

✓
NATIONS UNIES
CONSEIL
ECONOMIQUE
ET SOCIAL



Distr.
LIMITÉE
E/CN.14/HOU/26
29 novembre 1968
FRANCAIS
Original : ANGLAIS



COMMISSION ECONOMIQUE POUR L'AFRIQUE
ET FONDATION ALLEMANDE POUR LES PAYS
EN VOIE DE DEVELOPPEMENT
Réunion sur les problèmes techniques
et sociaux de l'urbanisation
(en particulier le financement du
logement)
Addis-Abéba, 8-23 janvier 1969

MOBILISATION DE L'EPARGNE POUR LE LOGEMENT :
LE ROLE DES ASSOCIATIONS D'EPARGNE ET DE PRET
(SOCIETES DE CONSTRUCTION)

TABLE DES MATIERES

	<u>Paragraphes</u>
INTRODUCTION	1 - 6
NECESSITE DE MOBILISER L'EPARGNE INTERIEURE	7 - 11
L'EPARGNE-LOGEMENT EN AFRIQUE : ASSOCIATIONS D'EPARGNE ET DE PRET, ET SOCIETES A RESPONSABILITE LIMITEE	12 - 13
TYPES D'INVESTISSEMENTS	14 - 31
TYPES ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES	32 - 44
CHANGEMENTS DE PROPRIETAIRE	45 - 49
RETRAIT DES COMPTES	50 - 54
UTILISATION DE FONDS ETRANGERS	55 - 58
CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS	59 - 67

1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 26

MOBILISATION DE L'EPARGNE POUR LE LOGEMENT :
LE ROLE DES ASSOCIATIONS D'EPARGNE ET DE PRET
(SOCIETES DE CONSTRUCTION)

INTRODUCTION

1. Les associations d'épargne et de prêt et les sociétés de construction remplissent essentiellement les mêmes fonctions, c'est-à-dire qu'elles recueillent l'épargne du public et l'utilisent pour prêter de l'argent à des particuliers sous forme de prêts hypothécaires pour le logement. Bien entendu, certaines sociétés dans divers pays ont apporté des innovations qu'on décrira plus loin en détail. A noter que le terme de "société de construction" est en fait impropre puisque ces sociétés ne se livrent nullement à la construction d'habitations.
2. De par leur nature, ces organismes se trouvent dans une situation très forte en ce qui concerne la mobilisation de l'épargne. En octroyant des prêts hypothécaires pour l'achat de maisons, ils peuvent attirer des fonds d'investissement importants. Pour la majorité des particuliers, l'achat d'une maison est un événement qui ne se produit qu'une fois dans la vie et constitue un objectif stimulant et concret, justifiant l'épargne.
3. Ces organismes paient un intérêt sur les fonds qu'ils empruntent et en exigent un, sur ceux qu'ils prêtent. Ils sont analogues à nombre de sociétés de types divers dont l'origine remonte à la fin du XVIIIe et au début du XIXe siècle. En fait, il s'agit dans tous les cas d'une sorte de mutuelle. En effet, la majorité des personnes qui leur confient des fonds ou qui leur en empruntent, sont non seulement des "clients" au sens commercial du terme, mais aussi des membres d'une société à laquelle elles sont liées par des règlements et sur les opérations desquelles elles ont un droit de regard. Ce principe de mutualité explique que ces organisations se considèrent, comme un "mouvement" non commercial (extrêmement puissant dans le monde entier), et il inspire les politiques qu'elles adoptent en général.
4. Des organismes de ce type fonctionnent en Afrique, mais ils ont besoin d'être ranimés. D'autres institutions remplissent les mêmes fonctions et, en tant que compagnies à responsabilité limitée, sont régies par le droit des sociétés, suivant la source et le type des investissements qu'elles attirent. A l'heure actuelle, la plupart de ces organismes tendent à négliger la stimulation de l'épargne, pour se consacrer aux opérations strictement hypothécaires. On a proposé plusieurs explications à ce phénomène, la principale étant l'impossibilité matérielle de s'occuper d'un grand nombre de petits comptes d'épargnants. Il y a là une contradiction avec le principe de la mutualité, et il est indispensable, dans l'intérêt des épargnants locaux en général, de contrer cette tendance et d'encourager tous les organismes à stimuler l'épargne. C'est seulement ainsi que leurs activités reposeront sur des bases solides, que leurs avoirs augmenteront et que des prêts pourront être consentis pour des habitations de tous types, y compris naturellement les prêts pour les habitations à bon marché qui sont les plus demandés.

5. Dans l'exercice de leurs fonctions, ces organismes ne sont pas à l'abri de l'évolution de la conjoncture économique ni des pressions exercées par des institutions concurrentes cherchant à attirer l'épargne du public. Cependant, ils attachent une grande importance à la stabilité de leurs taux d'intérêts, si bien que la modification de ces taux est en général considérée comme une mesure grave, à ne prendre qu'en dernier ressort.

6. Il semble bien que le principe de la mutualité devrait être maintenu dans ce domaine en Afrique et qu'il devrait être encouragé par tous les moyens quand un organisme de ce genre est créé. Le mouvement a été compromis dans le passé par une propagande tendant à faire croire que l'Africain n'est pas un bon emprunteur. Il faut démentir cette affirmation, car l'expérience a montré que, dans des conditions normales, le taux des défauts de paiement n'est pas plus élevé parmi les emprunteurs appartenant à ces organismes en Afrique que parmi ceux d'institutions analogues dans d'autres parties du monde.

NECESSITE DE MOBILISER L'EPARGNE INTERIEURE

7. Le présent document traitera essentiellement de l'organisation et des méthodes adoptées par les associations d'épargne et de prêt pour encourager l'épargne. La question de l'utilisation de ces fonds pour des prêts en vue de l'achat d'une maison existante ou de la construction d'une maison neuve fait l'objet d'un document distinct intitulé "Systèmes et gages hypothécaires" 1/.

8. La situation actuelle du développement économique et social en Afrique doit être considérée avec réalisme et il ne faut pas perdre de vue la demande considérable et variée dont les ressources font l'objet. L'expérience a prouvé que dans les pays africains, les fonds publics affectés au logement sont en général réduits en raison des autres priorités dont il faut tenir compte pour le développement économique. Ainsi, la mobilisation de l'épargne intérieure pour le logement - grâce à des associations d'épargne et de prêt ou de tout autre mouvement de caractère collectif - dépend essentiellement dans chaque pays, de l'effort de chacun et de tous, du sens des responsabilités et de l'esprit d'économie dans toutes les catégories de la population.

9. Il est certain que le niveau et la tendance des revenus expliquent essentiellement dans les pays africains le taux relativement faible de l'épargne actuelle; pourtant, il semble que l'absence d'organisation et le manque de publicité en faveur du mouvement, en soient également responsables pour une bonne part.

10. Pour progresser dans cette voie, il faudra, dans la limite des ressources, intensifier et coordonner les mesures d'organisation sur l'ensemble du continent. Un organisme consultatif de caractère international consacré au financement de l'habitat en Afrique permettrait de faire comprendre à un plus grand nombre que l'épargne est un facteur important de développement.

11. Cet organisme contribuerait à sa manière, à réfreiner l'usure qui est depuis des années un fléau pour les Africains en quête de crédit. La réglementation strictement conventionnelle qui régit l'octroi du crédit dans diverses institutions financières a empêché plus d'un emprunteur d'obtenir les fonds dont il avait besoin. Dans bien des cas, il a eu alors recours à des prêteurs qui avancent de l'argent moyennant des intérêts exorbitants. Dans certains pays la législation relative aux prêteurs les a en fait favorisés, en stipulant que des fonds peuvent être avancés moyennant un intérêt de 25 pour 100 en première hypothèque (c'est-à-dire sur une terre), de 32 pour 100 en deuxième hypothèque et sans limite lorsqu'il s'agit d'un emprunt non gagé. Bien que ces taux soient cités comme le maximum imposable, ils ont toujours tendance à atteindre des niveaux excessifs.

L'EPARGNE-LOGEMENT EN AFRIQUE : ASSOCIATION D'EPARGNE ET DE PRET, ET SOCIETES A RESPONSABILITE LIMITEE

12. L'épargne accumulée pour l'habitat par l'intermédiaire d'associations d'épargne et de prêt et de sociétés à responsabilités limitée, s'occupant spécialement du logement, représente des sommes importantes. Ces sommes, bien que modestes si on les compare avec les énormes capitaux accumulés dans d'autres parties du monde, montrent bien que les Africains sont capables d'épargner. Il est probable qu'elles pourraient être accrues grâce à une meilleure organisation et à une plus large publicité, ainsi qu'à la création d'un organisme consultatif de caractère international. Cette dernière question fait l'objet d'un point distinct de l'ordre du jour de la réunion.

13. Les chiffres indiqués au tableau suivant par pays sont cités à titre indicatif. La liste n'est pas complète et ne comprend pas les organismes de crédit publics qui sont traités dans le document L'habitat en Afrique 1/.

TYPES D'INVESTISSEMENTS

14. En Afrique, les investissements dans les associations d'épargne et de prêt s'effectuent selon les méthodes classiques pratiquées dans les pays d'origine de ces organismes. La terminologie utilisée comprend des vocables tels que actions souscrites par tranches, actions libérées, actions privilégiées, dépôts et prêts. Ces divers types d'actions, de dépôts et de prêts, dans les associations d'épargne et de prêt des pays industrialisés, ont une signification juridique et certains droits s'attachent à tel ou tel mode d'investissement. C'est ainsi qu'une personne qui investit sous forme de dépôt dans une association d'épargne et de prêt a légalement le droit d'être remboursée de son investissement avant les détenteurs d'actions, dans le cas où l'association se trouve en difficulté, est en déficit et doit fermer ses portes.

TABLEAU 1

Pays	Nom de l'organisme	Date	Investissements accumulés	Nombre d'investisseurs (quand on le connaît)
Ethiopie	Imperial Savings and Home Ownership Public Association (ISHOPA)	10/9/67	E\$ 1.760.000	2.483
Ghana	First Ghana Building Society	31/12/65	£D 3.190.233	-
Côte-d'Ivoire	Société ivoirienne de construction et de gestion immobilière	Novembre 1966	CFA 23.845.000	Somme investie dans une Société privée au capital nominal de 400 millions de francs CFA
Kénya	Kenya Building Society Limited*	31/12/66	EAShs. 4.857.400	-
	First Permanent (E.A.) Limited*	31/12/66	EAShs. 80.393.140	-
	Savings and Loan Kenya Limited	31/3/68	EAShs. 55.790.160	-
	East African Building Society	31/10/68	EAShs. 10.909.760	-
Nigéria	Western Nigeria Housing Corporation	31/3/63	N.f. 103.777	-
Souaziland	Swaziland Credit and Savings Bank	31/3/67	Rand 305.907	-
Souaziland	Swaziland Building Society	31/3/67	Rand 146.665	-

Sources : Divers rapports et comptes annuels

* Depuis fusionnée avec la Housing Finance Company of Kenya Ltd.

15. Il ne semble pas que cette distinction subtile entre les divers types d'investissements soit nécessaire pour les associations d'épargne et de prêt établies en Afrique. Chaque membre de ces associations pourrait avoir les mêmes droits en cas de déficit, etc. Il y aurait lieu de discuter la question et de se mettre d'accord sur une recommandation.

16. En revanche, ces différents types d'investissements présentent des avantages (étant donné qu'ils sont conçus suivant le mode conventionnel) pour les personnes privées qui investissent. Les innovations sont décrites ci-dessous.

Actions souscrites par tranches

17. Ces actions sont en général souscrites par versements périodiques, de 10 dollars par mois par exemple, jusqu'à concurrence d'un chiffre fixé qui représente la valeur totale de l'action. Il est souvent stipulé que les actions par tranches sont considérées comme entièrement libérées lorsque le chiffre fixé, disons 100 dollars, est atteint, et que le solde peut être par la suite transféré à un compte de valeurs versées. Les personnes qui souscrivent des actions par tranches peuvent être tenues responsables des versements arriérés : c'est-à-dire que les intérêts correspondant à ces arriérés peuvent être portés à leur débit.

18. Ce type d'investissement a été utilisé pour encourager les particuliers à épargner à long terme. Bien que les intérêts versés pendant les premières années soient parfois inférieurs à ceux que rapportent d'autres catégories d'investissements, on peut prévoir un bénéfice plus important pour les investisseurs qui amènent leurs actions à échéance.

Actions libérées

19. Ces actions peuvent en général être souscrites à tout moment auprès de n'importe quelle association, à raison d'un multiple d'un montant fixé, cinq dollars par exemple. Chaque action est entièrement souscrite au moment de l'achat. Les investissements effectués auprès des associations existantes sont en grande partie de ce type.

Actions privilégiées

20. Il est rare actuellement que des actions de ce type soient émises. Autrefois, elles assuraient à certains individus, d'ordinaire les fondateurs de l'association, des avantages aux termes desquels ils pouvaient avoir une influence décisive sur les affaires de l'association grâce à des méthode de vote établies d'avance, suivant le type des actions et les sommes investies. En outre, ces actions privilégiées bénéficiaient d'un taux d'intérêt supérieur.

Responsabilité des actionnaires

21. En général, en cas de circonstances malheureuses (par exemple un déficit et la liquidation de l'association mentionnés plus haut), la responsabilité des actionnaires dans les affaires de l'association ne peut

aller au-delà de ce qu'ils ont effectivement investi. Cependant, cette responsabilité dépend en grande partie de la formulation et de la teneur des dispositions du règlement intérieur de l'association, relatives aux moyens de combler le déficit. (Le secrétariat sera sous peu en mesure de proposer un modèle de règlement intérieur fondé sur les conditions et les besoins propres à l'Afrique).

Dépôts et emprunts auprès des associations

22. Comme nous l'avons déjà vu, les personnes qui effectuent des dépôts auprès d'une association ont le droit d'être remboursées en priorité en cas de perte, ce qui n'est pas le cas pour les actions. Le règlement d'une association doit prévoir que celle-ci est habilitée à accepter des dépôts et à emprunter des sommes dépassant les investissements effectués par les particuliers. Ces emprunts de l'association doivent faire l'objet d'une bonne gestion. L'expérience a prouvé qu'ils devaient être limités, étant donné la grande facilité des retraits, les risques de déficit, etc. Cette limite est généralement fixée au montant total dû à la société au titre des hypothèques contractées par ses membres. Pour assurer la stabilité de l'association, il est normalement recommandé que les emprunts - sous forme de prêts ou de dépôts - ne dépassent pas les deux tiers des sommes dues à l'association au titre d'hypothèques à la fin de son exercice financier. La période de préavis pour le retrait des prêts et dépôts ne peut en général être inférieure à un mois civil. Il s'ensuit que les déposants ne sont pas à proprement parler membres de l'association, aux termes de son règlement, et que, par conséquent, ils n'ont pas à assurer de responsabilité casuelle.

23. Les associations d'épargne et de prêt doivent évidemment profiter des services bancaires offerts par d'autres établissements. Normalement, elles ouvrent des comptes auprès de banques commerciales pour leurs fonds qui ne sont pas placés en emprunts hypothécaires ou dans des investissements facilement réalisables. Les investissements facilement réalisables comprennent dans ce cas les fonds de l'association mis en réserve pour constituer un actif disponible, auquel elle peut avoir facilement recours pour compenser un retrait massif des épargnants. Les bons du trésor, sous-crits en général pour une période de 90 jours, sont une formule typique d'investissements facilement réalisables.

24. D'autre part, une association peut mettre son compte à découvert pendant une période limitée lorsqu'elle n'a pas intérêt à réaliser en espèces des investissements déjà effectués. A noter toutefois que tout découvert de cette sorte représenterait un prêt à l'association, assimilable aux emprunts et dépôts décrits ci-dessus.

Investissements de curateurs

25. Les investissements réalisés par des curateurs peuvent constituer une source de capitaux extrêmement précieuse et stable pour les associations d'épargne et de prêt. Les fonds accumulés par les curateurs de caisses de pension, de caisses de prévoyance, de sociétés d'assurance, de successions, etc.,

doivent, étant donné leur caractère, être investis à long terme et dans des valeurs sûres. Il existe dans un grand nombre de pays africains des lois régissant les actes des curateurs et l'utilisation des fonds accumulés. L'investissement de ces fonds en titres tels qu'effets ou actions n'est pas encouragé par la loi en raison du caractère fluctuant du marché monétaire.

Investissements de l'Etat

26. L'Etat peut évidemment investir dans les associations d'épargne et de prêt sous forme d'actions, de dépôts ou de prêts. En fait, un investissement initial ou opportun de l'Etat dans une association peut parfois être le meilleur moyen de favoriser une intensification de ses opérations, car les particuliers sont ainsi encouragés à investir. Les taux d'intérêt que l'Etat pourra réclamer pour ces investissements devront évidemment faire l'objet de négociations entre le gouvernement et l'association, compte tenu du fait que l'Etat lui-même doit parfois emprunter. Il est préférable que les investissements de l'Etat proviennent de fonds publics, car une certaine latitude est alors possible dans la détermination des taux d'intérêts qui pourront être exigés.

27. En outre, les fonds accumulés au titre des programmes nationaux de sécurité sociale, obligatoires ou non, et par les caisses de prévoyance nationales, peuvent, de même que les investissements de curateurs, constituer une source utile et stabilisatrice pour les associations. Il est vrai que les caisses de sécurité sociale et de prévoyance sont régies par la législation qui les a créées, mais que rien ne s'oppose semble-t-il à ce qu'elles investissent dans de logement sous garanties hypothécaires. Ce type d'investissement devrait être rapidement étudié partout où existent des caisses de ce genre.

Investissements dans les associations d'épargne et de prêt en général

28. La politique d'investissement d'une association d'épargne et de prêt doit évidemment être orientée par ses membres, qui en confieront l'élaboration à un conseil ou comité d'administration composé de personnes sûres et versées dans les questions financières. En règle générale, il ne peut pas y avoir de politique fixe quant à la répartition entre les divers types d'investissements décrits plus haut des fonds d'investissements recueillis par l'association.

29. Chaque conseil ou comité d'administration aura ses propres idées sur la question. Les politiques varieront en fonction de la situation géographique des associations ou des zones dont provient l'épargne, en raison aussi de la concurrence éventuelle et des possibilités. Certains conseils ou comités d'administration souhaiteront encourager l'épargne normale, c'est-à-dire la souscription d'actions par tranches, pour assurer un courant régulier d'investissements et, en même temps, essayer de donner l'habitude de l'épargne à un grand nombre d'individus qui souhaiteront ultérieurement emprunter à l'association.

30. Dans toutes les catégories de population, il y a évidemment des investisseurs prudents qui accepteront un taux d'intérêt inférieur sur des dépôts, en raison de la priorité dont ils bénéficieraient pour le remboursement. C'est là une question de préférence personnelle. L'intérêt de l'association elle-même est évident en l'occurrence, puisqu'elle peut ainsi se procurer des fonds importants moyennant un faible intérêt et par conséquent intensifier ses activités dans des conditions favorables.

31. Il y a un autre élément intéressant à considérer dans les investissements. Les associations d'épargne et de prêt exigent en général que les propriétés hypothéquées soient couvertes par une assurance contre les risques d'incendie, d'inondation, etc., dont la prime est payée par celui qui contracte l'hypothèque. La compagnie d'assurance qui prend le risque à sa charge peut offrir à l'association une commission importante et les sommes correspondantes peuvent évidemment être réinvesties dans les opérations de l'association. Toute association établie en Afrique devra chercher à conclure un "accord d'agence principale" avec la compagnie ou la société publique d'assurance, aux termes duquel cette commission lui sera garantie. L'association pourra également s'assurer une commission grâce à des opérations telles que des polices de garantie hypothécaire, ou quand l'hypothèque est associée, par les soins d'une compagnie d'assurance, à une police d'assurance à terme fixe ou sur la vie.

TYPES ET FONCTIONNEMENT DES COMPTES

32. Le règlement d'une association d'épargne et de prêt prévoira naturellement les formules de demandes à utiliser par les nouveaux membres au moment où ils ouvrent un compte. Ces formules devront contenir une référence au règlement de l'association et les noms et prénoms, adresse et profession du nouveau membre devront y figurer. Pour plus de facilité, on peut se servir d'une fiche qui pourra s'intégrer dans un système de classement moderne. Etant donné que ceux qui confient des dépôts ou consentent des prêts à l'association ne sont pas membres, il est inutile que les formules contiennent des informations sur les actions ou sur la composition de l'association; en revanche l'acceptation du règlement imposé par l'association ou encore le détail du contrat passé entre l'association et le prêteur devront y figurer.

33. On remet habituellement à chaque nouveau membre ou aux prêteurs un exemplaire des derniers compte "affectation" et "revenu" et du dernier bilan, ainsi qu'un exemplaire du rapport du commissaire aux comptes et de celui du conseil ou du comité d'administration pour la période comptable la plus récente.

Impôt sur le revenu

34. La question de l'impôt sur le revenu présente une importance considérable car elle intéresse les associations d'épargne et de prêt d'Afrique et ceux qui y investissent. Il convient d'étudier de près la possibilité de stimuler l'épargne locale grâce à des dispositions particulières de la fiscalité sur le revenu.

35. Dans certains pays industrialisés, il est prévu que l'impôt sur le revenu correspondant aux intérêts touchés sur des investissements dans des associations d'épargne et de prêt, est payé par les associations. Dans un pays, les investissements, ou les intérêts jusqu'à concurrence d'un chiffre fixé, sont exempts d'impôts sur le revenu. Cette mesure a été adoptée pour encourager le public à investir ses économies dans les associations d'épargne.

36. La question de l'impôt sur le revenu dont sont frappés ceux qui contractent un emprunt hypothécaire auprès d'une association, par opposition aux investisseurs, est traitée dans un document distinct intitulé "Systèmes et gages hypothécaires" 1/.

Livrets

37. On délivre habituellement des livrets où sont inscrits les investissements en actions et les retraits, ainsi que les sommes investies et retirées sous forme de dépôts et de prêts. Le livret contiendra naturellement le nom du titulaire du compte ainsi que son numéro d'immatriculation à l'association s'il investit en actions. Les inscriptions portées au livret constituent d'ordinaire le seul reçu remis au membre ou au prêteur pour les sommes investies. Des extraits du code ou du règlement de l'association (ou des deux) devront figurer dans le livret, pour indiquer les termes essentiels du contrat conclu entre l'association et l'investisseur.

38. Les livrets perdus sont habituellement remplacés moyennant paiement d'une petite redevance, et signature par l'investisseur d'une décharge garantissant l'association contre toute perte qui pourrait résulter de l'utilisation du livret original par une personne non autorisée. Dans les cas où le compte appartient à plus d'un titulaire, tous les membres ou prêteurs intéressés sont tenus de signer la décharge.

Comptes indivis

39. Les associations d'épargne et de prêt en Afrique peuvent fort bien utiliser les comptes indivis mais le règlement des associations devra alors prévoir des dispositions à cet effet. Les retraits sur compte indivis exigent naturellement la signature de tous les membres ou prêteurs titulaires du compte.

40. Les transactions sur comptes indivis peuvent dans certains pays donner lieu à des controverses juridiques en cas de décès de l'un des titulaires. Les associations d'épargne et de prêt établies en Afrique pourront avoir à décider, après avoir pris l'avis d'un juriste, que sur présentation d'une pièce justificative attestant le décès d'un titulaire, le solde du compte sera dévolu aux titulaires survivants. Si l'association adopte cette procédure, elle devra la porter à la connaissance des investisseurs intéressés au moment de l'ouverture du compte. Si un compte indivis doit être ouvert au nom d'une société, l'association devrait exiger que les titulaires soient tous associés de la firme figurant dans l'acte d'enregistrement.

Comptes de mineurs

41. Pour diverses raisons, des parents pourront souhaiter ouvrir auprès d'une association un compte d'investissement au nom d'un de leurs enfants. Il n'y a pas d'inconvénient apparent à cette procédure qui peut encourager l'habitude de l'épargne chez les enfants. Les raisons qui justifient l'ouverture de ces comptes sont faciles à imaginer : épargne en vue des études, des vacances, etc. Cependant, il pourrait y avoir des complications dans certains pays où l'on désirerait ouvrir des comptes au nom de mineurs. La question se pose par exemple de savoir si un enfant a le droit de signer et peut retirer de l'argent. L'objet du retrait et l'importance de la somme retirée sont à considérer. D'autre part, si quelqu'un investit en son propre nom de l'argent qui appartient à un enfant, il est en fait curateur de l'investissement. La direction des associations d'épargne et de prêt africaines pourra, si elle le désire, étudier l'ensemble de la question des comptes de mineurs.

Comptes de sociétés à responsabilité limitée

42. Des sociétés à responsabilité limitée telles que des compagnies d'assurance, par exemple, pourront, dans les pays africains, souhaiter de temps à autre investir dans une association d'épargne et de prêt. Lorsqu'elle traitera avec une société désireuse d'investir, l'association aura intérêt à étudier l'acte constitutif ou le contrat d'association qui régit la société afin de connaître les objectifs et les pouvoirs de celle-ci. En droit, toute personne traitant avec une société à responsabilité limitée est censée connaître les dispositions prévues dans ces documents. Le conseil ou le comité de direction d'une association doit être absolument sûr que les directeurs de la société à responsabilité limitée sont habilités à faire des investissements, et s'informer si l'utilisation des fonds de la société à des fins d'investissement n'est pas soumise à des restrictions.

Comptes d'organismes et associations non constitués en sociétés

43. Lorsqu'un compte est ouvert auprès d'une association au nom d'organisations communautaires telles que groupements confessionnels, clubs, etc., l'association doit se procurer un exemplaire de la résolution signée par le président et le secrétaire de ces organisations autorisant l'investissement et désignant les personnes habilitées à effectuer des opérations. L'association aura aussi intérêt à prendre connaissance de la constitution ou du règlement de ces organismes pour savoir s'ils ont effectivement le droit de faire des investissements et quels sont les pouvoirs dévolus à leurs représentants.

Facteurs influant sur le fonctionnement d'un compte

44. Certains facteurs peuvent intervenir dans le fonctionnement d'un compte ouvert auprès d'une association d'épargne et de prêt, notamment les suivants :

1) Mariage

Dans le cas d'un investisseur de sexe féminin, les documents de l'association et les livrets détenus par les membres peuvent être modifiés sur présentation d'une preuve valable du mariage. Pour protéger l'intéressée, une déclaration officielle signée par elle et dûment contresignée par des témoins pourra être acceptée, indiquant la date du mariage, l'adresse et les nom et prénoms du mari. L'association pourra aussi exiger que l'investisseur produise un certificat de mariage et un spécimen de signature.

2) Changement de nom

Des investisseurs peuvent décider de changer de nom, ce qui arrive fréquemment dans certains pays. L'association peut alors enregistrer une déclaration et apporter les amendements nécessaires à ses documents et au livret du membre.

Dans certains pays, on peut utiliser un nouveau nom sans recourir à aucune forme de déclaration juridique. Dans des cas semblables, l'association devra s'assurer que le nouveau nom de la personne intéressée est bien consacré par l'usage, avant de procéder aux amendements nécessaires.

3) Chèques

Un compte peut être ouvert à l'aide d'un chèque établi au nom de l'association ou endossé en sa faveur. Un chèque établi au nom d'un autre bénéficiaire que l'association doit être endossé par celui-ci, l'association n'étant pas une banque. Si le chèque est retourné impayé par la banque, le compte du membre ou du dépositaire doit être débité. Des retraits en espèces contre un chèque non certifié ne devront évidemment pas être autorisés.

En ce qui concerne les chèques, la direction d'une association d'épargne et de prêt doit tenir compte des points suivants :

- a) Un chèque ne doit pas être postdaté ni périmé; en général, on considère qu'il est périmé au-delà de six mois;
- b) Si le chèque est versé au compte d'un investisseur qui n'est pas le tireur, l'endos de l'investisseur doit être exigé;
- c) L'endos "à l'ordre de" ne doit être accepté que si l'association est sûre que l'agent est habilité à endosser le chèque; les associations d'épargne et de prêt ne sont pas des banques et elles ne bénéficient pas de la protection assurée à celles-ci au titre de la législation bancaire.

Un endos prouvant que le chèque a été négocié et conférant à l'endosseur l'obligation de se tenir pour responsable vis-à-vis des détenteurs ultérieurs, sanctionne le transfert de l'instrument, c'est-à-dire le chèque. Toutes instructions particulières relatives à l'usage du chèque doivent être indiquées par écrit sur celui-ci au-dessus de la signature de l'endossataire. Les endos au crayon ou au tampon ne devront évidemment pas être acceptés.

CHANGEMENTS DE PROPRIETAIRE

45. Au cours de la vie d'un compte, des changements de propriétaire pourront se produire; certains ne seront pas voulus ou même prévus par l'investisseur, tandis que d'autres seront volontairement provoqués par le membre ou le prêteur.

Avis de créance ou de cession intéressant des actions et dépôts

46. Une association ne peut refuser d'accepter un avis de créance ou de rétention concernant un compte d'investissement. Elle doit le consigner dans ses documents et en porter mention sur le livret de l'intéressé. Si le créancier exige le retrait des fonds investis, l'association devra lui demander de produire la créance avant d'autoriser le retrait. Si le créancier désire retirer l'avis de créance, la meilleure solution pour l'association consiste à demander à voir la décharge ou la créance annulée.

Procuration

47. Une procuration est une délégation officielle conférée par écrit, parfois scellée, habilitant le bénéficiaire à exécuter certaines actions précisées dans le document. Toutes les actions ainsi accomplies engagent le signataire de la procuration qui établit la relation de responsable à représentant. L'expérience a montré que les procurations sont en général utilisées en cas de maladie, d'infirmité ou de vieillesse ou pendant l'absence du signataire. La direction d'une association devra connaître toutes les incidences de l'emploi d'une procuration.

Faillite

48. Si une association reçoit un ordre du tribunal intéressant l'un de ses membres ou un prêteur, les actions ou dépôts de celui-ci sont remis à la personne qui administre la faillite ou à un curateur. Dans le cas d'un compte indivis, les opérations seront normalement suspendues en attendant que les investisseurs solvables et l'administrateur désigné de la faillite donnent leurs instructions.

Décès d'un membre ou d'un prêteur

49. A la mort du titulaire unique d'un compte, celui-ci sera arrêté, c'est-à-dire qu'aucune transaction ne sera plus autorisée jusqu'à la présentation, suivant le cas, d'un testament homologué ou d'un acte de notoriété constatant la qualité d'héritier.

RETRAIT DES COMPTES

50. Le règlement d'une association d'épargne et de prêt devra normalement prévoir les conditions dans lesquelles les membres et les prêteurs peuvent effectuer des retraits. Les modalités concernant le préavis et les conditions de retrait pourront varier d'une association à l'autre. Lorsqu'un retrait est demandé, il est indispensable que le livret soit présenté et qu'une mention y soit portée. En outre, toutes les signatures requises devront être apposées sur le certificat de retrait utilisé par l'association. Une association ne peut nier sa responsabilité si elle paye au vu d'une signature contrefaite, à moins qu'elle ne puisse prouver que l'investisseur sur le compte duquel le retrait a été effectué a contribué à la transaction par négligence.

51. Il arrive que les titulaires de certains comptes ne savent pas écrire. Dans des cas semblables, l'investisseur, lorsqu'il effectue un retrait, doit donner une décharge en faisant sa marque qui sera certifiée par un témoin responsable, lequel signera de ses nom et prénoms et indiquera son adresse et sa profession.

52. Si le titulaire d'un compte désire qu'un tiers retire des fonds en son nom, celui-ci devra présenter le livret et une autorisation écrite de l'investisseur.

Clôture d'un compte

53. Lorsque la totalité de la somme portée au crédit d'un compte doit être retirée, il est souhaitable d'établir pour signature un bon de retrait portant toutes les indications utiles et d'inscrire une mention de clôture dans le livret. Il est aussi souhaitable, pour éviter tout usage illégal du livret par la suite, de l'oblitérer en signe d'annulation.

54. On a vu ci-dessus les principales mesures qui peuvent être prises au sujet des investissements faits dans les associations d'épargne et de prêt, ainsi que certains des principes à observer en ce qui concerne les comptes des membres et prêteurs des associations.

UTILISATION DE FONDS ETRANGERS

55. Bien qu'un document distinct traite de l'utilisation des fonds étrangers ^{1/}, la question sera brièvement évoquée ici en raison de l'influence que ces investissements exercent sur les principes fondamentaux des activités d'épargne et de prêt lorsqu'il s'agit d'attirer l'épargne et de consentir des prêts hypothécaires pour le logement.

56. Les pays africains en voie de développement ont reçu des sommes d'importance variable qui ont été consacrées au logement sous une forme ou sous une autre; on trouvera dans L'habitat en Afrique des exemples de sources et de types d'investissements ^{2/}.

^{1/} E/CN.14/HOU/28

^{2/} Op.cit.

57. Ces fonds étrangers ont été utilisés pour l'habitat mais n'ont nullement été investis en totalité dans des associations d'épargne et de prêt. En mettant des fonds étrangers dans des associations d'épargne et de prêt, on visait à "amorcer la pompe" parce qu'on estimait que dans certains cas la collectivité était impuissante à établir par ses propres moyens, à l'échelon communautaire, une association du type décrit dans la première partie du présent document. En encourageant le mouvement dans les pays africains, on doit évidemment viser à provoquer cette initiative de la part des collectivités, grâce à des activités communautaires et une publicité adéquate, de façon que les fonds étrangers soient largement utilisés pour compléter les opérations des diverses associations.

58. La question des taux d'intérêts différents appliqués pour ces investissements est aussi traitée dans le document mentionné ci-dessus sur l'utilisation des fonds étrangers.

CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

59. Les associations d'épargne et de prêt et les sociétés à responsabilité limitée, qui remplissent fondamentalement les mêmes fonctions, en attirant l'épargne privée et en l'utilisant pour octroyer des prêts hypothécaires pour le logement, ont dans l'ensemble obtenu jusqu'ici de bons résultats en Afrique. Le mouvement pourrait être considérablement favorisé grâce à la création de nouvelles associations, même peu importantes, dans les zones qui ne sont pas actuellement desservies.

60. L'épargne privée recueillie représente des sommes importantes qui pourraient être encore accrues grâce à un effort communautaire et à une publicité renforcée. Du fait de la croissance démographique et des besoins de logement qu'elle entraîne, les investisseurs de toutes catégories ne devraient pas hésiter à placer leurs fonds dans ce secteur.

61. Les gouvernements se sont déjà efforcés d'encourager le mouvement d'épargne et de prêt, et cet appui doit être maintenu, sous la forme de fonds publics aussi bien que d'une aide étrangère en espèces, sur une base aussi large que possible.

62. Pour assurer cette large base, on devra favoriser la création d'associations d'épargne et de prêt. Des organismes consultatifs nationaux et internationaux devraient être constitués pour faire comprendre au public que l'épargne est un puissant facteur de développement.

63. On devra aussi attirer, dans les associations d'épargne et de prêt, d'autres investisseurs que les particuliers. Les investissements de curateurs devront être encouragés car ils constituent une source de fonds précieuse et stable pour les associations d'épargne et de prêt. Les compagnies d'assurance établies en Afrique devront être persuadées d'investir dans les associations les capitaux provenant des primes.

64. On devra trouver des stimulants pour encourager le public à épargner. Si, en raison de la croissance démographique et des besoins, les pays

africains confèrent une priorité élevée à l'habitat, ils devront étudier la question des dégrèvements d'impôts sur le revenu. Si l'on ne veut pas créer un fonds spécial pour l'habitat à l'aide des recettes fiscales, on pourra envisager de consentir des exemptions sur les fonds investis dans le logement. On pourra même aller plus loin en étendant l'exemption aux intérêts provenant de ces investissements, jusqu'à concurrence d'un certain chiffre.

65. Les caisses nationales de sécurité sociale et de prévoyance peuvent aussi constituer une source utile et stable de revenu, car elles recherchent des placements sûrs et à long terme.

66. Les conseils ou comités de direction d'associations d'épargne et de prêt qui opèrent actuellement dans d'étroites limites, devraient envisager tous les moyens propres à attirer de nouveaux investissements.

67. Tout ce qui précède met en évidence la nécessité de disposer pour les associations d'épargne et de prêt d'un personnel technique et administratif qualifié. Avec le concours de l'Organisation des Nations Unies et d'autres organismes internationaux ou donateurs d'aide bilatérale, on devra faire un effort pour former du personnel à tous les niveaux. Le personnel des associations devrait pouvoir recevoir une formation dans des organismes étrangers et, grâce à l'Organisation des Nations Unies et aux programmes d'aide technique bilatérale, des experts dans ce domaine devraient pouvoir contribuer à la création d'associations et être détachés auprès de celles qui existent et qui ont besoin de conseils et d'assistance. Le Siège de l'Organisation des Nations Unies et la Commission économique pour l'Afrique seront disposés à accueillir des requêtes concernant une aide de ce type.

- - - - -

