

African Union for Housing Finance

Abidjan 23/25 Octobre 2018

BATIR LE SECTEUR DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA.

Questions Clés à Traiter pour le Développement.



**CAISSE RÉGIONALE
DE REFINANCEMENT
HYPOTHÉCAIRE**

PLAN DE L'INTERVENTION

I. PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

- A. Rappel sur le Projet de Promotion d'un Marché Hypothécaire Régional UEMOA**
- B. La CRRH-UEMOA**
- C. La Titrisation et les Obligations Sécurisées**

II. QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

- A. Les Etats**
- B. Les banques et SFD**
- C. Les marchés et la réglementation**
- D. Les DFI**

III. CONCLUSIONS

I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-A : RAPPEL SUR LE PROJET DE PROMOTION D'UN MARCHÉ HYPOTHECAIRE REGIONAL UEMOA (BCEAO/BOAD/CREPMF/COMMISSION DE L'UEMOA. 2005-2009)

- UNE CAISSE REGIONALE
- LA TITRISATION
- LES OBLIGATIONS SECURISEES
 - ❑ Création de la CRRH-UEMOA le 16 juillet 2010
 - ❑ Règlements sur la Titrisation et les Obligations Sécurisées en 2010.
 - ❑ Création de BOAD TITRISATION en 2011

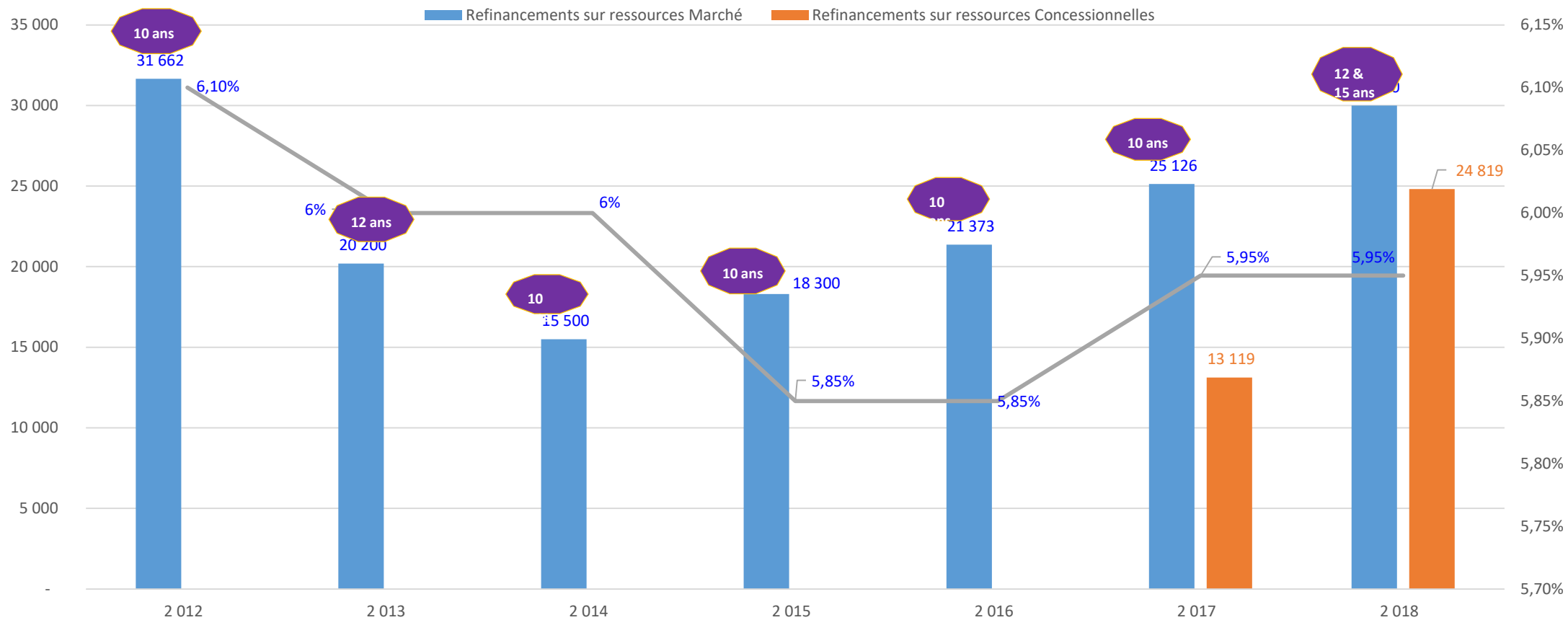
I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B : LA CRRH-UEMOA: QUELQUES DONNEES CHIFFREES SUR LES SIX ANNEES D'ACTIVITE OPERATIONNELLE

- 7 emprunts obligataires à date sur des durées de 10 ans et 12 ans. *Le 8^e dans les prochains jours pour un montant de 30 Mds FCFA sur des durées de 12 ans (25 Mds FCFA) et 15 ans (05 Mds FCFA);*
 - 132 milliards de FCFA déjà mobilisés sur le marché financier régional UEMOA. 3^e émetteur du marché et premier émetteur non souverain;
 - 35 banques actionnaires bénéficiaires sur les 54, et couvrant les 8 pays UEMOA ;
 - 40 M € & 116 M€ = 156 M€ soit 102 Mds FCFA de ressources concessionnelles mobilisées, dont 26 Mds FCFA décaissés en 2017 et 2018 ;
 - 18,1 M DTS (14 636 M FCFA) pour l'Assistance Technique dont 7,250 M DTS (5 854 MFCFA) pour la CRRH-UEMOA et ses partenaires (Banques et SFD) dont 630 M FCFA déjà décaissés en 2018.
- **TOTAL DES DECAISSEMENTS VISUALISES AU 31 DECEMBRE 2018 : 224 Mds FCFA**

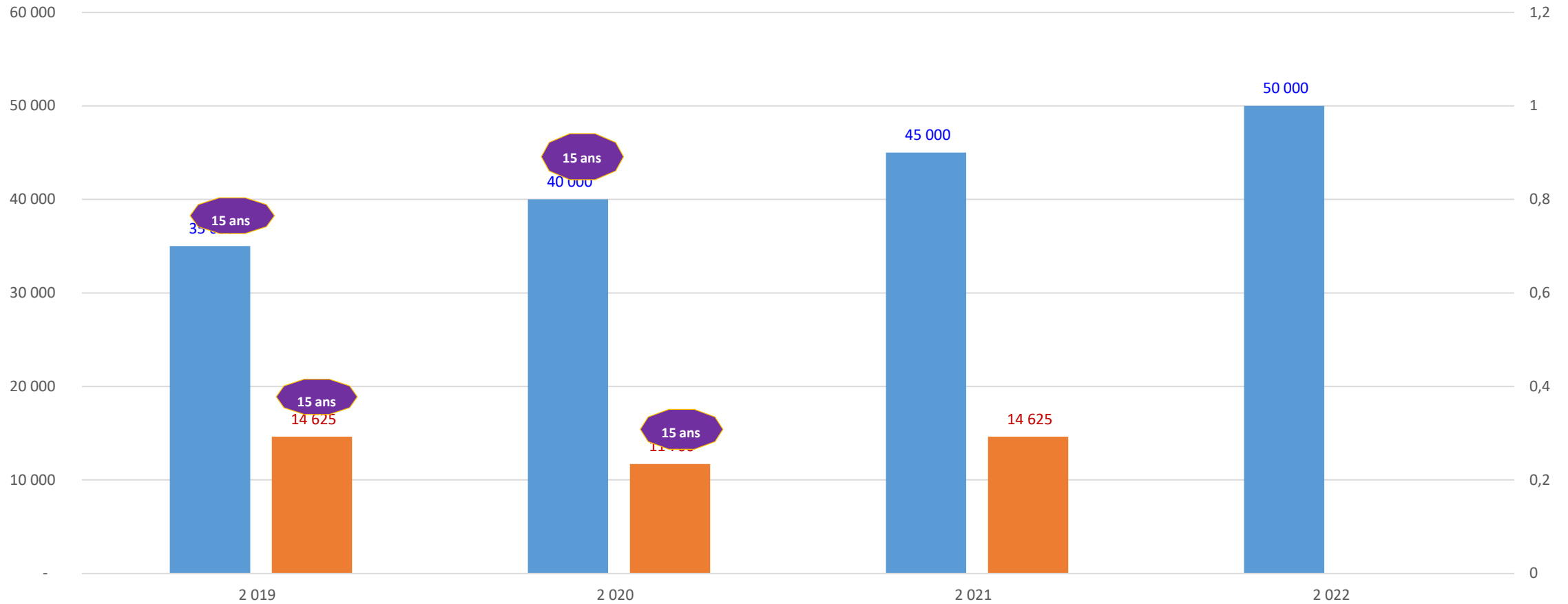
I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B : LA CRRH-UEMOA: QUELQUES DONNEES CHIFFREES SUR LES SIX ANNEES D'ACTIVITE OPERATIONNELLE

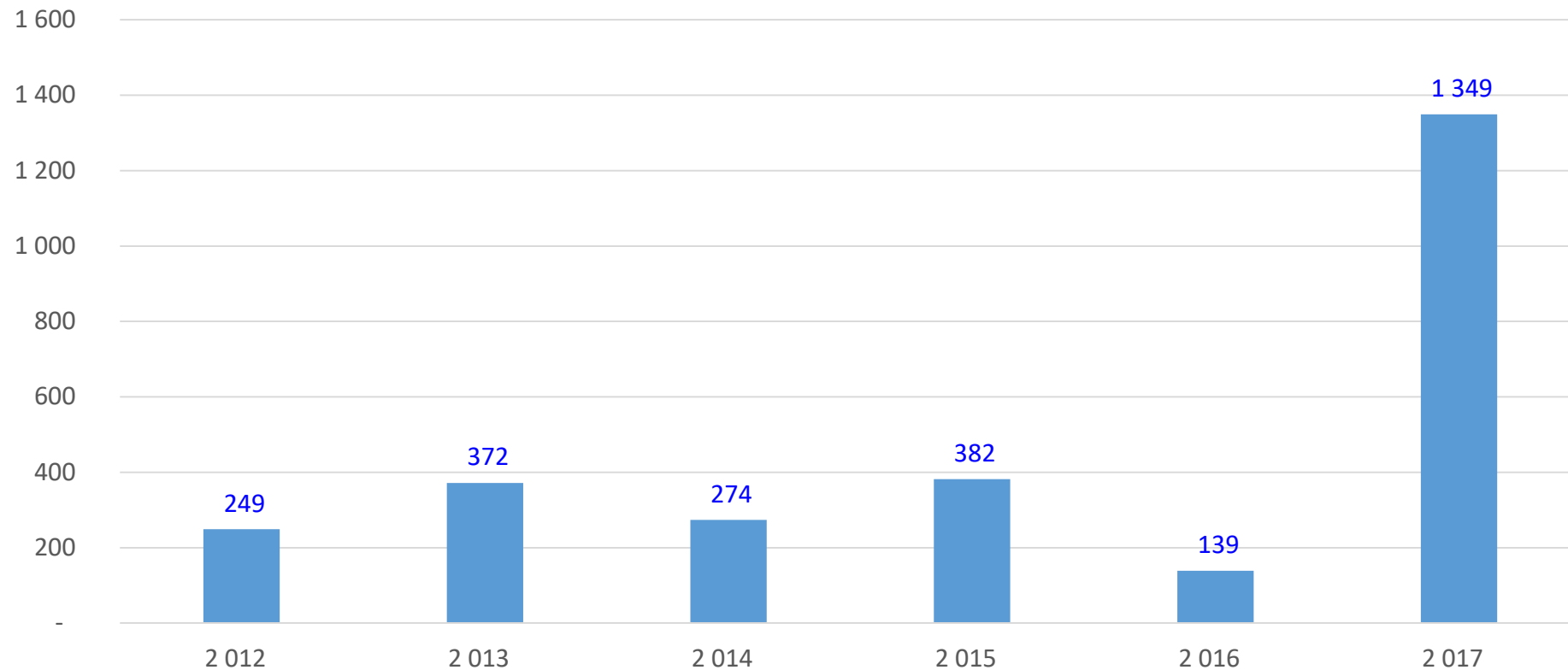


I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B : LA CRRH-UEMOA: PERSPECTIVES D'ACTIVITE OPERATIONNELLE EN M FCFA



RESULTATS NETS (M FCFA)



- *création (juillet 2010) : 29 actionnaires, capital de 3 426 M FCFA*
- *A date : 58 actionnaires, capital 8 374 M FCFA dont :*
 - ❖ *BOAD (18,4%), SFI (14,9%) BIDC (6%), SHELTER AFRIQUE (5,5%)*
 - ❖ *54 Banques commerciales de l'UEMOA (55,2%)*
 - ❖ *Fonds Propres Effectifs : 30 956 M FCFA au 30 septembre 2018*

Catégorie De valeurs	Échelle de notation	Monnaie	Note actualisée 2018	Note Précédente 2017	Perspective
Long Terme	Régionale	CFA	AA+	AA	Stable
Court Terme	Régionale	CFA	A1+	A1+	Stable

« **Sur le long terme** : Qualité de crédit très élevée. Les facteurs de protection sont très forts. Les changements néfastes au niveau des affaires, des conditions économiques ou financières vont accroître les risques d'investissements, quoique de manière très peu significative

Sur le court terme : Certitude de remboursement en temps opportun très élevée. Les facteurs de liquidité sont excellents et soutenus par de bons facteurs de protection des éléments essentiels. Les facteurs de risque sont mineurs. »

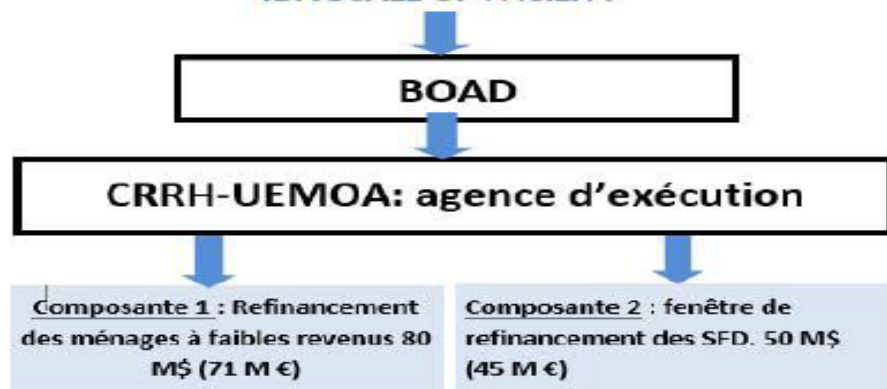


I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B: LE PROJET REGIONAL BANQUE MONDIALE/UEMOA DE PROMOTION DU FINANCEMENT DE L'HABITAT ABORDABLE DANS L'UEMOA

PROJET REGIONAL BANQUE MONDIALE UEMOA POUR L'ACCES A L'HABITAT DES POPULATIONS A REVENUS MODESTES : 155 M\$ soit 138,23 M € (30 ans, 5 ans de différé, Euro/CFA)

FINANCEMENT REGIONAL DE 130 M\$ (116 M €) SUR
IDA SCALE UP FACILITY



40 M\$ de prêts subordonnés à 30 ans décaissables en fonction d'indicateurs de performance sur le refinancement des ménages à faibles revenus sur ressources de marché

40 M\$ de ligne de crédit à 30 ans avec 05 ans de grâce à 2,53 % en Euro

Fenêtre de refinancement des SFD à la CRRH-UEMOA pour la promotion du prêt à l'habitat en direction des ménages à bas revenus et du secteur informel

CRRH-UEMOA agence d'exécution

DON IDA REGIONAL DE 25 M\$ (22 M €) POUR ASSISTANCE
TECHNIQUE (AT)



AT pour la mise en place d'un centre régional d'information sur l'habitat et le foncier, la promotion des meilleures pratiques et approches sur le logement social et la gestion du foncier, et l'harmonisation des initiatives nationales.

AT pour le renforcement des capacités des SFD dans le financement de l'accès au logement de leurs clients. Renforcement des capacités de la CRRH-UEMOA pour le refinancement de ces institutions avec une bonne maîtrise du risque

AT pour la réalisation d'une étude de faisabilité d'un fonds régional de garantie permettant de gérer le risque associé au financement des ménages à bas revenus et du secteur informel, la structure de ce fonds, son business plan ses politiques et procédures.

Commission de l'UEMOA agence d'exécution

I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B : LA HUITIEME EMISSION OBLIGATAIRE CRRH-UEMOA

- Montant : 30 Mds FCFA en deux tranches
 - Tranche 1 : 25 Mds FCFA portant un taux d'intérêt de 5,95 % pour une durée de 12 ans
 - Tranche 2 : 05 Mds FCFA portant un taux d'intérêt de 6,05 % pour une durée de 15 ans. Une première.
- Comme vous le savez, les obligations CRRH-UEMOA sont exemptées de tout impôt et taxes dans les pays de l'UEMOA.
- Rendez vous donc auprès des SGI de l'UEMOA, pour soutenir la CRRH-UEMOA, son activité et ses ambitions au service du financement de l'habitat dans l'UEMOA, en souscrivant dès la semaine prochaine à huitième émission obligataire. Cet emprunt a déjà reçu le visa du CREPMF.



I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

I-B : COMMENT FONCTIONNE LA CRRH-UEMOA : PROJECTION D'UN ANIMATIC

I- C: LA TITRISATION ET LES OBLIGATIONS SECURISEES

I-C-1 : LA TITRISATION

- 03 Sociétés de Gestion de FCTC à date.
- BOAD TITRISATION :
 - a facilité les premières émissions de SUKUK dans l'UEMOA. Une expérience applicable à la promotion du financement islamique de l'habitat social.
 - des projets en cours, notamment pour financer le développement de la location vente immobilière.
- Le développement de cette activité souffre cependant, dans l'Union de certaines contraintes:
 - les restrictions de la réglementation
 - des coûts d'accès au marché financier
 - une culture encore limitée des instruments de marchés
 - mais le marché commence à frémir

I- C: LA TITRISATION ET LES OBLIGATIONS SECURISEES

I-C-2 : LES OBLIGATIONS SECURISEES

- Règlement en attente des instructions d'application
- Mais les textes de transposition de Bâle 2/3 dans l'UEMOA intègrent les obligations sécurisées.

I- PROMOTION DU FINANCEMENT DU LOGEMENT DANS L'UEMOA

CE QU'IL FAUT RETENIR DES EFFORTS DE PROMOTION DU FINANCEMENT DE L'HABITAT DANS L'UEMOA

- ❑ La promotion du financement du logement dans les pays de l'UEMOA est encore un chantier mais avec des résultats encourageants qui s'articulent autour des performances de la CRRH-UEMOA :
 - Levier pour la mobilisation de ressources longues avec des volumes significatifs à long terme à taux compétitifs en faveur des banques et des ménages ;
 - Solvabilisation croissante de la demande d'accès au logement décent par l'allongement des maturités, la baisse des taux débiteurs, l'extension du refinancement aux ménages à faibles revenus ;
 - Mécanisme efficace de financement de la demande sociale par le marché avec un impact effectif sur l'approfondissement du marché financier ;
 - Mécanisme efficace aussi pour l'allocation de ressources concessionnelles rares à ceux qui en ont effectivement besoin.
- ❑ La stabilité du cadre macroéconomique avec en particulier une politique monétaire stable et non inflationniste a facilité ces résultats
- ❑ La priorité acquise par le sujet dans l'agenda des politiques économiques et sociales doit faciliter les évolutions attendues sachant que l'une des grandes leçons des performances rappelées ci-dessus est que le principal obstacle de l'accès au logement n'est pas forcément le financement

II- QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

II-A : CONTEXTE DE LA DEMARCHE : URGENCE

URGENCE dictée par :

- La pression démographique et urbanisation croissantes:
 - Doublement de la population en 2030 (cela fait plus de 7 ans maintenant qu'on le dit !).
 - Plus de la moitié de la population dans les villes qui connaissent aujourd'hui un déficit de 800 000 logements chaque année ;
- Demandes de nouvelles infrastructures, y compris urbaines;
- Les crises socio-politiques fréquentes dans nos pays s'accompagnent aussi de mouvements de populations qui aggravent l'impact des conséquences spontanées du croit démographique
- Généralisation des programmes de promotion de l'habitat social dans les pays de l'UEMOA qui mettent en évidence l'importance des besoins à financer et qui sont exécutés avec des résultats divers :

II- QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

- ✓ Cote d'Ivoire: 150 000 logements en cinq ans maintenant après un premier programme de 60 000 logements en cinq ans
- ✓ Sénégal : 16 000 logements par an pour le PSE
- ✓ Mali : 40 000 logements pour les cinq dernières années
- ✓ Burkina : 40 000 logements engagés il y a deux ans
- ✓ Bénin : 20 000 logements en cinq ans
- ✓ Togo : 20 000 logements en cinq ans
- ✓ Etc.

QUESTIONS CLES A TRAITER :

- **QUE DEVONS NOUS FAIRE POUR AMELIORER LA CONTRIBUTION DU SECTEUR BANCAIRE ET FINANCIER AU FINANCEMENT DE L'HABITAT A COMMENCER PAR CES PROGRAMMES ?**
- **COMMENT RENFORCER LA CAPACITE DU SECTEUR A APPORTER DES RESSOURCES SUFFISANTES EN QUANTITE ET EN QUALITE POUR LE FINANCEMENT DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES PAYS DE L'UEMOA, DANS LA SECURITE ET LA STABILITE, SANS EVICTION DES BESOINS ALTERNATIFS D'INVESTISSEMENTS, NOTAMMENT EN INFRASTRUCTURES ?**

II- QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

II-B : QUELQUES QUESTIONS CLE

SUR LA BASE DE L'EXPERIENCE DE LA CRRH-UEMOA ET SES INITIATIVES, QUELQUES QUESTIONS CLES ARTICULEES AUTOUR DES PRINCIPAUX ACTEURS

☐ Les Etats : Gestion foncière, Fiscalité, Modèles de Promotion de l'Habitat Social

- Une gestion efficace de la question foncière en s'appuyant si besoin sur les ressources de la composante 3:
 - Des titres fonciers fiables et sécurisés délivrés dans des délais raisonnables, y compris sur les immeubles en hauteur et les programmes de promotions immobilières ;
 - Une prise d'hypothèque dans des délais raisonnables ;
- Une fiscalité accommodante sur les droits d'enregistrement et de successions et diverses formalités comme le nantissement (100 points de base dans certains pays) ;
- Rechercher les meilleures façons de promouvoir le financement de l'habitat social en accordant la priorité aux modèles soutenables dans le temps.

La Composante 3 du Projet Régional Banque mondiale/UEMOA peut y aider les Etats

II- QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

- ❑ **Banques, SFD, autres** : Le financement du logement doit-il être une ligne de profit comme les autres ? Explorer les nouveaux marchés
- Le prêt à l'habitat est d'abord un produit d'appel à banaliser ;
- les populations à revenus modestes et /ou irréguliers sont aussi un marché que le prêt à l'habitat permet de stabiliser avantageusement :
 - Politique commerciale et gestion des risques
 - Technologies
- Pour les SFD, la professionnalisation a de grands bénéfices comme l'accès au refinancement auprès de la CRRH-UEMOA :
 - Assistance CRRH-UEMOA en termes de renforcement des capacités ;
 - Produit de garantie financière pour les prêts à l'habitat aux populations à revenus irréguliers

Le Projet Régional Banque mondiale/UEMOA peut apporter un appui intéressant à ces acteurs éligibles en termes de renforcement de capacités

II- QUESTIONS CLES A TRAITER POUR LE DEVELOPPEMENT DU FINANCEMENT DE L'HABITAT

LES MARCHES ET LA REGLEMENTATION : Actualisation, Diversification, Compétitivité.

- Actualisation de la réglementation relative à la titrisation pour en étendre le champ et faciliter la rentabilité des acteurs ;
- Introduction des obligations sécurisées mais aussi des OPCI, et REITs
- Révision de la tarification des opérations de marchés : le marché financier UEMOA reste cher comparé aux autres pays africains

Au delà de la CRRH-UEMOA

LES PARTENAIRES AU DEVELOPPEMENT (DFI)

- Offre de ressources concessionnelles comme levier de réformes et d'accélération des innovations
- Soutenir le Projet régional Banque mondiale/UEMOA par un apport de ressources concessionnelles additionnelles
- Promouvoir des solutions de financement complexes sur ressources de marchés (Programmes d'habitat social en PPP, promotion de la titrisation).

III - CONCLUSIONS

- Le principal acquis de la promotion du financement de l'habitat social à l'échelle régional dans l'UEMOA ces dernières années est la CRRH-UEMOA.
- La CRRH-UEMOA a développé en six ans d'activités un modèle opérationnel fiable et efficace pour injecter 224 Mds FCFA dans les économies de l'UEMOA pour le financement de l'accès à la propriété et mobilisé 102 Mds FCFA de ressources concessionnelles en s'appuyant sur une gestion et une stratégie de développement exigeantes, pour elle comme pour Ses banques clientes et actionnaires. C'est ce qui lui permet :
 - d'apporter une contribution significative à l'approfondissement du marché financier régional ;
 - Mettre le marché financier au service du financement de la demande sociale de logements décents que la puissance publique ne peut pourvoir seule ;
 - Impulser une mutation structurelle dans le financement de l'accès à la propriété des populations à revenus modestes ou irréguliers. C'est aussi la libération d'une des sources les plus importantes de croissance économique, de création d'emplois et de richesses dans une région qui connaît de forts taux de croissance démographique et d'urbanisation.

III - CONCLUSIONS

- Il nous faut à présent aller au-delà de la CRRH-UEMOA en traitant les facteurs institutionnels et fiscaux qui affectent le financement de l'offre de logement ainsi que la diversification des instruments d'un financement stable de la demande en accord avec les besoins visualisés. C'est l'objectif du catalogue de mesures que j'ai partagé avec vous. Il permet de sécuriser les acquis et impulser les mutations nécessaires dans le financement de l'offre pour épouser celles qui émergent dans la demande de logements
- Dans l'immédiat, la CRRH-UEMOA vous invite à soutenir son activité et ses ambitions au service du financement de l'habitat dans l'UEMOA en souscrivant dès la semaine prochaine à sa huitième émission obligataire. Cet emprunt a déjà reçu le visa du CREPMF et sera offert au marché dans les prochains jours :

Montant : 30 Mds FCFA en deux tranches

Tranche 1 : 25 Mds FCFA portant un taux d'intérêt de 5,95 % pour une durée de 12 ans

Tranche 2 : 05 Mds FCFA portant un taux d'intérêt de 6,05 % pour une durée de 15 ans

Comme vous le savez, les obligations CRRH-UEMOA sont exemptées de tout impôt et taxes dans les pays de l'UEMOA.

Rendez vous donc auprès des SGI de l'UEMOA, et ici l'Africaine de Bourse, Chef de file et les SGI du syndicat de placement, dès la semaine prochaine.

MERCI DE VOTRE AIMABLE ATTENTION

Christian AGOSSA
Directeur Général CRRH-UEMOA
+ 228 22 23 27 15
+ 228 90 97 10 10
cagossa@crrhuemoa.org