

DIFFICULTES LIEES AU FINANCEMENT DU LOGEMENT SOCIAL EN AFRIQUE

BABA DAO, DIRECTEUR GENERAL DU FONDS DE GARANTIE HYPOTHECAIRE DU MALI

Le problème du financement de l'habitat renferme en soi toute la problématique du développement économique et social de nos pays.

A travers la solution à ce problème, en plus d'offrir à nos concitoyens, singulièrement les plus vulnérables, c'est s'engager dans la voie du développement économique et social intégré.

Aussi, il ne s'agit pas simplement d'offrir un toit, mais c'est aussi et surtout permettre la réalisation des infrastructures et équipements indispensables à l'épanouissement de la famille, au progrès économique et social des populations, c'est résoudre les enjeux de développement, de la santé, de l'éducation, de la communication etc. ; qui sont des priorités aussi importantes que le logement lui-même

Diagnostic

Toute stratégie de financement devra prendre en compte une plus grande implication du système financier dans la participation directe au financement du logement, l'adoption et le renforcement de dispositions capables de réduire ou d'adapter le coût du crédit aux capacités économiques de nos populations, la maîtrise des coûts de réalisation.

L'environnement économique et financier de nos pays présente des atouts pour une amélioration du système de financement de l'habitat.

Cependant, face à ces atouts, existent de réelles contraintes pour lesquelles, il est nécessaire d'entreprendre des actions appropriées pour d'une part, maintenir et développer le potentiel existant, et d'autre part transformer ce potentiel en capacités supplémentaires pour renforcer nos moyens d'intervention

Parmi, les atouts, l'on peut retenir :

- L'importance des besoins en logements ;
- L'accroissement démographique et le phénomène d'urbanisation galopante;
- La volonté des pouvoirs publics ;
- La disponibilité et l'intérêt du système financier.

Face à ces atouts, existent certaines contraintes :

- La faiblesse du niveau du revenu général des populations et la solvabilité des ménages ;

- Les difficultés d'insertion sur le marché du travail ;
- Le poids important du secteur informel ;

- La faiblesse de la bancarisation et la limitation des capacités d'accès au crédit bancaire ;
- L'accès au foncier ;
- La faible capacité de production de logements

Au regard du système financier, on observe que le système bancaire est confronté à des contraintes propres qui freinent sa capacité à financer le secteur de l'habitat. Ces contraintes sont liées notamment :

- au contexte réglementaire et prudentiel,
- à l'insuffisance de ressources longues ;
- à l'absence de système de refinancement adéquat et d'instruments financiers permettant de mobiliser des ressources longues ;
- à la capacité d'accès au crédit des ménages ;
- aux conditions du crédit (niveau d'apport personnel, taux d'intérêt, durée du crédit...) ;
- et à la fiscalité (notamment la forte pression sur l'immobilier)

En définitive, si le contexte économique est favorable au développement du financement de l'habitat, force est de reconnaître qu'il existe des entraves financières importantes liées entre autres au dysfonctionnement du système financier, mais aussi des entraves non financières.

Celles-ci ont trait entre autres aux politiques de gestion urbaine et d'accès au foncier, au mode d'occupation des terres, à la situation économique globale, aux problèmes liés à la constitution de garanties, le retard dans l'aménagement des quartiers périphériques de nos villes, l'insuffisance des infrastructures urbaines et de voirie, l'absence de l'implication de l'Etat dans le financement de la viabilisation des assiettes foncières, les modalités administratives d'inscription de l'hypothèque, les incertitudes liées aux procédures judiciaires de recouvrement.

A l'analyse de l'importance relative des différentes sources de financement du logement, les constats sont les suivants :

1. *Le rôle prédominant de l'autofinancement*
2. *la contribution marginale du système financier*
3. *La prédominance des financements publics*

Mais pourquoi la contribution du secteur financier est-elle marginale dans la production du logement ?

L'on peut globalement retenir que:

- L'absence de ressources à long terme qui constitue une limite structurelle à l'intervention des banques,
- La capacité d'emprunt à long terme des banques qui conditionne leur capacité de financement du secteur
- La faible solvabilité des emprunteurs

Outre, le manque de ressources à long terme, le système bancaire ne dispose d'aucune structure organisée destinée à faciliter la transformation d'échéances et le refinancement d'emplois à long terme. Dans ces conditions, il apparaît impossible pour le système bancaire de s'investir dans le financement du logement.

En définitive, le manque de ressources à long terme, l'absence d'incitation à l'épargne longue, l'inexistence d'un marché de refinancement des emplois longs, l'effet d'éviction de la dette publique, les contraintes de la réglementation, le coût du crédit, sont les différents aspects d'un seul et unique problème: le système de financement de l'habitat est profondément déficient.

Propositions de solutions

- Mise en œuvre de la déclaration d'Abidjan pour une plus grande implication des Etats (foncier, équipement, fiscalité, sécurité du crédit, etc....)
- Réorganisation des circuits de financement pour une meilleure participation du système financier (allocation en ressources longues, défiscalisation du crédit immobilier, promotion de l'épargne, refinancement, réglementation bancaire)
- Promotion et régulation de l'habitat locatif
- Réorganisation du système d'aide au logement (aide à la pierre, aides personnalisées, solvabilisation des ménages, instruments de garantie)