

Kenya : L'enjeu du logement abordable

Pour réduire les tensions sur le marché du logement provoquées par l'explosion démographique urbaine, le Président Kenyatta a décidé de faire du logement abordable une des priorités de l'action de son second quinquennat. L'objectif est de construire 500 000 logements d'ici 2022. Pour atteindre cet objectif, le gouvernement développe des mécanismes d'incitation en direction du secteur privé. Du côté de la demande, le principal dispositif est la création d'un fonds de garantie hypothécaire destiné à favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes et populaires.

L'accès au logement abordable, un objectif prioritaire pour le Kenya freiné par de nombreuses contraintes.

Une pénurie de logement dans les agglomérations urbaines. Le Kenya connaît une phase d'urbanisation accélérée avec un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 4,3% hab/an, soit environ 600 000 citadins supplémentaires tous les ans. Dans ce contexte, le pays est confronté à une crise du logement, avec un déficit qui dépasserait deux millions d'unités. Le marché kenyan se caractérise par une distorsion forte et croissante entre une offre pléthorique dans le haut de gamme et une demande non satisfaite dans le logement abordable¹. Cette distorsion pèse sur les prix et rend le logement décent inaccessible aux catégories moyennes qui sont contraintes de s'éloigner des centres villes, favorisant l'étalement urbain.

Le logement abordable, une opportunité économique et une priorité du gouvernement Priorité du gouvernement, le logement abordable pourrait également devenir une opportunité économique pour le Kenya, en termes de création d'emplois et de croissance économique. L'accès au logement abordable figure depuis 2017 parmi les quatre priorités² du second mandat du Président Kenyatta et le gouvernement ambitionne de construire 500 000 logements abordables d'ici à 2022.

Les objectifs du gouvernement sont freinés par le coût des terrains et les obstacles à l'accès au financement des ménages. Le coût du terrain constitue plus de 50% du prix global du logement en milieu urbain³, ce qui incite les développeurs à se concentrer sur les segments les plus rentables. Ce coût très élevé s'explique par l'absence d'enregistrement et de planification urbaine, qui encourage la spéculation foncière dans les zones sous tension. Dès lors, il est très difficile pour les classes moyennes et inférieures d'accéder à des financements soutenables. Le marché hypothécaire est relativement dynamique mais reste insuffisant, principalement en raison d'un accès limité des banques au refinancement de long terme, du niveau insuffisant des revenus des emprunteurs et du risque élevé de crédit associé. Les

¹ The Hass Property Index. House price index quarter one report 2019.

² « Big Four », à savoir la sécurité alimentaire, le logement abordable, l'industrie et l'accès universel aux soins médicaux.

³ Banque mondiale, Kenya Urbanization Review 2016

coopératives d'épargne mutualiste (SACCO) qui assurent près de 10% du financement du logement au Kenya, ont des ressources limitées aux contributions de leurs membres.

Enfin, malgré les ambitions affichées, l'État ne consacre qu'à peine plus de 2% du budget national au financement du logement abordable, tandis que l'agence publique chargée de la mise en œuvre des politiques de logement, la *National Housing Corporation* (NHC), concentre ses moyens sur le haut de gamme, faute de soutien budgétaire.

Un plan d'action 2018 – 2022 ambitieux dont les résultats se font attendre

Avec l'appui de la Banque mondiale, le gouvernement a lancé un programme de logements abordables, qui vise la mise sur le marché de 500 000 unités d'ici 2022. Ce plan d'action national a pour objectif de porter la contribution au PIB du secteur de la construction à 14% d'ici 2022, contre 7% en 2017⁴.

Encourager les investissements privés en développant des partenariats entre développeurs privés et État. Un accord global de partenariat a été signé entre le gouvernement, représenté par la NHC, qui sera le développeur principal, et le secteur privé. L'État et les comtés apporteront les terrains d'emprise et assureront la viabilisation des lots à construire, tandis que le secteur privé apportera le financement du développement immobilier. En contrepartie, l'État apportera une garantie d'achat en dernier ressort au développeur, et facilitera l'obtention des permis et autorisations.

Mise en place d'un *Housing Fund*, destiné à apporter des garanties au développeur et des financements aux ménages accédant à la propriété. Sous l'autorité de la NHC, un fonds destiné à soutenir le développement du logement abordable sera structuré sous la forme d'un fonds de capitalisation. Le *Housing Fund* sera alimenté par une contribution obligatoire des employeurs et employés du secteur formel de 3% du salaire brut dans la limite de 50 USD par mois, versés à parité par l'employeur et le salarié. Même si les salariés du secteur informel peuvent contribuer au fonds de manière volontaire, la principale faiblesse du dispositif réside dans le fait que la contribution obligatoire ne portera que sur le secteur formel alors que 85% de la population active sont employés dans le secteur informel.

Enfin, la « *Kenya Mortgage Refinancing Company* » (KMRC) a été créée fin 2018, dont la vocation est de contribuer au refinancement des prêts hypothécaires par les banques et les SACCO, en leur donnant accès à des financements de long terme. L'objectif est de réconcilier les maturités longues des crédits hypothécaires avec la durée des actifs immobilisés en contrepartie dans le bilan des établissements financiers. La mission de la KMRC sera de mobiliser des ressources longues sur les marchés, pour permettre aux établissements financiers d'étendre les maturités de leurs crédits hypothécaires.

*Très ambitieux, le programme du gouvernement se heurte à de nombreuses difficultés. Le *Housing Fund* n'est toujours pas opérationnel, la contribution obligatoire ayant été portée devant les tribunaux. L'absence de garanties publiques limite les capacités des développeurs privés qui continuent de privilégier les programmes haut-de-gamme. La montée en puissance de la KMRC devrait toutefois soutenir l'expansion du crédit hypothécaire. S'il est vraisemblable que le gouvernement n'atteindra pas son objectif de 500 000 logements nouveaux livrés d'ici 2022, il aura enclenché une dynamique positive et créé les conditions du succès pour l'avenir.*

⁴ Kenya National Bureau of Statistics KNBS Statistical Abstract 2018