

Coup de projecteur : Les ressources disponibles sur le crédit habitat

BIM n° - 19 décembre 2006

Le BIM d'aujourd'hui vous est proposé en partenariat avec le Portail de la microfinance : www.lamicrofinance.org et vous fait découvrir le Coup de Projecteur du mois de décembre.

Pour accéder à l'intégralité de ce Coup de projecteur, rendez-vous sur le Portail à l'adresse suivante : <http://www.lamicrofinance.org/content/article/detail/18871>

L'enjeu du financement de l'habitat

Le financement de l'habitat des populations à faibles revenus est un enjeu économique et social majeur dans les pays en développement comme dans les pays riches. En Europe, les États ont tenté de répondre à ce problème par la construction de logements sociaux largement subventionnés. Dans les pays du Sud, les pouvoirs publics ont généralement une action très limitée. La croissance des villes, en raison d'un fort taux d'accroissement naturel et un exode rural très important, y est rapide et désorganisée. Des quartiers populaires précaires se créent sans suivre un plan d'urbanisme dans des conditions sanitaires parfois déplorables.

L'habitat joue un rôle fondamental dans la réduction de la pauvreté par les effets en chaîne qu'il induit en créant de meilleures conditions de santé notamment. Par ailleurs, la possibilité de disposer d'un espace sécurisé peut constituer le point de départ du développement économique du ménage en permettant la création d'une activité. Une proportion significative d'activités de l'économie informelle dans de nombreuses villes est en effet liée à l'espace du logement.

Le financement de l'habitat social représente un enjeu grandissant pour les IMF. En 2002, on estimait que 150 IMF offraient des produits d'habitat à leur clientèle pauvre. Cet intérêt croissant a plusieurs explications.

- Certaines IMF en recherche de nouveaux marchés, ont compris que le crédit habitat pouvait être proche de leur méthodologie de microcrédit classique
- Des collaborations se construisent dans certains pays entre des structures de financement et des programmes spécialisés sur les techniques de construction innovantes et peu chères

- Certaines banques commerciales classiques ou réseaux coopératifs d'épargne et de crédit considèrent que le crédit habitat s'approche davantage de leur métier d'origine que les microcrédits classiques
- Des bailleurs de fonds de plus en plus soucieux de l'impact social des IMF, s'intéressent au crédit habitat pour lequel l'impact sur le bien-être des familles est évident
- Enfin, le constat d'échec des politiques du ' tout subvention ' pour l'habitat, oblige à trouver des solutions alternatives au problème de l'accès des populations à un habitat décent

Présentation du guide :

« Crédit habitat pour les IMF : Comment intégrer un programme de crédit pour l'amélioration de l'habitat dans une institution de microfinance ? »

Peu de ressources documentaires existent en français sur le thème « microfinance et financement de l'habitat ». La parution en français de ce guide constitue une référence importante pour tous ceux qui s'intéressent au sujet et notamment pour les IMF qui se posent la question de l'intégration ou non de ce type de produits dans leurs activités.

Le guide est téléchargeable à l'adresse suivante (fichier PDF) :

http://www.lamicrofinance.org/files/18666_file_Cr_dit_Habitat_CHF_FR.pdf

Un exemplaire peut également être obtenu sur simple demande à adainfo@microfinance.lu ou bien sur www.microfinance.lu.

Ce guide de 74 pages est conçu comme un outil d'aide à la décision pour les IMF qui souhaitent diversifier leur activité vers le financement de l'habitat. Il constitue une trame pour une étude de faisabilité.

Les sections 1 à 4 (13 pages) présentent au lecteur ce que l'on entend par « programme de crédit pour l'amélioration de l'habitat » : définition, enjeux pour les IMF, comparaison entre produits de crédit à l'habitat et autres produits de microfinance, présentation des caractéristiques propres au financement de l'habitat.

La section 5, qui constitue le cœur de l'ouvrage (25 pages), est consacrée à l'étude de faisabilité proprement dite. Elle apporte des recommandations concrètes pour :

- Evaluer la demande potentielle en financement de l'habitat
- Evaluer les capacités de l'IMF à prendre en charge ce type de programme : impact sur la mission, la méthodologie, la structure de gestion de l'IMF, la pérennité financière de l'IMF
- Evaluer l'environnement : concurrence potentielle, partenariats possibles, autres facteurs externes

En complément, dans les sections suivantes, 5 outils d'évaluation de la faisabilité sont proposés :

- Questionnaire-type d'étude de client
- Formulaire type d'estimation des coûts d'amélioration de l'habitat
- Check-list des questions à se poser concernant l'institution elle-même

- Exemples de méthodes de calcul du coût du crédit pour répondre à la question de savoir si le crédit sera abordable pour le client ou non
- Grandes lignes du rapport d'évaluation de la faisabilité (la manière dont doit être structuré le rapport final)

Pour un bilan complet des ressources disponibles sur le financement de l'habitat et une synthèse des questions et enjeux autour de ce produit, voir également la présentation du produit [Crédit à l'habitat](#) du dossier thématique [Diversification de produits en microfinance](#) en ligne sur le Portail.