



LA GARANTIE DE PRÊTS AU LOGEMENT : UNE NOUVELLE SOLUTION DE GARANTIE POUR ACCÉLÉRER LE DÉVELOPPEMENT DES PRÊTS AU LOGEMENT DANS LA ZONE UEMOA

POURQUOI CE PARTENARIAT INÉDIT ?

Le déficit de logements dans la zone UEMOA est énorme, estimé à 3,5 millions d'unités en 2017 et s'accumulerait au fil des ans de 800 000 unités. Face à cette faille de marché, la CRRH-UEMOA s'est rapprochée du Fonds de Solidarité Africain (FSA) pour concevoir une nouvelle solution de Garantie de Prêts au Logement pour partager le risque de crédit associé aux crédits hypothécaires.



GARANTIE DE PRÊTS AU LOGEMENT

DÉFINITION

La Garantie Prêts au Logement (GPL) est un mécanisme de couverture destiné aux Banques et Systèmes Financiers Décentralisés (SFD) de la zone UEMOA, afin de partager le risque de crédit associé aux prêts hypothécaires. Ce produit est mis en place par le Fonds de Solidarité Africain (Garant) en collaboration avec la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA) qui agit en tant que facilitateur et sponsor du projet.

À travers ce produit, le FSA délègue sa décision d'octroi de sa garantie aux Établissements Bénéficiaires pour la couverture des prêts consentis par ledit Établissement et qui répondent aux critères d'éligibilité convenus dans la convention de garantie.

L'octroi de la garantie de portefeuille est consécutif à une évaluation globale positive de l'Établissement Bénéficiaire, en particulier de ses procédures et performances, notamment sur le segment du crédit hypothécaire.

MODALITÉ DE LA GARANTIE

Garantie de portefeuille à insertion obligatoire de perte finale.

La GPL couvre la perte finale que pourrait avoir à subir les Établissements Bénéficiaires du fait des impayés enregistrés par chaque Emprunteur ayant bénéficié d'un prêt au logement hypothécaire.

La garantie de portefeuille « à insertion obligatoire » est un mécanisme non discrétionnaire qui évite le risque d'antisélection ou d'aléa moral, impliquant une intégration systématique des prêts dans le portefeuille. Cette disposition permet d'éviter toute sélection intentionnelle des risques par les Établissements Bénéficiaires, permettant ainsi une couverture globale du risque, assurant une distribution équitable des risques et évitant une prise de risques excessifs pour le Garant.

MONNAIE

La garantie est octroyée en FCFA.

PUBLICS CIBLES/BÉNÉFICIAIRES

- Bénéficiaires directs : les Banques et SFD de l'UEMOA ayant une activité de crédit au logement ;
- Bénéficiaires indirects : les salariés des secteurs publics ou privés ayant rempli les conditions d'accès au prêt au logement fixées par la Banque ou le SFD.

ACTIVITÉS ET OBLIGATIONS ÉLIGIBLES

- Prêts éligibles : crédit amortissable sur une durée minimum de cinq (5) ans, à consentir à un salarié pour l'acquisition d'un logement principal ;
- Objet des prêts : acquisition de logement ou de terrain constructible, pour usage personnel comme habitation principale pour le bénéficiaire ou l'un de ses descendants directs du premier degré. L'inclusion de descendants directs de premier degré est acceptée à condition que cela n'ait aucun impact sur la sécurisation des flux de remboursement.

QUOTITÉ DE GARANTIE

La quotité varie entre 50% à 80% du montant en principal du prêt au logement, suivant notamment la qualité de signature du bénéficiaire et la quotité demandée dans sa requête.

SAISINE

La requête en garantie doit être transmise à la CRRH-UEMOA et au FSA par l'Établissement Bénéficiaire (Banque ou SFD), par courrier officiel précisant le montant de la ligne demandée, la quotité de couverture souhaitée, ainsi que les caractéristiques des prêts à inscrire sur la ligne accompagnée des documents suivants :

- Une copie des documents juridiques et administratifs (statuts, agrément, RCCM, ...) de la banque ou du SFD ;
- Les états financiers certifiés des trois (3) derniers exercices de la banque ou du SFD et ceux provisoires à la date la plus récente ainsi qu'une copie du dernier rapport d'activités de la banque/SFD ;
- Une note circonstanciée présentant de façon succincte la Banque ou le SFD sur divers aspects, la situation globale de son portefeuille et son évolution au cours des trois (3) dernières années, le profil des dirigeants et des membres du comité de crédit ... Cette analyse devra inclure la situation des crédits en souffrance (nombre, encours, provisions constituées,...) ;
- Des informations spécifiques sur le segment du portefeuille de prêts au logement aux particuliers (nombre et montant des concours, encours, dossiers en souffrance, ...) ;
- Un historique de la performance sur les prêts au logement avec les indicateurs suivants en volume et en valeur sur les 5 dernières années :
 - Indicateurs d'activité : prêts au logement décaissés, encours de prêts au logement ;
 - Indicateurs de sinistralité : taux de portefeuille à risque à 1 jour, à 30 jours, à 90 jours, taux de créances en souffrance (>180 jours), taux de perte.
- Les projections d'octrois de prêts au logement aux salariés sur la période du plan de développement stratégique en vigueur;
- Une synthèse de la politique de gestion des crédits aux particuliers ;
- Une copie du ou des dernier(s) rapport(s) de supervision des organes habilités (Commission bancaire et/ou Comité des risques) ainsi que le taux de mise en œuvre des recommandations y relatives ;
- Le formulaire de Lutte contre le Blanchiment de Capitaux et Financement du Terrorisme (LBCFT) transmis le FSA, dûment rempli et signé par le bénéficiaire ;
- Tous autres éléments d'information disponibles sur le portefeuille, les sûretés et mécanismes de remboursement retenus.

SÛRETÉS REQUISES

Le prêt bénéficiant de la garantie doit impérativement contenir :

- Une affectation hypothécaire de premier rang, sur l'immeuble financé ;
- Domiciliation de salaire ;
- Assurance décès et invalidité permanente ;
- Assurance perte d'emploi.

APPEL & PAIEMENT DE LA GARANTIE

La mise en jeu de la garantie du FSA intervient en perte finale après le prononcé de la déchéance du terme du crédit par l'Établissement Bénéficiaire (dénonciation du prêt par la Banque ou le SFD).

Sous réserve de la satisfaction des clauses de la Convention de garantie et du respect du taux maximum de sinistralité du portefeuille garanti, le Fonds verse au Bénéficiaire, une indemnité provisoire égale à 50% du montant de l'encours de son engagement (Créance du Bénéficiaire en principal x quotité garantie) à la date de l'appel, sur le ou les prêts défectueux concernés par l'appel et ce, dans un délai maximal de trente (30) jours calendaires au maximum, à compter de la date de réception de l'intégralité des documents requis.

Le solde de l'indemnisation définitive, correspondant au reliquat éventuel de la garantie portant sur la perte finale, est versé, dans un délai d'environ 30 jours après réception de la demande de l'Établissement Bénéficiaire, selon deux cas de figure :

- La créance est considérée irrécouvrable : la créance est considérée comme irrécouvrable lorsque la Banque ou le SFD a épuisé toutes les voies de droit pour son recouvrement ou qu'un procès-verbal de carence peut être fourni ;
- L'écoulement de trente-six (36) mois après la date de versement par le FSA de l'indemnité provisoire, dans le cas où les actions judiciaires engagées par la Banque ou le SFD sont toujours en cours. Dans ce cas, l'indemnisation finale ne viendra pas réduire l'engagement de l'emprunteur auprès de la Banque ou du SFD tant que la créance n'est pas considérée comme irrécouvrable. Si les recouvrements après l'indemnité provisoire réduisent la perte à un niveau où la garantie devient inférieure à cette indemnité, l'établissement bénéficiaire rembourse le trop-perçu au FSA.

PRINCIPAUX AVANTAGES DE LA GARANTIE DE PRÊTS AU LOGEMENT (GPL)

**LA GPL PERMET
AUX INSTITUTIONS
FINANCIÈRES,
EN PARTICULIER
AUX BANQUES :**

1

Faciliter et accroître le volume et la valeur de prêts au logement hypothécaires accordés

2

Partager le risque de crédit avec le Garant permettant d'améliorer la qualité du portefeuille et de réduire la perte finale

3

Réduire la consommation des fonds propres grâce à la pondération favorable de 50% offerte par la garantie du FSA et faciliter le respect des exigences prudentielles de solvabilité

4

Assurer une trésorerie immédiate en cas de déchéance du terme du crédit, avec une indemnisation plus rapide de la garantie, en attendant la saisie hypothécaire

5

Renforcer les sûretés adossées aux prêts au logement et renforcer l'activité de crédit, avec la possibilité d'accepter les titres fonciers précaires en cours de transformation

**LA GPL DEVRAIT
PERMETTRE AUX
EMPRUNTEURS DE :**

1

Faciliter la concrétisation de leur projet d'acquisition d'un logement

2

Faciliter leur accès à des financements à des conditions plus avantageuses en profitant du partage du risque entre l'établissement de crédit et le FSA (l'impact attendu à terme est la réduction des taux d'intérêt des prêts au logement grâce à la réduction du risque pour les prêteurs, sous réserve que les coûts liés à la garantie restent raisonnables)

3

Augmenter l'accès au logement par l'augmentation potentielle des montants des prêts accordés par les prêteurs grâce à la garantie

CONTACTS



Yedau OGOUNDELE

Directrice Générale

+228 22 23 58 30/50
y.ogoundele@crrhuemoa.org

Femin Emmy HOUNDONUGBO

Direction des Opérations / Responsable de la promotion des produits de garantie

+228 22 23 27 53
fhoundonougbo@crrhuemoa.org

Olivier NIKIEMA

Business Developer

+228 70 03 89 58
onikiema@crrhuemoa.org

M. Abdourahmane DIALLO

Directeur Général

+227 90 80 80 26
abdourahmane.diallo@fondsolidariteafricain.

Jean NKURUNZIZA

Directeur Central chargé de la Stratégie et de l'Exploitation

+227 94 86 20 20
jean.nkrunziza@fondsolidariteafricain.org

Abdoulahi SIDIBE

Directeur des Opérations et Projets / Responsable de la Promotion des Produits de la Garantie de Prêts au Logement (GPL)

+ 227 20 72 26 32 / 33 / 34
Abdoulahi.sidibe@fondsolidariteafricain.org