

Microfinance adaptée au logement

BIM n° 222 - 3 janvier 2001

Jacques Maudoux

Ce qui suit est tiré du numéro 89 de la revue « Echos du COTA » (Collectif d'Echanges pour la Technologie Appropriée). L'article est basé sur un document fourni par CHF International (www.chfhq.org) aux USA.

L'ONG « Cooperative Housing Foundation International » offre sa formule de prêts à l'amélioration de l'habitat depuis les années 1980.

Le crédit est calculé sur la capacité de remboursement présente de l'emprunteur et non sur ses futurs revenus et est envisagé sur une base qui ne dépasse pas 25 % du revenu mensuel total du ménage.

Pour les chantiers les plus importants, une assistance non-financière est également nécessaire (qualité et caractère adapté du matériel).

La période de remboursement s'étale généralement de 6 mois à trois ans. Les coûts sont souvent réduits par la capacité du client à exécuter lui-même une partie des travaux. Outre les moyens habituels de garantie, il importe que le candidat bénéficie d'un titre légal d'occupation.

Les demandes concernent surtout l'acquisition de terrains, l'addition de sanitaires ou de pièces supplémentaires, etc.

L'introduction de ce type de crédit demande une étude de faisabilité qui prenne en compte :

- > une étude de la demande pour identifier la clientèle potentielle et estimer le prix du crédit. Il convient de bien comprendre l'étendue des besoins en matière d'amélioration de l'habitat et de bien estimer la capacité et la volonté des gens à emprunter pour satisfaire ces besoins ;
- > une étude de l'environnement interne de l'IMF lui permettra de déterminer comment intégrer ce type de crédit dans son fonctionnement. Est-ce compatible avec sa mission ? Quel impact cela peut-il avoir sur sa méthodologie ? Quelles conséquences sur la clientèle de base ? Quel serait l'impact financier ?
- > une étude de l'environnement externe. Comment opérer dans le marché ?

Comprendre la compétition et la dynamique qui animent le secteur de la construction. Existe-t-il des produits subsidiés qui peuvent entrer en compétition avec le crédit ? Des partenariats sont-ils possibles ? L'environnement est-il favorable à l'investissement dans le logement ?

Une formule a par exemple été développée dans les Caraïbes pour assurer la consolidation des maisons face aux ouragans. Une autre a intégré l'amélioration sanitaire et l'éducation à la santé de la clientèle (Amérique centrale). Une autre encore a aidé les femmes à développer le travail à domicile (Amérique centrale).

Les recommandations de CHF sont détaillées dans une publication « So you want to do Housing Microfinance, a Guide to incorporating a Home Improvement Loan Program into a Microfinance Institution », PACT publication, janvier 2001.