



---

# FINANCER

---

Les habitants mettent en commun leurs ressources, aussi réduites soient-elles, pour financer leur projet. Sur cette base, ils mobilisent une grande diversité d'outils : prêts externes, subventions, etc., tout en conservant leur maîtrise de l'ouvrage.

	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11
	MEHR_ALS_WOHNEN	FUCVAM	CENCOVICOD	COOPHYLOS	CHAMPLAIN	KAMBI_MOTO	KLONG_BANG_BUA	MILTON_PARC	PCMB	ORANGI_PILOT_PROJECT	VILLA_EL_SALVADOR
#fonds_propres_mutualisés	●	●	●	●	●	●	●	●		●	●
#fonds_rotatifs_faitiers	●				●	●	●				
#prêts_externes	●	●	●	●	●	●	●	●		●	
#fonds_de_garantie	●				●			●			
#subventions	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●

## La maîtrise du financement par la communauté

Pour maîtriser le projet de leur habitat, les communautés doivent relever le défi de maîtriser son financement, tant pour la construction des logements et des infrastructures que pour accéder au foncier et financer l'assistance technique. Et les montants nécessaires pour bâtir sont conséquents, donc, *a priori*, hors de portée des habitants les plus vulnérables.

Cet *a priori* doit cependant être remis en question au regard des projets analysés qui démontrent la capacité des communautés à mobiliser les ressources financières par une multitude de stratégies : fonds propres, fonds rotatifs faitiers, prêts, cautionnements, subventions, etc.

Nous n'examinerons pas ici la manière dont le marché (l'offre) peut réduire ses coûts de production pour s'adapter à un public à faible pouvoir d'achat, mais bien comment les habitants peuvent s'organiser pour construire un pouvoir économique suffisant pour négocier le rôle de 'maître d'ouvrage' en structurant la demande.

### #fonds\_propres\_mutualisés

La constitution d'une ressource financière propre au groupe est présente dans la plupart des projets analysés : mécanismes d'épargne collective ou mise en commun des fonds propres existants. Le mode opératoire utilisé dépend du contexte et de la forme organisationnelle choisie (§S'ORGANISER, page 66). Dans les contextes de forte vulnérabilité, la capacité du groupe à organiser des fonds propres mutualisés constitue une stratégie de développement de la communauté : elle renforce la cohésion interne, permet des mécanismes d'entraide et transforme l'image que le groupe a de lui-même. Dans les quartiers précaires, au Kenya, au Pakistan et en Thaïlande, on observe des projets portés par les groupes de voisinage qui développent des mécanismes d'épargne, tant pour construire une résilience collective et une confiance mutuelle que pour développer des projets

d'habitat nécessitant une base économique communautaire solide. Une épargne individuelle préalable peut exister dans des contextes économiques plus favorables, mais nécessite un accompagnement pour inclure les couches les moins aisées de la population.

La constitution d'une ressource financière commune renforce la capacité d'action de la communauté et permet aux membres, qui individuellement n'auraient pas voix au chapitre, de peser dans la négociation avec les acteurs financiers, publics, techniques, etc. En renforçant la maîtrise de la communauté sur le projet, les fonds propres mutualisés 'font la différence', aussi réduits soient-ils. Cependant, dans des contextes de forte pauvreté ou de coûts de construction élevés, la nécessité d'amener des fonds propres importants pourrait constituer une barrière d'exclusion. C'est pourquoi, les acteurs de la production sociale de l'habitat tendent à négocier des conditions cadres ou développer des fonds rotatifs grâce auxquels cette part est minimisée tout en conservant leur effet de levier.

### #fonds\_rotatifs\_faitiers

Pour renforcer leur capacité d'action, plusieurs acteurs de la production sociale de l'habitat opèrent des fonds rotatifs au niveau de leurs structures faitières : c'est le cas des projets Bang Bua, Kambi Moto, Mehr als Wohnen et Champlain Housing Trust. Ces fonds rotatifs représentent un niveau d'agrégation supplémentaire : coopérative de coopératives, regroupement de groupes d'épargne. Ce n'est plus uniquement à l'intérieur du groupe local que les habitants mutualisent les fonds, mais entre les groupes à l'échelle nationale, voire internationale (Urban Poor Fund International, ACCA fund). Les structures faitières offrent alors aux habitants une capacité accrue de financement et de négociation auprès des acteurs de support locaux et internationaux.

Les fonds rotatifs permettent de renforcer l'autonomie financière des acteurs. Dans le cas de Klong Bang Bua, et malgré l'existence de fonds publics



importants négociés pour des prêts directs aux groupes d'habitants, c'est l'ensemble du développement des projets qui est accéléré par cette capacité d'auto-financement. Ces fonds construisent également une autonomie partielle vis-à-vis des prêts externes, car les taux d'intérêts entre les groupes solidaires sont définis librement (2% en Suisse, 4% en Thaïlande) et construisent progressivement un fonds commun. Les fonds rotatifs sont alors utilisés pour réduire la part de fonds propres nécessaires avant un emprunt externe (10% au Kenya, 5% en Suisse).

### #prêts\_externes & #fonds\_de\_garanties

La capacité d'épargne des habitants, aussi structurés soient-ils, n'est généralement pas suffisante pour autofinancer l'ensemble des constructions et des terrains. Les projets font donc recours à des financements externes.

La pérennité des modèles et leur répliquabilité reposent souvent sur la capacité des acteurs de la production sociale de l'habitat à négocier des prêts à faible taux d'intérêts. Les banques privées sont rarement enthousiastes à prêter à des conditions avantageuses aux groupes les plus risqués. Pour contourner cet obstacle, deux stratégies sont fréquemment développées : les prêts publics directs et les garanties externes. En Uruguay et en Thaïlande, la mobilisation des habitants a permis la constitution de fonds publics opérant des prêts directs avec des conditions avantageuses. Dans les projets Mehr als Wohnen et Milton Parc, les acteurs publics jouent plutôt le rôle de garantie externe en assumant le risque financier de la communauté à travers des fonds de garantie, les conditions des acteurs privés (taux d'intérêt, durée, accès, etc.) devenant alors accessibles aux communautés.

Des institutions financières alternatives peuvent également être mobilisées. Les banques éthiques qui visent un impact social positif sont des partenaires pertinents pour ces projets, c'est notamment le cas aux USA,

au Canada, en Suisse, etc. Dans certains cas, comme au Kenya, les institutions de microfinance peuvent être un partenaire approprié, pour autant qu'elles développent des produits spécifiques à l'habitat avec des durées plus longues et avec des taux d'intérêts adaptés.

### #subventions

Les subventions publiques, privées ou de solidarité internationale jouent un rôle essentiel : elles permettent de rendre accessibles les projets pour les groupes les plus défavorisés et facilitent leur développement. Ces subventions peuvent prendre de nombreuses formes : aide à la personne, aide à la construction des projets, exemption de taxes sur les matériaux de construction, aide pour l'achat du terrain ou réduction du coût de location, financement des équipements de proximité, financement de l'assistance technique, etc.

Ces diverses subventions peuvent être accordées directement aux familles (aides publiques au logement, etc.), elles peuvent également être directement transmises à travers le groupe organisé. C'est notamment le cas dans les projets Klong Bang Bua, Coophylos et PCMB. Cette approche permet de renforcer le rôle de la communauté en tant que partenaire des acteurs publics de l'aménagement.

Néanmoins, avant de pouvoir construire ou d'accéder à un prêt classique, les habitants doivent élaborer les projets (**\$PLANIFIER**, page 74). Dans cette phase, la capacité organisationnelle des groupes est fortement sollicitée et des subventions sont alors utilisées pour faciliter l'appui technique et réduire cette 'barrière à l'entrée'. Les subventions ont ainsi un effet de levier important.

Dans de trop nombreux cas, les politiques publiques sont insuffisantes pour répondre aux besoins, soit par faute de moyens, soit en l'absence d'une volonté politique d'inclure les habitants vulnérables dans les politiques d'équipement ou de logement. Les habitants ont alors un double rôle : d'une part, celui de proposition

et de pression pour mettre en œuvre des politiques plus favorables, d'autre part, les communautés peuvent s'organiser au travers de mécanismes internes type 'fonds de solidarité', ou en négociant des soutiens externes : donations privées et aide internationale.

## Conclusion

Afin de construire une demande structurée, les projets de production sociale de l'habitat tendent à agréger les capacités économiques des habitants. Cette ressource commune est alors utilisée comme levier pour accéder à des prêts publics ou privés. Parallèlement, plusieurs mécanismes viennent en appui : subventions publiques, aides internationales et garanties externes. D'autre part, les groupes tendent à développer des mécanismes internes renforçant leur capacité d'action et leur cohésion : fonds rotatifs, fonds de solidarité, etc.

\* \* \*

*Cyril Royez, urbaMonde*

## Pour aller plus loin :

- BOLEAT Mark (1985), 'National Housing Finance Systems, a comparative study', Croom Helm
- UN-Habitat (2005), 'Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements', Earthscan.
- MITLIN Diana (2008), 'Urban Poor Funds: Development by the People for the People', IIED.
- D'CRUZ Celine, AMAKALI Elizabeth, CHEGEET Peter *et al.* (2014), 'Community savings, a basic building block in the work of urban poor federations', IIED.
- [upfi.info](http://upfi.info)

