**2^{ème} Edition des Matinées de la Finance
organisée par l'APECCAM**

Thème central : « Financement de l'Immobilier »

**Exposé de cadrage : « panorama du financement de
l'immobilier »**

**Présenté par Monsieur MISSI Jean Paul
Directeur Général du Crédit Foncier du Cameroun**

Yaoundé, le 24 novembre 2023

A quoi pourrait renvoyer la déclinaison thématique du financement de l'Immobilier dans un pays, caractérisé par une population jeune, une urbanisation galopante, portée par une armature urbaine équilibrée, constituée d'une quinzaine de villes de plus de deux cent mille habitants, générant des besoins immobiliers sans cesse croissants ?

Vous l'aurez noté, il s'agit du fil conducteur de l'exposé de cadrage, aperçu général visant à expliciter le paradoxe apparent du secteur immobilier, au potentiel économique extraordinaire, mais cependant, très peu financé par le secteur bancaire en raison des contraintes qui le rendent peu attractif.

Madame et Messieurs les membres du Gouvernement ;

Mesdames et Messieurs les Représentants des Organisations Internationales et des Partenaires au Développement ;

Madame la Présidente de l'APECCAM ;

Mesdames et Messieurs les Directeurs Généraux ;

Mesdames et Messieurs les Représentants des Organisations Patronales ;

Distingués invités en vos qualités respectives ;

Mesdames et Messieurs,

La responsabilité de présenter un exposé de cadrage sur thématique retenue par l'APECCAM a été confiée au CFC. Je m'honore donc du devoir de le présenter. Je voudrais à cet égard remercier mes pairs et je leur sais gré pour cette marque de confiance.

Il n'est pas exagéré d'affirmer que le secteur bancaire est un excellent observatoire de l'économie nationale, qu'il a vocation à irriguer de ressources financières, contribuant ainsi de manière générale au développement du pays. Au moment où s'amorce la mise en œuvre de la SND30, il a semblé, à l'APECCAM, qu'il est de son devoir de s'impliquer non seulement en tant qu'acteur économique majeur, mais également en tant que force de propositions, en fournissant quelques éléments d'analyse du secteur immobilier dont le dynamisme est mis en évidence dans un processus de développement qui demande à être mieux canalisé et encadré.

En fait, le métier de banquier consiste, schématiquement, à identifier dans son champ d'activités, des opportunités d'affaires par le truchement du financement de projets, à cerner les risques, puis à prescrire les mesures de maîtrise ou de mitigation desdits risques, afin de garantir le retour des fonds ainsi exposés.

C'est donc fort de cette observation du marché, que nous avons cru devoir articuler notre exposé autour de trois axes, à savoir :

1. La place de l'immobilier dans l'économie nationale et son potentiel en termes de source de croissance économique ;
2. La faible performance du financement formel de l'immobilier et les contraintes diverses qui la grèvent ;
3. Les pistes de réflexion à explorer pour une meilleure attractivité du financement formel de l'immobilier.

I. Quel est le poids de l'immobilier dans l'économie nationale et quel est son potentiel en terme de source de croissance économique ?

Dans la plupart des pays, l'urbanisation est un moteur prépondérant de la croissance économique ; et l'immobilier constitue l'élément dorsal du secteur urbain, en raison de la profondeur de son champ qui couvre à la fois les secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que des retombées directes et des effets multiplicateurs sur l'ensemble de l'économie. Les statistiques de l'INS indiquent d'ailleurs que le secteur urbain contribue à près de 70% au PIB national (*Rapport sur les comptes nationaux 2013 de l'INS*). Ainsi, à l'instar des autres pays en Afrique, la population urbaine du Cameroun a pratiquement doublé en moins de quatre décennies, du fait de la croissance démographique et de l'exode rural des populations à la recherche de meilleures conditions de vie. Avec une population urbaine estimée à 16,4 millions en 2022, le Cameroun présente ainsi l'un des taux d'urbanisation les plus élevés en Afrique subsaharienne évalué à 58%, bien au-dessus de la moyenne de 44% ; ce taux est projeté à plus de 70% en 2050, avec une croissance annuelle évaluée à près de 3,5% (*données de l'étude du Centre for Affordable Housing Finance Africa (CAHF), Cameroun, 2021*).

Cependant, ces chiffres masquent la réalité de l'habitat spontané et informel, qui représente environ 50% du parc immobilier. La SND30 évalue d'ailleurs à 40% la proportion de ménages vivant dans un logement décent, tandis que le taux d'habitations précaires est évalué à 32,7% en 2020.

La physionomie du secteur urbain se répercute donc au niveau de l'immobilier et met en relief le déficit important en termes d'infrastructures immobilières. En l'absence de sources statistiques, nous ne disposons que de quelques données sur le logement, dont le déficit est évalué à 1,5 million

d'unités, tant en termes de rénovations que de constructions nouvelles, avec une demande qui croît de 100 000 unités/an en moyenne (*source : Financement du logement au Cameroun, Banque Mondiale, 2015*). Cette problématique est commune à l'ensemble du continent africain, dont les besoins s'élèvent à plus de 97 millions d'unités et devrait du reste s'accroître. Les autres composantes de l'immobilier notamment professionnel présentent aussi de forts déficits, comme l'illustrent à suffisance les fréquentes transformations de logements en bureaux et commerces.

Le secteur immobilier présente en définitive de multiples opportunités d'investissement en particulier dans les :

- villes de Douala et Yaoundé, avec chacune plus de 3,5 millions d'habitants, qui représentent plus de 40% de la population urbaine ;
- villes universitaires ;
- pôles de développement économiques, en particulier les sites d'exploitation du port en eau profonde de Kribi, des mines de fer de Mbalam et de Nkout, des mines de cobalt-nickel-manganèse de Nkamouna, de bauxite de Ngaoundal, etc.

L'ensemble de ces besoins constituent la demande en financement de l'immobilier de manière globale.

II. Face à ces besoins importants et au potentiel du secteur, quelle est la performance du financement formel de l'immobilier et quelles sont les contraintes diverses qui la grèvent ?

2.1. Performance du financement formel

Si l'on admet le postulat selon lequel l'offre de financement de toutes natures est inférieure à la demande, l'écart, très important, entre l'énorme potentiel du secteur immobilier et les financements très faibles mis à disposition, révèle un paradoxe que nous allons tenter d'explicitier par l'analyse des contraintes diverses. Il s'entend naturellement que le financement couvre les deux composantes de l'offre et de la demande de logements.

En l'absence de données statistiques portant globalement sur les infrastructures immobilières dont le déficit d'exploitation est avéré, nous allons illustrer ce paradoxe apparent par quelques chiffres sur le logement.

Ainsi, les besoins de financements des prévisions de production des logements se chiffrent dans le DSCE à XAF 115 milliards par an pour un prix moyen du logement de XAF 15 millions. Pour combler le déficit en logements décentes estimé à 1,5 million d'unités sur les dix ans, il faudrait mobiliser sur la même base, XAF 22 500 milliards.

Au Cameroun, le financement formel du logement représente moins de 1% du PIB. Il est essentiellement pourvu par l'Etat, le CFC, les banques commerciales respectivement, non compris l'auto financement par les citoyens. C'est un taux faible par rapport à d'autres pays en développement comme la Thaïlande, le Chili, la Malaisie, le Costa Rica, etc., où l'encours des prêts hypothécaires rapporté au PIB varie entre 15 et 36%. Par ailleurs environ 5% des Camerounais ont accès au financement hypothécaire du système bancaire privé formel (*annuaire sur le Financement du logement en Afrique 2021, CAHF*), bien que l'on dénombre sur le territoire national environ 19 Banques, 418 Etablissements de Microfinance et 06 institutions quasi-bancaires.

Les financements formels peinent donc à décoller, alors que conceptuellement, ce secteur devrait présenter le moins de risques parmi les différents secteurs économiques, en raison de l'attachement à la propriété et de la garantie hypothécaire y afférente. En fait, globalement au Cameroun, 17 banques commerciales sur 19 ont des encours de crédits à l'habitat de XAF 42,5 milliards, soit 0,86% de l'encours global de leurs crédits et le CFC un encours brut de crédit à l'habitat de XAF 192 milliards (*rapport CNEF, mai 2023*). Les crédits à l'habitat représentent ainsi 5,6% de l'encours des crédits bancaires (*Banque Mondiale, Rapport 2019 sur le financement en zone CEMAC*). Il est intéressant de noter qu'en l'absence de données statistiques, on peut subodorer que l'essentiel de ces financements sont destinés à la demande de logements en raison de la prépondérance du mode de production en auto construction. Ce constat met en relief la faiblesse de la production formelle de logements.

Par ailleurs, le financement d'un large pan de la chaîne de valeur de l'immobilier, en particulier à usage professionnel, est embryonnaire. Plus largement, le secteur bancaire formel est quasiment absent du financement de la chaîne de valeur de l'immobilier, hors logements à usage d'habitation. Pourtant, de fortes demandes sont réparties dans les différentes strates économiques, à savoir :

- le secteur primaire concernant le financement des intrants, notamment des matériaux de construction qui sont en grande partie importés ;

- le secteur secondaire (construction de bâtiments et infrastructures, productions connexes) ;
- et le tertiaire (gestion patrimoniale, constructeurs, financiers, assureurs, promoteurs immobiliers, architectes, notaires, géomètres, bureaux d'études, ...).

Dans le secteur de l'immobilier stricto sensu, ces opportunités, qui représentent l'essentiel de l'offre de logements, peuvent se matérialiser autant dans l'immobilier à usage d'habitation, qu'il soit temporaire (hôtels et autres hébergements temporaires) ou résidentiel (location, propriété), que pour celui à usage industriel ou de production, commercial, administratif, de loisir, scolaire et universitaire, etc.

Mais en réalité, au Cameroun, l'essentiel du financement des réalisations observées provient notamment du « *secteur informel auprès d'institutions financières informelles dénommées njangi ou tontines pour plus de 90% de la production* » (*Annuaire sur le Financement du Logement en Afrique 2021, CAHF*), car les demandeurs de financements sont rebutés par les contraintes réglementaires et les procédures en vigueur dans les établissements financiers.

Ainsi, le fort potentiel économique de l'immobilier, du fait de ces contraintes et des leviers non exploités, présente pour les parties prenantes, autrement dit pour l'Etat et ses démembrements, un coût d'opportunité notamment en termes de fiscalité ; pour le système bancaire, un manque à gagner en termes de revenus ; et pour les populations, des risques de nature physique, juridique et financier.

2.2. Quels sont les contraintes grevant le financement de l'immobilier ?

L'activité bancaire étant par nature strictement réglementée par le régulateur communautaire dans le souci de préserver la stabilité du système et de protéger les droits des consommateurs de services bancaires, le quotidien du métier, dès lors, consiste à scruter l'environnement économique et à moduler son appétence aux risques en fonction des contraintes. C'est sans doute sous ce prisme qu'il faut considérer la faiblesse des financements bancaires dédiés au secteur immobilier.

Il y a d'abord les contraintes internes au système bancaire qui excluent une bonne frange de la clientèle et qui sont inhérentes :

- aux choix stratégiques des banques ;

- aux règles et procédures quelques fois rigides, complexes, longues, redondantes ou onéreuses ;
- à l'aversion du risque dans une situation concurrentielle entre secteurs d'activités économiques en fonction de la perception des risques ;
- à la méconnaissance du secteur, de ses caractéristiques intrinsèques, de ses atouts ; on pourrait même ajouter des risques réels ;
- à la faiblesse de l'ingénierie financière qui ne permet pas toujours de proposer des produits et des services adaptés aux besoins.

Il y a ensuite les contraintes liées globalement à l'écosystème. Le secteur immobilier est en effet, confronté à des difficultés nombreuses et importantes en Afrique de manière générale, et au Cameroun en particulier. Sans qu'il ne soit nécessaire d'être exhaustif, on peut, à titre indicatif, évoquer sept grandes familles de contraintes essentiellement structurelles, porteuses de risques divers :

- la complexité des procédures, impliquant de multiples intervenants sans coordination efficace, et générant des coûts supplémentaires autres que ceux proposés par le secteur bancaire ;
- les contraintes du marché immobilier, insuffisamment structuré, à l'instar de l'accès limité au foncier sécurisé, de l'offre des matériaux de construction insuffisante et onéreuse, de l'auto construction comme mode dominant de production de logements (90 % de la production), de la faiblesse des revenus, de l'accès restreint au crédit immobilier, ou encore de procédés et techniques de construction rudimentaires dont la conséquence mécanique est la faiblesse de l'offre de logements sur le marché ;
- l'inefficacité des mécanismes de soutien en vigueur, pourtant substantiels, pour faire face à une importante demande non solvable du fait de la faiblesse des revenus ;
- une fiscalité prohibitive et cumulative sur l'ensemble et la chaîne de valeur, qui aurait pu être appliquée sur la valeur ajoutée finale. A titre d'illustration, la TVA de 19,25% sur les intrants, les produits et services, TVA de 19,25% sur les intérêts des prêts, diverses taxes d'enregistrement, des frais administratifs, etc. ce biais est surtout renforcé par la pratique de l'auto construction ;
- une organisation insuffisante et la faible professionnalisation des métiers du secteur, qui se traduisent par des projets, très souvent, approximativement exécutés et des retards, générant des surcoûts ;

- un cadre législatif et réglementaire quelques fois obsolète, incomplet ou inadapté, malgré les efforts de mise à jour, qui ne permet pas d'encadrer efficacement toutes les activités du secteur : cadre législatif et réglementaire de la gestion domaniale et de la promotion immobilière obsolète, code de la construction inexistant, faiblesse de la planification urbaine, normes en matière d'infrastructures insuffisantes, etc ... ;
- l'insuffisance des ressources adaptées (de long terme), réduites à la seule Contribution au Crédit Foncier par ailleurs faiblement mobilisée ;
- la problématique des garanties nécessaires dont l'absence ne permet pas de mobiliser les ressources adaptées ou dont la complexité ne permet pas de réaliser les garanties hypothécaires du fait des lourdeurs des procédures judiciaires ;
- l'absence de données et d'analyses statistiques du secteur immobilier.

L'ensemble des contraintes sus mentionnées exposent à divers risques (juridiques, opérationnels, financiers, de réputation) auxquels le système bancaire a bien du mal à trouver des solutions concrètes.

Conséquemment, il convient de relever qu'en plus de cet ensemble de problématique, le faible taux de bancarisation 33% en décembre 2022 (*Données Apeccam*), la faiblesse et l'informalisation des revenus excluent la majorité de la population des circuits classiques de financement de l'immobilier tout en limitant les interventions des acteurs financiers qui pourraient être intéressés ; d'où la nécessité de promouvoir le financement inclusif.

Ainsi, bien qu'étant un secteur porteur, le défaut de structuration et d'optimisation de l'écosystème de la production de l'immobilier en fait, dans la réalité, un secteur risqué nécessitant un encadrement adéquat à tous égards.

III. Quelles sont les pistes de réflexion à explorer pour une meilleure attractivité et l'optimisation du financement de l'immobilier ?

La mitigation des risques incombe au système bancaire, mais lorsque des risques inhérents aux diverses contraintes énumérées précédemment leur échappent, comme c'est le cas pour la majorité de ceux identifiés, leur

maîtrise appelle en priorité l'intervention des pouvoirs publics, notamment les administrations intervenant dans le secteur immobilier.

S'agissant des leviers propres au système bancaire, sont apparus nécessaires, une meilleure connaissance des activités du secteur immobilier, susceptible d'atténuer l'aversion du risque observé, d'alléger les procédures et d'améliorer les conditions d'accès au crédit. Il faudra, en outre, surtout, développer une ingénierie spécifique apte à offrir des produits et services d'accompagnement adaptés aux besoins de l'ensemble de la chaîne de valeur de l'immobilier, promouvoir la coopération par le biais des cofinancements et la mutualisation des compétences ainsi que l'inclusion financière.

En ce qui concerne l'optimisation de l'écosystème, l'intervention des pouvoirs publics serait porteuse dans la régulation et la définition de politiques plus incitatives, particulièrement dans l'adaptation du cadre légal, juridique, institutionnel et réglementaire. Un accent particulier devrait être mis sur les questions de fiscalité, de mobilisation des ressources appropriées, de planification, d'aménagements urbains et fonciers, d'organisation et de professionnalisation des métiers du secteur ainsi que la rationalisation du soutien aux faibles revenus pour leur faciliter l'accès au logement.

Par ailleurs, certaines problématiques transversales relevant de contraintes croisées nécessitent l'intervention coordonnées de plusieurs acteurs : professionnalisation des métiers du secteur, offre adéquate de matériaux de construction, procédés et techniques de construction, problématique des garanties, insuffisance des ressources financières adaptées, multitude des intervenants en l'absence d'un guichet unique.

C'est, fort de cette donne, que le Gouvernement a inscrit parmi les axes prioritaires de son action, l'accès au logement. Ce choix stratégique et politique est matérialisé dans la SND 30 par l'engagement résolu, entre autres, de mettre en œuvre certaines grandes orientations suivantes :

- la viabilisation et la mise à disposition de 10 000 hectares de parcelles constructibles dans l'ensemble du territoire, et la responsabilisation accrue des CTD dans leur utilisation ;
- l'intensification de la production et de la promotion des matériaux locaux ;
- la fixation des normes minimales de construction dans les agglomérations ;

- la facilitation de l'accès au foncier et au crédit immobilier ;
- l'incitation à l'installation des sociétés immobilières privées ;
- l'accroissement de l'inclusion financière et densification du système financier et bancaire.

Cependant, de manière plus explicite et pratique, il conviendrait d'adresser spécifiquement l'ensemble des contraintes précédemment identifiées à travers une matrice des recommandations dont la mise en œuvre pourrait bénéficier du concours de tous les acteurs, à l'effet de rendre plus attractif le financement de l'immobilier et pourvoir ainsi aux besoins. Il va sans dire que la profession bancaire devrait s'impliquer dans cet exercice en vue d'introduire plus de flexibilité et d'allègements dans les procédures et des conditions d'octroi de crédit respectivement afin de promouvoir l'inclusion financière.

En conclusion, l'immobilier, par sa dynamique, impacte fortement l'économie nationale à travers de véritables chaînes de valeur produisant des effets dans toutes les strates du champ économique. De ce fait, la bonne tenue de cette activité est un indicateur majeur de la santé d'une économie, reflétant le dicton populaire selon lequel, « quand le bâtiment va, tout va ».

Au Cameroun, le marché immobilier connaît un grand essor, tel que l'atteste la croissance urbaine de notre pays. Cette tendance devrait se poursuivre en s'intensifiant dans les prochaines décennies car les projections prévoient une population urbaine d'environ 18 millions d'habitants dès 2030, selon des sources conjointes de la Banque Mondiale et du Programme des Nations Unies pour le Développement. L'accroissement de la demande de l'immobilier représente donc une opportunité extraordinaire pour notre économie nationale et pour les villes à fort potentiel, qui ne peut véritablement être saisie que par des professionnels aguerris, soutenus par l'amplification des réformes appropriées dont les plus importantes sont la promotion immobilière et la mise en place d'une véritable industrie du financement.

Je vous remercie de votre aimable et bienveillante attention. /-