

INHAMIZUA

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES
APPORTS PERSONNELS
CAPITAL D'AMORÇAGE
SUBVENTIONS

“ Nous concevons, construisons et vendons ce que les gens peuvent se permettre. ”

Casa Real

PARTENAIRES

Bénéficiaires: Les ménages ciblés ont un revenu mensuel de 200 à 700 EUR. L'ambition est de pouvoir atteindre les ménages avec des revenus jusqu'à 150 EUR dans le futur.

Financier - investisseur: Reall, investisseur à impact social, avec plus de 30 ans d'expérience dans le développement urbain et le logement abordable, proposant des modèles d'accès au logement innovants.

Partenaire technique, investisseur principal: Casa Real, entreprise sociale créée en 2017 au Mozambique avec la mission de garantir l'accès au logement décent et abordable, impliquée au niveau de la conception, construction et promotion des logements.

Partenaire public: Municipalité de Beira (CMB) avec la mise à disposition du foncier, la priorisation de l'accès aux services, l'aide à la planification et d'autres formes de soutien.

Partenaire international: Gouvernement des Pays-Bas, un partenaire de longue date de la municipalité de Beira, engagé dans la réalisation d'un plan directeur et dans le plaidoyer auprès des banques.

Conseiller: Fount, une société néerlandaise de conseil et d'investissement en matière d'impact, a soutenu la conception du financement hypothécaire pour les personnes à revenus moyens et faibles.

Prêteur: Absa Bank (Barclays Mozambique), première banque à s'engager dans le marché et à proposer des produits financiers adaptés aux acquéreurs de maisons Casa Real.

CONTACT



Reall
Louisa Waddingham
✉ louisa.waddingham@reall.net



Casa Real
casareal.co.mz

Marie-Odile Zanders
✉ marie@mozconsulting.eu

LIEU



Beira, Mozambique

RESSOURCES

Entretien avec Marie-Odile Zanders et Louisa Waddingham, Reall, juin 2021

CAHF, *Affordable and Climate Resilient Building: A Case Study of Casa Real in Beira, Mozambique Maria Nkhonjera*, août 2020

IIED, *Community savings A basic building block in the work of urban poor federations*, juin 2014

UHF, *Housing Finance International*, automne 2020

IIED, *Can people on low incomes access affordable housing loans in urban Africa and Asia? Examples of innovative housing finance models from Reall's global network*, Andrew Jones, Lisa Ste, 2020

Urbanet, *Why Housing Matters: The Impact of Affordable Housing for People on Low Incomes*, Andrew Jones, 2020

INHAMIZUA - MOZAMBIQUE

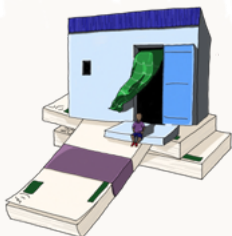
FONCTIONNEMENT

Le partenariat novateur a permis la réalisation d'un projet pilote de 10 maisons à Beira, entre :

- l'entreprise sociale Casa Real, agissant en tant que promoteur immobilier, et une banque commerciale (Absa) pour le développement de produits financiers (prêts hypothécaires) adaptés aux ménages à revenus faibles et moyens ;
- la collaboration avec les autorités locales facilitant l'accès au foncier (mise à disposition gratuite) et le financement et l'appui technique de Reall (qui n'est pas répercuté dans les prix des maisons).

Reall a investi dans Casa Real, lui permettant d'avoir le capital nécessaire pour la construction. L'investissement se fait en 2 étapes :

1. Un **prêt en devise locale pour financer la construction et promotion** octroyé par Reall à Casa Real avec des taux d'intérêt qui sont plus bas que les taux usuels du marché. La première échéance du **remboursement** se fait jusqu'à 12 mois après la fin du projet de logement, pour permettre à Casa Real de vendre ou de mettre en location les logements et ainsi renouveler le capital disponible.
2. Un prêt hypothécaire par la banque Absa finançant **95% du prix de vente à un taux d'intérêt de 18,5%**. Auparavant, les prêts hypothécaires n'étaient disponibles que pour les personnes avec des revenus mensuels supérieurs à 45 000 MZN (612 EUR). A travers cette collaboration, la banque Absa a réduit ses niveaux d'entrée à 15 000 MZN (204 EUR) ouvrant ainsi la possibilité à des ménages employés dans le secteur informel d'accéder à des prêts pour acquérir des logements dont le prix de vente est situé entre 621544 MZN (8165 EUR) et 3,1 millions MZN (40 825 EUR). Bien que ce taux reste élevé pour les personnes à faible revenu, il est considérablement inférieur aux taux pratiqués habituellement (25 à 30%). D'autres mécanismes, tels que le paiement en espèces et la location-vente, ont été mis en place pour réduire les barrières d'entrées.



Prêt hypothécaire
(Absa Bank)

95 % du prix de vente à un
taux d'intérêt de 18,5%

INHAMIZUA



Capital d'amorçage
(REALL)

Phase 1	169 025 EUR
Phase 2	215 576 EUR
TOTAL	384 600 EUR

INHAMIZUA – MOZAMBIQUE

	EXIGENCES CLASSIQUES	EXIGENCES DE CASA REAL
VALEUR HYPOTHÉCAIRE LA PLUS BASSE	48 990 EUR – 73 485 EUR	8 165 EUR – 40 825 EUR
REVENU MENSUEL	612 EUR	204 EUR
APPORT	20%	5%
TAUX D'INTÉRÊT	25-30%	18.5%
PAIEMENT DES ASSURANCES	Annuellement	Mensuellement
ÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS	Évaluation de chaque logement	Une évaluation par type de logement (Casa Real en compte 5) avec une validité de deux ans, ce qui réduit le coût pour l'acquéreur.

Source: CAHF, Case study series 17, août 2020

RÉALISATIONS

PHASE 1 - Inhamizua est le premier projet de logement de Casa Real. Casa Real propose des maisons à partir de 8 165 EUR, ainsi qu'une gamme de maisons Casa Maior qui sont vendues avec un bénéfice pour permettre des subventions croisées. Les premières maisons ont été occupées par des familles à faibles revenus qui achètent une maison par le biais de prêts hypothécaires garantis par l'employeur ou d'un programme de location-vente.

PHASE 2 - Ce projet vise à consolider l'investissement initial, en augmentant le niveau de livraison par Casa Real et l'approbation des prêts hypothécaires grâce à un accord continu avec la banque Absa. Un modèle de location-vente permet de facturer un loyer de 57 EUR par mois pendant 3 à 5 ans afin de donner aux nouveaux propriétaires le temps d'acquérir une cote de crédit pour accéder au financement du logement. Pour chaque année de location, ils bénéficient d'une réduction du prix de vente (25%), ce qui rend le logement plus abordable.

Pour la phase 2, parmi 50 maisons, 29 sont financées par Reall, et les 21 autres seront construites à l'aide de fonds renouvelables (subventions croisées). Parmi les unités financées par Reall, 15 seront vendues sur le marché libre pour subventionner les coûts, et 14 seront attribuées comme unités abordables pour les clients à faibles revenus.



INHAMIZUA - MOZAMBIQUE

Casa Real applique **une approche de construction progressive**, avec différentes typologies proposées. L'élément fondamental de ces développements est **de construire par étapes, tout en s'assurant que chaque étape est achevée et habitable**, avec des services de base (y compris une fondation construite pour une expansion progressive). Les logements de Casa Real sont adaptés au contexte climatique ayant notamment résisté fait preuve d'efficacité en matière de construction résistante au climat, toutes ses maisons ayant survécu au cyclone en 2019, qui a endommagé 70 % des bâtiments de la ville de Beira.



CASA BASICA

T0 Phase 1: 2 maisons Phase 2: 0 maison	<ul style="list-style-type: none">• Taille de la maison: 26,86 m²• Taille de la parcelle: 100 m²• 1 chambre• Cuisine• Salle de bain• Fondations bâties avec dalle pour une future extension vers le T2	PRIX DE VENTE 8165 EUR
T1 Phase 1: 0 maison Phase 2: 56 maisons	<ul style="list-style-type: none">• Taille de la maison: 46,70 m²• Taille de la parcelle: 100 m²• 1 chambre• Salle de séjour• Salle de bain• Cuisine• Peut être agrandi en T2 (100 m²)	PRIX DE VENTE 16 330 EUR
T2 Phase 1: 4 maisons Phase 2: 0 maison	<ul style="list-style-type: none">• Taille de la maison: 58 m²• Taille de la parcelle: 100 m²• 2 chambres• Salle de séjour• Salle de bain• Cuisine	PRIX DE VENTE 24 495 EUR



CASA MAIOR

T+1 Phase 1: 2 maisons Phase 2: 24 maisons	<ul style="list-style-type: none">• Taille de la maison: 56,10 m²• Taille de la parcelle: 150 m²• 1 chambre• Grand salon• Salle de bain• Cuisine• Fondations construites avec dalle pour extension au T3	PRIX DE VENTE 32 660 EUR
T+3 Phase 1: 2 maisons Phase 2: 0 maison	<ul style="list-style-type: none">• Taille de la maison: 82 m²• Taille de la parcelle: 150 m²• 3 chambres• Grand salon• Salle de bain• Cuisine	PRIX DE VENTE 40 825 EUR

LEÇONS APPRISES

- » **La mobilisation de l'expertise technique et financière et l'adaptation du langage pour impliquer les différentes parties prenantes**, notamment via l'implication de l'expertise financière (Fount) et Reall dans l'équipe du projet qui a permis à Casa Real d'engager le dialogue à plus haut niveau et de se positionner comme un acteur crédible. De plus, Casa Real en association avec Reall, ont tissé des liens de collaboration étroits avec le gouvernement néerlandais.
- » **Un investissement en capital patient**: Casa Real n'aurait pas été en mesure de soutenir la construction et l'affluence sans un investissement constant et un financement initial de capacité de la part de Reall (financement aussi de l'assistance technique). L'investissement en capital est essentiel pour toute entreprise de logement abordable, en particulier pendant les premières phases de travail où le risque d'insolvabilité est élevé. Les organisations telles que Reall sont essentielles pour incuber les projets et prendre le premier risque pour démontrer la preuve du concept.
- » **La réduction du coût du foncier**: la municipalité locale exige généralement une taille standard de parcelle de 600 m². Dans le cadre du partenariat avec Casa Real, la municipalité a approuvé la construction sur des parcelles de 100 m² à 150 m². De plus, le foncier sur lequel est implanté l'opération de logement est public, permettant de tisser des partenariats avec la municipalité de Beira et de réduire les coûts de sortie des logements grâce à un bail immobilier.
- » **Le compromis et le terrain d'entente sont essentiels**: Casa Real a adopté une approche à revenus mixtes, afin de s'engager avec Absa et de répondre aux capacités de financement du public cible de Reall, soit les populations appartenant aux 40% inférieurs à la pyramide des revenus.
- » **Le prêt hypothécaire**: Casa Real a trouvé un partenaire bancaire (Absa) pour prendre en charge ses maisons et débloquer des fonds après la phase de construction des logements, libérant ainsi du capital qui peut tourner plus rapidement et être réinvesti dans le développement de nouveaux logements.
- » **La preuve physique du concept**: Casa Real a démontré de manière tangible sa crédibilité en construisant des maisons de qualité dans les délais et à un coût abordable. En parallèle, une étude de marché rigoureuse a prouvé la demande des futurs acquéreurs et a renforcé la confiance des prêteurs-investisseurs.