

PAYS	ENTREPRISE	OBLIGATIONS VERTES ÉMISES	OBJECTIF DE CONSTRUCTION
KENYA	ACORN HOLDING	35,7 MSUS (2019)	50 000 LOGEMENTS ÉTUDIANTS BAS CARBONE

Les premières obligations vertes au service de logements étudiants bas carbone

Selon la Banque mondiale, le Kenya a [besoin](#) de construire 250 000 habitations chaque année durant quatre ans pour combler son déficit de 2 millions de logements, alors qu'environ [60 %](#) de la population à Nairobi vit en bidonville. En 2019, Acorn Holding, une entreprise kenyane de développement de projets immobiliers, a émis les toutes premières obligations vertes (*green bonds*) d'Afrique de l'Est. Les premiers éléments d'[évaluation](#) permettent de mesurer le fonctionnement et l'impact de cet instrument financier pour le développement de logements étudiants abordables et bas carbone.

Un projet de développement soutenu au niveau national

En 2017, le Président Uhuru Kenyatta a lancé le [Big 4 Agenda](#), un programme de développement visant quatre objectifs : 1) sécurité alimentaire ; 2) logement abordable ; 3) manufacture et 4) soins de santé abordables. Dans le cadre de ce programme, le gouvernement s'était engagé à délivrer 500 000 logements avant 2022, vendus à un prix variant entre 6 000 \$US et 30 000 \$US. Un objectif loin d'être atteint, selon les [analyses](#) disponibles.

Toutefois, en parallèle, le gouvernement kenyan a lancé le « [Green Bonds Programme Kenya](#) » (GBPK), en partenariat avec Financial Sector Deepening Africa (soutenu par le Royaume-Uni, premier donateur bilatéral du Kenya), l'Association des banques kenyanes (KBA), la Nairobi Securities Exchange, Climate Bonds Initiative et la FMO, la banque de développement néerlandaise. Ce programme a pour objectif de soutenir des instruments financiers innovants en vue de développer le marché des obligations vertes au Kenya, notamment via une exemption de taxes.

Deux ans plus tard, Acorn Holding, développeur, opérateur et gestionnaire d'actifs de logements en Afrique subsaharienne, a émis les premières obligations vertes d'Afrique de l'Est. 4,3 milliards de shillings kenyans (35,7 millions de dollars) ont pu être levés via ces *green bonds*, cotés au London Stock Exchange

et à la bourse de Nairobi (*Nairobi Securities Exchange*), afin de construire 50 000 logements étudiants bas carbone. Les obligations sont certifiées par la société britannique Climate Bonds Initiative pour la contribution potentielle du projet à la réduction des émissions des bâtiments résidentiels. Les logements ont en effet reçu la certification de la norme de construction écologique *Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE)*, portée par l'International Development Finance Club (IDFC). Il s'agit, de fait, de la première obligation verte kenyane certifiée par une agence internationale.

Un écosystème financier robuste pour soutenir les obligations

Les obligations vertes répondent aux besoins d'Acorn de sécuriser les coûts d'investissements à avancer pour la construction immobilière. Le ratio entre le capital élevé à avancer à court terme lors de la construction et les économies générées à long terme grâce aux performances énergétiques d'un bâtiment performant peut ralentir les décisions d'investissements. C'est pourquoi Acorn a développé un [écosystème financier](#) complémentaire aux obligations vertes qui, avec les garanties apportées par les bailleurs internationaux, permet de sécuriser le projet. D'abord, un D-REIT (*Real Estate Investment Trust* spécialisé dans le développement et la construction) est créé pour initier, développer et stabiliser les opérations des bâtiments certifiés sur fond propre. L'émission d'obligations

vertes, d'une maturité de cinq ans et rémunérées à un taux fixe de 12,25 %, apporte du capital complémentaire par endettement. Enfin, un I-REIT (*I* pour *income*) doit acquérir les propriétés pour en devenir le propriétaire et l'exploitant de long terme. [GuarantCo](#), un fonds de garantie pour les projets d'infrastructures en Afrique et en Asie, propriété de la FMO et du PIDG, et financé par les gouvernements britannique, suisse, suédois, australien et néerlandais, garantit 50 % du principal et de l'intérêt des obligations vertes.

Depuis le début du projet, huit projets de logement bas carbone ont été [lancés](#) – permettant de loger 7 000 étudiants. L'ensemble des logements sont équipés de panneaux et de chauffe-eau solaires, ainsi que d'équipement de gestion durable de l'eau.

Au Kenya, le recours aux obligations vertes commence à se développer. Le comté de [Laikipia](#) a lancé en mai 2022 les premières obligations municipales du pays pour financer des projets d'infrastructure (eau, routes...). Les autorités du comté de [Nairobi](#) envisagent de lancer une nouvelle obligation verte de 1,2 Md\$US à la Nairobi Securities Exchange afin de financer des projets d'infrastructures visant à accélérer la transition écologique et l'adaptation au changement climatique.