



SHELTER AFRIQUE
Financing Affordable Housing for Africa

SHELTER
AFRIQUE
DEVELOPMENT
BANK

**IMPACT SUR LE
DÉVELOPPEMENT
2023**

Contenu

Avant-propos	i
Résumé analytique	ii
Justification de l'évaluation d'impact.....	iii
2023 1.0 Indicateurs d'impact sur le développement	iv
RAPPORT SUR L'IMPACT DU DÉVELOPPEMENT EN 2023	1
1.1 Actifs créés	3
1.2 Actifs livrés par pays	5
1.3 Caractère abordable des projets réalisés	7
1.4 Emplois créés grâce aux initiatives de fourniture de logements	11
1.5 Distance entre le lotissement et la route principale.....	13
1.6 Violation des droits de l'homme, réinstallation/expropriation involontaire de populations autochtones ou d'autres groupes vulnérables.....	15
1.7 Intégration des préoccupations sociales et environnementales dans les activités de financement de la construction et d'acquisition de prêts hypothécaires	17
1.8 Sensibilisation du personnel et des principaux partenaires aux exigences en matière d'impact environnemental et social	16
1.9 Lignes directrices et politiques relatives aux exigences en matière d'impact environnemental et social	20
1.10 Promouvoir la biodiversité par la création d'espaces verts à proximité des habitations.....	22

1.11 Conservation des habitats naturels ou des zones légalement protégées.....	24
1.12 Approche de la gestion de la dégradation des sols et/ou de l'extraction, de la dérivation ou du confinement des eaux de surface ou souterraines	25
1.13 Gestion des rejets de polluants dans l'environnement	26
1.14 Gestion des émissions importantes de gaz à effet de serre	27
1 .15 Gestion responsable de la production de déchets	30
1.16 Gérer la vulnérabilité de la région aux impacts environnementaux et climatiques	31
1.17 Utilisation de matériaux d'origine responsable pour la construction de bâtiments.....	33
2.0 ÉTUDES DE CAS SUR L'IMPACT	34
Étude de cas 1 : Projet NIC II	34
Étude de cas n° 2 : Mixta, Nigeria.....	39

Avant-propos

Le rapport sur l'impact du développement de 2023 de Shelter Afrique est un mandat de l'organisation pour rendre compte de l'impact de ses opérations, projets et programmes (OPP) conformément à ses objectifs stratégiques, en particulier l'objectif stratégique 1 qui vise à améliorer l'impact sur le développement du logement et la valeur pour les Actionnaires.

Les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) sont devenues primordiales pour le bien-être et la préservation de l'environnement. L'importance de ces considérations dans le secteur du logement a transformé la façon dont les parties prenantes abordent le développement et la gestion de l'immobilier. Shelter Afrique met l'accent sur des pratiques durables telles que la construction économe en énergie, les matériaux respectueux de l'environnement et les infrastructures écologiques, qui font désormais partie intégrante de la réduction de l'empreinte écologique du secteur. Les initiatives socialement responsables ont un impact plus large sur la communauté, en mettant l'accent sur le logement abordable, l'inclusion et le développement communautaire. Ces initiatives favorisent non seulement l'équité sociale, mais renforcent également la réputation et la résilience du secteur. Les principes de gouvernance dans le secteur du logement garantissent une prise de décision transparente, éthique et responsable, ce qui est essentiel pour maintenir la confiance des investisseurs, des résidents et des organismes de réglementation. L'ESG dans le secteur du logement ne s'aligne pas seulement sur les objectifs mondiaux de durabilité, mais est également devenu un moteur essentiel de l'innovation, de la résilience et de la création de valeur à long terme, garantissant un équilibre harmonieux entre la prospérité économique et le social.

En tant qu'institution de financement du développement réactive, le rapport cherche à assurer l'amélioration continue des activités de l'organisation grâce au retour d'information des clients sur leurs projets ainsi qu'à l'identification et à la résolution des lacunes en matière de connaissances et, surtout, à l'apprentissage des leçons tirées des initiatives réussies et non réussies. Il s'agit de contribuer à la réalisation de projets à fort impact qui permettront à l'Afrique d'atteindre les objectifs de développement qu'elle s'est fixés.

Résumé

Shelter Afrique (SHAF) est la seule Institution Financière Panafricaine qui soutient exclusivement le développement du secteur du logement et de l'immobilier en Afrique. L'engagement envers les populations africaines s'incarne dans la conviction qu'en construisant des maisons, nous construisons des familles et des nations.

Ce rapport couvre la période de janvier à décembre 2023. Grâce à ses initiatives, SHAF a livré 1623 unités de logement. Au cours de la période, l'avancement des projets en cours a fait l'objet d'un suivi et d'un rapport continu afin d'évaluer l'impact créé par les développements.

Nous fournissons également des solutions financières et des services connexes pour soutenir l'offre et la demande de la chaîne de valeur du logement abordable. Nos financements sont associés à des conseils pratiques et techniques pour assurer le développement de logements résidentiels et d'immobilier commercial durables et abordables en Afrique, dans le but de constituer la classe moyenne africaine. Depuis la création de SHAF, 29115 unités ont été livrées en décembre 2023.

Avec l'Agenda 2030, les Objectifs de développement durable et le Nouvel agenda urbain, nous devons constamment évaluer notre stratégie en tant que première institution panafricaine de logement afin de nous assurer que nous atteignons nos objectifs et que ces objectifs sont conformes aux objectifs de développement du continent. Compte tenu de l'important déficit de logements auquel notre cher continent est confronté, il est essentiel de comprendre et de mesurer l'impact pour permettre à SHAF de remplir son mandat, qui est de fournir des solutions aux problèmes de développement urbain et de logement abordable en Afrique.

Justification de l'évaluation d'impact

Le rapport sur l'impact du développement de 2023 de Shelter Afrique (SHAF) évalue et enregistre l'impact créé dans les communautés environnantes et l'environnement en raison des produits et services de SHAF aux contreparties. Il comprend généralement diverses analyses, telles que des évaluations démographiques et économiques, des évaluations des transports et des infrastructures, et des évaluations de l'impact sur l'environnement.

Le rapport souligne l'importance du suivi et de la communication de l'impact du développement. Il est essentiel de comprendre le succès des politiques, d'identifier les domaines dans lesquels des besoins existent, d'évaluer les impacts sociaux et économiques et de promouvoir la transparence et la responsabilité. L'évaluation de l'impact se justifie notamment par les éléments suivants :

- a) Évaluer le succès des politiques de logement : Le développement du logement est souvent soutenu par des politiques et des financements gouvernementaux. Le suivi et l'établissement de rapports sur l'impact du développement du logement peuvent aider les décideurs politiques et les parties prenantes à évaluer le succès de ces politiques et à prendre des décisions éclairées sur les investissements futurs.
- b) Identifier les besoins : Le suivi et les rapports sur l'impact peuvent aider à identifier les zones où les besoins en logements abordables et accessibles sont les plus importants. Ces informations peuvent ensuite être utilisées pour éclairer les décisions politiques et cibler les investissements dans les domaines où ils sont le plus nécessaires.
- c) Comprendre l'impact social et économique : La construction de logements peut avoir d'importantes répercussions sociales et économiques sur les communautés, notamment des changements dans la démographie, l'emploi et les entreprises locales. Le suivi et l'établissement de rapports sur ces impacts peuvent aider les décideurs politiques et les parties prenantes à comprendre l'ensemble des conséquences associées à la construction de logements.
- d) Promouvoir la transparence et la responsabilité : Cela favorise la transparence et la responsabilité parmi les développeurs, les décideurs politiques et les parties prenantes. Cela permet de s'assurer que les investissements sont utilisés de manière efficace et efficiente, et que le public est informé de l'impact de ces investissements.

1.0 Indicateurs d'impact sur le développement 2023

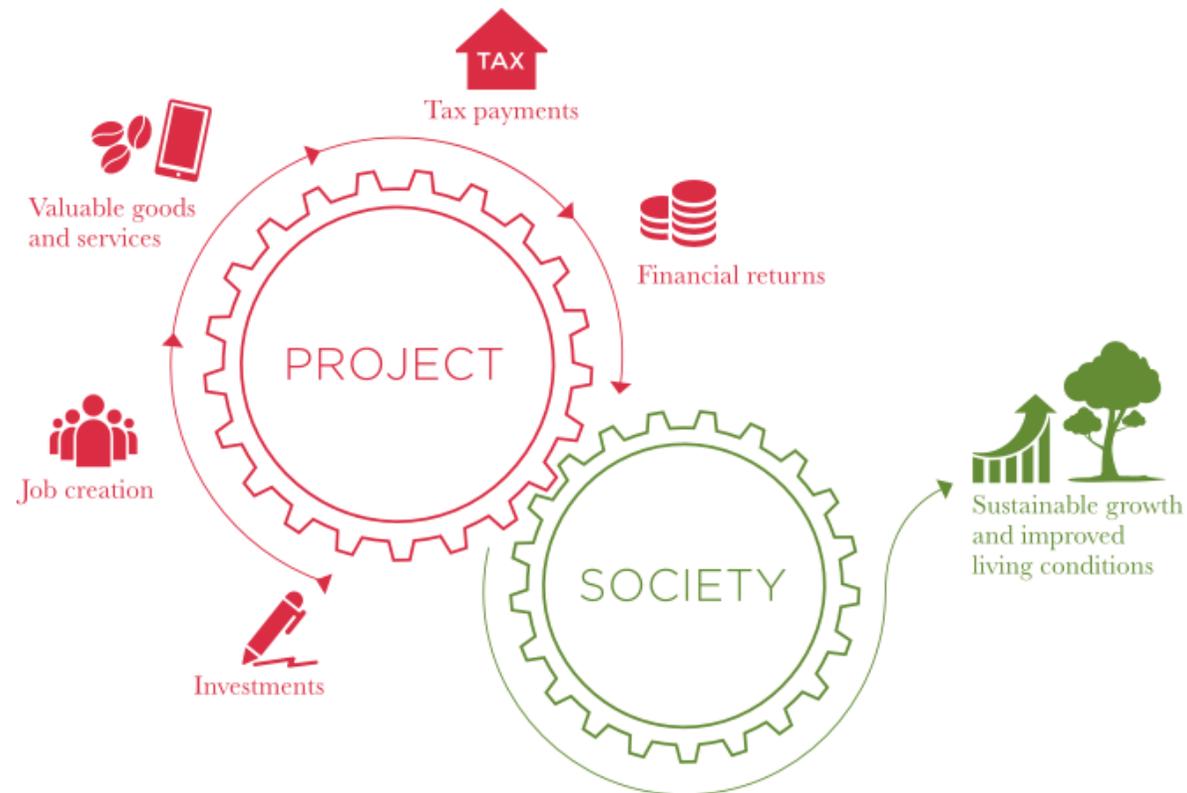
L'évaluation de l'impact sur le développement a été menée pour déterminer l'impact des opérations, projets et programmes (OPP) de Shelter Afrique à la date du rapport, en décembre 2023.

Le rapport d'impact de Shelter Afrique utilise les indicateurs suivants pour évaluer l'impact et la stratégie commerciale de l'organisation :

- Nombre d'unités de logement construites ; cet indicateur est lié au mandat et à la vision de SHAF.
- Nombre de familles logées, cet indicateur mesurera et démontrera comment SHAF apporte une valeur ajoutée en améliorant la qualité de vie.
- Nombre d'emplois créés grâce au développement, cette mesure démontrera également la valeur économique de SHAF.
- Durabilité : cet indicateur mesure l'impact du projet sur la communauté sur la base des paramètres suivants :
 - Distance jusqu'à l'équipement le plus proche
 - Distance par rapport à la route principale
 - Distance par rapport au lieu de commerce, au marché ou au centre commercial le plus proche

- ❖ Prise en compte de la prévention des violations des droits de l'homme, de la réinstallation/expropriation involontaire des populations autochtones ou d'autres groupes vulnérables.
- ❖ Prise en compte des préoccupations/facteurs sociaux et environnementaux dans le financement de la construction ou de l'acquisition d'un prêt hypothécaire.
- ❖ Prise en compte de la politique approuvée en matière d'impact environnemental et social.
- ❖ Prise en compte de la sensibilisation du personnel et des principaux partenaires aux exigences en matière d'impact environnemental et social
- ❖ Prise en compte de la création d'espaces verts et de la promotion de la biodiversité.
- ❖ Prise en compte de la gestion de la dégradation de l'habitat naturel ou des zones légalement protégées.
- ❖ Prise en compte de la gestion des rejets de polluants dans l'environnement.

- ❖ Prise en compte de la gestion de la production de déchets qui ne peuvent être récupérés, réutilisés ou éliminés d'une manière écologiquement ou socialement responsable.
- ❖ Prise en compte de la gestion des émissions importantes de gaz à effet de serre.
- ❖ Prise en compte de la gestion de la vulnérabilité de la communauté/zone aux tremblements de terre, aux glissements de terrain, à l'érosion des sols, aux inondations ou aux conditions climatiques extrêmes.



RAPPORT D'IMPACT SUR LE DÉVELOPPEMENT 2023



L'IMPACT DE SHAFDB SUR LA DURABILITÉ ET LE DÉVELOPPEMENT

RÉSUMÉ DU RAPPORT 2023

Entrée



20 575 110,77 \$ décaissés



Résultat

1623 logements
Unités livrées

1er

2ème

52 141 \$ Prix de
vente moyen de
l'unité/prêt
hypothécaire

4839 Emplois
créés

3ème

4ème

339 femmes
employées

1.1 Actifs créés

En tant que première institution de financement du logement en Afrique, la Banque de Développement Shelter Afrique s'engage à avoir un impact tangible sur le continent. Un indicateur clé de notre succès est le nombre d'unités de logement livrées par le biais de nos divers mécanismes de financement et de projet. **En 2023, Shelter Afrique a livré un total de 1 623 unités de logement à travers 4 facilités, ce qui représente une augmentation significative de 1 100 unités par rapport à 2022. Cela se traduit par un taux de croissance remarquable de 47,5 % du nombre d'unités livrées**, soulignant notre dévouement à répondre aux besoins de logement de l'Afrique.

Facilité	Nombre d'unités
Garantie bancaire	370
Ligne de crédit d'entreprise	237
Ligne de crédit	978
Financement de projets	38
TOTAL	1623

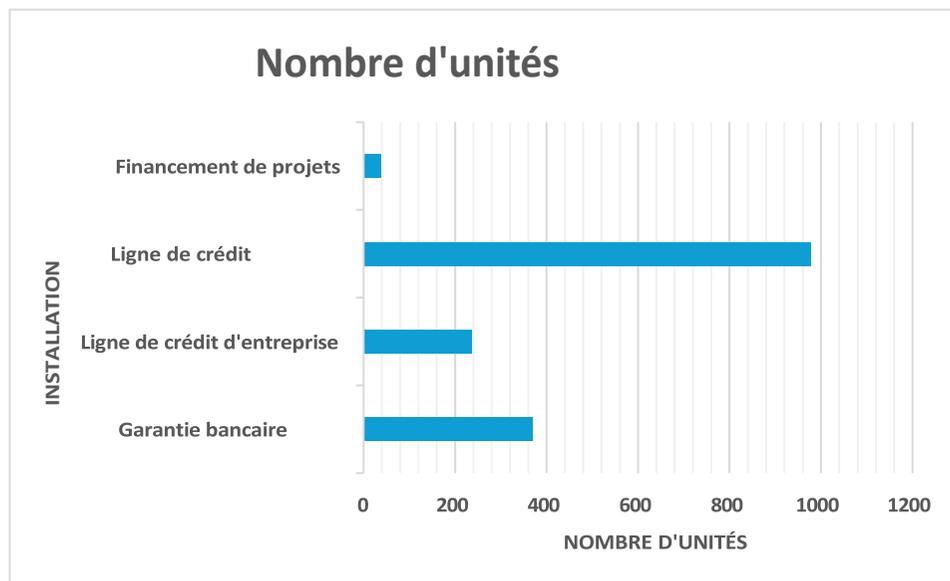


Fig 1 : Graphiques montrant le nombre total d'actifs livrés en 2023 dans le cadre des différentes facilités offertes par la SHAF DB



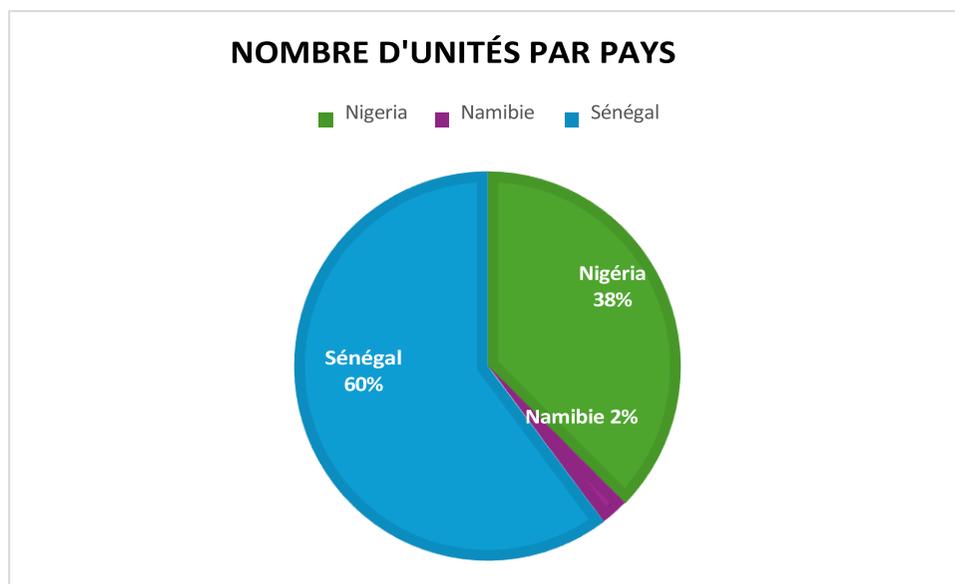
Fig 2 : BB Landmark Waterview Apartments en construction à Lagos, Nigeria.

1.2 Actifs livrés par pays

En 2023, Shelter Afrique a continué à étendre sa portée à travers le continent, en livrant un total de 1 623 unités de logement à travers 3 pays. Cela représente une augmentation significative par rapport à 2022, lorsque Shelter Afrique a livré 1 250 unités dans 5 pays.

L'augmentation significative du nombre d'unités de logement au Nigeria est due à l'emprunt obligataire de quatre milliards de Nairas (₦ 4 000 000 000), qui a été utilisé pour fournir des facilités de financement en monnaie locale pour les lignes de crédit d'entreprise et les garanties bancaires. Cela a permis à Shelter Afrique d'accroître son soutien au développement de logements abordables au Nigeria, l'un des pays les plus peuplés d'Afrique.

La répartition des projets de Shelter Afrique est conforme à sa répartition panafricaine et bien alignée sur les objectifs stratégiques actuels de l'organisation. Depuis sa création, Shelter Afrique a livré 28 378 unités, logeant 143 1955 personnes.



Pays	Nombre d'unités
Nigéria	607
Namibie	38
Sénégal	978
TOTAL	1623

Fig. 3 : Représentation graphique du nombre d'actifs livrés par SHAFDB par pays en 2023



Fig 4 : Vue aérienne du modèle de Lagos New Town montrant les développements en cours par Mixta, dont certains sont financés par Shelter Afrique.

1.3 Caractère abordable des projets réalisés

L'accessibilité financière est un facteur important dans l'amélioration de l'accès à un logement décent et de qualité en Afrique. Il est essentiel de résoudre les problèmes liés à l'accessibilité financière si l'on veut que les groupes à faibles et moyens revenus puissent participer activement aux marchés du logement en Afrique. L'accessibilité financière est un élément clé du développement du logement car elle a un impact direct sur la capacité des résidents à accéder à un logement et à le conserver. Le prix de vente moyen d'une unité de logement est un bon indicateur du coût d'achat ou de location d'une unité dans le lotissement, ce qui permet de déterminer si les maisons sont abordables pour les résidents potentiels.

En décembre 2022, le prix de vente moyen/hypothèque d'une unité de logement livrée dans le cadre des initiatives de financement de Shelter Afrique était de 4 087 \$. Cependant, en décembre 2023, le prix de vente moyen/hypothèque d'une unité de logement livrée par le biais des initiatives de financement de Shelter Afrique est passé à 52 141 \$. Malgré cette augmentation, Shelter Afrique reste engagée à fournir des options de logement abordables aux ménages à faibles et moyens revenus en Afrique.

Année	Prix de vente moyen (US \$)
2022	49,087
2023	52,141

Fig 5 : Tableau comparant le prix de vente moyen et le prix moyen du crédit hypothécaire pour un logement en 2022 et en 2023

Indicateur : Mesure de l'indice d'accessibilité au logement (HAI) :

- Calculer le rapport entre le prix médian des logements et le revenu annuel médian des ménages dans la zone de projet.
- $HAI = (\text{Prix médian des logements}) / (\text{Revenu annuel médian des ménages})$

L'analyse montre que l'indice d'accessibilité au logement (IAL) varie considérablement d'un pays à l'autre en Afrique. Par exemple, au Nigeria, l'HAI est de 9,08, ce qui indique que le prix médian d'un logement représente environ 9 fois le revenu annuel médian d'un ménage. En revanche, l'indice d'accessibilité au logement en Namibie est de 1,26, ce qui indique un marché du logement plus abordable.

Malgré les défis liés à l'accessibilité financière, Shelter Afrique s'engage à fournir des options de logement abordables aux ménages à faibles et moyens revenus en Afrique. Nos projets ont affiché des prix de vente nettement inférieurs à ceux du marché. Par exemple, au Nigeria, notre prix de vente moyen est de 51 600 dollars, soit 33,3 % de moins que le prix du marché. De même, en Namibie, notre prix de vente moyen est de 39 968 dollars, soit 34,8 % de moins que le prix du marché.

		Av. Coût du marché d'une unité de 2 chambres (\$)	Av. Revenu annuel du ménage (\$)	HAI	Av. Coût d'un logement SHAF de 2 chambres	HAI Unités de SHAF	% moins cher
1	Nigéria	77,396	8,520	9.08	51,600	6.06	33.3%
2	Namibie	65,461	51,992	1.26	39,968	0.77	38.9%
3	Sénégal	91,260	8,976	10.17	63,000	7.02	31.0%

L'indice d'accessibilité au logement (HAI) = (prix médian des logements) / (revenu annuel médian des ménages)

L'augmentation du prix de vente moyen des unités d'habitation livrées par le biais des initiatives de financement de Shelter Afrique peut être attribuée à plusieurs facteurs, notamment :

1. **Augmentation des coûts de construction** : L'un des principaux facteurs contribuant à l'augmentation du prix de vente est la hausse significative des coûts de construction. Les recherches montrent que le coût des matériaux de construction, tels que le ciment, l'acier et la main-d'œuvre, a considérablement augmenté en 2023, entraînant une hausse des coûts de construction pour les promoteurs. Selon un rapport de la Banque Africaine de Développement, le coût du ciment en Afrique a augmenté en moyenne de 15 % en 2023, tandis que le coût de l'acier a augmenté de 20 %. Ces augmentations des coûts de construction ont eu un impact direct sur le prix de vente des logements, les rendant plus chers pour les consommateurs.

2. **Appréciation de la valeur des terrains** : Un autre facteur contribuant à l'augmentation du prix de vente est l'appréciation de la valeur des terrains dans de nombreux pays africains, en particulier dans les zones urbaines. Une étude révèle que la valeur des terrains dans des villes comme Lagos a augmenté rapidement, en raison de la demande croissante de logements et de développements commerciaux. Ces augmentations de la valeur des terrains ont entraîné une hausse des coûts pour les promoteurs, qui sont ensuite répercutés sur les consommateurs sous la forme de prix de vente plus élevés.

3. **L'inflation** : De nombreux pays africains ont connu des taux d'inflation élevés en 2023, ce qui a entraîné une augmentation du coût de la vie et, par conséquent, du coût du logement. Des études montrent que le taux d'inflation dans des pays tels que le Nigéria s'élevait en moyenne à 22,79 % en 2023, ce qui est nettement plus élevé que la moyenne mondiale. Ces taux d'inflation élevés ont érodé le pouvoir d'achat des consommateurs, ce qui fait qu'il leur est plus difficile de se loger.

4. **Politiques et réglementations gouvernementales** : L'évolution des politiques et des réglementations gouvernementales, telles que les impôts et les taxes, a également eu un impact sur le coût du logement dans les territoires notés du portefeuille.

Compte tenu de la diversité des politiques, des lois, du coût des terrains et des matériaux de construction dans les différents pays d'Afrique, il est souvent difficile d'évaluer correctement les questions relatives à l'accessibilité du logement. Dans ce contexte, Shelter Afrique vise à contribuer continuellement à répondre au besoin croissant de logements abordables en Afrique. La figure 6 ci-dessous présente une répartition du prix de vente moyen des unités de logement dans les pays respectifs.

Pays	Prix de vente moyen par mètre carré (US \$/m ²)
Nigéria	244
Namibie	680
Sénégal	372

Figure C : Prix de vente moyen des unités de logement par mètre carré, par pays (2023)

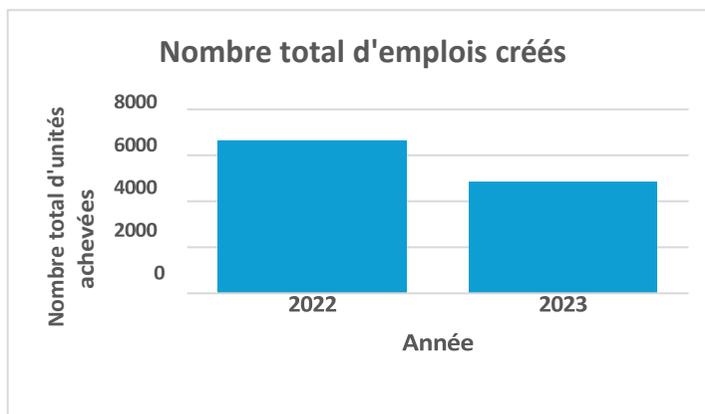


Figure 7 : Unités de logement livrées dans le cadre du projet NIC II, Namibie

1.4 Emplois créés grâce aux initiatives de fourniture de logements

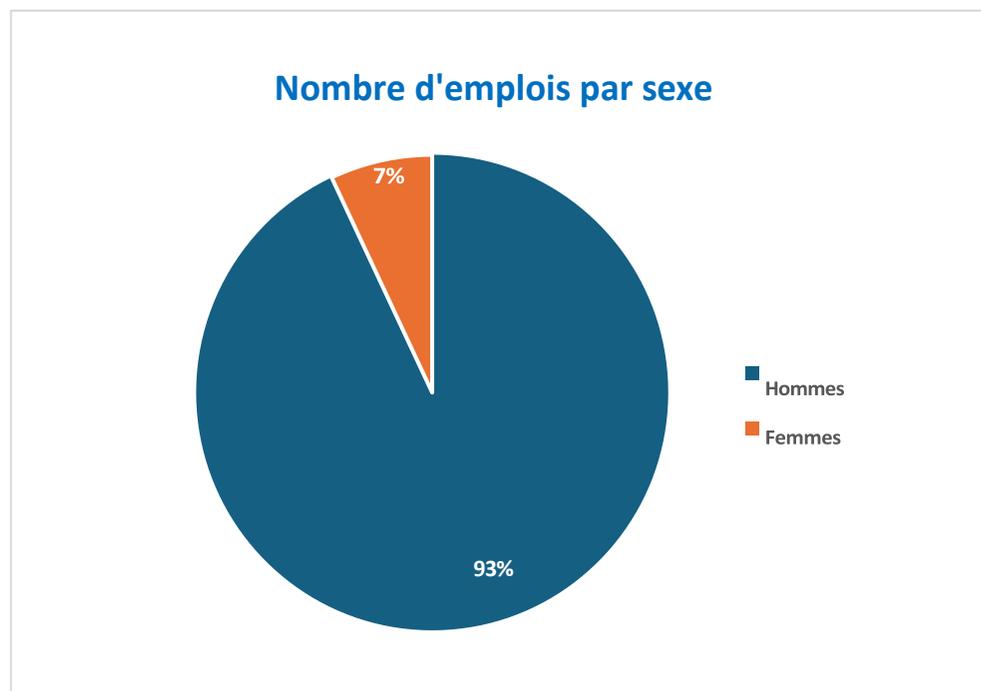
Les initiatives de SHAF en matière de construction de logements ont été un catalyseur pour la création d'emplois, qu'il s'agisse d'emplois directs dans la construction, la gestion de projets ou d'emplois indirects dans des secteurs connexes, tels que l'approvisionnement en matériaux et les services locaux. La création d'emplois est l'un des liens que le développement du logement entretient avec l'économie. **Shelter Afrique a créé un total de 483 emplois dans les unités livrées en 2023.** Ces emplois sont des emplois résultant des activités de construction ainsi que des emplois créés à la suite de la livraison finale du projet. Cela fait partie de l'engagement de l'organisation à soutenir le développement social et économique de l'Afrique.

Cependant, il est important de noter que le nombre d'emplois créés en 2023 représente une baisse par rapport à l'année précédente, 2022, où 6 668 emplois avaient été créés. Cette baisse d'environ 27,4 % peut être attribuée à plusieurs facteurs, notamment une automatisation accrue des processus de construction et un changement stratégique visant à utiliser davantage de garanties bancaires, de lignes de crédit et de lignes de crédit d'entreprise, par opposition au financement de projets tel qu'il était utilisé auparavant. Bien que cette transition ait pu réduire le nombre d'emplois, elle reflète également une évolution dans les stratégies financières employées par Shelter Afrique, visant une plus grande efficacité et durabilité dans l'exécution des projets. Malgré cette diminution, l'organisation reste déterminée à maximiser son impact sur la création d'emplois et le développement économique à travers le continent.



L'intégration des femmes dans la main-d'œuvre est une réalisation notable de cet aspect. **Sur l'ensemble des emplois créés, 339 ont été occupés par des femmes, ce qui constitue une étape importante dans un secteur traditionnellement dominé par les hommes.** Cette réalisation souligne l'engagement de Shelter Afrique à promouvoir la diversité des genres et l'inclusion dans le secteur de la construction. L'un de nos clients, First City Monument Bank (FCMB), a donné un exemple remarquable en atteignant une composition de main-d'œuvre où un tiers des employés sont des femmes. Cela démontre non seulement des progrès substantiels en matière de représentation des sexes, mais aussi le potentiel d'amélioration des résultats lorsque la diversité est adoptée. En montrant de tels exemples, Shelter Afrique et ses partenaires ouvrent la voie à un secteur plus inclusif et plus équitable, inspirant les autres à suivre leur exemple.

Genre	Nombre d'emplois
Les hommes	4500
Les femmes	339
TOTAL	4839



1.5 Distance entre le lotissement et la route principale

L'emplacement des logements par rapport à la route principale a une incidence directe sur le transport et la mobilité, et donc sur l'accessibilité pour les groupes défavorisés, ainsi que sur l'amélioration de l'accès aux opportunités pour les femmes et les groupes à faibles revenus. En veillant à ce que les projets immobiliers tiennent compte de ces facteurs, Shelter Afrique, en tant qu'institution de financement du développement socialement et économiquement responsable, cherche à améliorer l'accès aux opportunités par le biais de ses activités de financement et veille donc à rendre compte de la distance entre les projets immobiliers et la route principale.

L'étude d'impact de 2023 indique que les contreparties ont signalé une distance moyenne de 0,75 km de la route principale pour l'ensemble des lotissements. La proximité des lotissements par rapport aux routes principales et aux équipements essentiels est un facteur essentiel pour évaluer l'impact et le succès des initiatives de planification urbaine.

La distance maximale enregistrée entre le lotissement et la route principale est de 2,7 kilomètres. Cette distance souligne le rôle de SHAF dans l'extension des infrastructures dans les zones sous-développées. Cette expansion est cruciale pour stimuler la croissance et encourager la mise en place de nouveaux équipements et services, tels que des écoles, des terrains de jeux, des centres commerciaux, des établissements de santé et des zones de loisirs. Ces développements devraient suivre à mesure que la zone devient plus peuplée et économiquement viable.

À l'autre extrémité du spectre, la distance la plus proche de la route principale n'est que de 20 mètres. Cette proximité indique que certaines sections du projet sont stratégiquement placées à proximité des routes principales, facilitant ainsi l'accès immédiat aux réseaux de transport. Ce positionnement est particulièrement avantageux en milieu urbain, où la connectivité et la facilité d'accès sont primordiales pour les résidents.

Les distances variées par rapport aux routes principales dans notre portefeuille reflètent une approche équilibrée du développement urbain et périurbain :

1. **Intégration urbaine (20 mètres - 1 km) :** Environ **60 % de nos projets se situent dans cette fourchette**, ce qui indique une forte intégration avec l'infrastructure urbaine existante. Ces projets offrent aux résidents un accès immédiat aux réseaux de transport, aux services essentiels et aux opportunités économiques.

2. **Expansion urbaine (1 km - 2 km) :** Environ **30 % des projets sont situés dans cette zone**, ce qui favorise une croissance urbaine contrôlée et l'extension des limites de la ville. Ces projets servent souvent de catalyseurs pour le développement de nouveaux équipements et services dans les zones urbaines émergentes.
3. **Développement rural (2 km - 2,7 km) :** Les **10 % de projets** restants **représentent notre engagement en faveur du développement rural**. En finançant des logements éloignés des routes principales existantes, nous jouons un rôle crucial dans l'extension des infrastructures dans les zones sous-développées, en stimulant la croissance économique et en encourageant la mise en place de nouveaux équipements collectifs.

Analyse d'impact :

1. L'accessibilité : La distance moyenne de 0,75 km par rapport aux routes principales garantit aux résidents de notre portefeuille un accès raisonnable aux transports publics et aux grandes artères urbaines, ce qui favorise la mobilité et réduit les coûts de transport.
2. Opportunités économiques : La proximité des routes principales facilite l'accès aux centres d'emploi, aux marchés et aux établissements d'enseignement, ce qui profite particulièrement aux femmes et aux groupes à faibles revenus.
3. Développement des infrastructures : L'emplacement stratégique de nos lotissements entraîne l'expansion des réseaux routiers et des infrastructures associées, avec environ 15 km de nouvelles routes construites pour relier nos lotissements les plus éloignés aux routes principales existantes.
4. Développement des communautés : L'éventail des distances favorise la création de communautés diverses, allant de quartiers urbains animés à des développements périurbains plus spacieux, répondant à des préférences de style de vie et à des besoins socio-économiques variés.

1.6 Violation des droits de l'homme, réinstallation involontaire/expropriation des populations autochtones ou d'autres groupes vulnérables

La Banque de Développement Shelter Afrique s'engage à respecter les normes les plus élevées en matière de protection des droits de l'homme dans tous ses projets de développement du logement. Nous reconnaissons qu'un développement responsable doit donner la priorité au bien-être et à la dignité de tous les individus, en accordant une attention particulière aux populations autochtones et aux groupes vulnérables.

L'analyse d'impact 2023 fait état de performances exemplaires pour tous les indicateurs clés :

- I. Incidents de violation des droits de l'homme : 0**
- II. Cas de réinstallation involontaire (IRC) : 0**
- III. Groupes vulnérables affectés (VGA) : 0**

L'étude d'impact 2023 révèle que les contreparties impliquées dans les projets de développement de logements ont maintenu un bilan louable, sans AUCUN cas de violation des droits de l'homme par réinstallation involontaire ou expropriation de populations indigènes ou d'autres groupes vulnérables. Cette adhésion aux normes éthiques souligne notre engagement inébranlable en faveur de pratiques de développement éthiques et de la protection des droits de l'homme.

La protection contre la réinstallation involontaire est soutenue par des cadres juridiques internationaux qui défendent le droit à un logement adéquat. Ces cadres permettent de responsabiliser les projets et de s'assurer que le développement ne se fait pas au détriment des droits de l'homme. En adhérant à ces normes, Shelter Afrique et ses partenaires démontrent leur attachement à des pratiques de développement éthiques qui donnent la priorité aux droits et à la dignité de tous les individus. La Banque de Développement Shelter Afrique aligne ses pratiques sur les principaux instruments juridiques internationaux, notamment :

- Déclaration universelle des droits de l'homme
- Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (article 11, paragraphe 1)
- Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme

- Critères de performance de la SFI en matière de durabilité environnementale et sociale



Fig 10 : Représentation graphique du processus de réinstallation et d'indemnisation

1.7 Intégration des préoccupations sociales et environnementales dans les activités de financement de la construction et d'acquisition de prêts hypothécaires

En 2023, la Banque de Développement Shelter Afrique a fait des progrès significatifs dans l'intégration des cadres environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) dans ses activités de financement de la construction et d'acquisition de prêts hypothécaires. Cette intégration garantit des opérations durables et responsables qui créent de la valeur à long terme et gèrent efficacement les risques.

L'analyse d'impact de 2023 souligne que toutes les contreparties impliquées dans le financement de la construction et l'acquisition de prêts hypothécaires ont intégré avec succès les considérations sociales et environnementales dans leurs processus. Cette intégration est évidente aux différents stades des activités de construction et de financement hypothécaire, ce qui garantit que les projets sont non seulement économiquement viables, mais aussi socialement responsables et durables sur le plan environnemental.

En 2023, notre portefeuille a obtenu une SIE supérieure à la moyenne, ce qui témoigne d'une forte intégration de l'ESG dans nos activités de financement.

Faits marquants de l'intégration ESG :

- i. Évaluations des incidences sur l'environnement (EIE) : 100 % des projets financés ont fait l'objet d'une EIE complète avant le début des travaux.
- ii. Politiques en matière de santé, de sécurité et d'environnement (HSE)
- iii. Conformité avec les directives de l'Agence nationale pour l'environnement : Nos projets ont maintenu un taux de conformité de 100 % avec les réglementations nationales en matière d'environnement, comme l'ont vérifié les audits réalisés par des tiers.
- iv. Considérations relatives à l'impact social
- v. Gestion durable des ressources

Grâce à nos efforts d'intégration ESG, tels que l'EIE et d'autres mesures, nous garantissons des progrès transparents et mesurables dans la réalisation de nos objectifs de durabilité. Cette approche permet non seulement d'atténuer les risques, mais aussi de stimuler l'innovation et de créer une valeur durable pour toutes les parties prenantes du secteur du logement en Afrique.

À l'avenir, SHAF a l'intention d'utiliser le score d'intégration ESG (EIE) comme outil stratégique pour quantifier et normaliser ses efforts d'intégration ESG. L'EIE, un tableau de bord complet, évaluera les projets en fonction de 15 critères clés dans les domaines environnemental, social et de la gouvernance. Chaque projet sera noté sur une échelle de 1 à 5 pour chaque critère, la moyenne pondérée déterminant l'EIE final. Cette approche normalisée permettra à SHAF de prendre des décisions éclairées et de suivre les progrès accomplis dans la réalisation de ses objectifs ESG.



Fig 11 : Représentation graphique de la GSE

1.8 Sensibilisation du personnel et des principaux partenaires aux exigences en matière d'impact environnemental et social

Dans le secteur de la construction qui évolue rapidement en Afrique, il est devenu primordial de sensibiliser et de garantir le respect des exigences en matière d'impact environnemental et social. L'étude d'impact de 2023 révèle les progrès considérables accomplis par la Banque de Développement Shelter Afrique et ses contreparties pour sensibiliser le personnel, les partenaires et les parties prenantes à ces aspects cruciaux.

L'étude d'impact de 2023 révèle que toutes les contreparties ont mis en œuvre des mesures complètes pour sensibiliser le personnel et les partenaires clés aux exigences en matière d'impact environnemental et social. Ces initiatives sont conçues pour favoriser une culture de la durabilité et de la conformité tout au long de la chaîne de valeur du logement, de la conception à l'achèvement du projet.

Initiatives spécifiques aux projets :

- I. Sessions de formation et de sensibilisation
- I. Intégration dans les politiques HSE de l'entreprise
- II. Liste de contrôle ESG et rapports : La liste de contrôle ESG de Shelter Afrique a été mise en œuvre avec succès dans tous les projets du portefeuille. Notamment : NIC (Namibie) : A atteint un taux de conformité de 95% avec la liste de contrôle ESG. NIC a intégré la liste de contrôle ESG dans son système de gestion et de suivi des projets, améliorant ainsi l'efficacité des rapports.
- III. Appropriation collaborative des programmes de sensibilisation
- IV. Renforcement des capacités et développement des compétences
- V. Suivi et évaluation : Mise en œuvre d'un système normalisé de suivi des performances ESG dans tous les projets, avec des rapports trimestriels.

À l'avenir, la SHAFDB entend maintenir et renforcer son engagement en faveur du développement des employés et de l'engagement des parties prenantes au moyen des indicateurs de performance clés suivants :

1. **Heures de formation par employé (THE)** : Calculer le nombre moyen d'heures de formation ESG par employé et par an.
2. **Taux d'engagement des partenaires (PER)** : Pourcentage de partenaires clés ayant suivi des programmes de sensibilisation à l'ESG

1.9 Lignes directrices et politiques sur les exigences en matière d'impact environnemental et social

La mise en œuvre de politiques solides en matière d'impact environnemental et social est essentielle pour aligner les projets de développement sur les principes de durabilité. La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît l'importance de ces cadres pour guider les meilleures pratiques, limiter les impacts environnementaux et assurer des contributions positives à la fois à l'environnement et à la société.

L'analyse d'impact de 2023 révèle qu'un grand nombre de contreparties ont mis en place des politiques globales en matière d'impact environnemental et social pour guider leurs projets. Ces politiques contribuent à garantir que les projets sont menés d'une manière à la fois durable sur le plan environnemental et responsable sur le plan social.

Les mesures suivantes ont été mises en place pour guider la mise en œuvre et le respect de la politique :

- **Nomination de gestionnaires de projets indépendants** : Afin d'assurer une mise en œuvre et une conformité efficaces de la politique, des gestionnaires de programmes et de biens sont nommés. Ces gestionnaires sont chargés de contrôler le respect des politiques en matière d'impact environnemental et social et de fournir des rapports réguliers sur l'état de conformité. Leur supervision permet de s'assurer que les projets restent alignés sur les objectifs de durabilité tout au long de leur cycle de vie.
- **Respect des lignes directrices locales et nationales** : Les organisations respectent strictement les lignes directrices établies par les agences environnementales locales et nationales. Ce respect garantit que les projets répondent à toutes les exigences réglementaires et contribuent à des efforts plus larges de protection de l'environnement. En s'alignant sur ces lignes directrices, les organisations démontrent leur engagement en faveur de pratiques de développement responsables.
- **Certification sur la gestion de l'impact environnemental et social** : L'obtention des certifications nécessaires en matière de gestion de l'impact environnemental et social, par exemple la certification EDGE, est une étape essentielle pour démontrer la conformité et l'engagement en faveur du développement durable.

- **Élaboration de cadres politiques globaux** : Les organisations ont élaboré des cadres politiques détaillés qui décrivent les exigences spécifiques en matière d'impact environnemental et social. Ces cadres fournissent des orientations claires sur la manière d'intégrer les considérations de durabilité dans la planification et l'exécution des projets, garantissant ainsi la cohérence et la responsabilité.
- **Formation régulière et renforcement des capacités.**
- **Engagement des parties prenantes et collaboration** : L'engagement avec les parties prenantes, y compris les communautés locales, les agences gouvernementales et les organisations non gouvernementales, est un élément clé de la mise en œuvre de la politique.
- **Suivi et évaluation continus** : Un suivi et une évaluation continus de la mise en œuvre de la politique sont effectués afin d'évaluer l'efficacité et d'identifier les domaines à améliorer. Des mécanismes de retour d'information sont mis en place pour s'assurer que les politiques restent pertinentes et sont continuellement mises à jour pour refléter les meilleures pratiques émergentes et les changements réglementaires.

La SHAFDB prévoit d'améliorer encore son cadre politique par le biais de l'indice d'exhaustivité des politiques (ICP). L'ICP comprendra :

- **Créer une liste de contrôle complète** : Nous élaborerons une liste de contrôle détaillée englobant tous les éléments essentiels de la politique ESG, afin de garantir que nos politiques abordent un large éventail de questions liées au développement durable.
- **Évaluation des documents politiques** : Chaque document politique sera rigoureusement évalué en fonction de la liste de contrôle, avec un système de notation permettant d'évaluer son exhaustivité.
- **Calcul de l'ICP** : le pourcentage de la note totale possible obtenue sera calculé pour déterminer l'ICP global, qui fournit une mesure quantitative de l'efficacité de notre cadre politique dans la prise en compte des questions ESG.

1.10 Promouvoir la biodiversité par la création d'espaces verts à proximité des habitations

Alors que les populations urbaines continuent de croître rapidement dans toute l'Afrique, l'intégration d'espaces verts et de solutions basées sur la nature dans les lotissements est devenue de plus en plus cruciale. Ces initiatives favorisent non seulement la biodiversité, mais améliorent également la qualité de vie dans les zones urbaines et la résilience aux impacts climatiques. La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît l'importance de ces efforts pour favoriser des environnements urbains durables.

L'analyse d'impact de 2023 met en évidence plusieurs mesures mises en œuvre par les contreparties pour promouvoir la biodiversité et créer des espaces verts à l'intérieur ou à proximité de leurs aménagements. Ces efforts sont essentiels pour favoriser des environnements urbains durables et veiller à ce que les pratiques de développement contribuent positivement au bien-être écologique et social. Les mesures suivantes ont été mises en place par les contreparties à l'intérieur ou à proximité de leurs aménagements afin d'accroître la création d'espaces verts et la biodiversité :

- **Intégration d'espaces verts et de zones de loisirs** : Les contreparties ont donné la priorité à l'intégration d'espaces verts, tels que des parcs et des zones de loisirs, dans leurs projets. Ces espaces offrent des avantages écologiques essentiels, améliorent la qualité de l'air et offrent aux résidents des possibilités de loisirs et de détente, améliorant ainsi leur bien-être général.
- **Préservation des espaces verts existants** : Des efforts sont faits pour préserver les espaces verts existants à l'intérieur et autour des sites de développement. En conservant ces zones naturelles, les organisations contribuent à protéger la flore et la faune locales, à favoriser la biodiversité et à maintenir l'équilibre écologique.
- **Respect des lignes directrices en matière de conservation de l'environnement** : Les projets de développement suivent des lignes directrices strictes en matière de conservation de l'environnement, comme indiqué dans les évaluations d'impact environnemental (EIE). Ces lignes directrices garantissent que les projets sont conçus et exécutés de manière à minimiser les perturbations de l'environnement et à promouvoir une utilisation durable des sols.
- **Mise en œuvre de cadres de suivi** : Des cadres de suivi sont mis en œuvre pour garantir l'efficacité de la fourniture et de l'entretien des espaces verts. Ces cadres permettent de suivre les progrès et l'impact des initiatives en matière d'espaces verts, fournissant ainsi des données précieuses pour l'amélioration continue et la responsabilisation.

- **Intégration de solutions basées sur la nature** : Les aménagements intègrent des solutions naturelles, telles que les toits verts, les jardins verticaux et les jardins de pluie, afin d'améliorer la biodiversité urbaine et de gérer les eaux pluviales. Ces solutions contribuent à la résilience climatique et offrent des avantages esthétiques et fonctionnels.
- **Engagement et participation de la communauté** : L'implication des communautés locales dans la planification et l'entretien des espaces verts favorise un sentiment d'appropriation et de responsabilité. La participation communautaire garantit que les espaces verts répondent aux besoins et aux préférences des résidents, ce qui améliore leur utilisation et leur impact.
- **Partenariats avec des organisations environnementales** : Les collaborations avec des organisations environnementales et des experts aident à orienter la conception et la mise en œuvre des initiatives en faveur de la biodiversité. Ces partenariats permettent d'accéder à des connaissances et à des ressources spécialisées, garantissant que les projets s'alignent sur les meilleures pratiques en matière de conservation de l'environnement.

La SHAFDB a l'intention de contrôler et d'améliorer activement son impact sur les espaces verts et la biodiversité au moyen des indicateurs clés suivants :

- **Ratio d'espace vert (GSR)** : Nous calculerons et suivrons le GSR, qui représente le rapport entre la superficie des espaces verts et la superficie totale du développement. Cet indicateur fournira une mesure quantitative de notre engagement à incorporer des infrastructures vertes et à promouvoir un environnement bâti durable.
- **Indice de biodiversité (BI)** : Nous prévoyons d'utiliser un outil pour évaluer la diversité des espèces végétales et animales au sein de nos projets. En contrôlant l'indice de biodiversité, nous voulons garantir la santé et la résilience des écosystèmes locaux et soutenir une biodiversité florissante au sein de nos projets.

1.11 Conservation des habitats naturels ou des zones légalement protégées

En 2023, la Banque de Développement Shelter Afrique a renforcé son engagement en faveur de la durabilité environnementale en donnant la priorité à la conservation des habitats naturels dans tous les projets de logement, tout en veillant à ce qu'aucun de nos projets ne soit situé dans des zones légalement protégées. Notre approche intégrée garantit la préservation de la biodiversité et des services écosystémiques tout au long du cycle de vie du projet.

Indicateurs et mesures clés :

1. Ratio de conservation des zones protégées (PACR) : Il s'agit du rapport entre la surface protégée conservée et la surface totale du projet. En 2023, le résultat était de 0 %, car aucun projet n'était situé dans des zones protégées.
2. Zone de restauration de l'habitat (HRA) : Il s'agit de la zone d'habitat restaurée dans le cadre du projet. En 2023, le résultat était de 0 mètre carré, car aucun projet n'était situé dans des zones où les habitats détruits nécessitaient une restauration.

Évaluations et planification environnementales :

Avant de lancer un projet, nous réalisons des études d'impact environnemental (EIE) complètes afin d'identifier les risques potentiels pour les habitats naturels et les zones protégées. Ces évaluations guident nos processus de planification et de prise de décision, garantissant que nos développements sont alignés sur les objectifs de conservation de l'environnement.

Pratiques de développement durable :

SHAF a adopté des pratiques de construction durable qui minimisent l'empreinte écologique, telles que l'utilisation de matériaux écologiques, la mise en œuvre de mesures de conservation de l'eau et de l'énergie, et la préservation de la végétation existante. La SHAFDB a fait de la certification EDGE un critère de référence pour ses projets de logement. En cherchant à obtenir la certification EDGE, nous nous assurons que nos projets atteignent une réduction d'au moins 20 % de l'énergie, de l'eau et de l'énergie incorporée dans les matériaux par rapport aux bâtiments conventionnels.

1.12 Approche de la gestion de la dégradation des sols et/ou de l'extraction, du détournement ou du confinement des eaux de surface ou souterraines

La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît que la fourniture de logements durables doit prendre en compte les aspects critiques de la gestion des terres, notamment la dégradation des sols, le contrôle de l'érosion et la gestion responsable des ressources en eau. Notre évaluation d'impact de 2023 révèle des progrès significatifs dans la mise en œuvre de stratégies efficaces dans l'ensemble de notre portefeuille afin de minimiser les impacts environnementaux et de promouvoir des pratiques de développement durable.

L'analyse d'impact de 2023 indique que les contreparties ont mis en place les mesures suivantes dans leurs lotissements pour remédier à la dégradation des sols et/ou à l'extraction, au détournement ou au confinement des eaux de surface ou souterraines :

- Respecter les lignes directrices locales et nationales en matière de conservation de l'environnement
- Pratiques de gestion durable de l'eau : Développement de systèmes de drainage adéquats pour capter les eaux pluviales, canaliser les flux d'eau et prévenir l'érosion des sols.
- Techniques de conservation des sols
- Évaluations des incidences sur l'environnement (EIE)
- Utilisation de la végétation indigène
- Cadres de suivi et d'évaluation

SHAF entend donner la priorité à la gestion durable des ressources naturelles au moyen des indicateurs clés de performance suivants :

- **Indice de qualité des sols (IQS)** : Nous prévoyons d'utiliser un IQS complet pour contrôler et améliorer la santé des sols dans l'ensemble de nos activités. En mesurant des paramètres clés tels que la teneur en matières organiques, le pH et les niveaux de nutriments, nous visons à promouvoir et à soutenir des pratiques durables d'utilisation des sols.
- **Efficacité de la gestion de l'eau (WME)** : Nous suivons et améliorerons activement notre WME, qui calcule le rapport entre l'eau recyclée/réutilisée et la consommation totale d'eau. Cette mesure nous permettra d'identifier les possibilités de conservation de l'eau et d'optimiser nos pratiques d'utilisation de l'eau, contribuant ainsi à la gestion efficace et durable de cette précieuse ressource.

1.13 Gestion des rejets de polluants dans l'environnement

La gestion efficace des rejets de polluants dans les lotissements est essentielle au maintien d'un environnement sain et vivable. En mettant en place des mécanismes appropriés de collecte des déchets, en interdisant les activités nuisibles telles que les débris et les incendies, et en encourageant la réduction de l'utilisation des combustibles fossiles, les projets de logement peuvent améliorer de manière significative le niveau de vie des résidents. Ces pratiques permettent non seulement de protéger l'environnement, mais aussi d'améliorer la qualité de vie globale au sein de la communauté.

L'étude d'impact de 2023 décrit plusieurs mesures mises en œuvre par les contreparties pour gérer les rejets de polluants dans leurs lotissements. Ces mesures sont conçues pour minimiser l'impact sur l'environnement, promouvoir la durabilité et assurer la conformité avec les normes environnementales.

- Mise en œuvre de politiques concernant l'élimination irresponsable des déchets, tels que l'incinération
- Collecte régulière des déchets par les autorités locales et mise en œuvre de systèmes appropriés d'élimination et de collecte des déchets en l'absence d'autres moyens d'élimination des déchets.
- Création de stations d'épuration
- Rapports réguliers et collecte de données sur l'élimination des déchets dans le cadre du développement
- Promotion des sources d'énergie renouvelables
- L'éducation et l'engagement de la communauté :

1.14 Gestion des émissions importantes de gaz à effet de serre

Le secteur du bâtiment est l'un des principaux responsables des émissions mondiales de CO₂. Il est donc impératif que les projets de construction intègrent des considérations climatiques à tous les stades de la planification et de la réalisation. Cette approche est essentielle pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et atténuer l'impact environnemental du secteur. Malgré l'augmentation des investissements et des efforts visant à réduire l'intensité énergétique des bâtiments, le rapport de 2022 sur l'état mondial des bâtiments (GSR) met en évidence une augmentation de la consommation totale d'énergie et des émissions de CO₂ en 2021, dépassant les niveaux d'avant la pandémie. Plus précisément, la demande énergétique des bâtiments a augmenté d'environ 4 % par rapport à 2020, ce qui représente la plus forte hausse de la dernière décennie. Les émissions de CO₂ provenant de l'exploitation des bâtiments ont atteint un niveau record d'environ 10 GtCO₂, soit une augmentation de 5 % par rapport à 2020 et de 2 % par rapport au pic précédent de 2019.

La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît qu'une gestion efficace des rejets de polluants dans les lotissements est cruciale pour le maintien d'un environnement sain et viable. Notre étude d'impact de 2023 révèle des progrès significatifs dans la mise en œuvre de mesures complètes de contrôle de la pollution dans l'ensemble de notre portefeuille, améliorant à la fois la durabilité environnementale et la qualité de vie des résidents.

Indicateur clé de performance :

- ✓ **Indice de qualité de l'air (IQA) :** En 2023, notre portefeuille a atteint un IQA moyen de 59 (sur une échelle de 0 à 500, la valeur la plus basse étant la meilleure), ce qui indique une qualité de l'air "modérée". Les PM 2,5 sont le principal polluant dans les trois pays. Il s'agit de particules fines (poussière, fumée, émissions, pollen) dont le diamètre est inférieur ou égal à 2,5 micromètres. Ces particules sont si petites qu'elles peuvent pénétrer profondément dans les poumons et même dans la circulation sanguine, ce qui présente des risques importants pour la santé.

	Grande ville, pays	AQI	Niveau de pollution de l'air	Principal polluant
1	Dakar, Sénégal	75	Modéré	PM2.5
2	Lagos, Nigeria	57	Modéré	PM2.5
3	Windhoek, Namibie	46	Bon	PM2.5

Fig 14 : Représentation tabulaire de l'AQI dans les projets du portefeuille de SHAF



Fig 14 : Représentation graphique de l'échelle AQI

L'analyse d'impact de 2023 identifie plusieurs mesures mises en œuvre par les contreparties pour gérer et réduire les émissions importantes de gaz à effet de serre dans leurs développements. Ces mesures sont destinées à promouvoir la durabilité et à réduire l'empreinte carbone des projets de construction :

- Intégration des principes de construction durable
- Utilisation de technologies de construction alternatives
- Mise en œuvre de systèmes efficaces sur le plan énergétique
- Intégration des énergies renouvelables
- Évaluation et suivi de l'empreinte carbone
- Collaboration avec des experts en environnement

En donnant la priorité à une gestion efficace des polluants, la Banque de Développement Shelter Afrique et ses partenaires établissent de nouvelles normes pour un développement urbain respectueux de l'environnement dans toute l'Afrique. L'amélioration de nos mesures de l'indice de qualité de l'air reflète notre engagement à créer des environnements de vie plus sains et plus durables. Ces efforts ne protègent pas seulement l'environnement, mais améliorent également de manière significative la qualité de vie des résidents de nos lotissements.

1.15 Gestion responsable de la production de déchets

La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît qu'une gestion responsable des déchets est essentielle pour protéger la santé des communautés locales et préserver l'environnement. Notre étude d'impact de 2023 révèle des progrès significatifs dans la mise en œuvre de stratégies globales de gestion des déchets dans l'ensemble de notre portefeuille, améliorant à la fois la durabilité environnementale et la qualité de vie des résidents.

Indicateurs clés de performance :

1. Ratio de déchets dangereux (HWR) : Notre ratio de déchets dangereux calcule le rapport entre les déchets dangereux et le total des déchets produits. **En 2023, nous sommes fiers d'annoncer que notre portefeuille a atteint un HWR de 0, ce qui signifie qu'aucun déchet dangereux n'a été éliminé dans l'ensemble de nos projets.** Ce résultat exceptionnel démontre notre engagement en faveur de pratiques de gestion des déchets sûres et respectueuses de l'environnement.

L'analyse d'impact de 2023 indique que les mesures suivantes ont été mises en place par les contreparties pour assurer une gestion efficace des déchets :

- Veiller à ce que des méthodes appropriées de collecte des déchets soient mises en place dans les lotissements, y compris des poubelles et des systèmes de gestion des déchets solides.
- Veiller à ce que les déchets soient éliminés de manière responsable, soit par des entreprises d'élimination des déchets, soit par les autorités locales.
- Sensibiliser les clients aux méthodes de réutilisation des matériaux et de réduction de la production de déchets non valorisables
- Don de matériaux de chantier supplémentaires aux communautés locales afin de réduire la production de déchets

À l'avenir, la SHAFDB a l'intention d'améliorer encore ses pratiques de gestion des déchets par le biais du taux de détournement des déchets (WDR). Nous calculerons le taux de détournement des déchets en déterminant le pourcentage de déchets détournés de la mise en décharge par le recyclage, la réutilisation ou le compostage. En suivant et en améliorant le taux de détournement des déchets, nous visons à réduire notre empreinte environnementale et à contribuer à un avenir plus durable.

1.16 Gérer la vulnérabilité de la région aux impacts environnementaux et climatiques

La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît l'importance cruciale de l'intégration des considérations environnementales et du changement climatique dans les projets de construction afin d'améliorer la résilience des communautés face aux divers risques liés au climat. Notre étude d'impact de 2023 révèle des progrès significatifs dans la mise en œuvre de mesures globales de résilience climatique dans l'ensemble de notre portefeuille.

Indicateur clé de performance :

Score de résilience climatique (CRS) : Nous avons développé un score de résilience climatique robuste pour évaluer la préparation de nos projets face aux différents risques liés au climat. **En 2023, notre portefeuille aura un CRS moyen de 29,4, ce qui indique une faible résilience climatique.**

L'étude sur la résilience climatique mondiale porte sur trois pays, qui ont été évalués en termes de résilience climatique afin d'obtenir un score de résilience climatique compris entre 0 et 100.

- Les pays dont le score est compris entre 0 et 44,9 sont classés dans la catégorie "résilience faible".
- Les pays qui obtiennent un score compris entre 45,0 et 59,9 sont classés dans la catégorie "résilience moyenne".
- Les pays qui obtiennent un score compris entre 60,0 et 100,0 sont classés dans la catégorie "résilience élevée".

Le score de résilience climatique d'un pays se compose de trois paramètres :

- Score de préparation - évalue la capacité d'un pays à utiliser efficacement les investissements pour les mesures d'adaptation en disposant d'un environnement commercial sûr et efficace.
- Score de vulnérabilité - représente la prédisposition de la société humaine à l'impact négatif des risques climatiques.
- Score PIB - moyenne des scores normalisés du PIB et du PIB par habitant d'un pays. Une fois les données recueillies, les scores de résilience climatique ont été calculés pour 180 pays sur la base de la formule suivante :

Score total de résilience climatique = (Préparation + (100 - Vulnérabilité) + PIB) / 3

	Pays	RSE
1	Sénégal	27.8
2	Nigéria	29.4
3	Namibie	30.9

Stratégies clés mises en œuvre :

1. Évaluations préalables au développement :

- Réalisation d'évaluations complètes des risques climatiques pour 100 % des nouveaux projets.
- Intégration d'études géotechniques avancées dans 90 % des projets, ce qui permet d'améliorer la sélection et la conception des sites.

2. Alignement sur les lignes directrices environnementales :

- Respect à 100 % des directives des autorités environnementales locales et nationales.
- Dépasse les exigences minimales dans 40 % des mesures de résilience climatique.

3. Évaluations et inspections des incidences sur l'environnement :

- Mise en œuvre d'EIE rigoureuses dans tous les projets, dont 100 % ont obtenu le statut de "faible impact".

La Banque de Développement Shelter Afrique et ses partenaires établissent de nouvelles normes en matière de développement urbain durable et adaptatif dans toute l'Afrique. L'amélioration de nos indicateurs CRS reflète notre engagement à créer des communautés plus sûres et plus résilientes face aux défis climatiques croissants. Ces efforts permettent non seulement de protéger les investissements et les infrastructures, mais aussi d'améliorer de manière significative la durabilité à long terme et l'habitabilité de nos lotissements.

1.17 Utilisation de matériaux d'origine responsable pour la construction de bâtiments

La Banque de Développement Shelter Afrique reconnaît que l'approvisionnement responsable en matériaux est un aspect crucial de la chaîne de valeur du logement. Notre engagement en faveur d'un approvisionnement durable et éthique garantit que nos projets ne se contentent pas de fournir des logements de qualité, mais qu'ils contribuent également de manière positive aux économies locales et à la préservation de l'environnement. L'étude d'impact de 2023 révèle des progrès significatifs dans la mise en œuvre de stratégies globales d'approvisionnement responsable dans l'ensemble de notre portefeuille.

L'analyse d'impact de 2023 indique que les mesures suivantes ont été mises en place par les contreparties afin d'améliorer l'utilisation de matériaux d'origine responsable pour les travaux de construction :

- L'approvisionnement et l'utilisation de matériaux de construction et de technologies locales.
- Veiller à ce que les matériaux proviennent d'organisations légalement enregistrées.
- L'utilisation de technologies de construction durables et alternatives, telles que les briques séchées au soleil, dans le but de limiter les impacts environnementaux de l'activité de construction.
- Respecter les politiques internes relatives aux fournisseurs.

À l'avenir, SHAF entend donner la priorité à l'approvisionnement durable en matériaux grâce aux indicateurs de performance clés suivants :

- **Ratio d'utilisation de matériaux durables (SMUR) :** Nous mettrons en place un outil complet pour mesurer le SMUR, qui calcule le pourcentage de matériaux (par coût) qui répondent aux critères de durabilité, y compris le contenu recyclé, les sources durables certifiées et le faible impact sur l'environnement. En suivant et en augmentant le SMUR, nous visons à réduire notre empreinte environnementale et à soutenir des pratiques d'approvisionnement responsables.
- **Pourcentage d'approvisionnement local :** nous calculerons activement le pourcentage d'approvisionnement local, qui détermine le pourcentage de matériaux (par coût) provenant d'un rayon de 300 km autour de chaque site de projet. En donnant la priorité à l'approvisionnement local, nous visons à renforcer les économies locales, à réduire les émissions dues au transport et à soutenir le développement régional.

2.0 ÉTUDES DE CAS SUR L'IMPACT

Étude de cas 1 : Projet NIC II

Aperçu du projet

Le projet NIC II, situé à Otjomuise, en Namibie, est une initiative essentielle en matière de logements abordables menée par Namibia International Capital (NIC) et financée par Shelter Afrique. Le projet vise à construire 650 logements abordables dans la banlieue d'Otjomuise, à Windhoek, qui connaît une expansion rapide. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'un effort plus large visant à combler le déficit de logements en Namibie, en particulier pour les familles à revenus faibles ou moyens.



Fig 18 : Photos avant et après la livraison d'une unité

L'objectif principal du projet NIC II est de fournir des solutions de logement abordables pour répondre à la demande croissante dans les zones urbaines de Namibie. Le projet vise à améliorer les conditions de vie en offrant des logements de qualité à des prix compétitifs, contribuant ainsi au développement socio-économique de la région. En outre, le projet vise à soutenir l'urbanisation durable conformément aux politiques nationales de logement de la Namibie et aux objectifs internationaux de développement durable.

Le projet est financé par une combinaison de fonds propres, de dettes et de produits des ventes. Shelter Afrique a accordé un prêt renouvelable de 3 102 000 USD à NIC Otjomuise Investments (Pty) Ltd, une filiale de NIC.

La mise en œuvre du projet NIC II est gérée par l'équipe interne de NIC, assistée par Steenkamp Quantity Surveyors en tant que gestionnaire de projet indépendant. Le projet est divisé en plusieurs sous-phases, avec un plan de mise en œuvre détaillé décrivant les délais de construction et les besoins de trésorerie. Le processus de construction fait appel à des entrepreneurs étroitement supervisés et à une équipe de gestion interne allégée afin de garantir l'efficacité et la rentabilité du projet.

Le projet NIC II devrait avoir un impact substantiel sur le marché local du logement en augmentant la disponibilité de logements abordables. **En 2023, le projet aura déjà créé environ 200 emplois directs et indirects, contribuant ainsi à la croissance économique locale.** En fournissant des logements de qualité à des prix abordables, le projet favorise l'émancipation économique des familles à revenus faibles ou moyens et s'aligne sur les objectifs nationaux et internationaux en matière de logement. **En 2023, 38 unités de logement auront été achevées, marquant ainsi une étape importante dans le calendrier du projet.**

Situé à seulement 10 kilomètres du quartier central des affaires de Windhoek, Otjomuise se transforme rapidement en une zone périurbaine dynamique. Le projet NIC II a joué un rôle de catalyseur dans cette transformation, en transformant des terrains auparavant sous-développés en un centre communautaire dynamique. Ce développement s'inscrit dans une tendance plus large d'expansion urbaine, où la périphérie des grandes villes devient de plus en plus attrayante pour les activités résidentielles et commerciales. L'influence du projet va au-delà du logement, puisqu'il joue un rôle essentiel dans le façonnement du paysage urbain et la promotion d'une croissance durable dans la région.



Fig 13 : Une unité achevée avec tous les équipements, y compris le chauffe-eau solaire.

Un aspect important de l'impact du projet NIC II est l'amélioration des infrastructures et des services à Otjomouise. **Le projet a incité les autorités locales à équiper la zone de services essentiels tels que les routes d'accès, l'électricité, l'approvisionnement en eau potable et les systèmes d'évacuation des eaux usées.** Ces améliorations infrastructurelles ont considérablement amélioré les conditions de vie des familles, en garantissant que les résidents aient accès aux équipements de base indispensables à la vie quotidienne. La disponibilité de ces services n'élève pas seulement le niveau de vie, mais rend également la région plus attrayante pour le développement et les investissements futurs.



Fig 20 : Images montrant les services d'infrastructure : ligne d'égout mise en place sur le site et route d'accès à une section achevée du projet.

L'impact économique du projet NIC II est évident dans la croissance des entreprises locales et la création d'emplois. La mise en place de services essentiels a attiré des entreprises dans la région, anticipant l'afflux de nouveaux résidents et l'augmentation subséquente de l'activité économique. Cette augmentation des opportunités commerciales profite non seulement aux individus et aux familles, mais renforce également la résilience économique de la communauté. En favorisant un environnement propice aux affaires et à l'emploi, le projet NIC II soutient l'autonomisation économique de la région, s'alignant ainsi sur des objectifs de développement nationaux et internationaux plus larges.



Fig. 21 : Montrant un réservoir souterrain de stockage d'eau et une infrastructure de lutte contre l'incendie récemment achevés.

Étude de cas n° 2 : Mixta, Nigeria

Aperçu du projet

Shelter Afrique a stratégiquement accordé une ligne de crédit d'entreprise d'un montant de 8 milliards de NGN à Mixta Real Estate PLC, afin de cofinancer le développement de 1 171 unités de logement et des infrastructures associées à Lakowe, au Nigeria. Cette initiative est destinée à être vendue au public, contribuant ainsi de manière significative au secteur du logement au Nigeria. Le projet est stratégiquement divisé en deux projets : Beechwood Park, qui accueillera 187 maisons sur 4,1 hectares, et Marula Park, qui accueillera 684 maisons sur 11,6 hectares. Cette attribution de terrains témoigne d'une approche globale du développement urbain, qui répond à divers besoins en matière de logement.

La facilité a été méticuleusement structurée pour répondre à un double objectif. 4 milliards NGN ont été alloués au refinancement d'un papier commercial pour le compte de Mixta Real Estate, assurant ainsi la stabilité financière et la liquidité. Les 4 milliards restants ont été versés sur un compte séquestre dédié au financement de la construction des logements. Ce montage financier souligne l'engagement de Shelter Afrique à soutenir le développement urbain durable par le biais de solutions financières innovantes.

Impact sur le développement

L'impact de cette ligne de crédit d'entreprise est déjà évident, avec **237 unités de logement achevées en 2023**. Ces logements sont disponibles à **un prix de vente moyen de 36 042 dollars, ce qui** les rend accessibles à un large segment de la population. Les unités d'habitation sont conçues pour répondre aux besoins des familles de différentes tailles, offrant des options de 1, 2 et 3 chambres à coucher avec des tailles de 43, 72 et 66 mètres carrés, respectivement. Cette variété garantit que le projet répond aux divers besoins des propriétaires potentiels, promouvant ainsi l'inclusion et l'accessibilité au logement.

Le projet a également été un catalyseur pour la **création** d'emplois, avec **456 emplois directs et indirects**. Il s'agit d'emplois dans la construction, la gestion de projet et les secteurs connexes tels que la fourniture de matériaux et les services locaux. **En particulier, le projet a employé 52 femmes**, ce qui constitue un pas important vers l'intégration des femmes dans un secteur traditionnellement dominé par les hommes. Cette réalisation reflète l'engagement de Mixta Real Estate à promouvoir la diversité et l'autonomisation des femmes au sein de la main-d'œuvre.

Situé à **2,7 kilomètres de la route principale**, le projet est prêt à stimuler la croissance dans les zones périurbaines. La proximité des principaux axes de transport améliore la connectivité et l'accessibilité, ce qui rend la zone plus attrayante pour les activités résidentielles et commerciales. Le projet devrait stimuler la croissance économique dans la région, en attirant des entreprises et en favorisant le développement de la communauté.

La ligne de crédit accordée à Mixta Real Estate PLC par Shelter Afrique témoigne de l'engagement de l'organisation en faveur du développement urbain durable. En facilitant la construction de logements abordables et en créant des opportunités d'emploi, l'initiative permet non seulement de combler le déficit de logements, mais aussi de contribuer au développement socio-économique de la région. Cette étude de cas illustre le potentiel des interventions financières stratégiques en matière de développement.



Fig22 : Unités d'habitation achevées à Beechwood, au Nigéria



SHELTER AFRIQUE

Financing Affordable Housing for Africa

**AFRIQUE
BANQUE DE
DÉVELOPPEMENT**

www.Shelterafrique.org tel :
+254-20-4978000

Shelter Afrique Centre,
Longonot Road, Upperhill,
Nairobi.