

GUIDES
PRATIQUES
POUR LES
DÉCIDEURS
POLITIQUES



loger les **pauvres** dans les **villes** africaines

ONU  HABITAT
POUR UN MEILLEUR AVENIR URBAIN

L'Alliance des Villes
Cities Without Slums

5

**LE FINANCEMENT DU LOGEMENT:
LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES A
FINANCER LEUR LOGEMENT**

Guide pratique n° 5: Le financement du logement

Copyright 2010 © Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), 2010

Tous droits réservés

Programme des Nations Unies pour les établissements humains
(ONU-Habitat)

P.O. Box 30030, Nairobi (Kenya)

Téléphone : +254 20 7621 234

Télécopie : +254 20 7624 266

www.unhabitat.org

AVERTISSEMENT

Les appellations employées dans la présente publication et la présentation des éléments qui y figurent n'impliquent de la part du Secrétariat de l'Organisation des Nations Unies aucune prise de position quant au statut juridique des pays, territoires, villes ou zones ou de leurs autorités, ni quant au tracé de leurs frontières ou limites, ni quant à leur système économique ou leur degré de développement. Les analyses, conclusions et recommandations figurant dans le présent rapport ne reflètent pas nécessairement les vues du Programme des Nations Unies pour les établissements humains, de son Conseil d'administration ou de ses États membres.

Numéro : HS/050/11F

Numéro ISBN (Series): 978-92-1-131926-2

Numéro ISBN (Volume): 978-92-1-132349-8

Photo de couverture par A. Grimard

La publication de la série « Loger les pauvres dans les villes africaines » a été rendue possible grâce au soutien financier de l'Alliance des villes.

Publié par

Programme des Nations Unies pour les établissements humains
(ONU-Habitat)

Service de la formation et du renforcement des capacités

Courriel : tcbb@unhabitat.org

GUIDES PRATIQUES POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES

loger les **pauvres** dans les villes africaines

5 LE FINANCEMENT DU LOGEMENT:
LES MOYENS D'AIDER LES PAUVRES A
FINANCER LEUR LOGEMENT

ONU  HABITAT

L'Alliance des Villes
Cities Without Slums

REMERCIEMENTS

Cette série de guides pratiques a été préparée en s'inspirant d'une série similaire sur le logement des pauvres dans les villes d'Asie et qui a été publiée conjointement par ONU-Habitat et la CESAP (Commission économique des Nations Unies pour l'Asie et le Pacifique) en 2009. Cette série est une adaptation de la version pour l'Asie aux réalités et aux contextes des pays d'Afrique sub-saharienne et elle sera disponible en anglais, français et portugais. Ceci a été rendu possible grâce aux contributions financières de l'Alliance des villes et d'ONU-Habitat.

Les guides ont été rédigés par l'équipe d'experts du Centre africain pour les villes (ACC) dirigé par Edgar Pieterse, avec des contributions importantes de Karen Press, Kecia Rust et Warren Smit. Les experts de l'équipe qui ont contribué aux rapports de base précieux pour les guides sont Sarah Charlton, Firoz Khan, Caroline Kihato, Michael Kihato, Melinda Silverman et Tanya Zack. Bruce Frayne a apporté son concours à la gestion du projet et Tau Tavengwa en a magistralement assuré la conception. Un certain nombre de collègues du Service de la formation et du renforcement des capacités, du Service du logement et du Bureau régional pour l'Afrique et les pays arabes d'ONU-Habitat ont contribué à la conception, au développement et à l'étude des guides. Ce sont notamment Gulelat Kebede, Cynthia Radert, Claudio Acioly, Jean D'Aragon, Rasmus Precht, Christophe Lalande, Remy Sietchiping et Alain Grimard. Les guides ont aussi bénéficié des contributions de plusieurs experts ayant participé à la Réunion du Groupe d'experts qui s'est tenue en novembre 2009 à Nairobi (Kenya) : Benjamin Bradlow, Malick Gaye, Serge Allou, Barbra Kohlo, Ardelline Masinde, Esther Kodhek, Jack Makau, Allain Cain, Sylvia Noagbesenu, Kecia Rust, Babar Mumtaz, Alain Durand Lasserre, Alan Gilbert et Tarek El-Sheik.

Toutes ces contributions ont orienté cette série de guides pratiques. Nous espérons qu'ils faciliteront le travail quotidien des décideurs politiques dans la région de l'Afrique sub-saharienne dans leur quête de moyens susceptibles d'améliorer le logement et l'accès au foncier pour les citoyens pauvres.

TABLE DES MATIÈRES

LE CONTEXTE	
LE COÛT D'UN LOGEMENT DECENT ET LA NÉCESSITÉ D'UN FINANCEMENT IMMOBILIER	5
COMMENT LES GENS FINANCENT-ILS LEURS LOGEMENTS EN AFRIQUE AUJOURD'HUI?	6
CONCEPTS ET MÉTHODES	
LE SYSTÈME DE FINANCEMENT DU LOGEMENT : L'OFFRE ET LA DEMANDE	9
OÙ LES ÉTABLISSEMENTS FINANCIERS TROUVENT-ILS LES RESSOURCES NÉCESSAIRES AUX CRÉDITS IMMOBILIERS?	16
COMMENT LES BANQUES ÉVALUENT-ELLES LA CAPACITÉ FINANCIÈRE DES EMPRUNTEURS?	22
QUE FAIRE LORSQU'UN CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE N'EST PAS ENVISAGEABLE?	23
L'ACCÈS AUX SERVICES FINANCIERS EN AFRIQUE	30
QU'ENTEND-ON PAR PRÊTS IMMOBILIERS GARANTIS PAR LES PENSIONS DE RETRAITE?	32
LE MICROFINANCEMENT DU LOGEMENT : DES CRÉDITS IMMOBILIERS DE FAIBLE MONTANT	34
COMMENT PEUT-ON FINANCER UNE MAISON AVEC UN PRÊT DE 1000 DOLLARS? UNE DÉMARCHE PROGRESSIVE	38
APPUYER LES EFFORTS FAITS PAR LES PAUVRES POUR SE LOGER	40
RÉDUIRE LES DISPARITÉS : QUEL RÔLE L'ÉTAT DOIT-IL JOUER?	44
OUTILS ET LIGNES DIRECTRICES	
LES LIMITES DE L'ACCÈS AU FINANCEMENT DU LOGEMENT	46
SIX MOYENS DE RÉDUIRE LES COÛTS DU LOGEMENT	48
CINQ POSSIBILITÉS OFFERTES AUX POUVOIRS PUBLICS D'AMÉLIORER LE CRÉDIT SUR LE SEGMENT INFÉRIEUR DU MARCHÉ	51
RESSOURCES	
RÉFÉRENCES	55
AUTRES LECTURES SUGGÉRÉES	57



Les deux situations extrêmes caractérisant aujourd'hui les systèmes de logement sont, d'une part, des logements abordables mais pas convenables et, de l'autre, des logements convenables mais hors de prix .

FINANCER LE LOGEMENT URBAIN EN AFRIQUE

GUIDE PRATIQUE POUR LES DÉCIDEURS POLITIQUES N° 5

Les deux situations extrêmes caractérisant aujourd'hui les systèmes de logement sont, d'une part, des logements abordables mais pas convenables et, de l'autre, des logements convenables mais hors de prix.

Le crédit immobilier est l'outil qui est utilisé pour financer un logement. Une habitation étant un produit relativement cher, son prix représentant plusieurs fois le revenu familial annuel, le mode le plus efficace de financement est un emprunt important auprès d'une banque, que la famille rembourse sur plusieurs années. En Afrique, cependant, moins de 15 % des ménages urbains peuvent accéder à un crédit hypothécaire ou ont les moyens de le financer. Les autres ménages financent leur logement de différentes manières, notamment par des prêts de petits montants auprès de prêteurs informels et formels, l'épargne, voire des aides de l'employeur ou de l'État. Dans le financement du logement entrent également les ressources financières que les promoteurs utilisent pour construire des habitations, qu'ils vendent ensuite. Faute d'un système exhaustif de financement du logement à même de faire face aux situations diverses des emprunteurs, l'aptitude d'un pays à répondre aux besoins en logement de sa population sera gravement compromise.

Bien entendu, le système de financement du logement est inextricablement lié au système de fourniture de logements. La manière dont le logement est financé dépend de la façon dont il a été construit – par exemple, en une seule fois, ou étape par étape – et inversement. L'ensemble des forces macroéconomiques à l'œuvre dans le pays jouent également un rôle. Les investisseurs, dont les ressources permettent aux bailleurs de fonds de monter leurs opérations, ne réaliseront leurs placements que s'ils estiment que le secteur du financement du logement est plus rentable que les autres secteurs vers lesquels ils peuvent se tourner. Faute d'accès aux ressources investies, les bailleurs de fonds n'ont qu'une capacité limitée d'offrir des prêts immobiliers. La politique macroéconomique a donc une incidence importante sur les ressources financières auxquelles pourra accéder la population en matière de financement du logement.

L'objectif de ce Guide pratique est de présenter quelques-uns des concepts clés du financement du logement et de fournir un aperçu rapide de la manière dont un système de financement du logement fonctionne, en passant en revue les modalités selon lesquelles les prêteurs obtiennent les ressources dont ils ont besoin pour prêter, les prêts que les promoteurs immobiliers utilisent pour construire des habitations et, enfin, les crédits ou l'épargne auxquels ont recours les familles qui essaient de répondre à leurs besoins de logement. Le présent Guide fournit des informations sur les systèmes formels et informels de financement du logement et suggère des moyens de mieux intégrer ces deux systèmes. Il expose les différents types de financement immobilier et illustre les pratiques suivies actuellement par les ménages africains pour financer leur logement. Enfin, il donne des conseils aux décideurs pour améliorer l'accès à des financements du logement abordables, notamment pour les citoyens pauvres.

Dans tous les pays, les décideurs sont aujourd'hui aux prises avec les deux résultats extrêmes des systèmes actuels de logement : en Afrique, en Asie, en Europe, en Amérique ou en Australie, le logement devient de moins en moins abordable pour une proportion importante de la population et, de plus en plus souvent, les logements qui sont abordables ne sont pas convenables. Des systèmes de financement du logement bien conçus peuvent aider les décideurs à relever ce défi afin que tous les ménages aient accès à des logements décents et abordables, partout dans le monde.

Le présent Guide n'est pas un ouvrage destiné aux spécialistes; il vise plutôt à contribuer au renforcement des capacités des autorités locales et nationales et des décideurs politiques qui ont besoin d'améliorer rapidement leur compréhension des questions liées au logement pour les faibles revenus.

LE COÛT D'UN LOGEMENT DECENT ET LA NÉCESSITÉ D'UN FINANCEMENT IMMOBILIER

Chacun a besoin d'un endroit pour vivre et le choix du lieu de vie est souvent fonction des ressources disponibles pour financer les logements disponibles sur le marché. Si une famille n'a pas assez de ressources pour couvrir le coût d'un logement formel proposé à la vente ou à la location, elle devra trouver un autre endroit pour s'installer. Diverses options sont possibles, qui sont toutes observables dans les villes africaines aujourd'hui. Les familles pauvres s'entassent souvent dans les maisons d'amis ou de membres de la famille, ou vivent dans des pièces louées dans des logements existants; elles peuvent aussi s'installer loin des lieux de travail, dans des zones périphériques de la ville qui sont sans doute moins chères, mais où les coûts de transport seront plus élevés. Certaines familles construisent leur propre habitation, souvent un logement temporaire sous la forme d'une cabane ou d'un refuge qui offre une certaine intimité et une protection élémentaire contre les intempéries et les catastrophes naturelles, dans un établissement informel ou un bidonville, avec ou sans accès à l'eau, à l'assainissement et aux autres services; elles peuvent aussi louer le logement informel de quelqu'un d'autre. Certaines personnes dorment à la dure, sous les ponts ou dans des ruelles, parce qu'elles n'ont pas d'autre choix. Dans toutes les villes africaines, on estime que plus de 50 % des ménages vivent dans des logements inadéquats, souvent dans des taudis ou bidonvilles ou des établissements informels (*Voir Guide pratique no 2 : Logements pour les faibles revenus*)

Aussi surprenant que cela puisse paraître, un logement non convenable est coûteux. La surpopulation peut mettre à très rude épreuve les familles concernées et peut avoir un impact sur leur santé. Les frais de transport sont beaucoup plus élevés pour ceux qui vivent en périphérie des villes et le temps qu'ils passent pour se rendre aux endroits où ils peuvent trouver des opportunités de revenus pourrait être utilisé de façon plus productive s'ils habitaient plus près. Vivre et dormir dans la rue ou dans des logements surpeuplés et inadéquats dans des établissements informels et des bidonvilles non seulement a

des conséquences pour la santé, mais implique aussi des frais et des charges : un habitant de bidonvilles peut avoir à louer le terrain sur lequel il construit; il paie le vendeur d'eau 'informel' pour avoir accès à l'eau; il paie les fournisseurs de matériaux de construction pour les matériaux dont il a besoin; et il en a souvent besoin pour continuer à réparer sa maison. Même si les ménages sont contraints à cette situation, parce qu'ils ne peuvent pas se permettre autre chose, il ne s'agit pas d'une option bon marché. Les établissements informels sont plus abordables, et en raison de la progressivité de la construction, les coûts y afférents sont répartis en petits montants sur une longue période. Au fil du temps, ils s'ajoutent souvent pour constituer un total non négligeable, mais, à court terme, les montants sont suffisamment faibles pour qu'une personne pauvre puisse se permettre de payer.

Le rôle du financement du logement est de rendre les logements convenables aussi abordables que les logements informels : en répartissant le coût relativement élevé de l'habitation sur une longue période, de façon à ce que le ménage puisse faire face à chaque mensualité avec les ressources dont il dispose.

Le financement du logement peut également servir à autre chose qu'à l'achat ou à la construction d'un logement. Ce dernier a une valeur qui, dans certains cas, peut être donnée en garantie pour obtenir un prêt, qui peut ensuite être utilisé pour créer une entreprise. Améliorer l'accès au financement du logement est donc une importante stratégie de réduction de la pauvreté.

Pour répondre à un large éventail de besoins en matière de logement et à l'accroissement de sa population au fil du temps, une ville doit fournir un flux régulier de nouveaux logements et développer le parc existant en offrant des possibilités suffisantes aux différents segments de la société. Si elle échoue dans cette tâche, ses habitants finiront par vivre dans des habitations moins formelles, souvent en très mauvais état, ou à partager un logement avec leur famille et leurs amis, ou à vivre dans des pièces louées, comme à Accra, Bissau et d'autres villes africaines.

COMMENT LES GENS FINANCENT LEURS LOGEMENTS AUJOURD'HUI EN AFRIQUE?



Dans son étude des ouvrages consacrés à cette question, Tomlinson (2007) résume les tendances du financement du logement en Afrique :

- Des quantités très minimes de financement (petits prêts hypothécaires, à court terme) sont octroyées à de très riches clients par quelques banques.

- Les faibles revenus financent leur logement progressivement, avec de l'épargne, des prêts de la famille et des amis, ou des microprêts, généralement sur une base informelle et dans des zones non aménagées.

Le défi auquel sont confrontés les professionnels du financement du logement et les promoteurs immobiliers, ainsi que leurs organ-

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_18916

