

Nigéria

Auteur: Dr Roland Igbino



Vue d'ensemble

Malgré les progrès observés au niveau macroéconomique, le logement reste un défi au Nigéria. En juin 2019, les réserves extérieures du pays s'élevaient à plus de 45 milliards de dollars américains, par rapport à 23 milliards de dollars américains en octobre 2016.¹ En mai 2019, le taux d'inflation était de 11,40 %, en baisse de 7,32 points de pourcentage par rapport à janvier 2017.² En outre, la croissance du PIB a augmenté pendant sept trimestres consécutifs après la récession et le taux de change est demeuré stable à 360 N/1 USD au cours des deux dernières années. Toutefois, les prêts hypothécaires représentent toujours 1,13 % du PIB et le nombre total de prêts hypothécaires en cours dans le pays est de 113 069.³

Avec un taux de chômage de 23,1 %, l'économie n'a pas été pleinement optimisée depuis la reprise économique. Cela s'explique en grande partie par le faible taux de croissance du PIB par rapport à la croissance démographique de 2,7 % par an. La croissance moyenne du PIB au cours des trois dernières années est d'environ 1,4 %.⁴ La Banque centrale du Nigéria a également attribué le taux de chômage élevé à la baisse importante des prix du pétrole brut.⁵ Le pétrole brut représente plus de 66 % des revenus du Nigéria.

Suite aux activités préélectorales et électorales, l'élection du président Muhammadu Buhari pour un nouveau mandat de quatre ans semble rassurer les investisseurs sur la stabilité politique du pays. La nomination récente de ministres au Cabinet renforce encore cette idée. Le président et ses ministres devraient agir rapidement pour diversifier davantage l'économie et améliorer le climat d'investissement. L'équipe gouvernementale devrait également mettre en oeuvre le Plan de relance et de croissance économique (PRCE)⁶ qui devait ramener le pays au même statut qu'avant la récession (2015-2016). Il est essentiel de donner suite au programme PRCE pour renforcer la confiance des investisseurs. Alors que le PRCE prévoyait une croissance moyenne du PIB de 4,62 %⁷ sur la période prévue (2017-2020), le rapport du Bureau nigérien des Statistiques (NBS) pour le premier trimestre de 2019 révèle que l'économie a progressé de 2,01 %.

Avec une population estimée à 263 millions d'habitants d'ici 2030,⁸ la situation du logement au Nigéria requiert des mesures urgentes.⁹ Le Salon international du logement d'Abuja n'a cessé de renouveler son appel à une intervention du gouvernement dans ce secteur: Une partie de la réponse du gouvernement à cet appel est la création du Family Homes Fund (FHF). Le FHF est un partenariat public-privé (PPP) entre le ministère fédéral des Finances et l'autorité nigérienne la Nigéria Sovereign Investment Authority (NSIA), où le gouvernement fédéral finance le FHF avec 500 milliards de Nairas (1,39 milliard de dollars américains) sur une période de cinq ans. Le FHF aide à faciliter l'accès à un logement abordable

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Lagos, Kano, Ibadan, Kaduna, Port-Harcourt, Benin City, Maiduguri, Zaria, Aba, Jos
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	360.69 Nigerian Naira (NGN) 110.22 Nigerian Naira (NGN)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	12.1 11.7
Population [b]	195 874 740
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	2.6% 4.2%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	44.5%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	7.0%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	4.0%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$397 270 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	1.9%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$2 028
Coefficient de Gini (2017) [b]	43.00
Classement mondial de l'IDH (2017) [d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	157 0.532
Taux d'intérêt prêteur (2017) [b]	16.9%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans [f]	14.3%
Nombre d'hypothèques en cours [f]	113 069
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD) [f]	US\$1 099 million
Nombre de créanciers hypothécaires [f] Taux hypothécaire en vigueur	35 25%
Durée moyenne de l'hypothèque en années [f] Le premier versement [g]	20 20%
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.30%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Computer - Scanner
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété	n/a
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [h]	7 343
Nombre d'agents immobiliers formels [f]	25 647
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [j]	2 550 NGN (US\$7.07)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale) (k)	2 900 000 NGN
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [k]	32m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	188 000 NGN
Nombre d'encours de microcrédit	n/a
Nombre de fournisseurs de microfinance [f]	1 013
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements	n/a
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [f]	27
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	146
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	12
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine	540

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

Member organisations of the African Union for Housing Finance (AUHF):

Federal Mortgage Bank of Nigeria (FMBN)

Haggai Mortgage Bank

Nigeria Mortgage Refinance Company (NMRC)

[a] Coinmill	[g] Nigerian Mortgage Refinance Company
[b] World Bank World Development Indicators	[h] Nigeria Bureau of Statistics
[c] IMF World Economic Outlook Database	[i] Association of Estate Agents
[d] UNDP: Human Development Reports	[j] Dangote Cement
[e] World Bank Doing Business 2018	[k] Millard Fuller
[f] Central Bank of Nigeria	[l] Nedcomcoaks Limited

au Nigéria. Créé en 2018, le fonds vise à fournir 500 000 logements et 1,5 million d'emplois directs et indirects à la population sur une période de cinq ans. Dans le cadre de ses résultats attendus, le FHF a récemment achevé la construction de 650 logements pour les personnes à faible revenu à Asaba, dans l'État du Delta. Le projet a été réalisé en partenariat avec le gouvernement de l'État de Delta et Locke Homes Ltd.

Le FHF a permis de fournir des logements abordables à la population mais les parties prenantes du secteur dénoncent la négligence du gouvernement à l'égard du secteur informel. L'économie du Nigéria est la plus importante d'Afrique, avec un PIB de 530 milliards de dollars américains. L'économie informelle représente

65 % du PIB.¹⁰ Selon les parties prenantes le revenu estimé de 81,05 billions de Nairas (226 milliards de dollars américains) de l'économie informelle¹¹ devrait être pris en compte dans une structure adaptée qui peut attirer ces revenus pour soutenir le marché immobilier. En outre, étant donné que les opérateurs du secteur informel représentent 83,2 pour cent des 81,15 millions de travailleurs nigériens,¹² leur participation à un régime de retraite contributif permettra de faire un bond considérable dans l'offre de logements abordables.

Accès au financement

L'inclusion financière est un élément clé du plan stratégique défini dans le PRCE pour ramener le Nigéria sur la voie de la croissance. Ainsi, la Nirsal Microfinance Bank (NIRSAL) a été créée en mars 2019. La NIRSAL est une banque nationale de microfinance agréée de 5 milliards de Nairas (1 36 276 dollars américains) avec un plan stratégique avec pour objectif d'ouvrir des succursales dans les 774 zones de gouvernement local au Nigéria. La banque est le fruit d'une collaboration entre le comité des banquiers, la Banque centrale du Nigéria (CBN) et Nigéria Postal Services (NIPOST). La banque est structurée de manière à favoriser l'autonomie économique des particuliers et des petites entreprises. Cela a permis l'augmentation de la création d'emplois et la réduction du taux de pauvreté. Avec l'augmentation des revenus au bas de la pyramide, les nigériens les plus lésés seront en mesure d'obtenir des prêts hypothécaires et / ou des prêts de microfinancement au logement. Le lancement récent d'initiatives en matière de micro-pension constitue une stratégie importante d'inclusion financière visant à répondre aux besoins de 44,3 millions de travailleurs indépendants et non-salariés qui sont actuellement exclus des prestations du secteur des pensions.¹³

Le Nigéria compte 34 banques de crédit hypothécaire, 27 banques commerciales et 7 banques de microfinancement qui financent l'offre et la demande de logements. En août 2019, une fusion historique entre Trustbond Mortgage Bank et First Mortgages Ltd a été conclue. Cette transaction a marqué une étape importante dans le sous-secteur des prêts hypothécaires, car il s'agissait d'une première en son genre. La consolidation de ces banques hypothécaires primaires devrait favoriser l'accès au financement dans le sous-secteur.

La Banque centrale du Nigéria (CBN) continue de soutenir le marché hypothécaire au Nigéria. Le projet de création de la Nigérien Mortgage Guarantee Company (NMGC)¹⁴ et du Mortgage Interest Draw Back Fund¹⁵ (MIDF) est considéré comme une évolution positive sur le marché. En outre, pour tirer parti des opportunités offertes par le marché informel, une norme de souscription uniforme a été approuvée pour les prêts hypothécaires au secteur informel et les prêts hypothécaires non productifs d'intérêts. La CBN a également publié un nouveau projet de lignes directrices et de document de recapitalisation pour les banques hypothécaires primaires (BGP).¹⁶

On espère que les nouveaux efforts de la CBN amélioreront les activités dans le secteur hypothécaire. Le nombre d'hypothèques en cours dans le pays n'est que de 113 069 correspondant à 396,56 milliards de Nairas (1,1 milliard de dollars américains).¹⁷ Le taux d'intérêt hypothécaire le plus bas du pays est de six pour cent, celui-ci est offert par le Fonds national du logement (FNH).¹⁸ Néanmoins les taux d'intérêt hypothécaires peuvent atteindre 25 %, ce qui est en partie responsable du niveau des prêts non productifs (NPL) sur le marché. Les NPL sont actuellement de 59,69 %.¹⁹ Même si la durée des prêts est actuellement de 20 ans, l'exigence de fonds propres de 20 % pour les prêts hypothécaires contribue également au taux élevé de NPL. L'utilisation des bureaux de crédit par les prêteurs sur le marché aide à identifier les emprunteurs en défaut de paiement et permet une meilleure gestion des risques dans ce sous-secteur. La plupart des institutions financières sont reliées à un minimum de deux bureaux de crédit selon les exigences de la CBN.

Les parties prenantes de l'industrie²⁰ ont poursuivi les discussions sur la possibilité d'adopter le microfinancement islamique du logement comme une alternative pouvant être développée au Nigéria et qui pourrait aider à réduire les NPL. Comme pour le prêt islamique, sukukuk représente l'idée de créer une structure qui améliore la répartition des richesses sur la base de l'égalité et de l'équité.

De plus, la CBN continue de faire pression sur les opérateurs financiers et les super-agents, « entreprises autorisées par la CBN à recruter des agents pour les services bancaires, c'est-à-dire la fourniture de services financiers au sein des communautés au nom des banques », par le biais des Shared Agent Network Expansion Facilities (SANEF).²¹ La SANEF vise à déployer de manière agressive un réseau de 500 000 agents pour offrir des services financiers de base dans les régions peu desservies du pays. L'objectif est d'assurer un taux d'inclusion financière de 95 % d'ici 2024.

Accès aux données sur le financement du logement

La démocratisation des données dans le secteur du logement au Nigéria doit être renforcée. Les données pertinentes sont précieusement gardées par les institutions et organismes gouvernementaux qui ne les diffusent pas publiquement. Ces données aideraient le secteur privé à fournir des logements abordables. Les acteurs du secteur privé devraient s'adresser à ces organismes gouvernementaux dans le but de les aider à exploiter les données pour le bénéfice des institutions gouvernementales et de l'ensemble du secteur.

Les associations professionnelles n'exploitent pas non plus les énormes données qu'elles ont déjà à leur disposition. Par exemple, l'indice Roland Igbinoba des prix des maisons (indice RI) utilise les prix des maisons nouvellement vendues et des prix cotés. Aucun des indices n'a été élaboré sur la base des prix de revente.

Récemment, le FMBN, le NMRC, la CBN et les promoteurs immobiliers du Nigéria (REDAN) ont collaboré pour adopter le portail d'information sur le marché du NMRC comme portail d'information sur le marché immobilier dans le pays. Cela représente un bon point de départ. La tâche la plus importante qui nous attend est maintenant de fournir, de rassembler et d'analyser les données qui seront introduites sur le portail.

Faisabilité budgétaire

Dans le contexte nigérien, l'achat d'un logement abordable est presque impossible pour la plupart de la population sans une intervention concertée et durable du gouvernement. La dure réalité reste que le climat d'investissement spécifique au logement et au financement du logement doit s'améliorer considérablement, cela même si les investisseurs privés sont prêts à s'associer au gouvernement.

La Federal Mortgage Bank of Nigéria (FMBN) et le Family Homes Fund (FHF) semblent être les principales voies d'accès à un logement abordable pour la plupart des personnes à revenu faible et moyen. Bien que le FMBN soit sur le marché depuis plus de 30 ans, l'arrivée du FHF a initié d'autres activités dans le domaine du logement abordable.

La FHF met actuellement en oeuvre une double approche de l'accès à la propriété dans le pays par le biais d'un mécanisme de fonds : Il s'agit du « *Help to own fund* (Fonds d'aide à la propriété) » et du « *Rental Housing fund* (Fonds de logement locatif) ». Le Fonds Help to Own Fund fournit des prêts à des emprunteurs admissibles à des conditions préférentielles afin d'améliorer l'accès au financement. Les emprunteurs admissibles doivent verser un acompte de 10 % du prix d'achat, tandis que le solde de 90 % est financé au moyen d'un prêt hypothécaire de 50 % des prêteurs hypothécaires et de 40 % du FHF. Le prêt du FHF ne nécessite aucun remboursement au cours des cinq premières années. L'emprunteur commence le remboursement au cours de la sixième année avec le remboursement des intérêts et du capital. L'intérêt sur le prêt est de 15 % par an. La durée du prêt est de 20 ans, le prêt hypothécaire conventionnel et le prêt FHF doivent tous deux être entièrement remboursés avant que la propriété ne soit transférée à l'emprunteur. L'intérêt effectif sur le prêt est d'environ 6,5 % sur la durée du prêt.

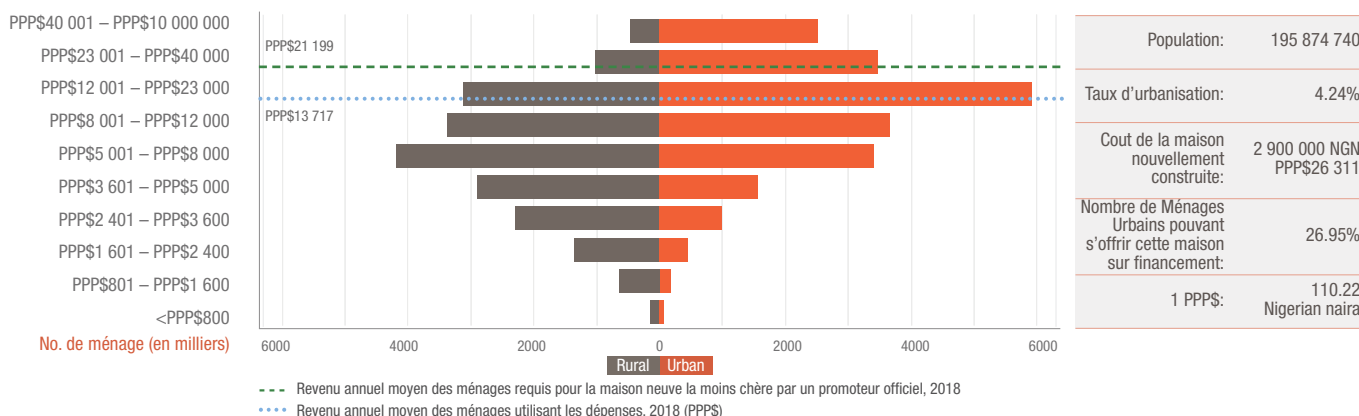
À moyen terme, le FHF souhaite atteindre des prix de l'immobilier allant de 3 millions de Nairas (8 317 dollars américains) pour un logement d'une chambre à coucher, 4,5 millions de Nairas (12 476 dollars américains) pour un logement de deux chambres à coucher et 6,5 millions de Nairas (18 021 dollars américains) pour un logement de trois chambres.²²

Offre de logements

L'écart entre l'offre et l'énorme demande de logements au Nigéria est exacerbé par les variables du marché telles que l'accès aux terrains, les infrastructures et les matériaux de construction.²³ On estime que cet écart augmente d'environ 20 pour 100 par an.²⁴ Selon la Banque mondiale : « Les estimations de la production dans le secteur formel du logement vont de 100 000 à 200 000 unités par an, ce qui ne couvre qu'une fraction des 700 000 unités minimum nécessaires chaque année pour faire face à la croissance démographique et aux migrations urbaines. »²⁵ C'est en partie la raison de la prolifération des logements informels et des bidonvilles dans les zones urbaines. La moitié de la population nigérienne vit dans des bidonvilles, qui offrent les conditions idéales pour la transmission et la progression de maladies infectieuses et transmissibles comme la tuberculose.²⁶

NIGÉRIA

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	195 874 740
Taux d'urbanisation:	4.24%
Coût de la maison nouvellement construite:	2 900 000 NGN PPP\$26 311
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	26.95%
1 PPP\$:	110.22 Nigerian naira

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

Malgré le ralentissement dans l'offre de logements, le marché locatif nigérian est modérément attrayant pour les investisseurs, avec des rendements d'environ 4 à 5 % par an.²⁷ L'industrie s'intéresse beaucoup au logement locatif, comme en témoigne le récent salon international d'Abuja (juillet 2019). Il s'agit là d'un moyen sûr de répondre à la demande actuelle de logements à condition que le marché soit correctement exploité.

La promesse électorale faite par le président Mohammadu Buhari en 2015 de fournir 2 millions de nouvelles maisons à la classe moyenne a subi des revers. Toutefois, l'administration a continué à trouver des moyens de remédier à cette situation. Dans le cadre des efforts déployés par le gouvernement pour remédier à la situation du logement dans le pays, le FHF a été créée en 2017. L'objectif du FHF est de fournir des logements aux personnes à faible revenu dans le cadre du programme d'intervention sociale du gouvernement.²⁸

Depuis son lancement en 2018, le FHF a livré environ 3 700 nouveaux logements, créé 20 000 emplois et aidé 5 000 familles.²⁹ Le FHF a également signé des accords-cadres avec Echostone Nigéria Limited et Mixta Africa Limited pour le développement de 200 000 logements abordables (100 000 par société). Certains des projets achevés et en cours du FHF comprennent 1 020 unités : des studios, des appartements de 1 et 2 chambres à coucher et des bungalows de 3 chambres à coucher dans l'état d'Ogun ; 604 bungalows en rangée de 1 et 2 chambres à coucher, des duplex en rangée de 3 chambres en dans l'état de Kaduna ; 582 unités comprenant des bungalows mitoyens de 1 et 2 chambres à coucher dans l'état de Nasarawa ; 757 appartements de 2 et 3 chambres à coucher et de bungalows individuels de 3 chambres à coucher dans l'état de Kano et 650 unités comprenant des bungalows mitoyens de 1 et 2 chambres à coucher dans l'état de Delta. Grâce au financement du FHF, la Fondation Millard Fuller (FMF) a achevé la construction de 400 logements à Luvu Madaki, Masaka. La FMF devrait commencer la construction de 36 bungalows mitoyens à Luvu Madaki, Masaka.

Parmi les autres initiatives gouvernementales, on peut citer 700 logements abordables construits par la Federal Housing Authority (FHA) à Zuba, un partenariat entre Mixta Africa Limited et le gouvernement de l'État d'Edo pour construire environ 2 000 logements, Echostone Limited et le gouvernement de l'État de Lagos pour construire 2 000 logements par an et le développement de la ville intelligente Asokoro Hills par Nigéria Army Properties et Fresh Cowries Creek.

Marchés immobiliers

Le Nigéria est classé 146e sur 190 pays dans le rapport Doing Business 2019 de la Banque mondiale,³⁰ en baisse de un rang par rapport à son classement de 2018. Le résultat du pays est de 52,89 %, ce qui est supérieur à la moyenne de 51,61 % pour l'Afrique subsaharienne. Le Nigéria se classe au 12e rang pour l'obtention de crédits, au 149e rang pour la gestion des permis de construire et au 184e rang pour l'enregistrement des biens immobiliers. L'enregistrement d'une propriété à Lagos comprend 12 procédures sur une moyenne de 105 jours à un coût de 11,1% de la valeur de la propriété. L'opacité du marché entrave la prise de décision tant au niveau de l'investissement qu'au niveau des politiques. Les maisons sont souvent hors de portée des personnes à revenu faible ou moyen. A ce jour, le taux d'accès à la propriété est d'environ 30 pour cent à Abuja et de 10 pour cent dans l'Etat de Lagos. Le déficit de logements est respectivement de 477 966³¹ et

2 949 912.³² Les immeubles d'appartements sont le type de logement privilégié dans ces deux villes.

Une analyse des prix de l'immobilier résidentiel dans quatre grands États de Lagos, Abuja, Rivers et Kaduna, au Nigéria, effectuée par The Roland Igbinoba House Price Index (Indice RI)³³ suggère que l'évolution des prix de l'immobilier au deuxième trimestre de 2019 a été plus irrégulière qu'au premier trimestre de la même année. Dans les quatre grandes villes, les prix ont fluctué et les variations de prix ont été plus négatives, contrairement à ce qui avait été observé au premier trimestre. La variation négative des prix entre le premier et le deuxième trimestre de 2019 peut être attribuée aux activités postélectorales.

À Lagos, l'indice composite des prix des maisons de 5 chambres à coucher a diminué de 6,1 % par rapport au deuxième trimestre correspondant de 2018. Pour les appartements de 4 chambres à coucher, l'indice composite des prix des maisons pour le T2 2019 a diminué de 10,6 % par rapport au T2 2018. L'indice des prix des maisons à 3 chambres à coucher a diminué de 12,4 % par rapport au T2 de 2018. Pour les appartements de deux chambres à coucher, l'indice des prix au T2 de 2019 a diminué de 16,0 % par rapport au T2 de 2018.

L'évolution des prix de l'immobilier a été plus erratique à Abuja entre le premier et le deuxième trimestre 2019. Bien que les prix aient légèrement augmenté pour tous les types de maisons dans quelques régions comme Apo et Dakwa, la plupart des régions ont connu des fluctuations : les prix des maisons ont augmenté pour certains types de maisons et diminué pour d'autres dans la même région. Au total, l'indice composite des prix a montré que les prix des maisons ont augmenté de 0,64 % pour les maisons de 5 chambres à coucher, alors qu'ils ont diminué de 2,6 % et 2,0 % pour les maisons de 3 et 4 chambres respectivement. Au deuxième trimestre de 2019, l'indice composite des prix des maisons de 5 chambres à coucher a augmenté de 7,7 % par rapport au trimestre de 2018 correspondant. Pour les maisons de 4 chambres à coucher, l'indice composite des prix a diminué de 2,5 % par rapport au deuxième trimestre de 2018 et l'indice des maisons de 3 chambres à coucher a diminué de 1,8 % par rapport au deuxième trimestre de 2018. La frénésie des activités pré- et post-électorales est la seule raison possible de ces changements de prix imprévisibles.

Politiques et réglementation

La qualité de l'administration foncière dans le pays doit être améliorée. La loi no 6 de 1978 sur l'utilisation des terres (LUA)³⁴ continue d'entraver les marchés fonciers au Nigéria. L'objectif principal de rendre les terres facilement accessibles n'a pas été atteint par la Loi. Le régime foncier et le régime des titres sont très formels, toutes les transactions doivent être approuvées par le gouverneur de l'État, puisque la LUA confie toutes les terres au gouverneur. Bien que la plupart des titres de propriété soient numérisés dans un dépôt central qui permet de vérifier les charges foncières, il n'existe pas de bases de données électroniques pour les cartes, l'enregistrement des limites, la vérification des plans et la fourniture des informations cadastrales.

La CBN a récemment dévoilé un plan d'action quinquennal qui débutera en juin 2019. Le gouverneur de la CBN a pris d'importants engagements en matière d'immobilier dans le cadre de cette politique : « Dans notre effort pour soutenir la croissance de l'industrie immobilière du Nigéria, la CBN travaillera à l'élaboration

d'un cadre qui permettra aux banques de titriser les prêts hypothécaires, qui pourront ensuite être vendus sur les marchés financiers. Des mesures de protection adéquates seront mises en place pour réduire le risque de défaut des actifs adossés à des créances hypothécaires qui seront vendus sur les marchés financiers. Ces mesures réduiront le risque de crédit et de liquidité pour les banques qui détiennent ces actifs dans leur bilan et amélioreront le montant des fonds disponibles pour appuyer les prêts hypothécaires. Elle réduira également le coût élevé de l'obtention de prêts hypothécaires pour les clients des banques.³⁵ Selon les experts de l'industrie, cette politique encouragera les gouvernements des États à donner la priorité à la numérisation de leurs registres fonciers.

Avec l'émergence possible d'un marché de la titrisation des prêts hypothécaires et l'augmentation du revenu des ménages due au nouveau salaire minimum, l'activité dans le sous-secteur du logement et du financement du logement pourrait augmenter. En 2019, l'Assemblée nationale a adopté une nouvelle loi sur le salaire minimum de 30 000 Nairas (83,2 dollars américains) par mois pour le pays.³⁶ Les analystes du marché croient que le nouveau salaire facilitera l'accès aux prêts hypothécaires pour les personnes à faible revenu mais la réalité est que la plupart des gouvernements des États sont incapables de respecter ce nouveau salaire minimum. L'enthousiasme suscité par cette nouvelle s'est estompé et l'effet de l'adoption du projet de loi n'est pas ressenti par les bénéficiaires visés.

Les opportunités

Le Nigéria offre une multitude d'opportunités. La communauté de la diaspora nigérienne joue un rôle important dans le secteur du logement. Selon la Commission de la diaspora nigérienne (NIDCOM), la diaspora nigérienne compte 15 millions d'individus.³⁷ Les transferts de fonds des Nigériens à l'étranger devraient atteindre 96,5 milliards de Nairas (34,8 milliards de dollars américains) d'ici 2023.³⁸ Une bonne structuration des transactions et la construction de toutes catégories de logements attireront ce groupe cible.

La technologie immobilière, connue sous le nom de PropTech, révolutionne la façon dont les gens achètent, vendent et louent des propriétés. L'investissement mondial dans PropTech devrait atteindre 55,45 milliards de Nairas (20 milliards de dollars américains) en 2019. L'émergence de portails immobiliers en ligne, de financement communautaire et de visites virtuelle est en plein essor au Nigéria. Cependant, il n'y a pas encore de fonds assez importants pour le capital de lancement ou le financement de la série A pour la communauté PropTech. Il y a donc de très bonnes opportunités pour les investisseurs en capital-risque et de start-up dans l'industrie émergente.

La Federal Mortgage Bank of Nigéria (FMBN) a déployé d'énormes ressources pour établir environ 3 000 logements à loyer modéré. Le logement locatif représente une opportunité prometteuse pour les acteurs du secteur privé.

Références bibliographiques supplémentaires

Igbinoba, R. (2017) The State of Abuja Housing Market. RIRFHUJ, 2017

Igbinoba, R. (2016). The State of Abuja Housing Market. RIRFHUJ, 2016

Sites Web

Federal Mortgage Bank of Nigéria (FMBN): <https://www.fmbn.gov.ng/>

Pison Housing Company <https://www.pisonhousing.com>

Nigéria Bureau of Statistics <https://www.Nigerianstat.gov.ng>

Nigéria Mortgage Refinance Company (NMRC) : <https://www.nmrc.com.ng/>

Banque centrale du Nigéria <https://www.cbn.gov.ng>

Real Estate Developers Association of Nigéria (REDAN) <http://redanonline.org.ng/>

Haggai Mortgage Bank <https://haggaiabank.com/>

Fondation Millard Fuller <https://www.mffhousing.com/index.php>

¹ The Freezone Channel. Nigeria external reserves stand at US\$45bn. <https://thefreezonechannel.com/2019/06/24/%EF%BB%BFnigeria-external-reserves-stand-at-us45bn-cbn/> (consulté le 21 septembre 2019).

² Colato, J. (2019). Nigeria Inflation May 2019. Focus Economics, 17 June 2019, <https://www.focus-economics.com/countries/nigeria/news/inflation/inflation-holds-steady-in-may> (consulté le 21 septembre 2019).

³ The Abuja International Housing Show. Today's Nigerian mortgage market: lending conditions and the regulatory environment. <https://abujainternationalhousingshow.com/aihs/conference-paper-aihs2019/> (consulté le 19 septembre 2019).

⁴ PwC. Bringing dead capital to life – what Nigeria should be doing. <https://www.pwc.com/ng/en/assets/pdf/bringing-dead-capital-life.pdf> (consulté le 24 août 2019).

⁵ Central Bank of Nigeria. 5-year policy thrust of Central Bank of Nigeria: 2019 – 2024. <https://www.cbn.gov.ng/Out/2019/CCD/Five-Year%20Policy%20Thrust%20-%20CBN.pdf> (consulté le 26 août 2019).

⁶ Le PRCE a été conçu en 2017 comme un plan à moyen terme (2017-2020) visant à remettre le pays sur la voie de la croissance économique après la récession de 2016.

⁷ Budget. Federal Republic of Nigeria: Economic Recovery and Growth Plan (2017 – 2020). <https://yourbudget.com/wp-content/uploads/2017/03/Economic-Recovery-Growth-Plan-2017-2020.pdf> (consulté le 26 août 2019).

⁸ PwC. Bringing dead capital to life - what Nigeria should be doing.

⁹ Le Salon international du logement d'Abuja, qui est maintenant à sa 13e édition, est un rassemblement d'experts du secteur qui plaident chaque année pour le développement du secteur du logement au Nigéria.

¹⁰ PwC. Bringing dead capital to life - what Nigeria should be doing.

¹¹ Businessday. (2018). Imperative of informal sector for mortgage industry growth. Businessday Newspapers, 3 juin 2018. <https://businessday.ng/real-estate/article/imperative-informal-sector-mortgage-industry-growth/>

¹² Businessday (2018). Imperative of informal sector for mortgage industry growth. Businessday Newspapers, 3 juin 2018.

¹³ EFInA. Nigeria's new micro-pension scheme. <https://www.efina.org.ng/wp-content/uploads/2019/05/A-Deep-Dive-on-Nigerias-New-Micro-pension-Scheme.pdf> (consulté le 12 septembre 2019).

¹⁴ Banque centrale du Nigéria. Lettre à toutes les banques. <https://www.cbn.gov.ng/out/2018/fpr/october%20mgscspdf>

¹⁵ Le Comité des gouverneurs (COG) de la CBN a approuvé la création du Mortgage Interest Drawback Fund (MIDF) en tant que fonds d'intervention destiné à catalyser et à approfondir le marché du financement hypothécaire et immobilier.

¹⁶ Le nouveau projet de lignes directrices du PMB prévoit 5 milliards de Nairas pour les banques de crédit hypothécaire d'État et 8 milliards de Nairas pour une licence nationale.

¹⁷ The Abuja International Housing Show. Today's Nigerian mortgage market: lending conditions and the regulatory environment. <https://abujainternationalhousingshow.com/aihs/conference-paper-aihs2019/> (consulté le 19 septembre 2019).

¹⁸ Le programme du Fonds national pour le logement est un fonds de subvention du gouvernement administré par la Federal Mortgage Bank of Nigéria (FMBN).

¹⁹ Ces données ont été reçues d'un responsable de la CBN à la suite d'une interview réalisée en mars 2019 pour un projet de la Banque mondiale.

²⁰ L'Association nigérienne pour le développement du logement (HDAN) sur son forum sur les médias sociaux a eu des discussions pertinentes sur le microfinancement du logement islamique et le financement des prêts hypothécaires et de la construction.

²¹ SANEF (2019)

²² Abuja Housing Show. These real estate are projected to dominate 2019.

²³ https://housingnews.org.ng/page/360/?wpl_format=%3Aajax&wpl_function=locationtextsearch_autocomplete&term (consulté le 22 août 2019).

²⁴ The World Bank. Nigeria Affordable Housing Project. <http://documents.worldbank.org/curated/en/278041531299329812/pdf/Concept-Project-Information-Documents-Integrated-Safeguards-Data-Sheet-Nigeria-Affordable-Housing-Project-P165296.pdf> (consulté le 22 août 2019).

²⁵ The World Bank. Nigeria Affordable Housing Project. Page 3

²⁶ StopTB Nigeria. Conférence nationale sur la tuberculose.

²⁷ <http://www.stoptbnigeria.org/2019/img/Presentations/DAY%20%20SESSION%205/Roland%20I.pdf> (consulté le 26 août 2019), Page 5.

²⁸ Lalaine C Delmendo. Nigeria's housing market stabilizing, amidst improving economic conditions. Global Property Guide, 14 July 2019. <https://www.globalpropertyguide.com/Africa/Nigeria/Price-History> (consulté le 19 septembre 2019).

²⁹ Family Homes Fund (en ligne). About us. <https://fhf.com.ng/about/#> (consulté le 25 août 2019).

³⁰ Family Homes Fund. (en ligne) Home. <https://fhf.com.ng/> (consulté le 25 août 2019).

³¹ The World Bank (2019). Doing Business 2019 <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/n/nigeria/NGA.pdf> (consulté le 27 août 2019), Page 4.

³² Igbinoba, R. (2017). The State of Abuja Housing Market Report, Roland Igbinoba Real Foundation for Housing and Urban Development. Page 46.

³³ Igbinoba, R. (2016). The State of Lagos Housing Market Report, Roland Igbinoba Real Foundation for Housing and Urban Development. Pages 84-85.

³⁴ L'indice Roland Igbinoba des prix des maisons (indice RI) est une variante de la méthode simple moyenne/médiane. L'approche adoptée pour le calcul de l'indice RI dans ce rapport est celle de l'indice de Laspeyres. L'indice Laspeyres des prix des maisons calcule la variation moyenne pondérée des prix sur une période pour un type fixe de maison tiré d'une période de base. Il compare le coût total de l'achat d'un type particulier de maison au cours de la période de base avec le coût total de l'achat du même type au cours d'autres périodes. Un indice de ces coûts est ensuite élaboré, en prenant comme poids la quantité de chaque maison mise en vente au cours de la période de base. L'indice RI peut être consulté à l'adresse suivante <https://hmip.nmrc.com.ng/nmrc/reports>

³⁵ Nigerian Environment. Résumé du décret n° 6 de 1978 de la loi sur l'utilisation des terres au Nigéria. <http://nigeriaenvironment.blogspot.com/2012/11/summary-of-land-use-act-decree-no-6-of.html?m=1> (consulté le 1 octobre 2019).

³⁶ Nigerian Environment. Summary of the Land Use Act Decree No. 6 of 1978 in Nigeria. <http://nigeriaenvironment.blogspot.com/2012/11/summary-of-land-use-act-decree-no-6-of.html?m=1> (consulté le 26 août 2019).

³⁷ Central Bank of Nigeria. 5-year policy thrust of Central Bank of Nigeria: 2019 – 2024. <https://www.cbn.gov.ng/Out/2019/CCD/Five-Year%20Policy%20Thrust%20-%20CBN.pdf> (consulté le 21 septembre 2019).

³⁸ Tukur, S. (2019). Buhari signs new minimum wage bill. Premium Times, 18 April 2019. <https://www.premiumtimesng.com/news/headlines/325974-breaking-buhari-signs-new-minimum-wage-bill.html> (consulté le 28 août 2019).

³⁹ NIDCOM Media. Nigerians in Diaspora Commission. <https://nidcom.gov.ng/nigerians-in-diaspora/> (consulté le 27 août 2019).