

Diagnostic du financement des infrastructures, du logement et de l'environnement bâti au Nigeria : Réussites, défis et perspectives d'avenir.



Présentation par :

Chinua Azubike

Directeur général, InfraCredit

Sommaire

Introduction

Questions clés :

- **Vue d'ensemble de l'industrie du logement**
- **Écosystème de financement des infrastructures et du logement au Nigeria**
- **Catalyseurs du développement du logement au Nigeria**
- **Opportunités de financement**
- **Défis à relever**
- **Initiatives et réussites**

Comblent le déficit de logements et d'infrastructures au Nigeria



InfraCredit est un garant financier spécialisé créé en 2017 par la Nigeria Sovereign Investment Authority en collaboration avec GuarantCo pour fournir des garanties visant à améliorer la qualité de crédit des instruments de dette en monnaie locale émis pour financer des actifs éligibles liés aux infrastructures au Nigéria. Le système de gestion anti-corruption d'InfraCredit est certifié conforme à la norme ISO 37001.

Pour plus d'informations, consultez le site : <http://www.infracredit.ng/>



Cote de crédit

Agusto

AAA (NG)
Juin 2023

GCR

AAA (NG)
Juin 2023

CERTIFICATION



Fournisseurs de capitaux

FONDS SOUVERAINS & IFD



INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS PRIVÉS



Capital

209M USD
Capital total

Capital de base

113 Millions USD

(ÉQUIVALENT EN NGN)

Capital subordonné

71 Millions USD

(ÉQUIVALENT EN NGN)

Capital exigible

25 Millions USD

(ÉQUIVALENT EN NGN)



Critères d'éligibilité

- › Émission de titres de créance libellés en nairas
- › Activité d'infrastructure éligible
- › Durée de la dette jusqu'à 20 ans
- › Actif en friche
- › Profil de crédit acceptable
- › Conformité avec le régime de retraite (PENCOM)
- › Cote de crédit BBB-Minimum
- › Paquet de sécurité adéquat
- › Normes environnementales et sociales

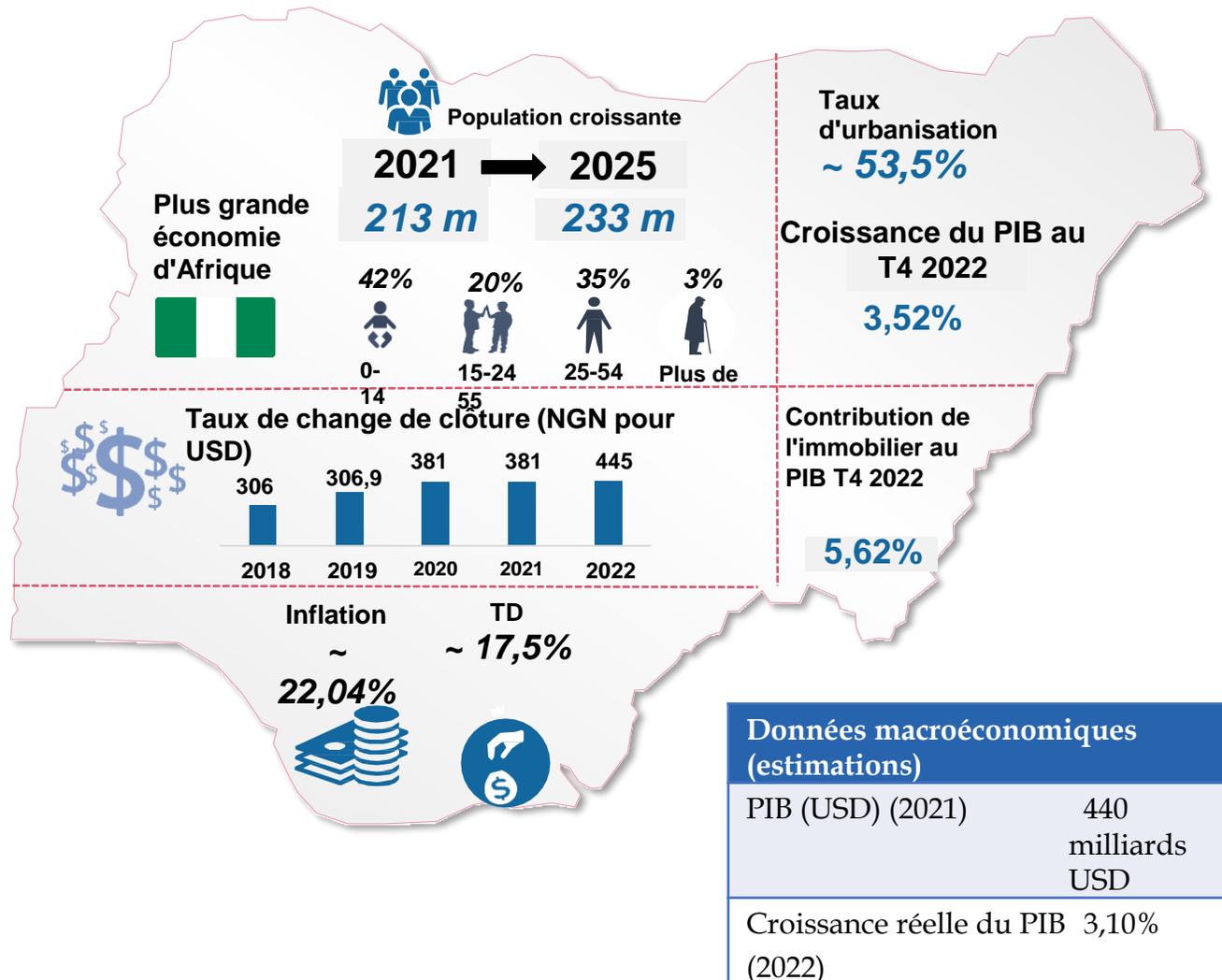


Partenaires de développement



Vue d'ensemble macroéconomique du Nigeria

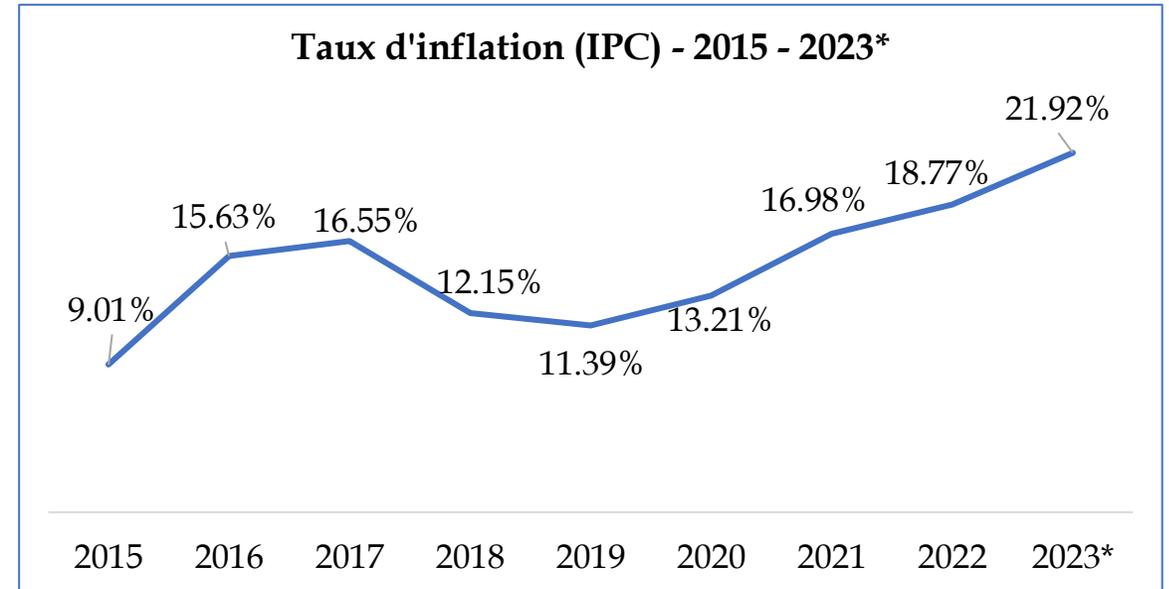
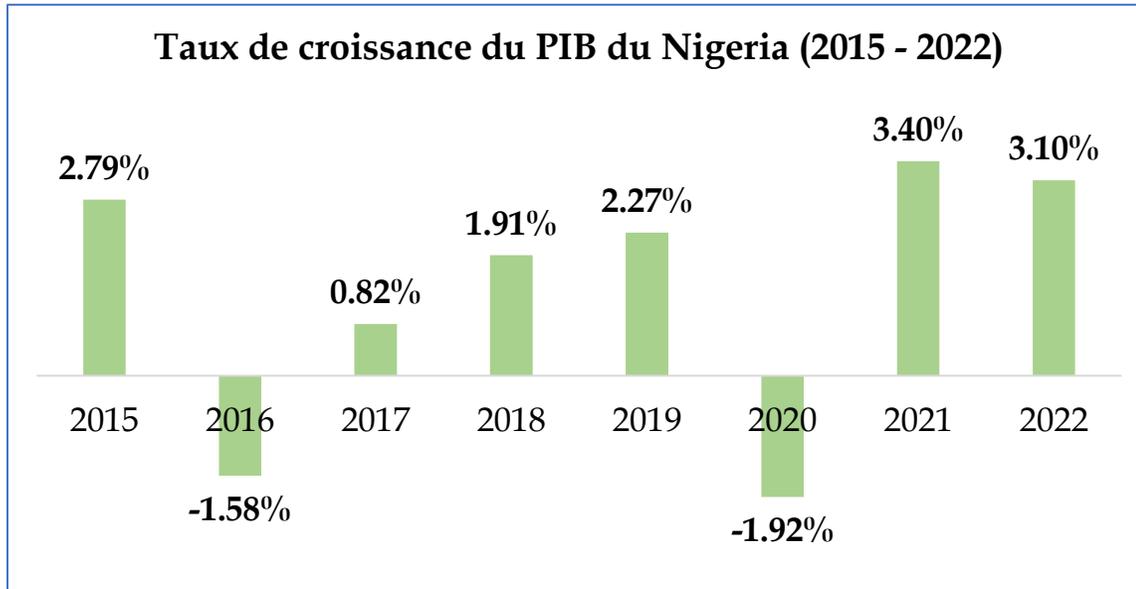
Le Nigeria est la plus grande économie de l'Afrique subsaharienne. La croissance rapide de sa population devrait stimuler la croissance du secteur du logement.



- La population du Nigeria devrait croître de 2,6 % par an. L'augmentation du taux de croissance de la population entraîne une pression sur la demande de logements et un besoin accru de logements abordables.
- L'urbanisation rapide impose d'énormes exigences au secteur du commerce de détail, aux infrastructures, aux sources d'énergie, aux services, à la création d'emplois, au climat et à l'environnement.
- La population jeune et la main-d'œuvre croissante du Nigeria devraient stimuler la demande de logements abordables, en particulier pour les nouveaux propriétaires ou ceux qui accèdent pour la première fois à la propriété.

Vue d'ensemble macroéconomique du Nigeria

Bien que l'économie nigériane présente une croissance positive du PIB, elle est en proie à une inflation élevée et à des taux directeurs de plus en plus élevés.



* Le chiffre de 2023 correspond au taux d'inflation moyen sur 3 mois.

- L'économie nigériane s'est entièrement remise de la récession induite par la pandémie. Le taux de croissance du PIB en 2022 était de 3,10 %.
- Malgré l'amélioration du taux de croissance du PIB, le taux d'inflation du pays a augmenté depuis janvier 2022.
- Le taux directeur actuel du Nigeria s'élève à 18 % et a augmenté deux fois rien que cette année. L'augmentation du taux directeur a un impact direct sur les taux d'intérêt hypothécaires.
- Le naira continue de se déprécier, le taux officiel passant de 306,9/\$ en 2019 à 460,53/\$ en avril 2023.

Aujourd'hui, je vais exposer mon point de vue sur l'industrie nigériane des infrastructures et du logement en répondant aux questions pertinentes ci-après :

1 Quelle est la situation actuelle de l'industrie nigériane des infrastructures et du logement ?

2 Quelle est la demande actuelle et future en matière de logement au Nigeria ?

3 Quels sont les moteurs du développement du logement au Nigeria ?

4 Quelles sont les possibilités de financement existantes pour les infrastructures et le logement au Nigeria ?

5 Quels sont les défis ayant un impact sur la fourniture de logements au Nigeria ?

6 Quelles sont les principales initiatives mises en œuvre dans le secteur ?

7 Quelles sont les réussites enregistrées dans le secteur du logement ?

Quelle est la situation actuelle de l'industrie nigériane des infrastructures et du logement ?

Le marché nigérian des infrastructures a besoin de capitaux à long terme qui peuvent être alloués à des actifs d'infrastructure susceptibles d'être financés de manière durable.

100 Milliards USD



Financement annuel nécessaire pour combler le déficit d'infrastructures (30 prochaines années)

< 2%



Peu d'obligations à long terme émises pour financer les actifs d'infrastructure

32 billions ₦

Valeur nominale totale de l'encours sur les marchés des capitaux de la dette nigériane en **octobre 2022**
9,7 billions de nairas en avril 2019

Le marché nigérian des infrastructures dispose d'une offre croissante de capitaux provenant des fonds de pension et d'instruments d'investissement limités pour canaliser en toute sécurité les fonds à long terme vers les infrastructures.

Cela exige la création d'un outil de financement qui puisse faciliter l'allocation efficace de capitaux à long terme dans des actifs d'infrastructure susceptibles d'être financés d'une manière durable.

19 billions de nairas



Prévision d'un doublement des **actifs des fonds de pension** nationaux au cours des trois prochaines années

2 billions ₦

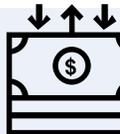


Estimation du **potentiel minimum des fonds de pension** pouvant être investis dans des obligations

30 ans

Échéance contractuelle moyenne des fonds de pension et des engagements d'assurance

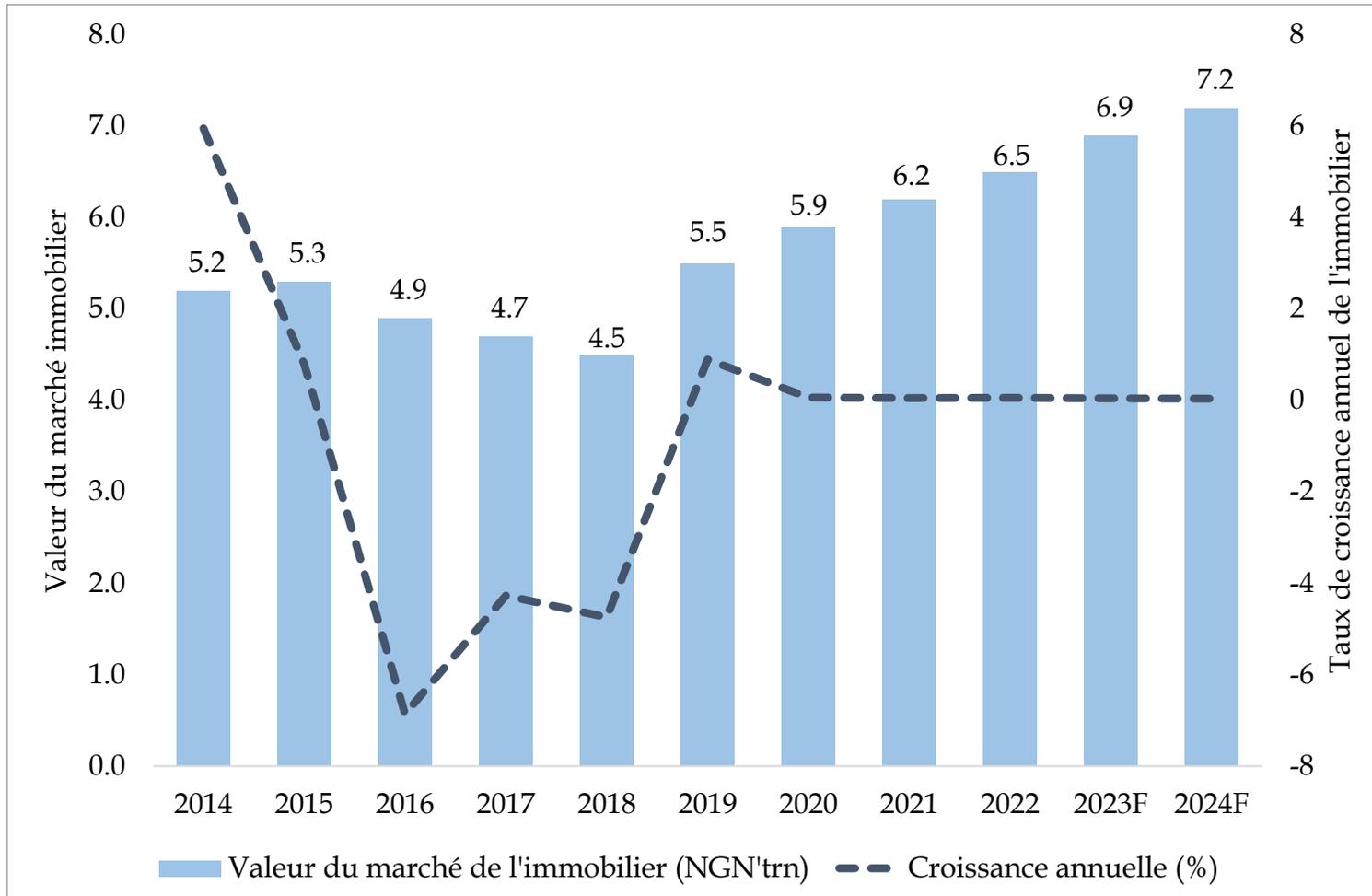
15 billions ₦



Actifs des fonds de pension aujourd'hui
avril 2023, de 47 milliards de nairas en 2004 à leur niveau actuel

Quelle est la situation actuelle de l'industrie nigériane du logement et des infrastructures ?

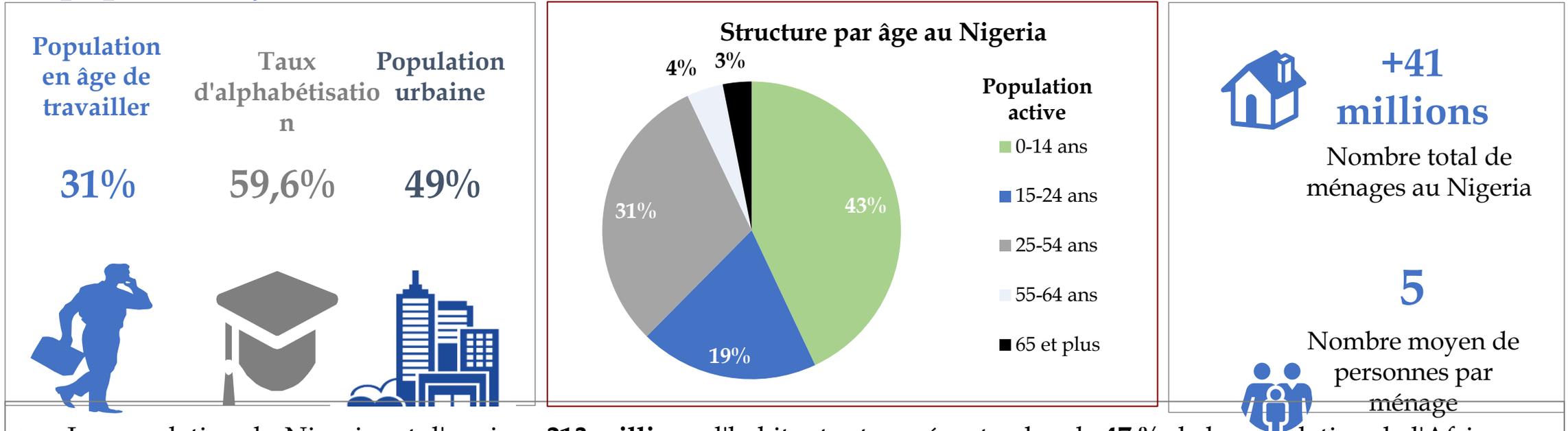
Le marché immobilier nigérian était estimé à environ 5,9 billions NGN en 2020 et devrait croître d'environ 60 % pour atteindre 7,2 billions NGN d'ici 2024.



- En 2022, le secteur immobilier représentait 5,4 % du PIB total du Nigeria.
- La performance du secteur immobilier est étroitement liée à la performance globale du marché intérieur et, lorsque les revenus ont diminué à la suite de la récession de 2016, la performance du marché immobilier a fortement chuté.

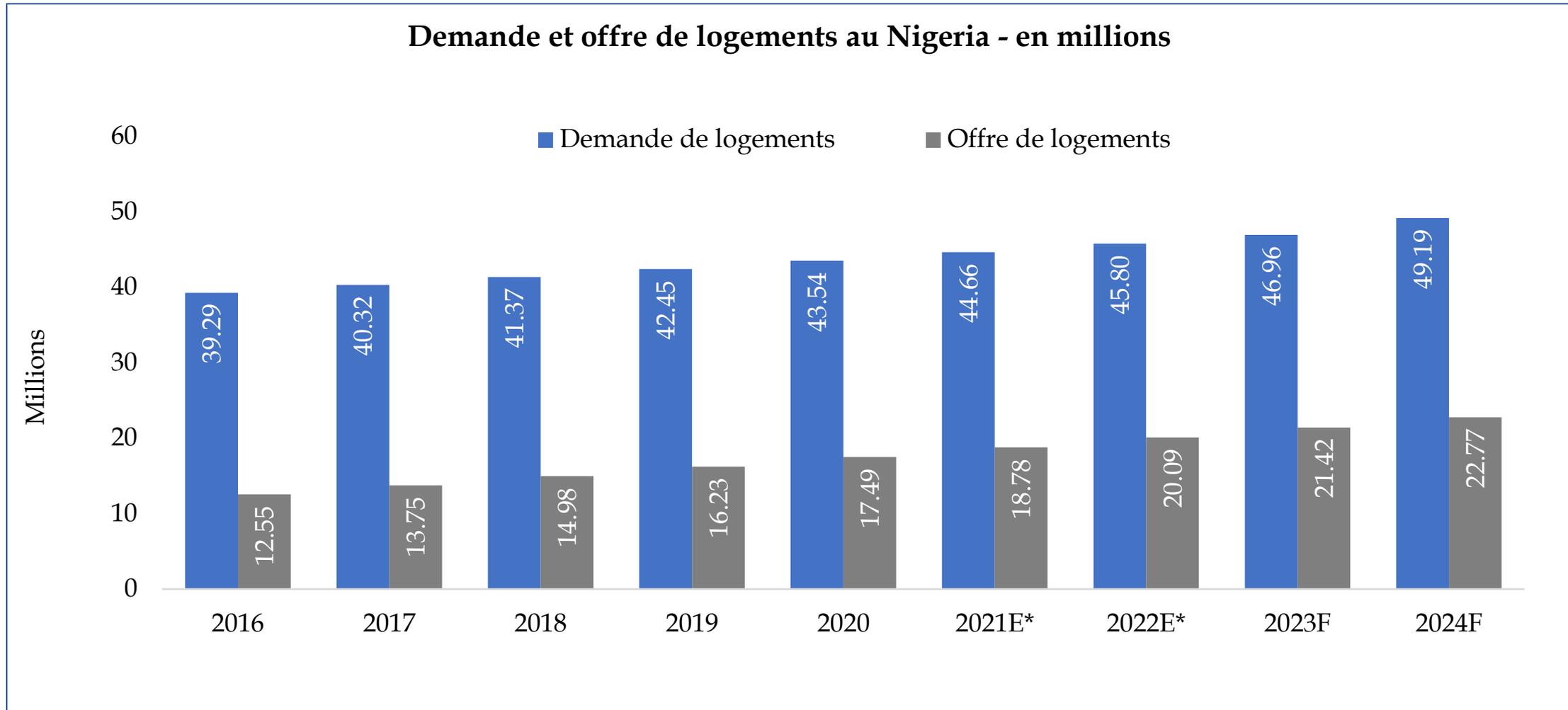
Quelle est la situation actuelle de l'industrie nigériane du logement ?

En outre, le Nigeria dispose de certains éléments fondamentaux pour un marché immobilier dynamique, tels qu'un nombre moyen de ménages élevé, une population urbaine croissante et une population jeune et active.



- La population du Nigeria est d'environ **213 millions** d'habitants et représente plus de **47 %** de la population de l'Afrique de l'Ouest et 2,6 % de la population mondiale.
- La population du pays devrait atteindre 233 millions d'habitants d'ici 2025, sur la base du taux de croissance actuel de 2,6 %.
- De même, la population restera jeune, avec un âge médian de 18 ans.
- D'ici 2025, davantage de personnes (51 % de la population) devraient vivre dans les centres urbains que dans les zones rurales. Cela devrait accroître la pression sur les infrastructures existantes dans les centres urbains et créer une demande pour davantage de projets de logement dans les zones urbaines afin de répondre à l'augmentation de la population dans les villes.

Quelle est la demande actuelle et future en matière de logement au Nigeria ?
 En 2022, le déficit national de logements est estimé entre 25 et 28 millions d'unités, la majorité de la population urbaine vivant dans des bidonvilles.



Source : Euromonitor, Centre for Affordable Housing, Analyse de PwC

*Données sur la demande réelle non disponibles

Quels sont les catalyseurs du développement du logement au Nigeria ?

Les principaux catalyseurs du logement au Nigeria sont la croissance de la population, les politiques gouvernementales et les investissements du secteur privé.

Population



- Selon les Nations unies, la population du Nigeria est passée de 122 millions d'habitants en 2000 à 213 millions en 2022.
- L'exode rural est également en hausse. En 2022, la population urbaine représentait 53,5 % de la population totale.

Politique gouvernementale



- Diverses politiques lancées par le gouvernement fédéral ont contribué de manière marginale à la croissance du secteur de l'immobilier et du logement au Nigeria.

Investissement du secteur privé



- Le secteur est principalement dirigé par le secteur privé.
- Cependant, les acteurs du secteur privé sont confrontés à des défis tels que l'inadéquation des matériaux de construction, le problème des propriétaires fonciers indigènes, l'inadéquation des ressources professionnelles, l'inaccessibilité des fonds, etc.

Accès au financement



- Des initiatives telles que le Fonds national du logement de la Federal Mortgage Bank of Nigeria (FMBN) ont permis d'améliorer l'accès au financement hypothécaire.
- La participation accrue des institutions de financement du développement a également amélioré l'accès au financement dans le secteur.

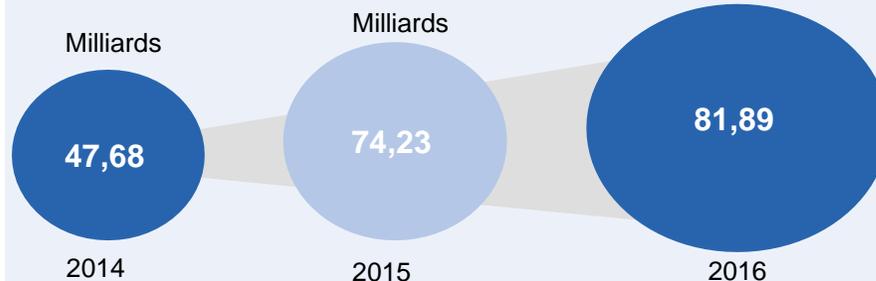
Quelles sont les opportunités de financement existant pour le financement des infrastructures et du logement au Nigeria ?

Les institutions de crédit hypothécaire, les fonds de placement immobilier et les institutions de financement du développement sont les trois principales sources de financement des infrastructures de logement au Nigeria (1/2).

Institutions hypothécaires primaires

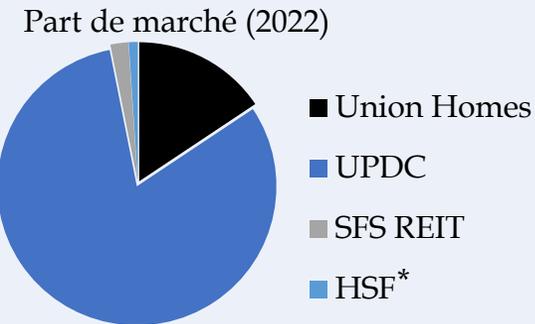
- Les institutions hypothécaires primaires restent la principale institution de financement/prêt au logement au Nigeria. Il existe actuellement 34 institutions hypothécaires primaires agréées au Nigeria.

Institutions hypothécaires primaires
(Valeur des prêts hypothécaires)



Fonds de placement immobilier (FPI)

- Le Nigeria compte actuellement quatre (4) fonds de placement immobilier (FPI) dont la valeur nette d'inventaire et les revenus s'élèvent respectivement à 38,6 milliards de NGN et 2,78 milliards de NGN.



- Les FPI font des progrès délibérés pour diversifier leurs portefeuilles à partir des propriétés résidentielles.

* Le Housing Solution Fund n'a pas encore commencé ses opérations dans la mesure où la Commission des valeurs mobilières (SEC) ne lui a accordé que récemment l'autorisation d'opérer en tant que FPI.

Quelles sont les opportunités de financement existantes pour le financement des infrastructures et du logement au Nigeria ?

Les institutions de crédit hypothécaire, les fonds de placement immobilier et les institutions de financement du développement sont les trois principales sources de financement des infrastructures de logement au Nigeria (2/2).

Institutions financières spécialisées (IFS)

- Les IFS sont des institutions financières établies par des lois spécifiques pour servir un type spécifique d'activité économique, en vertu des résolutions de leur établissement.
- Les IFS telles qu'InfraCredit fournissent des garanties en monnaie locale pour mobiliser les investissements institutionnels privés dans le secteur du logement, tandis que la NMRC émet des obligations pour refinancer les prêts hypothécaires en cours dans les livres des prêteurs hypothécaires participants.



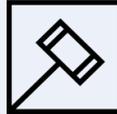
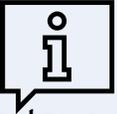
Institutions financières de développement (IFD)

- Les IFD ont recours à des instruments de financement mixtes, combinant des financements concessionnels et des financements commerciaux pour déployer des capitaux dans des projets qui ne pourraient autrement attirer des financements commerciaux pour quelque raison que ce soit, mais qui ont un impact transformateur important.
- Les IFD utilisent également des instruments mixtes pour mobiliser le financement du secteur privé.



Quels sont les défis qui entravent l'offre et la disponibilité de logements au Nigeria ?

Le secteur du logement a été confronté à plusieurs défis ayant entravé la croissance et le développement.

<p>Matériaux de construction</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Disponibilité des matériaux de construction • Coût relativement élevé des matériaux de construction en raison de l'exposition au risque de change • Absence de normalisation de la qualité des matériaux utilisés pour la construction 	<p>Administration foncière</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Administration foncière fastidieuse, problèmes de titrage et de transfert de propriété • Limites de la loi sur l'utilisation des terres • Coût élevé de l'acquisition des terres et de la sécurisation des titres 	<p>Cadre de suivi</p>  <p>Faible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre des politiques de logement • Contrôle du respect des codes et normes de construction définis
<p>Infrastructures et logement</p>  <p>Médiocres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Systèmes d'égouts et réseaux électriques • Réseau routier • Gestion des déchets 	<p>Défis en matière de financement</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Taux d'intérêt élevés en raison d'un taux directeur élevé • Marché immobilier peu fluide • Accès limité aux prêts hypothécaires • Financement limité pour les promoteurs 	<p>Gestion des données</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Manque de données claires sur le secteur du logement à des fins d'investissement
<p>Réglementations gouvernementales</p>  <p>Limites de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Codes de construction existants • Politiques gouvernementales • Réglementation du logement 	<p>Marché non structuré</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Très fragmenté avec de nombreux acteurs et une supervision inadéquate de la part des agences gouvernementales • Absence de coordination adéquate entre les agences concernées 	<p>Capital inactif</p>  <ul style="list-style-type: none"> • Le manque de confiance du public et de sécurité foncière a fait de la terre un capital inactif dont les capacités de gain sont limitées. • Ces gains non réalisés (capital inactif) sont estimés à plus de 300 milliards de dollars (PwC).

Quelles sont les principales initiatives mises en œuvre dans le secteur ?

Pour stimuler le secteur, certaines initiatives clés ont été mises en œuvre par le gouvernement fédéral.

Initiatives	Description	Objectifs clés
 <p>Compte d'épargne retraite (RSA) pour le paiement de l'apport en fonds propres pour les prêts hypothécaires résidentiels</p>	<p>Les directives de la Commission nationale des pensions (PENCOM) ont été publiées en 2022 et autorisent les titulaires d'un RSA à utiliser jusqu'à 25 % de leur solde RSA pour le paiement d'un apport en capital pour des hypothèques résidentielles.</p>	<p>Améliorer le niveau de vie des titulaires de RSA dans le cadre du régime de retraite contributif (CPS) en facilitant leur accession à la propriété de logements résidentiels.</p>
 <p>Nigeria Mortgage Refinance Company (Société nigériane de refinancement hypothécaire)</p>	<p>La NMRC est un organisme privé de liquidité hypothécaire créé en 2013 pour développer les marchés hypothécaires primaire et secondaire en refinançant les prêts hypothécaires en cours par les prêteurs hypothécaires participants.</p>	<p>Promouvoir la disponibilité et l'accessibilité financière de logements de qualité pour les Nigériens en augmentant les liquidités sur le marché hypothécaire par l'intermédiaire des prêteurs hypothécaires éligibles au Nigeria.</p>
 <p>Fonds national pour le logement (NHF) du FMBN</p>	<p>Le NHF est un programme du gouvernement fédéral qui permet aux Nigériens (ayant un emploi rémunéré) âgés de plus de 21 ans d'accéder à des prêts hypothécaires à des conditions préférentielles, subventionnés par le FMBN.</p>	<p>Construire 1 million de logements par an pour renforcer le développement des infrastructures dans le secteur.</p>
 <p>Fonds pour les logements de famille (FHF)</p>	<p>Le FHF a été créé en 2017 pour fournir des logements abordables aux personnes à faibles revenus.</p>	<p>Soutenir le développement d'un maximum de 500 000 logements destinés aux personnes à faibles revenus.</p>

Quelles sont les réussites enregistrées dans le secteur du logement ?

Au fil des ans, certains succès ont été enregistrés dans le secteur du logement (1/2)

Amélioration de l'accès au financement



- En 2022, **Shelter Afrique** a réalisé avec succès sa première émission d'obligations à taux fixe de série 1 pour un montant de 46 milliards NGN au Nigeria (dans le cadre de son programme d'émission d'obligations de 200 milliards NGN) afin de financer les promoteurs immobiliers et les prêteurs hypothécaires de niveau 1 éligibles pour améliorer le développement du logement.
- Depuis sa création, la **NMRC** a émis des obligations pour un montant de 29 milliards NGN sur les marchés nationaux des capitaux d'emprunt et a déployé le même montant pour refinancer le portefeuille de prêts hypothécaires des prêteurs hypothécaires éligibles.
- Le **FMBN**, par l'intermédiaire du **NHF**, a abaissé l'apport en fonds propres requis (à 10 %) et fournit des prêts hypothécaires abordables d'une durée maximale de 30 ans par l'intermédiaire de prêteurs hypothécaires accrédités qui les rétrocèdent à des emprunteurs éligibles à un taux de 6 %.



Logement abordable



- L'émission d'obligations en nairas de **Shelter Afrique** servira à soutenir les promoteurs de logements éligibles pour leur permettre de financer la construction tout en adoptant des technologies innovantes pour réduire les délais et les coûts de construction.
- Le **FHF** a lancé son programme **Help to Own (HTO)** qui s'adresse aux primo-accédants à la propriété qui peuvent fournir un apport en fonds propres allant jusqu'à 10 % du prix de la propriété. Le programme HTO offre un prêt différé à faible coût pouvant atteindre 40 % du coût du logement, ce qui réduit de moitié le remboursement de l'hypothèque.
- Selon le **FMBN**, depuis sa création, un total de 128 milliards NGN a été versé à plus de 23 000 contributeurs dans le cadre du **NHF**, tandis qu'un total de 145 milliards NGN a été déboursé pour la construction de plus de 34 000 unités de logement abordables au Nigeria.



Quelles sont les réussites enregistrées dans le secteur du logement ?

Au fil des ans, certains succès ont été enregistrés dans le secteur du logement (2/2)

Fourniture de bâtiments écologiques



- Les bâtiments représentent 39 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre. La réduction des émissions de carbone dans les bâtiments sera donc essentielle pour atteindre l'objectif « zéro émission ».
- Le Green Building Council of Nigeria (GBCN) utilise l'outil d'évaluation Green Star SA (Green Star SA-Nigeria) pour la certification des bâtiments écologiques. La NMRC s'est récemment associée à la SFI pour promouvoir les bâtiments écologiques au Nigeria.
- Alpha Mead Development Company (AMDC), un promoteur immobilier pionnier d'EDGE au Nigeria, a fait état d'une économie d'énergie de 47 %, d'une économie d'eau de 32 % et d'une économie de 50 % sur l'énergie incorporée dans les matériaux pendant la construction de sa serre.
- La mise à disposition de bâtiments écologiques générant leur propre énergie électrique réduit la dépendance à l'égard des sources de production d'énergie du pays.



Création d'emplois



- Jusqu'à présent, le FHF a soutenu la construction de 8 146 logements et créé plus de 84 478 emplois dans le cadre de ses autres programmes.
- Le programme d'aide à la propriété du FHF, soutenu par la Banque africaine de développement (BAD), devrait soutenir au moins 3 750 nouveaux prêts hypothécaires, ce qui entraînera la création d'environ 9 375 emplois directs et aura un impact sur au moins 18 750 bénéficiaires.



Malgré les succès obtenus, il reste encore beaucoup à faire pour combler le déficit d'infrastructures et de logements au Nigeria.

Leviers



Description

- Le FMBN devrait augmenter le décaissement des prêts hypothécaires dans le cadre de son programme NHF.
- Le financement alternatif des IFD et d'autres entités d'investissement peut combler le déficit d'investissement et d'infrastructures de logement au Nigeria.
- Explorer des solutions innovantes de financement mixte
- La numérisation de l'administration foncière à des fins de délivrance de titres de propriété et d'enregistrement, ainsi que l'adoption de technologies de pointe, peuvent contribuer à accroître la transparence des transactions et des services fonciers, à améliorer la traçabilité des données, à accélérer le rythme de délivrance des titres de propriété, etc.
- Les PPP, les incitations (par exemple, les dérogations, les allègements fiscaux et les garanties) et d'autres modèles de financement viables peuvent réduire le déficit des programmes de logements abordables.
- Le gouvernement de l'État s'associe à des investisseurs privés pour fournir des terrains destinés à la construction de logements abordables.
- Développement d'un alignement stratégique et de partenariats avec les principaux acteurs du secteur afin d'élargir le marché de l'immobilier et d'augmenter le nombre de FPI.
- Mise en œuvre de modèles de financement de la chaîne de valeur (du côté de la demande et de l'offre)
- En comblant les lacunes existantes en matière de données et en facilitant la transférabilité des actifs, les citoyens pourront accéder aux capitaux ou tirer parti de leurs actifs immobiliers.

The background is a faded, light-colored photograph of a modern architectural complex. It features a large, multi-story building with a grid of windows and a central courtyard area where several people are walking. The overall tone is bright and airy, with the text overlaid in a dark, bold font.

Merci de votre attention !