

**PROJET REGIONAL BANQUE MONDIALE / UEMOA POUR LA  
PROMOTION DU FINANCEMENT DE L'HABITAT ABORDABLE  
DANS L'UEMOA**

---

**TERMES DE REFERENCE DE L'ETUDE DE FAISABILITE DE LA  
CONCEPTION ET LA PROMOTION D'UNE SOLUTION DE GARANTIE  
FINANCIERE DES PRETS A L'HABITAT EN FAVEUR DES MENAGES A  
REVENUS MODESTES ET/OU IRREGULIERS DANS L'UEMOA**

**Février 2019**

## 1- PRESENTATION DE LA CRRH-UEMOA

La CRRH-UEMOA est un établissement financier à caractère bancaire créé le 16 juillet 2010, et ayant pour objet social :

- de refinancer au profit exclusif des actionnaires, selon les modalités prévues aux statuts, les prêts au logement consentis à leurs clients ;
- d'émettre, en contrepartie de ces emplois, des obligations et valeurs mobilières ayant des caractéristiques analogues à celles des portefeuilles refinancées, ou de mobiliser à cet effet des ressources mobilisées auprès des partenaires au développement ; et
- généralement toutes opérations mobilières et immobilières se rattachant à son objet ou susceptibles d'en faciliter la réalisation.

Le capital de la CRRH-UEMOA au 31 décembre 2018 est de 9 144 M FCFA. Son actionnariat compte cinquante-cinq (55) banques commerciales, deux institutions régionales de financement du développement (BOAD et BIDC), une institution continentale de promotion et de financement de l'habitat (Shelter Afrique), et la Société Financière Internationale (SFI), filiale de la Banque Mondiale en charge du financement du secteur privé.

Le total bilan de la CRRH-UEMOA au 31 décembre 2018 est de 188 milliards de F CFA.

Les ressources mobilisées par la CRRH-UEMOA sur les marchés financiers à travers des emprunts obligataires, pour le refinancement de ses banques actionnaires, depuis le démarrage de ses activités opérationnelles en juillet 2012 s'élèvent à 162 Mds FCFA, recouvrant 8 emprunts obligataires sur le marché financier régional des pays de l'UEMOA.

En 2017, la CRRH-UEMOA a démarré le refinancement de prêts aux logements sociaux sur ressources concessionnelles mobilisées auprès de partenaires au développement. Le montant de ses interventions dans ce cadre s'élève, à date, à 38 Mds FCFA.

La CRRH-UEMOA a également obtenu en octobre 2017, au titre du projet régional Banque Mondiale /UEMOA pour la promotion du financement de l'habitat abordable dans l'UEMOA, un concours de 155 M de dollars équivalents Euros dont 130 M de dollars US pour le refinancement de prêts à l'habitat abordable consentis par les banques et Système Financiers Décentralisés (SFD), ainsi que le renforcement de sa structure financière. Le démarrage du refinancement de prêts aux logements octroyés par les SFD est prévu en 2019.

La CRRH-UEMOA jouit d'un Accord de siège avec la République Togolaise qui lui accorde les privilèges et immunités reconnus aux organisations diplomatiques établies au Togo. Dans ce cadre, elle est exemptée d'impôts et taxes sur toutes les prestations et acquisitions de biens et services.

On trouvera de plus amples informations sur le site internet de la CRRH-UEMOA, [www.crrhuemoa.org](http://www.crrhuemoa.org).

## 2- CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

Dans le cadre du projet régional Banque Mondiale/UEMOA en faveur de l'habitat abordable, la CRRH-UEMOA prépare l'extension de son champ d'activités aux SFD de l'UEMOA, pour promouvoir l'accès au crédit immobilier des populations à revenus modestes desservies par ces réseaux qui, souvent, n'ont pas accès au crédit bancaire.

Les SFD financent déjà les dépenses liées au logement, mais principalement sous forme de crédits de faibles montants et de durées courtes, adaptés à des travaux d'amélioration ou d'extension de l'habitat, ou des constructions informelles par paliers successifs dont l'achèvement peut prendre des années. Les conditions de vie offertes de façon générale par les logements accessibles par ces types de financements ne sont pas ceux de logements décentes. Par conséquent, développer une offre de crédits plus importants et de durée longue pour en rendre le remboursement périodique abordable à des ménages à revenus modestes, permettrait à des millions de personnes d'avoir accès à un habitat décent dans des délais raisonnables.

Dans cette approche, l'un des obstacles majeurs pour les SDF, mais non le seul, est le manque de ressources longues, d'autant que la réglementation bancaire qui leur est applicable dans l'UEMOA les oblige à couvrir la totalité de leurs emplois à moyen et long terme par des ressources stables<sup>1</sup>.

Pour lever cet obstacle, la CRRH-UEMOA se propose de les admettre, sous des conditions à préciser, au bénéfice de ses refinancements à long terme sur la base de ressources consenties par la Banque Mondiale.

Compte tenu de la nature des ressources Banque Mondiale dédiées aux prêts à l'habitat en faveur des ménages à revenus modestes, et qui seront renforcées par les contributions d'autres partenaires au développement, il est retenu de limiter le coût du bien financé à 10 millions FCFA, de manière uniforme pour les 8 pays de l'UEMOA, pour une durée maximale de 10 ans.

Cette diversification significative de l'activité actuelle de la CRRH-UEMOA limitée au prêt à l'habitat consenti par les banques actionnaires, doit être rigoureusement préparée, et conduite dans des conditions de sécurité telles que le statut d'émetteur de référence de la CRRH-UEMOA sur le marché obligataire régional et la qualité de sa notation, n'en soient en aucune manière affectés. La CRRH-UEMOA jouit en effet depuis 2015 de la meilleure note d'un émetteur sur le marché financier régional. Ses obligations, toutes cotées à la BRVM, sont également admises au refinancement auprès de la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO).

C'est pourquoi la CRRH-UEMOA a commandité une étude spécifique qui proposera :

- 1) - une première sélection préalable de partenaires possibles parmi les SFD auxquels la CRRH-UEMOA pourrait apporter à court terme un appui par le refinancement de prêts au logements consentis aux ménages à revenus modestes, dans une approche pilote pouvant s'ouvrir plus largement à terme au vu des résultats de cette première expérience ; et

---

<sup>1</sup> Coefficient de couverture de 100% prévu par l'art. 147 de la loi uniforme portant réglementation des systèmes financiers décentralisés du 6 avril 2007 et l'Instruction BCEAO No 010-08-2010

- 2) - une sélection de SFD qui, quoique ne pouvant appartenir à une phase pilote de refinancement des SFD, pourrait, avec l'appui d'un programme de renforcement de capacités, accéder à un refinancement auprès de la CRRH-UEMOA à un horizon de deux ans ;
- 3)- la meilleure manière de sécuriser les refinancements accordés à ces nouveaux partenaires, avec des propositions concrètes en accord avec le modèle opératoire de la CRRH-UEMOA. En effet, la sécurisation des activités de la CRRH-UEMOA repose actuellement sur deux piliers : le nantissement des portefeuilles refinancés, constitués exclusivement de crédits immobiliers résidentiels assortis de garanties hypothécaires ; et la participation à son capital des banques emprunteuses afin d'assurer en permanence, une solide couverture en fonds propres des actifs et un alignement des intérêts. Or, il est anticipé que les prêts au logement des SFD, soient en grande partie non-hypothécaires d'une part, et d'autre part, que les refinancements aux SFD appartenant à des réseaux mutualistes ou coopératifs passeraient par les structures faïtières, et pas directement aux organismes prêteurs ; et enfin, que les Institutions de Microfinance ne seront pas autorisées à prendre des participations au capital de la CRRH-UEMOA. Le mode de sécurisation des refinancements de la CRRH-UEMOA aux SFD est donc à définir pour s'adapter aux caractéristiques de ce secteur, sans perdre de sa robustesse.
  - Outre cette étude qui encadrera les modalités de refinancements par la CRRH-UEMOA des prêts à l'habitat consentis par les SFD, la CRRH-UEMOA a retenu avec la Banque mondiale, de promouvoir une solution de garantie financière de ces prêts à l'habitat aux ménages à revenus modestes et/ou irréguliers, afin de mieux protéger les bilans des institutions financières désireuses de promouvoir le prêt à l'habitat social.

### **3- PERIMETRE ET OBJECTIF DE L'ETUDE**

Le périmètre de cette étude couvre les prêts aux ménages à revenus modestes et/ou irréguliers dans l'UEMOA, qu'ils tiennent de l'activité des banques ou des SFD.

L'objectif de l'étude est d'identifier la meilleure solution financière permettant de protéger au coût le moindre, les institutions financières engagées dans la promotion du prêt à l'habitat en faveur des ménages à revenus modestes et/ou irréguliers, des aléas du risque de crédit sur ces contreparties.

L'étude doit couvrir :

- La réalisation d'une étude de faisabilité d'un produit de garantie de crédit à l'habitat dans les pays de l'UEMOA en faveur des ménages à revenus modestes et/ou irréguliers ;
- La conception du plan d'affaires, des politiques et procédures à mettre en œuvre pour la création et la promotion de ce produit de garantie de prêts à l'habitat en faveur des ménages à revenus modestes et/ou irréguliers ;
- Les programmes de formation, d'assistance technique, et d'accompagnement pour les institutions financières qui pourraient en bénéficier.

## **4- COMPOSANTES DE L'ETUDE**

L'étude comprendra trois composantes principales :

### **4.1. Première composante : Etude de faisabilité**

Cette première composante fera :

- L'état des lieux d'initiatives similaires, qu'elles soient nationales ou non, particulièrement dans l'UEMOA et en Afrique, avec les résultats obtenus, et un benchmarking de la pertinence et de l'efficacité de ces solutions. Cette part de l'étude mettra aussi en évidence de façon spécifique les produits offerts par le secteur des assurances dans l'UEMOA pour le financement du logement, son aptitude et sa capacité à en promouvoir de nouveaux ;
- la proposition d'une solution pour les pays de l'UEMOA avec ses justifications, ses avantages et ses limites ; ainsi que ses conditions de mise en œuvre, en intégrant tant les aspects techniques et opérationnels que réglementaires et financiers. Le Consultant produira à l'appui de ses propositions la synthèse des discussions et/ou sondages auprès de prêteurs permettant d'explicitier les besoins exprimés, les solutions actuellement mises en œuvre et celles visualisées ou recherchées.

Les conclusions de l'étude sur le refinancement par la CRRH-UEMOA des prêts à l'habitat consentis par les SFD seront tenues au Consultant pour lui permettre d'affiner ses propositions.

### **4.2. Deuxième composante : le Business Plan, les politiques et procédures de création et de gestion**

Le Consultant proposera le business plan, les politiques et procédures pour la création et la gestion de la solution préconisée et/ou retenue, en tenant compte des exigences réglementaires et légales.

La facilité de mise en œuvre, la soutenabilité et la rentabilité de la solution préconisée devront faire l'objet d'une attention particulière.

### **4.3. Troisième composante : le programme d'appui et d'accompagnement**

Le consultant formulera un programme d'appui et de renforcement des capacités des institutions financières concourant à la promotion de la solution de garantie financière proposée pour le démarrage de la promotion de cette solution.

## **5- QUALIFICATION**

Le Consultant sera une firme ayant au minimum dix ans d'expérience en ingénierie financière et ayant réalisé des études de faisabilité sur des produits financiers ou des produits d'assurance et ayant conçu ou promu des produits financiers ou des produits d'assurance dans des pays d'Afrique Subsaharienne ou environnement similaire s'appuyant sur une bonne connaissance du climat et de l'environnement des affaires dans ces pays.

L'équipe devra impérativement comprendre au minimum les experts suivants :

- Un Expert financier, chef de mission ayant au minimum un diplôme BAC+5 en banque, assurance, ou un diplôme équivalent sciences économiques ou de gestion ; une expérience de 10 ans au moins en banque finances ou assurance, maîtrisant les produits de crédit SFD dans les pays de l'UEMOA ou un environnement similaire. Une occupation de postes de responsabilités managériales dans une institution bancaire ou d'assurance serait un atout ;
- Un Expert-juriste avec un diplôme de Bac+5 au moins, justifiant de 10 ans d'expérience dans le droit bancaire ou dans les assurances, et maîtrisant la réglementation bancaire de l'UMOA et le code des assurances de la CIMA, ou d'un environnement similaire, ainsi que les exigences vis-à-vis des SFD, y compris la micro assurance. Une connaissance approfondie du droit de la faillite et une expérience de sa mise en œuvre concrète sont requises ;
- Un Economiste avec un diplôme BAC+5 minimum, et justifiant d'au moins 5 ans d'expérience dans les systèmes financiers décentralisés (SFD) et ayant une bonne connaissance du climat des affaires de la sous-région ;
- Un Informaticien ayant une expérience de 5 ans en la matière et maîtrisant le domaine des SFD.

L'étude doit couvrir tous les pays membres de la zone UEMOA.

## **6- LIVRABLES ET CONDITIONS D'EXECUTION**

Le Consultant remettra les rapports suivants :

- 1) Sous quinzaine, après adjudication définitive, un rapport initial de lancement exposant sa compréhension du projet, sa démarche et des propositions pour compléter ou modifier les analyses sous-tendant les TDR ;
- 2) Trois rapports portant sur :
  - a- La conception de la solution préconisée, ses avantages et limites, ainsi que le benchmarking y afférent à rendre dans le 3<sup>ème</sup> mois après le rapport initial ;
  - b- Le plan d'affaires, les politiques et procédures à rendre dans le 4<sup>ème</sup> mois ;
  - c- Sur validation des deux premiers rapports, celui relatif au programme d'appui et de renforcement de capacités est attendu à la fin du 5<sup>ème</sup> mois.

Les différents livrables (rapports) transmis feront l'objet de validation par la CRRH-UEMOA dans un délai de 07 jours après la réception. Le Consultant doit déposer les rapports définitifs après prise en compte des commentaires éventuels au plus tard 15 jours à compter de la réception des observations.

## **7- DUREE DE LA MISSION**

La mission se déroulera sur une période de 6 mois à compter de la signature du contrat. Il est estimé que la charge de travail correspondante s'élève à 24 hommes-mois.