

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

**TERMES DE REFERENCE DE L'ETUDE SUR L'IMPACT DES REFINANCEMENTS DE LA
CRRH-UEMOA SUR RESSOURCES DE MARCHÉ SUR LA PROMOTION DU
FINANCEMENT DE L'HABITAT ET DE L'ACCES A LA PROPRIETE IMMOBILIERE DANS
L'UEMOA**

Avril 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 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 9 589 M FCFA. Son actionnariat compte cinquante (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 2017 est de 166 milliards de F CFA.

La CRRH-UEMOA a démarré ses activités opérationnelles le 16 juillet 2012, en offrant à la souscription son premier emprunt obligataire, les obligations CRRH-UEMOA 6,10% 2012-2022, pour un montant de 10 milliards de F CFA au taux de 6,10 %. Très rapidement et très largement sursouscrite, cette première émission a été close en trois semaines à 12,5 milliards de F CFA. Elle a été suivie d'une seconde émission le 28 novembre 2012 d'un montant de 18,5 milliards de F CFA et close le 15 janvier 2013 pour un montant de 19,1 milliards de F CFA.

Ces premiers résultats ont confirmé l'opportunité de l'initiative, et validé le modèle économique de la CRRH-UEMOA pour les investisseurs comme les bénéficiaires. La CRRH-UEMOA a poursuivi ses refinancements au rythme d'une opération par an.

Au 31 décembre 2018, la CRRH-UEMOA a émis un total de huit (8) emprunts obligataires permettant de mobiliser, en six années d'activités, 162 milliards de FCFA pour le refinancement de 36 banques et 63 portefeuilles de prêts à l'habitat dans les 8 pays de l'UEMOA.

Intitulés	N°	Date Emprunt obligataire	FCFA
CRRH-UEMOA 6,10% 2012 - 2022	1	16/07/2012	12 500 000 000
CRRH-UEMOA 6,10% 2012 - 2024	2	28/11/2012	19 161 500 000
CRRH-UEMOA 6% 2013 - 2023	3	16/09/2013	20 200 600 000
CRRH-UEMOA 6% 2014 - 2024	4	01/12/2014	15 500 000 000
CRRH-UEMOA 5,850% 2015 - 2025	5	15/12/2015	18 300 000 000
CRRH-UEMOA 5,85% 2016 - 2026	6	23/11/2016	21 373 860 000
CRRH-UEMOA 5,95% 2017 - 2029	7	04/10/2017	25 126 140 000
CRRH-UEMOA 5,95% 2018 - 2030 & CRRH-UEMOA 6,05% 2018 - 2033	8	30/10/2018	30 200 000 000
TOTAL			162 362 100 000

En tenant compte des 36 banques actionnaires refinancées au 31 décembre 2018, il apparaît que deux banques actionnaires sur trois ont eu recours à la CRRH-UEMOA pour le refinancement de leurs prêts hypothécaires.

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 plus amples informations sur le site internet de la CRRH-UEMOA, www.crrhuemoa.org.

2- CONTEXTE ET OBJECTIF GENERAL DE L'ETUDE

2.1. Contexte

La CRRH-UEMOA a été conçue et établie sous la forme d'une institution de place ouverte à toutes les banques de l'Union désireuses de promouvoir l'accès à la propriété immobilière. Elle se veut un vecteur essentiel du financement de la demande de logement par les populations de l'UEMOA.

Conformément à ses critères d'éligibilité, les prêts au logement admis au refinancement de la CRRH-UEMOA sont obligatoirement assis sur une garantie hypothécaire de premier rang, sachant qu'ils sont consentis à des bénéficiaires présentant toutes les garanties de solvabilité selon un système rigoureux de distribution du crédit (assurance-vie, domiciliation irrévocable de revenus, respect de la quotité cessible etc.). Les portefeuilles constitutifs de ces prêts sont nantis en faveur de la CRRH-UEMOA en couverture de ses refinancements, dans un rapport (garantie/prêt CRRH-UEMOA) de 120% ; ce qui veut dire que pour bénéficier de 1 milliard de FCFA de refinancement, il faut nantir en faveur de la CRRH-UEMOA, 1,2 milliard de francs CFA de prêts à l'habitat respectant les critères d'éligibilité définis par la CRRH-UEMOA. Les nantissements font l'objet d'une inscription au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier (RCCM).

Cependant, en raison des insuffisances institutionnelles liées à la gestion du foncier et à la prise d'hypothèques dans les pays de l'UEMOA, le Conseil d'Administration a dû procéder, pour faciliter le démarrage des activités de l'institution, à un aménagement du dispositif opératoire de la CRRH-UEMOA, en consentant aux banques actionnaires refinancées, une dérogation temporaire aux critères d'éligibilité des créances aux refinancements de la CRRH-UEMOA.

Cette dérogation accordée en août 2012, a permis aux banques souhaitant bénéficier d'un refinancement lors de la première opération de refinancement de la CRRH-UEMOA et qui ne pouvaient justifier d'un portefeuille répondant aux critères d'éligibilité, de bénéficier d'un moratoire de deux ans pour la

production de ces portefeuilles. Pendant ce délai, les banques refinancées devaient constituer des portefeuilles de prêts hypothécaires éligibles au refinancement de la CRRH-UEMOA à hauteur de 120% de l'encours du refinancement ou procéder à la transformation des titres de substitution offerts en hypothèques fermes adossées à des titres fonciers. Cette dérogation est formalisée par un Amendement au contrat de prêt et un acte de nantissement signé devant notaire et inscrit au RCCM pour garantir les droits de la CRRH-UEMOA sur les prêts actuels et futurs.

La dérogation a été, depuis 2012, prorogée à deux reprises en raison des lenteurs observées dans le calendrier d'achèvement des réformes relatives à l'amélioration de l'environnement institutionnel de délivrance de titres fonciers et de constitution des hypothèques dans la plupart des Etats de l'Union. La dérogation en cours expire en décembre 2020.

2.2. Objectifs de l'étude

Dans le cadre du projet régional Banque Mondiale /UEMOA en faveur de l'habitat abordable, et afin de mieux évaluer et mieux orienter ses actions, la CRRH-UEMOA a retenu de réaliser une étude sur l'impact des refinancements qu'elle a consentis jusqu'à présent sur ressources de marché, sur la promotion du financement de l'habitat dans les pays de l'UEMOA, et particulièrement de l'habitat abordable.

L'étude devra, entre autres, faire le bilan des interventions de la CRRH-UEMOA sur ressources de marché auprès des banques actionnaires et des bénéficiaires finaux, évaluer sa contribution directe et indirecte à la satisfaction du besoin en logements dans les pays de l'Union, en prenant en compte aussi bien les aspects financiers, fiscaux, parafiscaux, réglementaires et légaux. Des propositions d'améliorations possibles des modalités actuelles de refinancement et pratiques associées à la mise en place des prêts à l'habitat devront être faites pour permettre à la CRRH-UEMOA de renforcer sa capacité à mieux promouvoir l'accès à la propriété immobilière pour le plus grand nombre dans les pays de l'UEMOA.

L'étude devra, sur la base d'indicateurs précis et mesurables, répondre aux questions spécifiques ci-dessous :

- Dans quelle mesure les concours de la CRRH-UEMOA ont-ils permis de vulgariser le prêt à l'habitat dans l'UEMOA ? L'étude fera l'analyse comparée des pratiques et performances d'octroi de prêts au logement dans l'UEMOA avant et après l'avènement de la CRRH-UEMOA, et l'évolution de ces modalités en terme d'accessibilité, de volume, de taux d'intérêt, de durée, de garantie etc. Elle identifiera, dans la mesure du possible, la part imputable à la CRRH-UEMOA dans ces évolutions et mettra en évidence la portée incitative ou non des dérogations aux critères d'éligibilité consentis par la CRRH-UEMOA ;
- Dans ce cadre, l'équipe collectera des données détaillées sur la typologie des bénéficiaires des prêts à l'habitat pour les banques refinancées par la CRRH-UEMOA. Cette typologie des bénéficiaires des prêts à l'habitat sera faite par échantillonnage sur le portefeuille de prêts à l'habitat, et inclura les données suivantes : le revenu mensuel des bénéficiaires au niveau des ménages ; taille du ménage ; salarié ou ménage avec revenus irréguliers ; homme/femme ou prêt joint ; type de logement. L'étude collectera des données similaires pour un groupe de contrôle comprenant des banques actionnaires de la CRRH-UEMOA mais qui n'ont pas été refinancées. L'objectif est d'établir une base de départ (baseline) de bénéficiaires de prêts à l'habitat pour les banques refinancées par la CRRH-UEMOA. Une étude ultérieure qui fera l'objet de TDR séparés analysera l'impact des ressources concessionnelles par rapport à cette base de départ.
- Quels sont les segments de la demande de financement de l'habitat qui en ont été les plus impactés : logement sociaux, économique, standing ?

- Quelle est l'affectation préférentielle des refinancements de la CRRH-UEMOA pour les bénéficiaires finaux ? acquisitions constructions neuves ? Travaux de rénovation/réhabilitation/extension ? Acquisition de terrains ?
- Y-a-t-il des facteurs spécifiques expliquant la répartition géographique des refinancements de la CRRH-UEMOA ? dans quelle mesure peuvent-ils être promus à titre de bonnes pratiques dans les autres pays de l'Union ?
- Dans l'éventualité où les dérogations aux critères d'éligibilité consenties par la CRRH-UEMOA en faveur des banques refinancées aurait un impact positif sur la promotion du financement de l'habitat, le Consultant établira aussi l'impact de la suppression de ces dérogations sur les financements consentis par les banques actionnaires avec des propositions de solutions de gestion ;
- Quelle est la demande potentielle de refinancements sur ressources de marché auprès de la CRRH-UEMOA dans les cinq (5) prochaines années ? Quels sont les facteurs qui la soutiennent et ceux qui la limitent et quelles orientations stratégiques préconisées pour la CRRH-UEMOA et les différentes parties prenantes ? De façon spécifique, la couverture des refinancements de la CRRH-UEMOA par le nantissement de portefeuilles de prêts à l'habitat est-elle appropriée ? Si non, quelles alternatives ?
- Quelles sont les contraintes majeures qui limitent l'expansion du financement au logement dans la zone UEMOA ?

3- PERIMETRE DE L'ETUDE

L'étude devra couvrir l'ensemble des pays de l'UEMOA. Seront compris dans le périmètre de cette étude :

- les banques actionnaires de la CRRH-UEMOA qu'elles aient été refinancées ou non, et ;
- les banques non actionnaires de la CRRH-UEMOA implantées dans les pays de l'UEMOA.

4- QUALIFICATION

Le Consultant sera une firme d'étude et de conseil ayant au minimum dix ans d'expérience en stratégie et analyses économiques et disposant de compétences dans le domaine bancaire.

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

- Un Economiste, chef de mission ayant au minimum un diplôme BAC+5, disposant d'une expérience en analyses et stratégie économiques et ayant une bonne connaissance du financement des économies des pays de l'UEMOA ou un environnement similaire. Il doit justifier d'au moins dix (10) années d'expérience en matière de crédit bancaire et avoir occupé une fonction de manager dans une institution bancaire ou financière serait un atout ;
- Un Financier, avec un minimum BAC+5 et au moins 10 années d'expérience en analyse financière et de crédit, avec une bonne connaissance financement des économies dans l'UEMOA ou un environnement similaire ;
- Un Juriste avec un minimum Bac+5 et 10 ans d'expérience, spécialisé dans le droit bancaire, et maîtrisant la réglementation bancaire de l'UMOA ou un environnement similaire, ainsi que les exigences pour le prêt à l'habitat ;
- Un sociologue ayant une formation académique d'un niveau minimum BAC + 5, 10 ans d'expérience professionnelle et maîtrisant la problématique du logement et des prêts à l'habitat avec des références probantes .

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

Les informations seront recueillies à partir des rapports d'activité et des états financiers de banques, de rapports de la Banque centrale, des services de l'administration publique en charge des questions et réformes foncières et au travers de rencontres directement avec les banques actionnaires ou non de l'UEMOA, la BCEAO, la Commission Bancaire et les services concernés des Etats de l'Union.

La CRRH-UEMOA pourrait éventuellement aider le Consultant à entrer en contact avec les personnes compétentes pour fournir les informations et analyses nécessaires.

5- LIVRABLES ET CONDITIONS D'EXECUTION

Le Consultant remettra les rapports suivants :

- sous quinzaine, après adjudication définitive, un rapport initial de lancement exposant sa compréhension de l'étude et ses objectifs, sa démarche et des propositions pour compléter ou modifier les analyses sous-tendant les TDR ;
- un rapport provisoire dans les 3 mois après le lancement de l'étude ; ainsi qu'un fichier excel détaillé avec les données sur les bénéficiaires de prêts à l'habitat pour les banques refinancées par la CRRH-UEMOA (par échantillonnage)
- un rapport définitif après prise en compte des commentaires et éventuels demandes complémentaires de la CRRH-UEMOA.

Les rapports provisoire et définitif transmis feront l'objet de validation par la CRRH-UEMOA dans un délai de 15 jours après la réception. Le Consultant doit déposer le rapport définitif après prise en compte des commentaires éventuels au plus tard 15 jours à compter de la réception des observations.

6- DUREE DE LA MISSION

La mission se déroulera sur une période de 4 mois à compter de la signature du contrat. Il est estimé que la charge de travail correspondante s'élève à 12 hommes-mois.