Réseau National des Chambres d'Agriculture du Niger
Note d'information

Accès au crédit et foncier

22 mai 2015 / Rédaction : Florence Bron-Saïdatou et Seyni Souley Yankori

La question de l'accès au crédit est une problématique importante pour le développement Agricole. Le problème de la sécurisation foncière est souvent évoqué pour expliquer les difficultés d'accès au crédit en milieu rural. Le foncier peut en effet être pris en compte à deux niveaux pour octroyer un crédit Agricole :

- Pour s'assurer que la personne dispose d'un droit d'usage ou d'un droit de propriété sur la parcelle où sera fait l'investissement ;
- Comme garantie d'un crédit.

Le RECA a rencontré la BAGRI pour mieux connaitre la place du foncier dans l'octroi d'un crédit.

1. La demande de crédit

La BAGRI a développé, avec l'appui de ses partenaires, une méthodologie d'analyse des demandes de crédit Agricole afin de faciliter l'accès des populations rurales, majoritairement analphabètes, au crédit. Lorsqu'une demande de crédit est faite, un analyste (un employé de la banque) est chargé d'analyser cette demande. Pour ce faire, l'analyste se déplace sur le terrain, échange avec le demandeur sur son projet, rencontre les personnes impliquées dans le projet, les proches et les voisins. L'objectif est de recueillir le maximum d'informations afin de motiver la décision de la banque. L'analyste rédige ensuite une note de présentation du projet, comportant les points suivants :

- Identification du demandeur ;
- Situation des engagements du demandeur (crédits en cours) dans la banque où le crédit est demandé et dans les autres banques ;
- Garanties proposées ;
- Relations bancaires (le comportement du demandeur en termes de périodicité des versements et retraits sur son compte bancaire, ainsi que les éventuels autres comptes du demandeur) ;
- Observations générales : présentation du projet ;
- Besoins de financement et analyse des besoins ;
- Schéma de financement ;
- Rentabilité du projet (taux de rentabilité interne du projet) ;
- Risques éventuels pour le projet et les mesures proposées pour atténuer les risques.

Cette note est soumise au comité de crédit pour décider de financer ou non le projet.

La première préoccupation d'une banque qui prête de l'argent est la capacité de son client à le rembourser. Le travail d'analyse permet à la banque de vérifier un certain nombre de points pour s'assurer que le projet est faisable et que le demandeur est en mesure de rembourser le crédit demandé :

- Le demandeur jouit d'un droit d'usage ou de propriété reconnu sur le bien sur lequel l'investissement est fait (cf. ci-dessous).
- La personne à qui le crédit est accordé est un « bon payeur ».

Dans la mesure du possible, le banquier s'assure que la personne à qui il accorde un crédit est un bon payeur : si cette personne a déjà pris un crédit, la banque cherchera à vérifier que ce crédit a été remboursé comme prévu.

- Le projet qui sert à financer le crédit est rentable.

Pour cela, différents points sont pris en compte. L'activité est-elle nouvelle ? Quelle est sa rentabilité estimée ? Le demandeur bénéficie-t-il d'une expérience dans son domaine ? Les revenus tirés du projet permettent-ils au demandeur de vivre décemment et de rembourser le crédit ?

La banque vérifie par des simulations que la rentabilité est suffisamment forte pour rembourser le crédit même en cas d'imprévu, par exemple une récolte particulièrement mauvaise, une augmentation du prix des intrants, une chute des prix du produit, etc.

- La banque prend également des garanties qui lui permettront d'être payée même si la personne ne rembourse pas son crédit. La garantie est déterminée en fonction du montant du crédit, des possibilités du demandeur, du projet à financer et du profil du demandeur, notamment s'il est considéré comme « bon payeur » ou pas.

  Ces garanties peuvent être :
  - Une caution solidaire : une autre personne s'engage à rembourser le crédit pour le demandeur si celui-ci ne peut pas le rembourser. La caution solidaire peut également se faire au sein d'un groupement.
  - Le nantissement du matériel : il s'agit de mettre en garantie du matériel. Si la personne ne peut pas payer son crédit, ce matériel sera vendu et le produit de la vente permettra de rembourser la banque. Les formalités se font auprès d'un notaire.
  - Un dépôt de fond : le demandeur dépose un certain montant à la banque (par exemple : 20% du montant du crédit) qui sert de garantie.
  - Un bien foncier (cf. ci-dessous).

Il existe également d'autres garanties, comme la domiciliation des recettes ou la cession des créances. Ces garanties sont peu adaptées pour les petits producteurs ruraux. La domiciliation des recettes correspond au fait d'encaisser des revenus réguliers dans la banque qui apporte le crédit. En ce qui concerne la cession des créances : l'entreprise cède à la banque les créances qu'elle détient. Les créances sont les actes attestant que quelqu'un a une dette envers lui : cette dette sera donc payée à la banque.

Cependant, la première garantie pour une banque est la qualité du projet et l'expertise du promoteur. Les garanties sont demandées principalement pour diminuer l'impact des risques non prévisibles.

Les crédits les moins élevés consentis par la BAGRI sont de 500 000 FCFA. En effet, en dessous de ce montant, les coûts d'examen du dossier sont trop importants par rapport à la rentabilité du crédit pour la banque.

2. L'existence d'un droit d'usage ou d'un droit de propriété sur le bien sur lequel se fait l'investissement

Pour octroyer un crédit, la banque s'assure que le demandeur dispose d'un droit d'usage ou d'un droit de propriété sur le bien sur lequel il fait l'investissement.
Ce droit doit être constaté par un acte qui permet de localiser la parcelle et de connaitre sa superficie. Aussi ne sont pris en compte par la banque que les titres de droit de propriété établis par les Commissions foncières ou les attestations de détention coutumière avec un plan et les titres fonciers établis par la Direction des Affaires Domaniales et Cadastrales. Les attestations de détention coutumière ne sont pas prises en compte, car elles ne permettent pas de localiser précisément la parcelle.
Dans le cas d'un droit d'usage, il faut fournir la copie de l'acte attestant de la propriété et un contrat sous seing privé[1] de prêt ou de location. Il est nécessaire que le crédit puisse être remboursé dans un délai inférieur à la durée du bail ou du prêt.

Cependant, la BAGRI fait preuve d'une grande prudence par rapport à la question foncière. En effet, il arrive que ces actes soient remis en cause, notamment par les membres de la famille. De ce fait, l'analyste, lors de son entretien avec le demandeur et ses proches, vérifie les modalités d'exploitation et de gestion du foncier pour s'assurer que le demandeur est bien propriétaire à titre individuel ou qu'il bénéficie d'un droit d'usage qui ne sera pas remis en cause.

3. Le foncier comme garantie

Pour qu'un bien immeuble[2] puisse servir de garantie, il faut l'hypothéquer.
Une hypothèque est un droit réel accordé à un créancier (c'est-à-dire la personne ou l'institution qui prête de l'argent) sur un bien en garantie du paiement d'une dette. Un droit réel est un droit qui porte sur un bien, c'est-à-dire un pouvoir que peut exercer le détenteur du droit sur le bien.
Cela signifie que le propriétaire du bien, en échange d'un prêt, accorde à la banque qui lui prête l'argent, le droit de vendre son bien au cas où il ne pourrait pas rembourser son crédit. La banque peut ainsi payer la dette sur le produit de la vente de la parcelle hypothéquée.

L'hypothèque repose donc sur le fait que la personne qui demande le crédit dispose d'un droit réel et dument constaté sur un bien. Il est également nécessaire que la personne ne puisse pas revendre ce bien sans avoir remboursé le crédit. En effet, dans ce cas, la banque ne pourrait plus obtenir le remboursement d'un crédit impayé.

[1] Contrat rédigé et signé par les parties elles-mêmes.
[2] Les biens immeubles sont les biens qui ne peuvent être déplacés. En l'occurrence il s'agit de terrains (et de tout ce qu'ils portent).

De ce fait, l'hypothèque ne peut être accordée que sur un bien immatriculé (disposant d'un titre foncier) et ce titre ne peut pas être un titre « sheda »[3]. En effet, le titre « sheda » ne comporte pas de droit de superficie, or l'hypothèque s'appuie sur ce droit de superficie.

Les titres de droit de propriété délivrés par les Commissions foncières ne peuvent pas non plus convenir. En effet, ces actes sont susceptibles d'être remis en cause, car ce sont des actes administratifs. En outre, comme il n'existe pas au niveau des Commissions foncières de mécanisme de vérification que le bien n'est pas la garantie d'un prêt, le bien pourrait être revendu sans que l'hypothèque ne soit levée.

Lors de sa création, la BAGRI a effectivement pris comme garantie des biens inscrits au Dossier rural[4], ce n'est plus le cas maintenant, car elle a rencontré des difficultés liées à la réalisation des garanties : les droits fonciers constatés par les titres de droit de propriété délivrés par les Commissions foncières ont été remis en cause.

Lorsqu'une hypothèque est prise sur un bien immobilier, l'hypothèque est inscrite sur le titre foncier. Le bien ne peut plus être revendu sans que l'hypothèque ne soit levée. La levée de l'hypothèque se fait à la demande du propriétaire, à la condition que la banque atteste que le crédit a bien été remboursé.
Dans la pratique, la banque recommande au demandeur de s'adresser à un notaire pour faire les formalités pour hypothéquer le bien. Si la personne ne dispose pas d'un titre foncier sur le bien à hypothéquer, le notaire vérifie que la demande d'immatriculation ne pose pas de problème a priori et s'engage à faire les démarches et à fournir par la suite à la BAGRI la copie du titre foncier hypothéqué.
L'hypothèque a un coût élevé : il est nécessaire d'immatriculer le bien, l'inscription de l'hypothèque coûte 1,5% du montant mis en garantie et la levée de l'hypothèque de nouveau le même montant. Aussi mettre une hypothèque sur un bien est pertinent seulement pour les crédits de plus de 5 millions de FCFA.

Dans la mesure du possible, la banque cherche à financer des dossiers suffisamment solides pour ne pas avoir à recourir à la garantie. En effet, réaliser la garantie, c'est-à-dire vendre le bien pour payer un crédit impayé, est contraignant, long et coûteux pour une banque. En outre, en milieu rural, même si saisir le bien est possible, il est souvent difficile de le revendre. La banque a donc, même dans ce cas, des difficultés à se rembourser. De ce fait, cette garantie est pour la banque une protection, mais ce n'est pas la garantie la plus utile. Aussi est-il possible avec un bon dossier d'obtenir un crédit sans mettre un bien foncier en garantie.

Commentaires du RECA :

Pour un investissement touchant au foncier, il est indispensable de disposer d'un acte attestant de la propriété et permettant de localiser la parcelle, c'est-à-dire ou une attestation de détention coutumière complétée par un plan, ou un titre de droit de propriété établi par les Commissions foncières ou un titre foncier.

Si les actes délivrés par les Commissions foncières sont acceptés par la BAGRI pour octroyer un prêt, leur portée reste tout de même limitée. En effet, ces actes ne sont pas pris en compte pour

[3] Titre « sheda » : titre foncier établi par la Direction des Affaires Domaniales et Cadastrales par la procédure simplifiée.
[4] L'inscription au Dossier rural est la reconnaissance des droits fonciers par un acte de la Commission foncière, qui donne lieu à la délivrance d'une attestation (de détention coutumière, de donation, contrat de location, etc.).

garantir un prêt, mais simplement pour attester que l'investissement se fait sur une parcelle sur laquelle la personne qui demande le crédit a un droit d'usage ou un droit de propriété. Et même à ce niveau, la banque opère des vérifications sur la réalité de ce droit lors de l'analyse du dossier, suite à des remises en cause de droits fonciers pourtant attestés par un titre de droit de propriété.

Enfin, le foncier est une garantie de « dernier recours » pour les banques du fait du coût et de la difficulté à réaliser la garantie foncière (à se rembourser en mettant en vente le bien en garantie).

Améliorer la sécurisation des procédures de reconnaissance d'un droit de propriété serait donc utile, non pas tant pour faciliter l'accès au crédit, mais surtout pour limiter le travail d'analyse de la banque sur les aspects fonciers du projet et les risques du projet.

Le taux d'impayé de la BAGRI est de 19% (17% dans l'espace UEMOA), aussi est-il tout-à-fait compréhensible que les banques prennent tant de précaution pour s'assurer de la solvabilité de leurs clients.

Pour en savoir plus sur les procédures de reconnaissance d'un droit de propriété et la valeur juridique des actes attestant de la propriété : http://www.reca-niger.org/spip.php?article878