

African Union for Housing Finance 34ème Conférence Annuelle

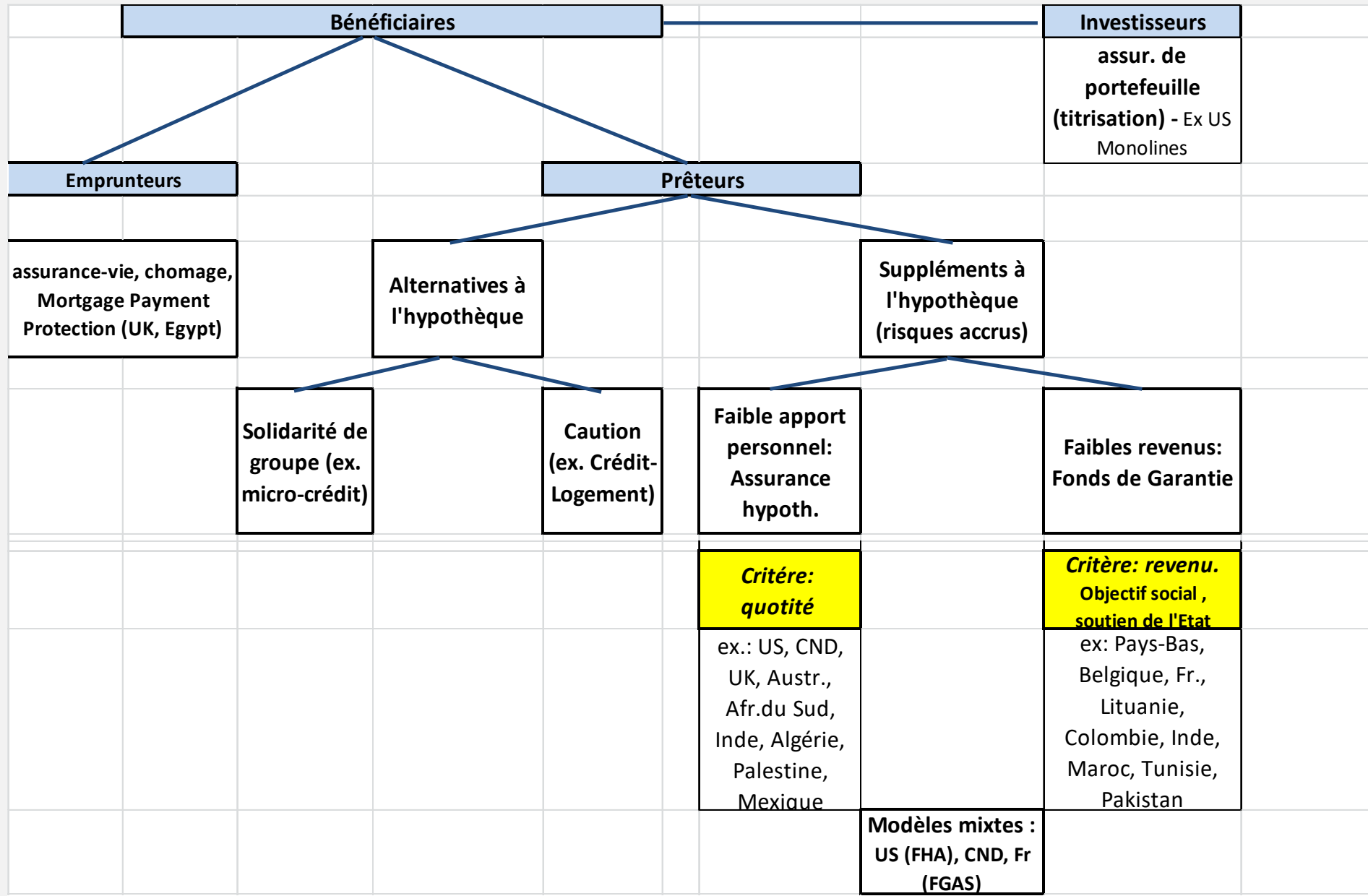
ABIDJAN, 23-25 octobre 2018

Prêter aux titulaires de revenus informels
Exemples de fonds de garantie: Maroc, Tunisie

Olivier Hassler
ohhfinance@gmail.com

Consultant, expert en financement du logement

Produits d'assurance liés au crédit au logement - typologie



Cadrage politique de mécanismes de garantie para-publics

1. Promouvoir le crédit au logement dans des segments présentant des risques mal appréhendables par les prêteurs traditionnels
2. Promouvoir l'accès au logement abordable avec un engagement budgétaire réduit:
 - le coût de la garantie est moindre que celui d'aides directes et est étalé dans le temps
 - La mobilisation du crédit permet de multiplier l'impact des subventions à volume égal
 - La stimulation de l'activité engendre des revenus fiscaux accrus
3. Conforter le système bancaire et financier
 - Renforcer la stabilité financière (en particulier: meilleure vision du risque, réduction de l'incertitude (loi des grands nombres, possibilité d'incitations aux bons payeurs)
 - Favoriser l'inclusion financière
4. Bénéficier des expériences d'autres pays pour concevoir son propre système et encadrer les risques

MAROC

Le marché marocain – aperçu général

- Macro-économie: Faible inflation: 1.5% , taux d'intérêt bas (emprunts d'Etat LT ~3 -3,5%)
- Besoins en logement
 - Croissance démographique: +1,1% /an
 - Déficit en logement estimés de 800.000 unités environ, en baisse (1,25 millions en 2004)
 - 150.000 nouveaux ménages par an, mais production:~ 200.000 unités /an
- Crédit au logement (particuliers) : 18,5% PIB, et 23% des crédits à l'économie (2014)
- Les subventions à l'offre ont remplacé celles à la demande (2004/2005)
 - Création des fonds de garantie
 - Subsiste la restitution directe par l'Etat de la TVA pour les logements économiques ou sociaux
- Politique volontariste d'incitations à l'offre (aide à la pierre)
 - 2 programmes 2010-2020:
 - logements « sociaux » : 50-100m², 250.000 MAD HT max (28.000 \$)
 - logements « à Forte Valeur Immobilière Totale » 50-60m², 140.000 MAD TTC max (15.000\$) pour les ménages gagnant au + 1,5 SMIG (~400 \$) – cible notamment le relogement des bidonvillois (programme « Villes Sans Bidonvilles » - **VSB**)
 - Conventions avec les promoteurs: si 500 logements au moins construits en 5 ans, larges exonérations fiscales - IS, droits d'enregistrement, taxe sur le ciment, taxe professionnelle, taxe sur le foncier non bâti
 - Surproduction constatée dans le segment « logements sociaux »

FOGARIM

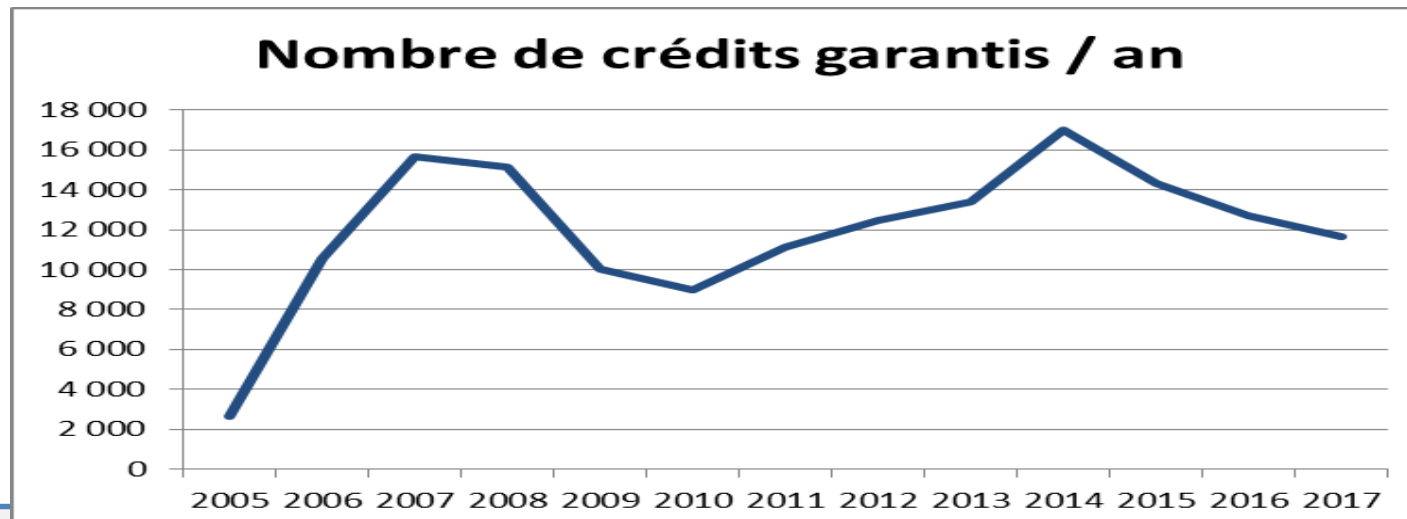
- Un des 3 fonds de garantie pour le crédit à l'habitat
- Cible: travailleurs indépendants ou salariés non affiliés à la SS
 - Population « informelle » (non-inscrite au système de SS): 68% de la population urbaine (2008), dont 30% = travailleurs indépendants
- Emprunteurs ne possédant pas de résidence dans la Wilaya, et n'ayant pas déjà bénéficié d'une aide de l'Etat
- Revenus: plafond remplacé par une mensualité limite : 1.750 MAD / mois en général (190\$), 1.000 MAD pour les emprunteurs VSB (110\$)
- Prix plafond: 250.000 MAD HT (28.000 \$)
- Normes de prêt:
 - quotité jusqu'à 100%, ou 80% si VSB, frais annexes compris
 - Hypothèque de 1^{er} rang
 - Promesse d'hypothèque possible pour les terrains VSB avant morcellement du titre-mère
 - Taux d'intérêt fixe
- Couverture: jusqu'à 70% de la créance , ou 80% si VSB

FOGARIM : fonctionnement et équilibre financier

- Prime d'assurance, liée au degré de risque approximé par la quotité prêt/valeur
 - Formule : $0,65\% * \text{quotité du prêt} * \text{taux de couverture}$
 - de 0,25% à 0,51% TTC selon la quotité (de moins de 50% à 100%)
- Mise en jeu de la garantie possible après 9 mois d'arriéré, dès lors qu'une procédure de saisie a été engagée
- Indemnisation provisoire dans les 30 jours, régularisation après la vente forcée
- Calibrage initial des fonds propres (apportés par l'Etat): 12,5% des engagements, soit ratio encours de prêts bénéficiaires / capital des fonds = 5,6
- En fait, ratio encours de prêts / capital ~35 (2015-2016)
- Différenciation du segment VSB au sein du capital du Fonds (facteurs de risque spécifiques)
- Gestion: pour le compte du Trésor marocain, par la Caisse Centrale de Garantie, institution financière publique à statut spécial, supervisée par la Banque Centrale

FOGARIM - activité

- Entre 11.000 et 17.000 crédits garantis / an, soit >15% de la production (en nombre)
- 156.00 emprunteurs garantis en cumul 2004- 2017, dont VSB ~16% en nombre, 11% en montant
- 8 banques participantes, dont 3 majeures (CIH, BCP, BMCE) et une récente: AL Barid
- Baisses de production:
 - En 2008-2010: plus grande prudence des banques
 - Depuis 2014: diminution générale du nombre de crédits
- Très faible part de l'auto-construction, pourtant dominante pour les ménages modestes
 - Une explication: la méthode du « tiers associé » largement répandue parmi les ex-bidonvillois attributaires de lots individuels, qui dispense d'emprunter
- Taux d'intérêt de crédits: supérieurs à la moyenne depuis 2011 (+ 0,20 à 0,40 %)



Analyse du risque (source: CCG)

- Indicateurs de risque:
 - Taux d'arriéré global sur encours de prêts garantis: ~ 8% 'stock , 2% > 9 mois (fin 2015)
 - Cumul des mises en jeu / prêts garantis depuis l'origine : 7% (fin 2017)
 - prêts VSB bien supérieurs aux non-VSB

- Principaux facteur de risque:
 - Ancienneté bancaire: risque accru si < 6 mois - cas des 2/3 des emprunteurs VSB
 - Quotité : Risque s'accroît au-delà de 60%, mais de manière non linéaire, surtout au – delà de 90%
 - Région
 - Genre - le risque est 1.3 fois plus important chez les hommes que chez les femmes

TUNISIE

Le marché tunisien – aperçu général

- Crédit hypothécaire relativement développé (~10% PIB) + nombreux crédits d'aménagement à moyen terme
- Politique de subventions:
 - Ponctuellement à l'offre: programmes sociaux, foncier bon marché aux 4 opérateurs publics, avantages fiscaux aux promoteurs de logement social (ciblage restreint)
 - Soutien à la demande, via des mécanismes de bonification d'intérêt – principalement FOPROLOS, administré par la BH
- Principal mécanisme: FOPROLOS, alimenté par une contribution de 1% sur les salaires, bénéficiaires = salariés gagnant < 4,5 SMIG (510 \$ / mois)
- Faible impact du FOPROLOS: quelques centaines de crédit/an, auto-promotion de facto exclue, faible taux de récupération
- Epargne - logement de la BH exonérée d'impôt, emprunteurs également dans la population salarié
- Part significative de ménages dans le secteur informel – est.: 1/3 de la population active on-agricole
- Révision de la politique d'aide en cours : plus grande efficacité du FOPROLOS, création d'un outil de partage des risques pour le secteur informel

Tunisie: nouveau fonds de garantie public

Décret 7 / 09 /2018

- **Cible**
 - Titulaires de revenus irréguliers (aucun des époux d'un ménage ne doit être salarié)
 - Revenus: $< 10 * \text{SMIG}$, soit 3240 TND /mois ou 1.130 \$ par mois
 - Prix: < 150.000 TND (acquisition) ou 100.000 TND (construction d'une maison), soit 52.000 \$ ou 35.000 \$
- **Conditions d'éligibilité**
 - Etre affilié à la Caisse Nationale de SS depuis au moins 6 mois
 - Etre en règle en matière d'impôt sur le revenu
 - Bien hypothécable
- **Règles de fonctionnement**
 - Arriérés ≥ 12 mois
 - Procédure judiciaire engagée
 - 90% de la quotité garantie versée à première demande, régularisation après vente forcée
- **Paramètres**
 - Taux de couverture: 70%
 - Prime: 1% du crédit, flat
 - Capitalisation par l'Etat : $\text{Max engagements} / \text{capital} = 8$, soit un multiplicateur crédits / capital = 11,5
 - Stop loss: plafonnement des mises en jeu par chaque établissement

BONNE PRATIQUES

Fonds de garantie publics: Conditions de viabilité

- Si sa robustesse est mise en doute, le mécanisme de couverture est inutilisable
- Tarification: élément indispensable de pérennité
 - Pricing du risque= principe économique essentiel
 - Mutualisation, notamment intergénération = principe d'équilibre
- Capitalisation : un équilibre à trouver
 - Si insuffisance: perte de crédibilité
 - Si excès: reprise de dotations par l'Etat probable
- Engagement de soutien de l'Etat:
 - Un complément indispensable
 - Mais seulement un complément. Sinon, le risque budgétaire futur = facteur important de méfiance
- Facteurs de la capitalisation / du ratio de levier: largement fonction d'éléments contextuels
 - Certes, taux de couverture, montant des primes, mais aussi:
 - historique de défaut
 - taux de récupération, compte tenu des délais, du coût de portage, des possibilités de revente
 - combinaison capital / back-up de l'Etat. Exemples: NHG hollandais (capital totalement contre-garantie par l'Etat = ½% engagements , USA FHA public : capitalisation minimum = 2%
 - Crédibilité de l'Etat à tenir ses engagements dans le futur
 - Possibilités de réassurance ,privée ou publique (Canada)
- La robustesse et la crédibilité du mécanisme => traitement prudentiel des prêts
 - Règles de provisionnement
 - Exigences en fonds propres

Fonds de garantie publics: Eviter les dérapages compromettant la viabilité et la durabilité des systèmes

- Danger: report indu de risques vers l'Etat:
 - Alea moral
 - Le transfert de risque ne doit pas signifier déresponsabilisation ni relâchement de la discipline de crédit
 - Importance de la règle « skin in the game » / de « stop loss » par éts prêteur
 - Sélection négative
- Prévention: par la définition des normes de crédit - Exemples:
 - Capacité de remboursement bien établie, y compris la vérification des revenus des non-salariés, et l'estimation des dépenses incompressibles
 - Condition d'épargne préalable
 - Condition de formation aux obligations des emprunteurs
 - Pas d'historique de défaut dans les 12 mois précédant le crédit
 - Obligation d'une phase de traitement amiable du contentieux
- Eviter les arbitrages réglementaires (et parfois fiscaux)
 - Eviter la réduction des fonds propres dans le système bancaire à risques de crédit inchangé
 - Eviter les effets d'aubaine