

ATELIER DE FORMATION SUR LA GESTION ACTIF/PASSIF ET GESTION DES PORTEFEUILLES DE PRÊTS A L'HABITAT

INTERVENTION DE M. Waïdi ABOUBAKAR, DIRECTEUR DES OPERATIONS DE LA CRRH-UEMOA

REFINANCEMENT DE CREDITS HYPOTHECAIRES AUPRES DE LA CRRH-UEMOA

Lomé les 17 & 18 décembre 2018



CAISSE RÉGIONALE
DE REFINANCEMENT
HYPOTHÉCAIRE



PLAN

- I. Qualification au refinancement de la CRRH-UEMOA**
- II. Les refinancements de la CRRH-UEMOA**
- III. Comment saisir la CRRH-UEMOA d'une demande de refinancement**
- IV. Quel est le montant maximum du refinancement auprès de la CRRH-UEMOA**
- V. Cycle d'instruction d'un Refinancement auprès de la CRRH-UEMOA**
- VI. Coût du refinancement auprès de la CRRH-UEMOA**
- VII. Administration du refinancement**
- VIII. Mécanisme de Remboursement du refinancement**



I. Qualification au refinancement de la CRRH-UEMOA

- Etre une banque de l'UEMOA ;
- Etre actionnaire de la CRRH-UEMOA :
 - Formuler une demande de participation au capital de la CRRH-UEMOA ;
 - Libérer sa participation (nominal et prime d'émission).
- Avoir au moins 3 années d'existence ;
- Avoir réalisé au moins un exercice bénéficiaire sur les 3 dernières années avec une tendance à l'amélioration ;



II. Les refinancements de la CRRH-UEMOA

Deux types de refinancements :

- Refinancements sur ressources de marché ;
- Refinancements sur ressources concessionnelles.

III. Comment saisir la CRRH-UEMOA d'une demande de refinancement ?

- Manifester l'intention de se refinancer en signant les terms-sheets proposés par la CRRH-UEMOA ;
- Disposer d'un portefeuille éligible de prêts à l'habitat à faire refinancer et couvrant au moins 50% de la demande de refinancement ;
- Communiquer la documentation (Etats financiers, rapports d'activités, statuts actualisés ...);
- Communiquer la documentation du portefeuille à refinancer (copies des contrats de prêts, échéanciers et Certificats d'inscription hypothécaire).

IV. Quel est le montant maximum du refinancement auprès de la CRRH-UEMOA ?

Règles de maîtrise des Risques :

➤ Limites du refinancement en montant :

	Montant maximum de refinancement par opération et par banque	Encours maximum cumulé des refinancements
1. En pourcentage des Fonds Propres et assimilés au passif du bilan de la banque candidate au refinancement	50%	80%
2. En pourcentage des Créances saines sur la clientèle de la banque candidate au refinancement	15%	35%
3. En pourcentage de l'encours total des refinancements de la CRRH-UEMOA	20% maximum en encours cumulé par banque	

NB : Le montant effectif du refinancement de la CRRH-UEMOA autorisé pour chaque banque et pour chaque opération est le plus petit des montants déterminés sur la base de l'application des critères ci-dessus

V. Cycle d'instruction d'un Refinancement auprès de la CRRH-UEMOA

Les principales étapes de l'instruction :

- Analyse des demandes et portefeuilles de prêts à l'habitat proposés au refinancement ;
- Préparation d'un dossier et soumission au Comité des Engagements de la CRRH-UEMOA pour décision ;
- Communication des décisions du Comité des Engagements aux banques candidates au refinancement et invitation à signer la documentation juridique du refinancement :
 - Contrat cadre de refinancement ;
 - Contrat de prêt ;
 - Contrat de prêt subordonné ;
 - Acte de nantissement du portefeuille ;
 - Billets à ordre couvrant toutes les échéances du prêt en principal, intérêts ;
 - Amendement (dérogation).



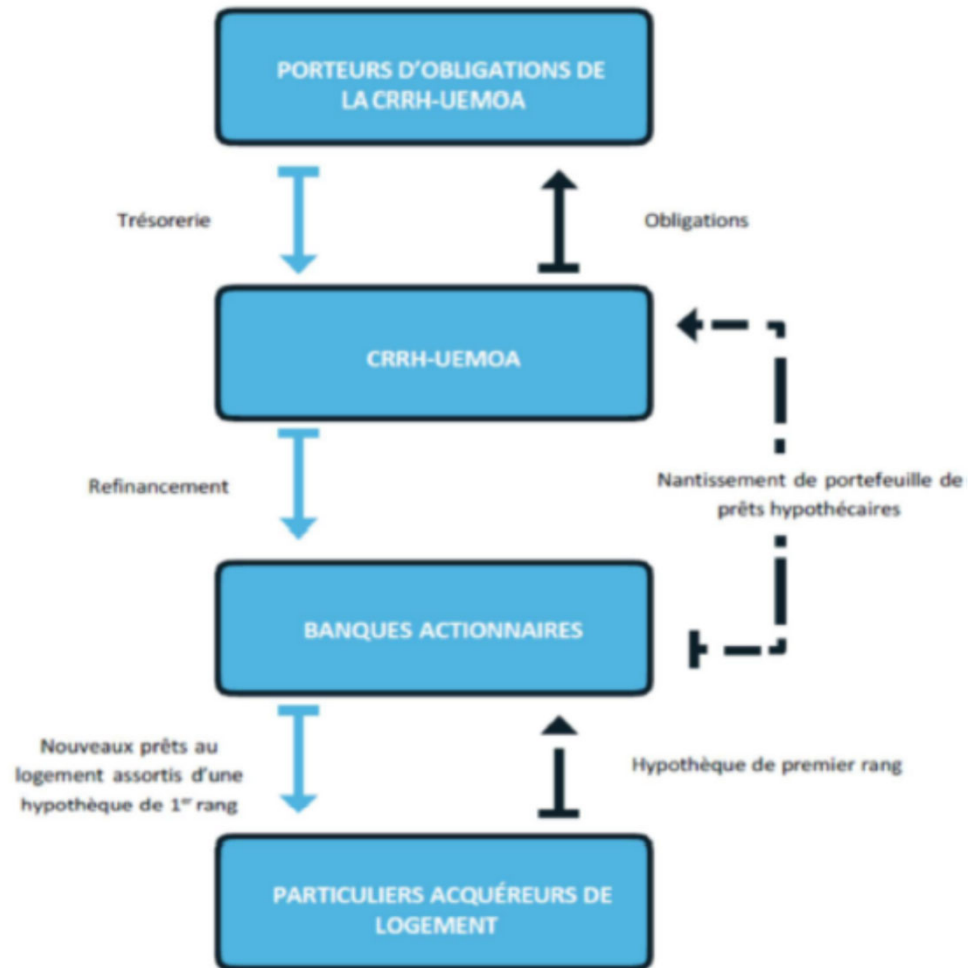
- Préparation de l'Emission obligataire
 - Sélection d'une SGI par appel d'offres et structuration de l'emprunt obligataire ;
 - Préparation du dossier à soumettre au CREPMF pour demande de visa ;
 - Préparation et conduite, avec la SGI, de la campagne de placement des obligations.

- Levée des conditions préalables au décaissement des fonds notamment :
 - Réception des contrats signés ;
 - Réception de l'acte de nantissement du portefeuille ;
 - Confirmation des engagements souscrits par la signature à nouveau des Règles d'Intervention ;

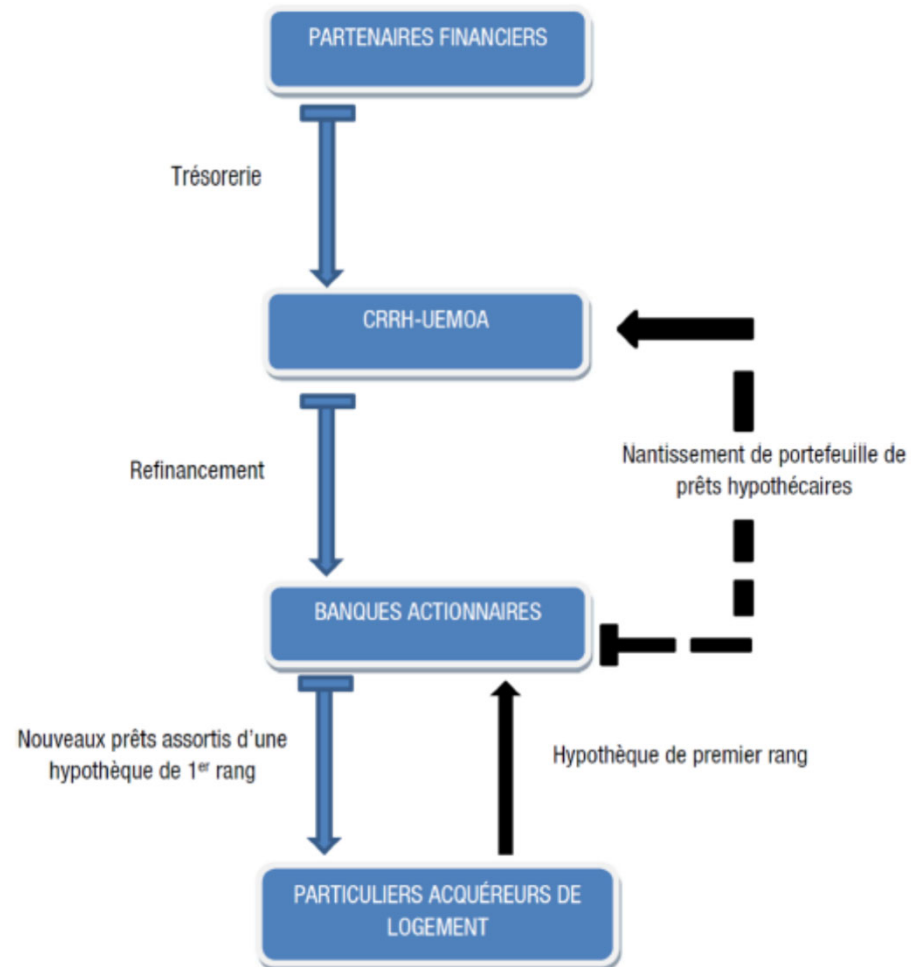
- Transfert aux banques refinancées, des refinancements nets

NB : Les refinancements sur ressources concessionnelles obéissent à la même procédure, à la différence qu'il n'y a pas d'émission obligataire, les fonds prêtés provenant d'emprunts de la CRRH-UEMOA auprès de partenaires au développement

➤ REFINANCEMENT SUR RESSOURCES DE MARCHÉ



➤ REFINANCEMENT SUR RESSOURCES CONCESSIONNELLES



VI. Coût du refinancement auprès de la CRRH-UEMOA

- Rémunération de la CRRH-UEMOA :
 - Refinancements sur ressources de marché : 1% flat du montant du refinancement ;
 - Refinancements sur ressources concessionnelles : une marge faible décidée par le Conseil d'Administration est ajoutée au coût des ressources.
- Récupération de frais : les frais de l'emprunt obligataire/du crédit auprès du partenaire au développement sont répartis au prorata aux banques refinancées sur la ressource

VII. Administration du Refinancement

- Suivi périodique à distance : Communication trimestrielle à la CRRH-UEMOA des fichiers électroniques du portefeuille **notamment respect des engagements souscrits dans l'Amendement au contrat de prêt**
 - Deux ans maximum à partir de la mise en place du refinancement, pour porter la couverture du refinancement de 50% à 120% de l'encours du refinancement ;
 - Trois ans maximum à partir de la mise en place du refinancement pour produire tous les titres hypothécaires.
 - **Sanction encourue en cas de non-respect des engagements souscrits dans l'Amendement au contrat de prêt : remboursement anticipé du concours.**
- Mission de supervision de la Direction des Opérations ;
- Mission de contrôle du Service de l'Audit interne ;

VIII. Mécanisme de Remboursement du refinancement

- Respect du mécanisme de remboursement des échéances du refinancement ;
 - Appel d'échéance par CRRH-UEMOA pour une avance de trésorerie correspondant au montant de l'échéance ;
 - Virement à J-25 au plus tard sur le compte séquestre de remboursement de la CRRH-UEMOA ;
 - A J-10 virement de l'échéance au DC/BR par la CRRH-UEMOA ;
 - Au jour J, compensation avec l'avance de trésorerie pour rembourser l'échéance.

➤ **CRITERES D'ELIGIBILITE AU REFINANCEMENT DE PRETS A L'HABITAT SUR RESSOURCES DE MARCHE**

✓ **Créances refinançables**

Prêts destinés au financement de :

- construction ;
- acquisition de logements ;
- acquisition d'un terrain à bâtir ;
- travaux de rénovation logements d'habitation.

PRIMO BÉNÉFICIAIRES :

- particuliers personnes physiques ou ;
- personnes physiques porteurs de parts sociétés civiles immobilières (en aucun il ne doit s'agir d'opérations de promotion immobilière pour le bénéficiaire).



Exclusion :

- prêts destinés au financement de locaux professionnels ou commerciaux.

Immeuble à usage mixte (habitat et professionnel) :

- financement du logement éligible seulement s'il fait l'objet d'un prêt, d'une inscription hypothécaire, et d'une valorisation distincts.

✓ **Garanties requises par la CRRH-UEMOA :**

- hypothèque de premier rang prise sur un titre foncier ;
- garantie financière (caution, assurances) offerte par un établissement relevant de la réglementation bancaire ou des assurances ;
- caution hypothécaire ;
- affectation hypothécaire d'un immeuble autre que celui objet du financement

✓ **Montant maximum refinancé par CRRH-UEMOA**

Capital Restant Du (CRD) maximum : 100 000 000 de FCFA

➤ **CRITERES D'ELIGIBILITE AU REFINANCEMENT DE PRETS A L'HABITAT SUR RESSOURCES CONCESSIONNELLES**

✓ **BENEFICIAIRES :**

Les bénéficiaires sont des personnes physiques à revenus faibles éligibles aux prêts sociaux à l'habitat selon la définition en vigueur dans leur pays.

L'immeuble objet du prêt bancaire doit être situé dans l'un des pays membres de l'UEMOA.

✓ **DESTINATION :**

Les prêts sont destinés au financement de la construction ou de l'acquisition de logements **sociaux** ou, au financement du coût des travaux de construction de logements **sociaux** d'habitation.

La valeur de l'immeuble objet du prêt au logement est fixée à montant maximum de 15 M FCFA.



✓ **GARANTIES :**

Les prêts mobilisés doivent être garantis soit par :

- une hypothèque de premier rang prise sur un titre foncier à l'exclusion de tout autre titre non définitif ;
- une garantie financière (caution, assurance), offerte par un établissement financier relevant de la réglementation bancaire ou des assurances ;
- un cautionnement hypothécaire ; ou,
- une affectation hypothécaire d'un immeuble autre que celui objet de la transaction, appartenant à l'emprunteur ou à la caution

✓ **MONTANT :**

Le montant nominal maximum du prêt éligible est de quinze millions (15 000 000) de FCFA, correspondant au coût d'acquisition du logement, terrain compris.



✓ **DUREE :**

La durée résiduelle du prêt éligible est au maximum de 20 ans

✓ **TAUX D'INTERET MAXIMUM DU PRET REFINANÇABLE :**

Le prêt au logement refinançable est celui dont le taux d'intérêt emprunteur est inférieur ou égal à 6% l'an HT

✓ **PARTIE MOBILISABLE D'UN PRET :**

La partie mobilisable d'un prêt éligible ne peut excéder le montant du capital restant dû du prêt.



**CAISSE RÉGIONALE
DE REFINANCEMENT
HYPOTHÉCAIRE**

**MERCI DE VOTRE AIMABLE
ATTENTION**

Waïdi ABOUBAKAR

Directeur des Opérations CRRH-UEMOA

+ 228 22 23 26 16

+ 228 90 97 12 12

waboubakar@crrhuemoa.org