

Un avenir hypothéqué

GIANNI PUGLIESE*

OBLIGATAIRE. Au Nigeria, les institutions de crédit hypothécaire croulent sous le poids des dettes impayées. Les pertes d'emploi et l'inflation rendent la capacité à rembourser de plus en plus difficile au point que le président de l'Association des banques hypothécaires, M. Adeniyi Akinlusi parle de «survie» de ces établissements. Bien que l'Association déclare, qu'à sa connaissance, il n'a aucune menace d'effondrement, la pression grandissante qui pèse sur les 42 fournisseurs de prêts hypothécaires constitue un défi de taille pour le président nigérian, M. Muhammadu Buhari.

L'administration de ce dernier lutte contre la première contraction du PIB en 25 ans. Au moins 55% des prêts, qui totalisent 94 milliards de Naira (environ 300 millions de dollars), sont classés comme non performants, selon un régulateur gouvernemental. Le marché de l'immobilier reflète une économie qui, depuis un an et demi, est frappée par une récession frappant des secteurs clés tels que le pétrole et le gaz, ainsi que l'industrie financière et manufacturière.

Le taux de chômage a atteint 13,9% au T3 2016, un plus haut depuis au moins 7 ans et, malgré le recul de l'inflation à 17,8% en février, le chiffre est proche du double de l'objectif fixé par la Banque Centrale. Un des gros acteurs du marché hypothécaire, Abbey Mortgage Bank a ainsi annoncé une baisse de ses profits su-

périeure à 37% au T3 2016 (GA), à cause de l'augmentation des prêts non performants.

Le gouvernement s'efforce de retourner cette situation et des mesures de soutien sont prises. Il entend stimuler le marché immobilier en créant un fonds qui offrira des prêts à 20 ans aux promoteurs contre un taux de 9,9%. La Federal Mortgage Bank – détenue par le gouvernement – fournira des prêts aux établissements hypothécaires, avec des échéances allant, elles aussi, jusqu'à 20 ans. L'accès au financement à long terme est ainsi facilité et l'incertitude réduite. L'Association travaille aussi avec la Banque centrale pour élaborer des solutions de financement hypothécaire sans intérêt, afin de favoriser l'accès à la propriété à la communauté musulmane, qui représente environ la moitié de la population.

Enfin, un ensemble de règles sont à l'étude afin d'accorder des prêts hypothécaires à des catégories de travailleurs actifs dans des secteurs moins rémunérateurs qui ne gagnent pas suffisamment pour la mise initiale de fonds propres. Est-ce tous ces efforts portent leurs fruits? Des spécialistes parlent de premiers signes de reprise prudente car il est trop tôt pour savoir si elle est viable ou non. Si le taux d'inflation continue à baisser, le Naira se stabilise et l'environnement économique s'améliore, une réelle reprise serait envisageable au T3, voire T4 2017.

* *Mirabaud*