



# **Financement du logement abordable dans l'UEMOA**

**Atelier Lomé 28 février 2017**

## **Les Caisses de Refinancement hypothécaires Expériences internationales**

Olivier Hassler, Consultant Banque Mondiale  
Finance and Markets Global Practice

## Structure de la présentation

---

- Caisses de Refinancement: le modèle et ses bénéficiaires
- Rôle dans le développement du marché
- Impact sur l'habitat économique ou social



# Le modèle et ses bénéfices

# Caisses de Refinancement Hypothécaires: vue d'ensemble

- Concept: canaliser des ressources longues, mobilisées sur le marché obligataire , vers les prêteurs immobiliers
- Organisation: structures centrales « de place » , généralement de forme coopérative, le plus souvent avec un soutien gouvernemental
- Système apparu dans les années 1930 – Suisse, Etats-Unis, Autriche -, qui s'est réellement développé après 1985
- Très nombreux exemples à travers le monde:
  - France ( 1985), Malaisie (1987), Inde (1988), Algérie, Palestine, Jordanie, Mexique, plus récemment Arménie, Azerbaïdjan, Mongolie, Egypte, Nigeria, Tanzanie; en cours de constitution : Pakistan, Kenya
  - UEMOA (2012): la seule CRH transnationale

# Caisses de Refinancement Hypothécaires: bénéfices généraux

## 1. Promotion de la qualité des crédits

Critères d'éligibilité des prêts au refinancement

## 2. Effet d'échelle

Plate-forme centralisant les besoins de financement et rendant les émissions fongibles

## 3. Sécurité accrue

Refinancements gagés par les portefeuilles, fonds propres additionnels

## 4. D'où possibilité de mobiliser des financements plus longs, à de meilleures conditions, que les prêteurs individuellement

- Lien sécurité / maturité
- Liquidité
- Diversification de signatures

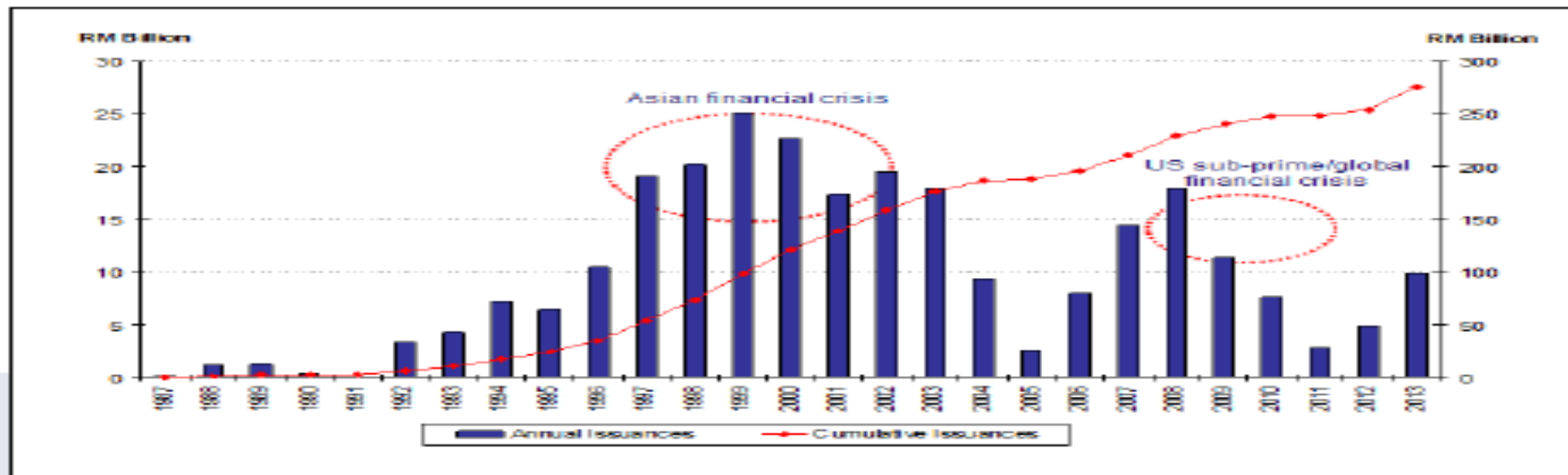
## 5. Rôle contra-cyclique

Les CRH traversent mieux les crises financières que les établissements prêteurs individuellement

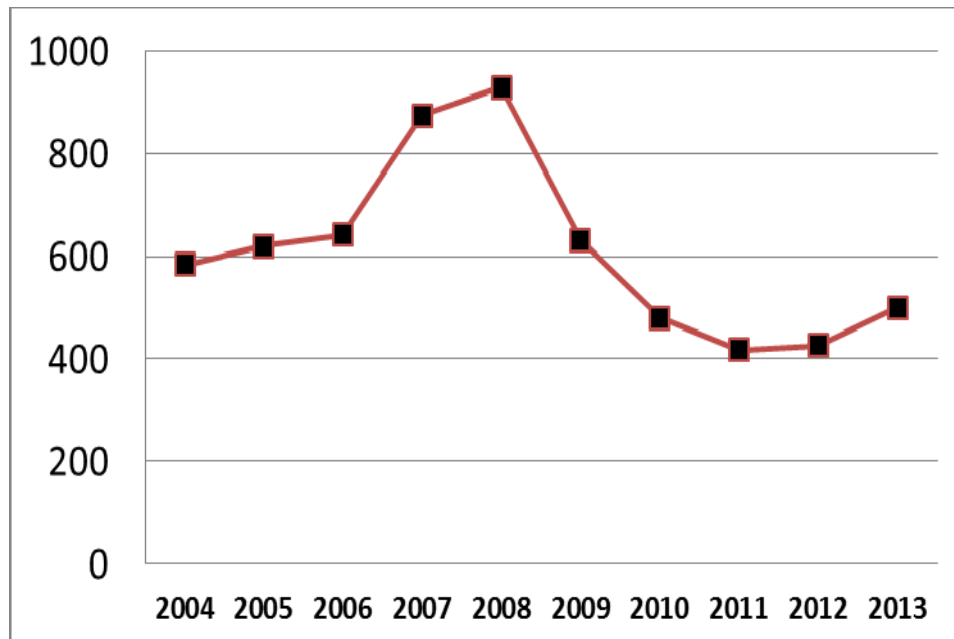
**Bénéfices 1 à 4 = Rôle catalytique dans le développement du marché – du crédit, mais aussi obligataire**

# Impact contra-cyclique des CRHs – Illustration

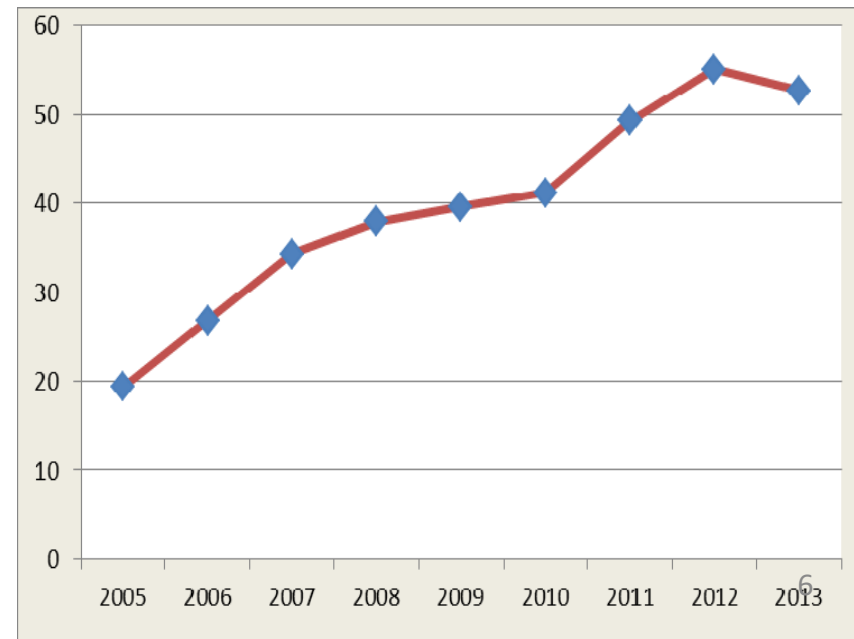
## Malaisie – Cagamas (mds RM)



## US – FHLBs (mds \$)

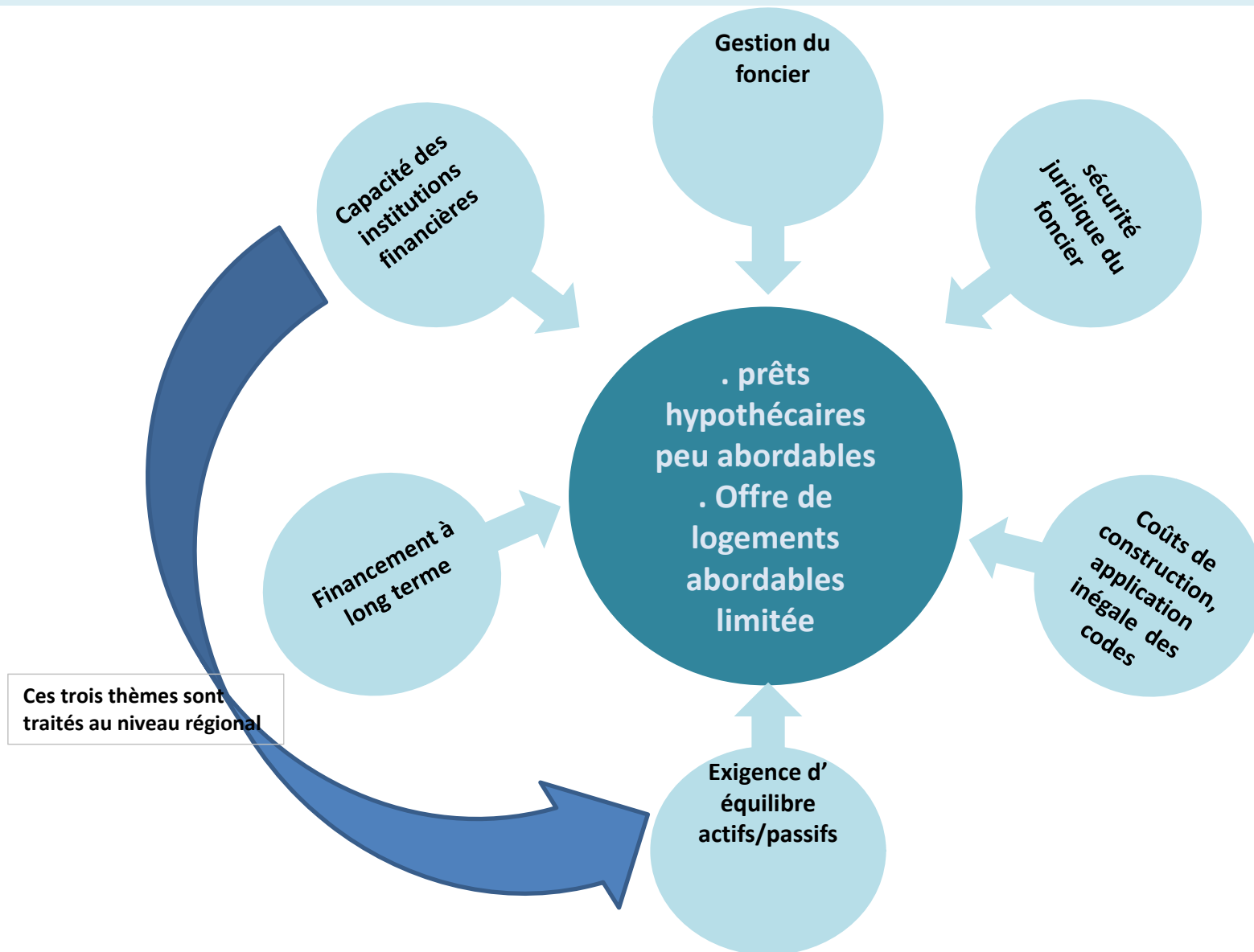


## France – CRH (mds €)



# Rôle des CRHs dans le développement des marchés

# Les contraintes à surmonter sont plus larges que le financement - Ecosystème du financement du logement abordable :





# Rôle catalytique des CRH : impact potentiel sur certaines contraintes au développement

- **Rôle direct and indirect dans l' «éco-système»**
  - Une CRH agit directement sur les contraintes de financement...
  - Et , au-delà, peuvent jouer un rôle moteur plus large
  - Mais ne peuvent résoudre l'ensemble des blocages
- **Ex.: Inde – NHB (1988)**
  - Rôle pionnier dans la transparence du marché: collecte et diffusion d'information immobilières
  - développement du premier indice de prix
- **Ex.: Nigéria - NMRC (2014)**
  - Promotion de l' application effective de la nouvelle loi sur l'exercice des sûretés hypothécaires
  - Promotion des pratiques de crédit standardisées:
    - Financement des ménages au revenu irrégulier
    - Financements islamiques
  - Accords avec certains états pour réduire les coûts d'enregistrement et de délivrance des titres de propriété

# Le positionnement évolue avec la maturité des marchés

- **Les parts de marché des CRHs sont plus élevées dans un marché en décollage que dans un marché développé . Elles sont de 5% -6%**
  - aux Etats Unis ( ratio crédit à l'habitat / PIB: 63% )
  - en France - en temps normal- (ratio crédit à l'habitat / PIB : 40%)
  - en Malaisie (ratio crédit à l'habitat / PIB : 40%)
- **Une fois la maturité du marché hypothécaire atteinte, le modèle de base peut se diversifier. Ex.: Cagamas:**
  - Diversification de l'objet des crédits refinancés en-dehors de l'habitat
  - Produits de garantie (depuis 2008)
  - 2 modèles de refinancement, avec ou sans recours ( risque –crédit assumé ou transféré par l'éts refinancé)
  - 2 instruments de funding: obligations ou titrisation (depuis 2004)
  - Finance conventionnelle ou islamique
- **La CRRH- UEMOA est dans la phase « catalytique »**

Mais s'est dotée d'un outil de développement ultérieur, séparé du modèle de base:  
BOAD –titrisation (rôle éventuel du côté de l'offre?)

# Impact sur l'habitat économique ou social

I) Des crédits plus abordables et moins risqués

II) Soutien aux politiques de développement urbain  
et de logement

# Bénéfice primordial: adapter à une clientèle modeste le profil des crédits à l'habitat

- **Offrir des durées longues : une condition clé d'abordabilité**

Les charges de remboursement d'un prêt à 9%, mais à 20 ans sont équivalentes à un prêt à 2% à 10 ans

- **Fixer les taux d'intérêt sur des périodes aussi longues que possible**

les emprunteurs modestes ne disposent pas de marge pour amortir de fortes hausses de taux

- **Combiner la limitation des risques pour les emprunteurs avec les équilibres actif/passif des prêteurs**

- Adossement des actifs à taux fixe
- Selon les contextes : prêts à taux révisable tous les 3, 5 ou 7 ans ( méthode canadienne)
- Soutien temporaire à la liquidité

### **Au total impact potentiel élevé**

- **Pour les finance publiques:** financements plus abordables → moindres subventions
- **Pour le système financier:** gestion des risques renforcés

## Certaines CRHs appuient, en outre, les politiques de développement urbain et /ou du logement

- **Mandat de base des CRHs:** fournir aux prêteurs immobiliers des ressources de marché à long terme et à coût compétitif
- **2 fonctions distinctes**
  - Les politiques de l'habitat relèvent des gouvernements et des budgets publics
  - La fonction de stabilité financière des CRHs ne doit pas être compromise
  - Subventionner via le financement peut-être sous optimal par rapport aux aides directes
- **Néanmoins, l'action des CRHs peut être un amplificateur des politiques gouvernementales:**
  - effet de levier des aides publiques par le crédit
  - Appui financier prioritaire aux programmes ou projets correspondant aux objectifs de politique de l'habitat - par ex.: logements abordables, mixité sociale, développement urbain maîtrisé, foncier sécurisé
  - Appui technique grâce à l'expertise et la connaissance des marchés du logement

# Appuyer les politiques du logement - USA: Federal Home Loan Banks

- **Obligation légale de soutenir les segments que le marché dessert mal**
- **Conditions de ces interventions strictement encadrées par le régulateur:**
  - Plan d'affaires spécifique
  - Interventions dans des zones prioritaires pour les gouvernements locaux
  - Impératif de crédit sûr et sain inchangé
  - Contrôle d'exécution par le superviseur FHFA
- **Principaux types de programme**
  - Subventions : > 10% des bénéfices annuels –car entités à but lucratif
    - aux primo-accédants (revenu < 80% de la médiane régionale)
    - aux projets locatifs (20% des logements: ménages au revenu < 50% de la médiane régionale)
  - Refinancement de prêts aux ménages au revenu < 115% médiane régionale
  - Soutien aux projets de logements abordables et de développement économique dans les zones défavorisées

# Appuyer les politiques du logement - marchés émergents

- **Inde: National Housing Bank**

- Création parallèle à la première définition d'une politique du logement
- projets-pilote de développement urbain
- Création d'un éts d'assurance hypothécaire (prêts à quotité élevée)
- Agent de l'Etat pour la gestion de programmes spécifiques: fonds de financement de l'habitat rural, programme de financement dédié aux femmes, programmes de subvention, fonds de garantie à vocation sociale

- **Malaisie: Cagamas**

- 2 mécanismes de garantie (via une filiale: Gagamas SRB): prêts à 100% aux primo-accédants (2011), prêts au logement des jeunes (2015)

- **Mexico (SHF, 2000), Egypte (EMRC, )**

- Approche intégrée à la politique de développement urbain : refinancements privilégiant les périmètres de développement urbain ordonné et inclusif

**Les dispositifs d'aide sont difficiles à gérer à un niveau supra-national.  
Approche de type Mexique ou Egypte plus réalisable pour la CRRH-UEMOA**

## Un enjeu difficile, mais critique: élargir l'accès au crédit des populations des secteurs informels

- **Un exemple probant: NHB en Inde**
  - Programme de refinancement des EMFs depuis 2009
  - Participation au capital de la Housing Finance Company créée par Sewa Bank - banque coopérative pour femmes, distributeur de micro-crédit pour l'habitat, qui a développé un programme de crédit hypothécaire
  - Participation dans de nouvelles HFCs spécialisées dans les segments de marché peu desservis, notamment les secteurs inorganisés de l'économie
- **Nigeria : Fonds pour EMFs avec l'appui technique de NMRC**
- **Mexique: Soutien de SHF à certains états du « Secteur Financier Populaire »** Programme spécifique avec procédures de refinancement adaptées

### Dans l'UMEOA:

- Large prédominance des populations actives dans les secteurs « informels »
- Un atout fort: présence de réseaux SFD souvent financièrement robustes, profondément implantés dans les segments non-salariés, grâce à l'épargne



# Conclusion

1. Valeur ajoutée essentielle d'une CRH dans la promotion du logement abordable: permettre des conditions de financement accessibles à des ménages auparavant exclus
2. Un objectif second : renforcer les politiques de l'habitat -non comme instrument de dispositifs nationaux , mais en coordonnant les refinancements avec les programmes prioritaires des Etats-membres
3. Appui à l'extension de l'accès au crédit aux ménages du secteur informel: objectif critique, à aborder avec prudence, mais un potentiel élevé dans l'UEMOA
4. Diversification des objets et des produits: option ultérieure, envisageable une fois les marché mieux structurés et développés