

**ZOOM SUR UNE PUBLICATION DE L’IIRF :**  
**« LES DEFIS DU FINANCEMENT ISLAMIQUE DU LOGEMENT DANS**  
**LES PAYS MEMBRES DE LA BID » \***

L’ouvrage a été publié par l’IIRF en mars 2012 dans sa série *Documents Occasionnels*. Cette nouvelle publication de l’Institut Islamique de Recherche et de Formation du Groupe de la BID, qui comporte 266 pages, a été réalisée par *Dr. Nasim Shah Shirazi* (Economiste Supérieur, IIRF), *Dr. Muhammad Zulkhibri* (Economiste, Département des Etudes Economiques, BID) et *Dr. Salman Syed Ali* (Economiste Supérieur, IIRF) en collaboration avec *SHAPE Financial Corporation*. L’ouvrage débute par un avant-propos du *Professeur Mohammed Azmi Omar*, Directeur Général de l’IIRF et comporte un chapitre introductif en plus des six chapitres suivants:

*Chapitre 2: L’offre et la demande de logements dans les pays membres de l’OCI*

*Chapitre 3: Les problèmes et les défis du secteur du logement*

*Chapitre 4: Le financement du logement*

*Chapitre 5: Evaluation et comparaison des modèles*

*Chapitre 6: Les modèles suggérés et l’infrastructure nécessaire*

*Chapitre 7: Résumé des résultats et recommandations*

**INTERET DE L’ETUDE**

Bien que le logement soit d’une importance vitale pour les familles, la société et pour l’économie dans son ensemble, il n’en demeure pas moins que la plupart des pays en développement sont confrontés à une grave pénurie de logement. Selon les estimations du rapport ONU-Habitat (2006)

---

\* Compte-rendu préparé par Dr. Mahmoud Sami Nabi, Economiste-Chercheur à l’IIRF à partir du résumé exécutif du livre traduit au français par Professeur Mohamed Boudjellal.

les pays membres de la BID ont besoin d'environ 8,2 millions de logements par an pour héberger les personnes pauvres et à revenus faibles vivant en zone urbaine. Cela se traduit par la nécessité d'offrir près de 22421 logements par jour pour faire face à la croissance attendue de la population en milieu urbain.

Un certain nombre de facteurs compromettent l'offre de logements, en particulier dans les villes. Ces difficultés ne se limitent pas seulement à la disponibilité des terres, mais également à la mauvaise qualité des infrastructures qui affecte l'offre de logements abordables. Les principales difficultés auxquelles est exposé le secteur du logement sont les suivantes : manque de transparence en matière de propriété, insuffisance du cadre juridique et réglementaire, inefficacité des lois relatives à la forclusion et à l'enregistrement foncier, coûts de transaction élevés et insuffisance des financements à long terme du logement. Pour faciliter la fourniture de prêts hypothécaires primaires et résoudre le problème de liquidités, une industrie du crédit hypothécaire bien développée qui comprend des institutions et des marchés de financement à long terme est nécessaire. Toutefois, cette industrie n'est pas développée dans la plupart des pays membres. Certains pays membres de la BID ont récemment pris l'initiative d'établir des sociétés de refinancement pour résoudre le problème de liquidité du marché hypothécaire primaire. En Malaisie par exemple, la création de Cagamas Berhad (Cagamas) a eu beaucoup de succès dans la promotion du marché hypothécaire secondaire.

Plusieurs instruments conventionnels de prêts hypothécaires sont disponibles dans tous les pays pour répondre aux divers besoins des emprunteurs et des prêteurs. Cependant, ils ne conviennent pas aux agents emprunteurs s'attachant à la conformité des transactions financières aux règles de la *Chari'ah*. Plusieurs modes de financement islamiques du logement existent sur le marché. La *Moucharakah Moutanaqissah* ou Partenariat à Solde Dégressif (PSD) est le mode le plus utilisé de financement du logement suivi par l'*Ijara* et la *Mourabahah* pour les propriétés achevées. Pour les biens en cours de construction, l'*Ijara al-Mawsoufa Fi Dhimma* est le mode de financement le plus largement utilisé, suivi par le *Moucharakah Moutanaqissah* et l'*Istisna'a*.

## **RESULTATS ET RECOMMANDATIONS DE L'ETUDE**

L'étude propose quatre modèles, y compris le modèle des coopératives, la formule de l'épargne logement obligatoire, les associations d'investissement

immobilier et le partenariat public-privé. Pour mettre en œuvre ces modèles de manière conforme à la *Chari'ah*, un outil ou un produit approprié est nécessaire pour permettre un ajustement selon les diverses circonstances, par rapport aux marchés et aux besoins des clients, et fournir des stratégies multiples de liquidités et de sorties. L'étude recommande d'utiliser le PSD comme modèle de financement afin de permettre aux investisseurs le contrôle du marché de l'immobilier dans les environnements caractérisés par une insuffisance des lois hypothécaires. Cela donne aussi un maximum de flexibilité pour gérer les besoins et les difficultés des clients. Quant au modèle basé sur la *Moucharakah*, l'étude note qu'elle facilite la monétisation par rapport aux autres formules et crée plus d'outils susceptibles de faciliter la titrisation.

Par ailleurs, l'étude recommande aux pays membres de la BID de simplifier les procédures d'enregistrement et les coûts de transaction, en utilisant des procédures électroniques d'enregistrement et en permettant aux services de l'enregistrement de légaliser les documents plutôt que de recourir aux cabinets notariaux. Ils peuvent également donner à leurs institutions financières le pouvoir de forclusion de la propriété hypothécaire sans avoir recours à un tribunal, ce qui permettra de réduire le coût et le temps de déchéance. En outre, les pays membres gagneront à promouvoir le marché hypothécaire secondaire afin d'améliorer la liquidité du marché hypothécaire.

Le secteur du logement est trop important pour être financé par une institution financière ou un gouvernement. L'étude recommande la mise en place de coopérations avec les banques multilatérales de développement afin de faire face à bon nombre des difficultés évoquées ci-dessus. Leur rôle comprend la fourniture de garanties, le financement d'infrastructures à long terme, et même le soutien des marchés de capitaux naissants. Dans la mesure où la BID est une banque multilatérale de développement, l'étude lui recommande de jouer un plus grand rôle dans le développement du secteur du logement dans ses pays membres<sup>1</sup>. Les axes d'interventions suivants ont été proposés :

---

<sup>1</sup> Notons que par le passé, la BID a financé plusieurs projets de logement dans ses pays membres, y compris en partie le secteur immobilier, l'éducation, l'eau, les services d'assainissement urbain et les services sociaux. Depuis sa création, la BID a financé 41 projets d'habitation et programmes liés au secteur du logement d'une valeur totale de 741, 24 millions de dollars américains.

*Zoom sur une publication de l'IIRF*

- Encourager et renforcer le financement du logement à travers la fourniture de capitaux propres.
- Aider les pays membres à l'établissement et au renforcement du marché secondaire par le biais de la titrisation du financement du logement fourni par les institutions financières.
- Aider les promoteurs à travers la création d'un fonds spécial pour les projets d'habitation dans un nombre choisi de pays membres (Si l'expérience réussit, elle sera élargie et répliquée pour les projets de développement du logement dans d'autres pays membres.)
- Développer des produits islamiques qui répondent aux divers besoins de la clientèle.
- Aider les pays membres en fournissant une assistance technique dans des domaines de la réglementation prudentielle, le financement immobilier et les lois relatives aux emprunts hypothécaires.
- Pour surmonter le problème de l'information en matière des politiques de financement à long terme du logement, la BID peut encourager l'échange d'informations entre ses pays membres en matière de meilleures pratiques à des fins d'apprentissage et de mise en œuvre.