

BIM : Microfinancement de l'habitat : survol du secteur

Mardi 17 juin 2003

Le crédit habitat apparaît aujourd'hui comme un levier décisif pour l'amélioration des conditions de vie des familles mais aussi pour l'amélioration de leurs capacités à générer des revenus). Du point de vue des IMF, la diversification des produits vers le crédit habitat est une opportunité intéressante pour gagner de nouveaux marchés et asseoir leur pérennité. Du coup les expériences et réflexions autour de la problématique du crédit habitat se multiplient.

Parmi elles :

Fin 2001, l'assemblée générale des Nations Unies a décidé de faire du financement de l'habitat l'une de ses priorités via le renforcement de son programme UN-Habitat.

Cities Alliance, un regroupement de villes et acteurs du développement urbain, vient de lancer avec trois réseaux de bailleurs et praticiens du développement, une série d'études de cas en anglais sur le financement de l'habitat pour les pauvres (Shelter Finance for the Poor Series). L'objectif est de valoriser des expériences d'IMF qui proposent des crédit habitat à leur clientèle pauvre et d'en tirer les enseignements pour la promotion de ce nouveau types de produits financiers.

La Revue anglophone « Small Enterprise Development de l'ONG britannique ITDG, consacre son numéro de mars 2003 au microfinancement de l'habitat. D'après une enquête de International Finance Corporation (IFC) réalisée en 2002, 141 institutions de microfinance offriraient aujourd'hui des produits de crédit habitat aux pauvres. Bien que pour la plupart d'entre elles il s'agit d'un engagement récent, la part du portefeuille consacrée à ce type d'activité est en croissance.

Le BIM d'aujourd'hui synthétise les informations du numéro d'avril 2003 de « ShelterFinance for the Poor Series » et nous permet ainsi de faire le survol de certains acquis relatifs au microfinancement de l'habitat sur la base d'expériences connues (dont MiBanco au Pérou, Sewa Bank en Inde). Ce panorama complète d'anciens Bims déjà consacrés au sujet mais plus axés sur la présentation d'études de cas.

Une demande en microfinancement de l'habitat énorme

Vu l'urbanisation croissante des pays en développement, et le désir exprimé par les populations pauvres des villes d'améliorer leurs conditions d'habitat, il y a un marché très important pour le microfinancement de l'habitat. Une enquête menée par l'African Population and Health Research Center en 2002 montre en effet que les habitants pauvres des villes expriment leurs besoins les plus importants dans l'ordre de priorité suivant : 1) l'absence de travail 2) la précarité de l'habitat 3) l'accès à l'eau.

Un impact fort en terme de lutte contre la pauvreté

L'amélioration des conditions d'habitation a un impact positif sur les conditions de vie des familles (amélioration de la santé, meilleur apprentissage scolaire des enfants, amélioration du statut social), mais aussi sur leurs capacités à générer des revenus (augmentation de la productivité du travail, possibilité de stockage de marchandises et d'acquisition d'équipement)

La similarité d'approche entre microfinance classique et microfinancement de l'habitat Un enseignement essentiel des IMF engagées dans le domaine est que la manière de faire du microcrédit habitat pour les pauvres est finalement assez proche de celle du microcrédit classique mise au point par les IMF. Ce qui distingue le microcrédit à l'habitat d'une approche classique du financement de l'habitat est que le premier est plutôt destiné à financer des

améliorations progressives de l'habitat conformément aux pratiques des populations pauvres (construction d'un mur, adjonction d'une pièce, installation de l'électricité) alors que le second est plutôt destiné à l'achat ou la construction d'un habitat neuf et nécessite donc des montants de prêt plus importants et des types de garantie plus élaborés. Le microcrédit à l'habitat se distingue du microcrédit classique par des durées et des montants plus longs, des taux d'intérêt plus bas, ou encore une instruction de dossiers plus technique. En revanche les IMF qui le proposent touchent la même clientèle, utilisent des systèmes de garanties proches (le titre foncier ne représentant pas une garantie adaptée étant donné le rapport montant du crédit/coût d'enregistrement de la garantie) et surtout passent par les mêmes canaux de distribution (même personnel). La différence importante concerne toutefois l'instruction des dossiers. L'expérience des IMF dans le domaine rend compte de la nécessité de porter un regard technique sur les projets d'amélioration de l'habitat des clients afin de réduire les risques de mauvaise construction, de sur ou sous-évaluation des travaux.

Aujourd'hui la croissance des expériences de financement de l'habitat pour les pauvres s'explique en partie par les constats suivants :

Un engagement d'IMF déjà bien implantées sur des produits de microfinance classique. Les IMF qui s'engagent sur ce créneau sont généralement des IMF qui se sont consolidées sur des produits de microfinance classiques et qui ont décidé de se diversifier vers le crédit habitat pour mieux répondre aux besoins d'une clientèle connue et déjà testée et pour trouver de nouveaux marchés.

Une collaboration de terrain entre les IMF qui proposent ce type de produits et des programmes axés sur l'habitat. L'association de compétences en ingénierie financière et de compétences en ingénierie de l'habitat permet de réduire les risques par un regard spécialisé sur les travaux habitat portés par les clients. Ces programmes habitat permettent par ailleurs d'aboutir à des solutions techniques innovantes en matière de construction, généralement moins coûteuses et donc moins risquées du point de vue de leur financement. La collaboration entre ITDG qui propose des modèles de maison peu chers et NAHECO qui propose des crédits habitat au Kenya est un exemple de collaboration fructueuse entre les deux types d'organisations. L'entrée sur ce créneau de banques commerciales classiques ou de coopératives d'épargne et de crédit. Elles estiment que ce type de crédits, plus longs et plus importants, est plus proche de leur métier que des microcrédits classiques.

La difficulté pour les gouvernements des pays en développement de s'engager, faute de financement, sur la durée dans des programmes d'habitat social largement subventionnés.

Pour plus d'informations sur cette initiative « Shelter Finance for the Poor Series » et notamment une présentation des études de cas, vous pouvez consulter le microfinance Gateway à l'adresse suivante : http://www.microfinancegateway.org/highlight_shelter.htm.