



CRRH

UEMOA

RAPPORT ANNUEL

CAISSE RÉGIONALE DE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE

2023

“ *La CRRH-UEMOA,
promouvoir l'accès
au logement dans les pays
de l'UEMOA* ”



SOMMAIRE

CAISSE RÉGIONALE DE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE CRRH-UEMOA

MESSAGE DU PRÉSIDENT	4
TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA CRRH-UEMOA	6
LISTE DES ABREVIATIONS	7
CONTEXTE	8
RÔLE DE LA CRRH-UEMOA	10
FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE 2023	12
I ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL	14
1 Environnement économique international	14
2 Environnement économique régional	15
3 Évolution récente du secteur bancaire de l'UMOA	16
4 Évolution du secteur de l'habitat dans l'UEMOA	17
II GOUVERNANCE	18
1 Actionnariat	18
2 Assemblée Générale	18
III RÉALISATIONS DE LA CRRH-UEMOA EN 2023	20
1 Activité	20
2 Résultats financiers	23
IV CONCLUSION ET PERSPECTIVES	24
Annexes	25
1 États financiers 2023	26
2 Rapport des agences de notation	29



**M. Thierry TANO est le
Président du Conseil
d'Administration de la CRRH-
UEMOA depuis le 20 mars 2023**

**«En tant que Président
du Conseil d'Administration
de la CRRH-UEMOA, je me
réjouis des résultats
financiers solides et de la
bonne exécution de nos
activités en 2023. Je suis
convaincu que les initiatives
en cours renforceront notre
impact économique et social
sur le long terme.»**

Message du Président

Dans un contexte où l'accès au logement demeure une priorité pour l'ensemble des pays de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA ou Union), la CRRH-UEMOA, à travers son équipe dirigeante, a confirmé son engagement fort au service de ce défi majeur.

Le besoin d'accès au logement est de plus en plus pressant dans les huit pays de l'UEMOA. Le déficit global de logements dans cette zone qui est évalué à plus de 3,5 millions d'unités, se creuse avec un besoin annuel de 800 000 nouveaux logements compte tenu des effets combinés de la croissance démographique et de l'urbanisation galopante dans nos pays.

Face à ce défi structurel persistant, notre institution, la CRRH-UEMOA, se doit d'être à l'écoute et de répondre à la demande du marché par des solutions innovantes et adaptées.

C'est dans ce cadre, que nous avons développé deux nouveaux produits, en complément de notre activité historique de refinancement. Il s'agit d'une part, de la titrisation de créances hypothécaires (également connue sous le nom de RMBS) et d'autre part, d'une solution de garantie en partenariat avec le Fonds de Solidarité Africain. Par ailleurs, afin d'élargir notre champ d'action et notre impact sur le secteur, nous avons décidé de

proposer nos solutions non plus uniquement à nos banques actionnaires, mais également à l'ensemble des banques de l'UMOA (Union Monétaire Ouest Africaine).

L'année 2023 a été marquée par le démarrage réussi de l'ambitieux plan stratégique de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA), qui vise à tripler son impact en termes de nombre de logements financés par le secteur bancaire sur les cinq prochaines années.

Le niveau record de refinancements (41 milliards de FCFA) accordés, par notre institution, aux banques et aux Systèmes Financiers Décentralisés (SFD) des pays de l'Union réalisé sur le seul exercice 2023, porte le total des refinancements de la CRRH-UEMOA depuis sa création, à plus de 320 milliards de FCFA, soit l'équivalent de plus de 15 800 unités de logements. L'impact social de la CRRH-UEMOA, qui œuvre pour le bien-être de la population, se concrétise à travers 80 000 personnes ayant eu accès à un logement grâce aux actions menées depuis le début des activités. Certes, ce niveau d'activité reste bien inférieur à la demande en logements (et notamment pour ce qui concerne les logements sociaux) de l'UEMOA, mais la tendance à la hausse des activités de la CRRH-UEMOA est très encourageante.

Cette approche de la CRRH-UEMOA et les premiers résultats obtenus ont contribué à donner du confort aux investisseurs qui nous ont accompagné dans nos levées de fonds à des taux compétitifs, levées de fonds nécessaires pour le refinancement des banques.

La CRRH-UEMOA a su saisir les opportunités de mobilisation de ressources longues à des taux attractifs pour en faire bénéficier les banques de l'Union, comme l'atteste l'opération de levée de ressources de 205 millions d'euros (134,4 milliards de FCFA) sur le marché financier international, avec la garantie de l'US International Development Finance Corporation (« DFC »)- institution américaine de financement du développement, portant ainsi à plus de 415 milliards de FCFA le montant des ressources longues mobilisées depuis la création de notre institution.

Au terme de la première année de mise en œuvre de son nouveau plan stratégique 2023-2027, la CRRH-UEMOA enregistre une croissance significative de son résultat net à 1,3 milliards de FCFA au 31 décembre 2023. Cette performance découle principalement d'une croissance notable du Produit Net Bancaire (PNB) de 21% et d'une gestion rigoureuse des charges.

Afin de donner à la CRRH-UEMOA les leviers nécessaires pour continuer le développement de son activité, les instances gouvernantes de la CRRH-UEMOA ont décidé d'approuver une augmentation de capital de 2 milliards de FCFA, prélude d'une seconde phase d'un programme d'augmentation de capital prévue en 2024, adressé principalement aux investisseurs institutionnels déjà présents dans son actionnariat, ainsi qu'aux banques de l'Union. 2024 sera une année charnière pour la CRRH-UEMOA, au cours de laquelle la nouvelle stratégie de la CRRH-UEMOA devra apporter des résultats tangibles dans un contexte géopolitique complexe. Les actions réalisées et la performance affichée par la CRRH-UEMOA en 2023 augurent de la capacité de notre institution à faire face à ces défis en 2024.

Nous tenons à remercier l'ensemble de nos actionnaires pour leur soutien indéfectible à nous accompagner dans notre mission et notre ambitieuse stratégie. Nos remerciements s'adressent également à nos partenaires techniques et financiers, notamment la Banque mondiale, PROPARGO, KfW et DFC, qui ont joué un rôle de catalyseurs nous permettant de dynamiser notre activité pour un meilleur impact.

Enfin, nous saluons l'engagement du personnel de la CRRH-UEMOA pour ses efforts et son professionnalisme qui ont permis d'atteindre en 2023 les objectifs escomptés. Nous les encourageons à poursuivre les principaux chantiers engagés, afin d'offrir des solutions adaptées aux besoins des banques de l'Union pour les accompagner dans la réponse aux besoins de financement de l'accès au logement de la population de notre région.



**Devenir
propriétaires
de sa maison
et transformer
les rêves en
réalité pour
tous**

TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA CRRH-UEMOA



DATE DE CRÉATION

16 juillet 2010, sous forme d'établissement financier de crédit
Démarrage des activités opérationnelles en 2012



ACTIONNAIRES

BOAD (Banque Ouest Africaine de Développement)
SFI (IFC – International Finance Corporation)
BIDC (Banque d'Investissement et de Développement de la CEDEAO)
Shelter Afrique Development Bank
58 banques commerciales de l'UEMOA



VISION

Promouvoir l'accès au logement dans les pays de l'UEMOA : Être le catalyseur du développement de l'habitat à travers des solutions innovantes, diversifiées et à l'échelle qui facilitent le financement de l'ensemble de l'écosystème immobilier.



MISSION

Offrir des refinancements des prêts à l'habitat consentis par les banques commerciales et les SFD à leurs clients en mobilisant des ressources à long terme sur les marchés financiers ou auprès de partenaires au développement;

Créer une émulation au niveau du système bancaire de l'Union en matière d'offres de prêt à l'habitat et favoriser sa généralisation;
Participer à l'animation du marché financier de l'UEMOA par ses émissions obligataires régulières;

Animer l'écosystème de l'immobilier et répondre à ses besoins à travers des offres innovantes et en étant une référence sur le marché immobilier.



CAPITAL AU 31/12/2023

10 163 970 000 FCFA



NOTATIONS FINANCIÈRES

Bloomfield : long-terme AA+ perspective stable ; court-terme A1+ perspective stable

Moody's: long-terme en monnaie locale Ba2 ; long-terme en devises Ba3 ; perspective négative



RESSOURCES MOBILISÉES DEPUIS LA CRÉATION

198 milliards FCFA sur le marché financier régional
174 milliards FCFA sur le marché financier international
85 milliards FCFA auprès des partenaires au développement



Depuis sa création, la CRRH-UEMOA n'a jamais enregistré de défaut pour le remboursement du marché obligataire et de ses bailleurs de fonds

IMPACT EN UNITÉS DE LOGEMENTS DEPUIS LA CRÉATION

15 833 unités de logement au 31 décembre 2023



La CRRH-UEMOA, promouvoir
l'accès au logement dans les pays
de l'UEMOA

Grâce au dispositif mis en place par
la Caisse Régionale de Refinancement
Hypothécaire de l'Union économique
et monétaire ouest africaine (CRRH-
UEMOA), de nombreux ménages
peuvent désormais devenir
propriétaires de logements décentes.

LISTE DES ABREVIATIONS

BIDC	: Banque d'Investissement et de Développement de la CEDEAO
BOAD	: Banque Ouest Africaine de Développement
BRVM	: Bourse Régionale des Valeurs Mobilières
CRRH-UEMOA	: Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA
CEDEAO	: Communauté Économique des États de l'Afrique de l'Ouest
DFC	: US International Development Finance Corporation
FCFA	: Franc de la Communauté Financière Africaine

FMI	: Fonds Monétaire International
FSA	: Fonds de Solidarité Africain
KFW	: Kreditanstalt für Wiederaufbau
PIB	: Produit Intérieur Brut
RMBS	: Residential Mortgage Backed Securities (titrisation de portefeuille de créances hypothécaires résidentielles)
SFD	: Système Financier Décentralisé
SFI / IFC	: Société Financière Internationale / International Finance Corporation
UMOA	: Union Monétaire Ouest Africaine
UEMOA	: Union Economique et Monétaire Ouest Africaine



CONTEXTE

Un déficit de logements très important dans la zone UEMOA amené à croître compte tenu de la croissance démographique et urbaine



La population de la zone UEMOA est estimée à plus de 138 millions d'habitants en 2023, en croissance annuelle d'environ 3%. Elle devrait dépasser 300 millions d'ici 2050.

Par ailleurs, le taux d'urbanisation s'accroît de 4% par an et devrait atteindre 54% d'ici 2050 selon ONU-Habitat.

La conjonction de ces deux tendances devrait aggraver le déficit global de logements de l'UEMOA déjà évalué à 3,5 millions d'unités en 2017 selon la Banque mondiale, si des mesures appropriées ne sont pas prises pour développer le financement de l'habitat. Le déficit se creuse avec un besoin annuel de nouveaux logements de 800 000 unités.

Le marché du crédit hypothécaire demeure embryonnaire pour des raisons interdépendantes liées à la fois à la demande, à l'offre et à la régulation

D'une manière générale, l'accès au financement se heurte à de nombreux obstacles :

Facteurs liés à la demande	Niveau élevé d'informalité	>	La majeure partie de la population vit du secteur informel, affiche des revenus irréguliers et intraçables
	Faiblesse des revenus	>	La modicité des revenus empêche les ménages d'accéder à des montants importants de prêts couvrant leurs besoins
Facteurs liés à l'offre	Ressources longues limitées	>	Les ressources des établissements de crédits sont constituées pour l'essentiel de dépôts à vue
	Conditions contraignantes	>	Les conditions financières de financement (taux, garantie, maturité) des banques excluent une grande majorité des ménages
	Difficulté de recouvrement	>	La faiblesse du système judiciaire handicape la bonne exécution des procédures de recouvrement et la mobilisation des garanties
Facteurs liés aux pouvoirs publics	Insécurité du régime foncier	>	L'absence de cadastre dans les zones rurales et la multiplicité/absence de titres fonciers dans certaines zones rendent difficile le recours à la garantie hypothécaire
	Faiblesse de la réglementation	>	Les procédures d'enregistrement et de régulation des propriétés en zone urbaines sont longues et coûteuses et in fine dissuasives

Dans ce contexte, la CRRH-UEMOA a un impact significatif sur le marché du financement de l'habitat et un potentiel de développement élevé

Satisfaction des bénéficiaires des prêts au logement refinancés par la CRRH-UEMOA :



ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

-les prêts refinancés par la CRRH-UEMOA ont permis à 84% des bénéficiaires de construire ou d'acquérir un logement, 54% d'entre eux ont eu recours à l'auto-construction comme mode d'accès privilégié à la propriété car elle offre de meilleur rapport qualité-prix.

-les prêts refinancés par la CRRH-UEMOA ont permis à 50% des bénéficiaires locataires avant le prêt, de devenir propriétaires.



INCLUSION FINANCIÈRE

- 18% des prêts refinancés par la CRRH-UEMOA ont bénéficié à des ménages qui en étaient exclus auparavant (des bénéficiaires ayant déjà tenté d'obtenir un prêt sans succès y sont parvenus pour la première fois grâce à l'intervention de la CRRH-UEMOA).

- Les ménages à faible revenu ont souscrit pour la plupart à un prêt immobilier pour défaut de la somme totale mais estiment que les charges du prêt sont lourdes, avec un fort impact sur leur finance personnelle.



SATISFACTION DES BÉNÉFICIAIRES

- La majorité des bénéficiaires (60%) sont satisfaits par le prêt obtenu grâce au concours de la CRRH-UEMOA et 73% ont réussi atteindre l'objectif qu'ils s'étaient fixés en souscrivant un prêt immobilier

- 40% des bénéficiaires suggèrent d'alléger le coût du crédit (taux d'intérêts et frais annexes)

Source étude d'impact réalisée par FINACTU



Pour Kafui et Boris au Togo, pour Diallo au Mali, et pour bien d'autres qui ont pu y accéder, habiter sa propre maison est un grand rêve qui se concrétise.

Source : Reportage de la Banque Mondiale et de la CRRH-UEMOA de novembre 2023.

Témoignages de bénéficiaires de prêts bancaires pour l'immobilier.

RÔLE DE LA CRRH-UEMOA

Depuis le lancement de ses activités en 2012, la CRRH-UEMOA a joué un rôle important à trois niveaux :

1 POURVOYEUR DE RESSOURCES LONGUES POUR LES BANQUES DE L'UNION

Grâce aux émissions d'emprunts obligataires et aux prêts auprès des partenaires aux développement. La CRRH-UEMOA a mobilisé plus de 415 milliards FCFA de ressources longues.

2 VECTEUR DU DÉVELOPPEMENT DU MARCHÉ DU PRÊT AU LOGEMENT

La CRRH-UEMOA a fortement contribué au développement du marché du prêt à l'habitat avec une trajectoire de développement rapide.

3 PROMOTEUR DE L'ACCÈS AU LOGEMENT

Les concours de la CRRH-UEMOA ont permis de financer plus de 15 800 ménages bénéficiaires offrant ainsi un toit à 80 000 personnes. La CRRH-UEMOA contribue activement à l'inclusion financière avec une politique de refinancement tournée vers la promotion du logement abordable qui cible en priorité une population aux revenus faibles et modérés qui était exclue auparavant. La CRRH-UEMOA contribue également à améliorer l'accès à la propriété dans l'UEMOA à des conditions globalement avantageuses en finançant l'auto-construction qui reste l'option offrant le meilleur rapport qualité-prix aux ménages.



**Les concours de la
CRRH-UEMOA
ont financé des
logements pour
80 000
personnes**





Une centaine de banques et institutions de microfinances ont pu octroyer des prêts immobiliers. Pour 86% des bénéficiaires, il s'agissait de leur première demande et obtention d'un prêt immobilier.

Les nouveaux logements ont engendré environ 40 000 emplois.



FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2023



1 IMPLÉMENTATION DU PLAN STRATÉGIQUE 2023 - 2027

L'année 2023 a été marquée par le lancement de l'implémentation du plan stratégique à cinq ans, élaboré par la CRRH-UEMOA en 2022. Ce plan stratégique a été formellement approuvé par le Conseil d'Administration réuni le 20 mars 2023. Par la suite, une Assemblée Générale Extraordinaire s'est tenue le 22 mai 2023 et a adopté les nouveaux statuts de la CRRH-UEMOA qui reflètent l'évolution de l'objet social, permettant ainsi la mise en œuvre du plan stratégique 2023-2027.

A travers son plan stratégique, l'ambition de la CRRH-UEMOA est d'être le catalyseur du développement de l'habitat à travers des solutions innovantes, diversifiées et à l'échelle qui facilitent le financement de l'ensemble de l'écosystème immobilier. Ce plan stratégique est tourné vers les besoins des clients et vise à augmenter l'impact en termes de nombre de logements financés.

L'objectif de la CRRH-UEMOA est d'améliorer son impact dans l'écosystème du financement au logement à travers plusieurs leviers :

- Amélioration de son mode opératoire et de la qualité de ses services, tout en contrôlant le risque et sans compromettre sa notation financière.
- Extension de l'activité avec trois lignes d'activité couvrant le spectre des besoins des banques :
 - Le refinancement, à travers de nouveaux modes d'origination, pour dynamiser l'écosystème et renforcer le canal classique de l'activité.

- La titrisation, afin d'alléger le bilan des banques, ouvrant ainsi la possibilité d'un modèle «originate-to-distribute».

- Les solutions de garantie de portefeuilles permettant aux banques et aux SFD de couvrir le risque de leur portefeuille et de bénéficier de réduction de la consommation des fonds propres.

- Ouverture des activités de la CRRH-UEMOA aux banques non-actionnaires.

Ces actions permettront à la CRRH-UEMOA en cinq ans de tripler son impact en termes de nombre d'unités de logements.



2 MOBILISATION DE RESSOURCES DE MARCHÉ

Au cours du premier semestre 2023, la CRRH-UEMOA a réalisé deux levées de ressources longues dans les marchés financiers, pour un montant total de 170,5 milliards de FCFA.

EMISSION OBLIGATAIRE RÉGIONALE

En janvier 2023, la CRRH-UEMOA a réalisé sa neuvième émission obligataire sur le marché régional pour un montant de 36 milliards de FCFA, avec le consortium de SGI Société Générale Securities West Africa / Atlantique Finances / Ecobank Development Corporation (EDC) conduit par la Société Générale Securities West Africa.

Les souscripteurs sont des investisseurs institutionnels (assureurs, gérants d'actifs) et des personnes physiques. 83% des investisseurs sont résidents de l'UEMOA.

Les caractéristiques de l'émission sont les suivantes :

- Montant : 36 000 M FCFA
- Taux d'intérêt : 6,10% l'an
- Maturité : 15 ans

La première cotation à la BRVM de cette émission obligataire a eu lieu le 25 avril 2023



LEVÉE DE RESSOURCES LONGUES SUR LE MARCHÉ INTERNATIONAL

La CRRH-UEMOA a réalisé une opération de levée de ressources de 205 millions d'euros (134,4 milliards de FCFA) sur le marché financier international, avec la garantie de DFC (US International Development Finance Corporation - institution américaine de financement du développement), portant ainsi à plus de 415 milliards de FCFA le montant des ressources longues mobilisées pour refinancer les banques depuis sa création.

3 SIGNATURE DU PROTOCOLE DE PARTENARIAT AVEC LE FSA

Un protocole de partenariat pour une solution de garantie a été signé avec le Fonds de Solidarité Africain (FSA) le 22 novembre 2023. Il s'agit d'une garantie de portefeuille de prêts au logement au bénéfice des banques et SFD. La CRRH-UEMOA joue le rôle de facilitateur pour la mise en relation des banques et SFD avec le FSA.



I ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

1 ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE INTERNATIONAL

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES INTERNATIONALES

Selon le rapport du FMI, la reprise mondiale est lente avec des disparités notables entre les régions. La croissance n'a pas renoué avec sa trajectoire pré pandémie, en particulier dans les pays émergents. Les freins à la reprise sont multiples, avec notamment les effets du durcissement de la politique monétaire pour réduire l'inflation, les conséquences à long terme de la pandémie, la guerre en Ukraine et les phénomènes météorologiques extrêmes.

Ainsi, la croissance mondiale reste en-dessous de la moyenne historique 2000-2019 de 3,8%

Les pays avancés affichent des réalités contrastées, avec d'un côté un dynamisme plus fort qu'attendu aux Etats-Unis, mais de l'autre côté, une croissance inférieure aux prévisions

dans la zone euro. Quant aux pays émergents et aux pays en développement, leur taux de croissance reste plafonné.

	2022	2023e	2024p
Croissance mondiale	3,5%	3,0%	2,9%

Croissance annuelle	2022	2023e	2024p
Pays avancés	2,6%	1,5%	1,4%
Pays émergents & pays en développement	4,1%	4,0%	4,0%

UNE NOTE POSITIVE EST TOUTEFOIS À NOTER : le reflux de l'inflation mondiale qui, après avoir atteint un pic à 8,7% en 2022, s'est établie à 6,9% en 2023 et est projetée à 5,8% en 2024.

Ainsi, les marchés anticipent désormais la fin du cycle de hausse des taux, voire une amorce de baisse des taux directeurs européens en 2024. Néanmoins, l'inflation ne devrait pas atteindre sa valeur cible avant 2025 dans la plupart des pays.

2 ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

D'après l'étude de la BCEAO, la croissance au niveau des pays membres de l'UEMOA, est principalement soutenue par la hausse de la demande intérieure et l'amélioration continue de certains secteurs tels que le transport, le tourisme, l'hôtellerie et le BTP.

LÉGER TASSEMENT DE LA CROISSANCE EN 2023 :

Selon les prévisions effectuées par la BCEAO, le PIB réel de l'UEMOA ressortirait à 5,7% au troisième trimestre 2023 et 4,9% au quatrième trimestre 2023



PIB au prix du marché (variation annuelle en %)

	2022	2023e	2024p	2025p
Bénin	6,3%	5,8%	6,0%	6,0%
Burkina	1,5%	4,3%	4,8%	5,1%
Côte d'Ivoire	6,7%	6,3%	6,5%	6,5%
Guinée Bissau	3,5%	2,8%	5,6%	4,5%
Mali	3,7%	4,0%	4,0%	5,0%
Niger	11,5%	2,3%	12,8%	7,4%
Sénégal	4,2%	4,1%	8,8%	9,3%
Togo	5,8%	5,2%	5,2%	5,8%

Source Banque mondiale

3 ÉVOLUTIONS RÉCENTE DU SECTEUR BANCAIRE DE L'UMOA

L'évènement marquant de la fin d'année 2023 est la décision par le Conseil des Ministres de l'UMOA lors de sa session tenue le 21 décembre 2023, de relever le capital social minimum des banques de 10 à 20 milliards de FCFA tout en maintenant celui des établissements financiers de crédit à 3 milliards FCFA.

Cette mesure visant à renforcer la résilience du secteur bancaire, est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2024 et les banques disposent d'un délai de trois ans pour se mettre en conformité avec le nouveau seuil de 20 milliards FCFA. Au 01/01/2024, 65 banques sur les 135 banques de l'Union ne sont pas en conformité avec ce niveau de

capital, et devront lever 472,8 milliards FCFA supplémentaires.

Globalement, le total bilan des banques a progressé de 9,4% en rythme annuel au 30 septembre 2023, soit une progression de 5 545 milliards. Le volume des crédits a gonflé de 13,6% l'an sur l'ensemble des places bancaires, mais la Guinée Bissau et le Niger ont connu une contraction sur l'année 2023.

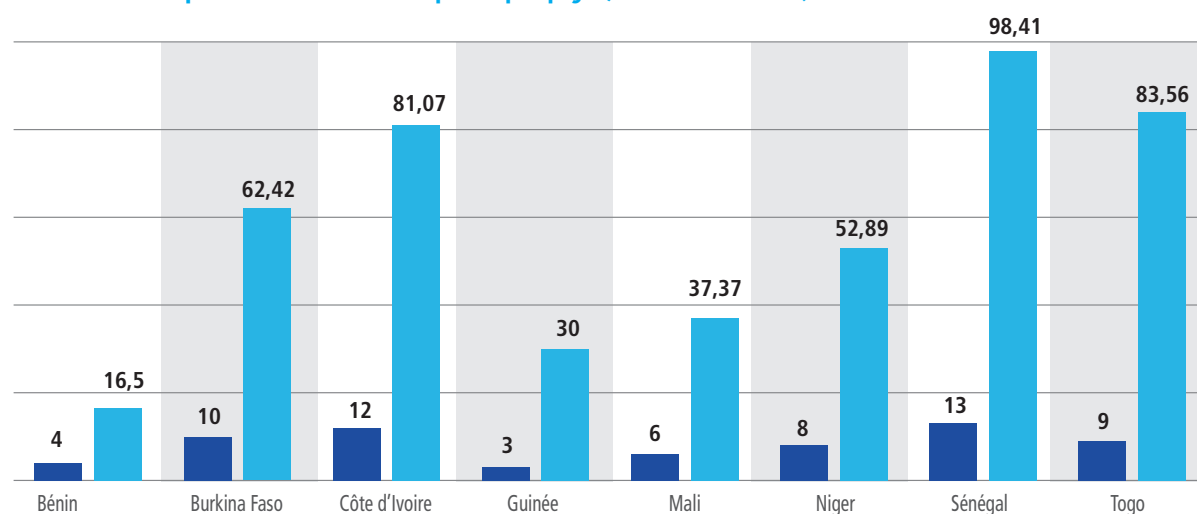
Le résultat des banques s'est amélioré, avec un résultat intermédiaire de 685 milliards au 30/09/2023 contre 638 milliards au 30/09/2022. Quant au ratio de solvabilité, il a connu une légère amélioration à fin septembre 2023 dans

l'ensemble des pays à l'exception de la Guinée Bissau.

Le fait notable est l'accentuation du déficit de trésorerie des banques à 6 209 milliards à l'échelle de l'UMOA au 30/09/2023 contre 4 956 milliards à fin décembre 2022,

dans un contexte de durcissement des conditions de refinancement des banques aux guichets de la Banque Centrale et de relèvement des taux directeurs de la BCEAO à 3,25% depuis le 16/09/2023.

Nombre de banques et montants à compléter par pays (en milliards FCFA)



Source Ecofin

■ Nombre de banques ■ Montant à compléter en (Md FCFA)



4 ÉVOLUTION DU SECTEUR DE L'HABITAT DANS L'UEMOA

Dans les pays de l'UEMOA, la priorité que les pouvoirs publics accordent au financement de l'habitat et aux politiques de promotion de logement ne se dément pas, même si elle ne se hisse pas encore à la mesure des défis d'une urbanisation croissante.

Le financement du logement demeure une préoccupation générale de tous les pays de l'UEMOA, mais qui peine à trouver sa place dans les priorités de politiques publiques, avec des réponses nationales disparates pour un secteur porté par la politique sociale. L'approche régionale est limitée, malgré l'existence d'un cadre légal et réglementaire assez largement commun.

En pratique, les marchés immobiliers sont de taille modeste et cloisonnés par pays. Ils se caractérisent

par une prédominance de l'auto construction, la difficile émergence d'acteurs locaux d'envergure dans la construction de logements, la capacité limitée de l'Etat à garantir le respect du droit de propriété. La fiscalité appliquée demeure significative.

A titre de rappel, on estime les besoins de logement dans l'UEMOA à 3,5 millions, avec une demande additionnelle d'environ 800 000 unités par an entraînée par la forte croissance démographique et une urbanisation accélérée.

Une Directive de l'UEMOA sur l'immatriculation foncière doit être adoptée par le Conseil des Ministres pour entrer en vigueur puis être transposée dans la législation de chaque pays par une loi ou un décret. Les États ont un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la Directive pour prendre les dispositions législatives, réglementaires nécessaires à sa mise en œuvre.

Sa mise en œuvre permettra de réduire le délai d'immatriculation foncière à 45 jours maximum, de consacrer le titre foncier comme titre de propriété foncière dans l'espace UEMOA conférant à son titulaire la pleine et entière propriété du bien

associé, et de mettre en place un Système d'Information Foncière (SIF) contenant un système unifié de géo référencement. Toutes ces évolutions auront un impact positif pour l'activité de la CRRH-UEMOA en simplifiant la mise en place de prêts hypothécaires.

La Directive de l'UEMOA sur l'immatriculation foncière :

- simplifier et harmoniser les procédures d'immatriculation foncière ;
- harmoniser les titres de propriété foncière ;
- mettre en place un Système d'Information Foncière ;
- réduire les conflits fonciers ;
- uniformiser le marché hypothécaire.

Au Bénin au Burkina Faso, en Côte d'Ivoire, en Guinée-Bissau, au Mali, au Niger, au Sénégal, et au Togo, les besoins de logements décents sont importants. La demande explose, accentuée par l'urbanisation rapide et la croissance démographique.

II GOUVERNANCE



1 ACTIONNARIAT

L'actionnariat de la CRRH-UEMOA est constitué au 31 décembre 2023 de cinquante-huit (58) banques commerciales de l'Union et quatre actionnaires institutionnels, la BOAD, la BIDC, SHELTER Afrique et la SFI pour un capital de 10 164 M FCFA. Il est conforté par des fonds propres réglementaires qui sont passés de 56 709 millions FCFA au 31 décembre 2022 à 67 957 millions FCFA au 31 décembre 2023, soit une progression de 20%. La banque IB Bank Burkina Faso a porté sa participation dans le capital de la CRRH-UEMOA à 100 millions FCFA, soit une augmentation de 75 millions de FCFA.

2 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Au cours de l'année 2023, la CRRH-UEMOA n'a pas enregistré de nouveaux actionnaires.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée Générale Ordinaire s'est réunie le 22 mai 2023, et a approuvé :

- les comptes arrêtés au 31 décembre 2022 ;
- l'affectation du bénéfice de l'exercice 2022 ;
- la proposition d'indemnités annuelles et de prise en charge des Administrateurs.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également ratifié la cooptation de nouveaux Administrateurs au Conseil d'Administration de la CRRH-UEMOA.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée Générale Extraordinaire s'est réunie le 22 mai 2023, et a approuvé :

- le projet de modification de l'objet social de la CRRH-UEMOA pour l'ouverture des activités aux banques non-actionnaires et l'extension des activités de l'institution aux solutions de titrisation et de garantie
- la proposition d'une nouvelle autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour une augmentation au capital de deux (2) milliards de FCFA et délégation au Conseil d'Administration en application de l'article 567-1 de l'Acte Uniforme révisé portant droit des Sociétés Commerciales et du Groupement d'Intérêt Economique.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration s'est réuni cinq fois au cours de l'exercice 2023.

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- Président du Conseil d'Administration : Thierry TANO
- BOAD
- BIDC
- Shelter Afrique
- NSIA Banque Côte d'Ivoire
- Banque de l'Habitat du Sénégal
- Bank of Africa Bénin
- Banque Atlantique du Mali
- Louis ADANDE (Administrateur indépendant)
- Dontou DEROU (Administrateur indépendant)
- Guy SAUVANNET (Administrateur non-exécutif)
- Magloire SOSSOUVI (Administrateur indépendant)

Actionnariat de la CRRH-UEMOA au 31 décembre 2023

NOM DE L'ETABLISSEMENT	FCFA	Nbre d'actions	%	NOM DE L'ETABLISSEMENT	FCFA	Nbre d'actions	%
INSTITUTIONNELS	3 753 400 000	375 340	36,9	33 BSIC BURKINA-FASO	100 000 000	10 000	1,0
1 BOAD	1 543 000 000	154 300	15,18	ORABANK	415 570 000	41 557	4,1
2 BIDC	500 000 000	50 000	4,9	34 ORABANK BENIN	100 000 000	10 000	1,0
3 SHELTER AFRIQUE	460 000 000	46 000	4,5	35 ORABANK TOGO	100 000 000	10 000	1,0
4 SFI	1 250 400 000	125 040	12,3	36 ORABANK CI	215 570 000	21 557	2,1
BANQUES COMMERCIALES	6 410 570 000	641 057	63,1	ECOBANK	295 000 000	29 500	2,9
BANK OF AFRICA	800 000 000	80 000	7,9	37 ECOBANK BENIN	25 000 000	2 500	0,2
5 BANK OF AFRICA BENIN	200 000 000	20 000	2,0	38 ECOBANK BURKINA FASO	35 000 000	3 500	0,3
6 BANK OF AFRICA BURKINA	100 000 000	10 000	1,0	39 ECOBANK COTE D'IVOIRE	45 000 000	4 500	0,4
7 BANK OF AFRICA NIGER	100 000 000	10 000	1,0	40 ECOBANK GUINEE BISSAU	5 000 000	500	0,0
8 BANK OF AFRICA COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	1,0	41 ECOBANK MALI	25 000 000	2 500	0,2
9 BANK OF AFRICA SENEGAL	100 000 000	10 000	1,0	42 ECOBANK NIGER	100 000 000	10 000	1,0
10 BANK OF AFRICA MALI	100 000 000	10 000	1,0	43 ECOBANK SENEGAL	35 000 000	3 500	0,3
11 BANK OF AFRICA TOGO	100 000 000	10 000	1,0	44 ECOBANK TOGO	25 000 000	2 500	0,2
ATTIJARIWafa	600 000 000	60 000	5,9	CORIS BANK	200 000 000	20 000	2,0
12 CBAO-DAKAR SENEGAL	200 000 000	20 000	2,0	45 CORIS BANK BURKINA FASO	100 000 000	10 000	1,0
13 BANQUE INTERNATIONALE POUR LE MALI	200 000 000	20 000	2,0	46 CORIS BANK COTE IVOIRE	100 000 000	10 000	1,0
14 SOCIETE IVOIRIENNE DE BANQUE	200 000 000	20 000	2,0	AUTRES	2 300 000 000	230 000	23
BANQUE ATLANTIQUE (AFG)	800 000 000	80 000	7,9	47 NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE (EX BIAO COTE D'IVOIRE)	450 000 000	45 000	4,4
15 BANQUE ATLANTIQUE BENIN	100 000 000	10 000	1,0	48 BCB BURKINA	100 000 000	10 000	1,0
16 BANQUE ATLANTIQUE BURKINA FASO	100 000 000	10 000	1,0	49 IB BANK BURKINA FASO (EX BANQUE DE L'HABITAT DU BURKINA)	100 000 000	10 000	1,0
17 BANQUE ATLANTIQUE NIGER	100 000 000	10 000	1,0	50 SOCIETE NIGERIENNE DE BANQUE	100 000 000	10 000	1,0
18 BANQUE ATLANTIQUE TOGO	100 000 000	10 000	1,0	51 BAO-BISSAU	50 000 000	5 000	0,5
19 BANQUE ATLANTIQUE COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	1,0	52 BNI COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	1,0
20 BANQUE ATLANTIQUE SENEGA	100 000 000	10 000	1,0	53 BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL	250 000 000	25 000	2,5
21 BANQUE ATLANTIQUE MALI	100 000 000	10 000	1,0	54 UNION TOGOLAISE DE BANQUE	100 000 000	10 000	1,0
22 BIA NIGER	100 000 000	10 000	1,0	55 BANQUE POPULAIRE COTE D'IVOIRE (EX CNCE -CI)	100 000 000	10 000	1,0
BNP	300 000 000	30 000	3,0	56 BANQUE MALIENNE DE SOLIDARITE	200 000 000	20 000	2,0
23 VISTA BANK (Ex BICIA BURKINA)	56 000 000	5 600	0,6	57 BANQUE COMERCIALE DU SAHEL	100 000 000	10 000	1,0
24 BICICI	133 000 000	13 300	1,3	58 BANQUE DE DÉVELOPPEMENT DU MALI	150 000 000	15 000	1,5
25 BICIS	93 000 000	9 300	0,9	59 SUNU BANK TOGO	100 000 000	10 000	1,0
26 AFG BANK (Ex BICIM BAMAKO)	18 000 000	1 800	0,2	60 BANQUE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE DU MAIL (BCI ML)	200 000 000	20 000	2,0
BSIC	700 000 000	70 000	6,9	61 BANQUE AGRICOLE DU NIGER (BAGRI)	100 000 000	10 000	1,0
27 BSIC BENIN	100 000 000	10 000	1,0	62 BANQUE GABONNAISE ET FRANCAISE INTERNATIONALE DU SENEGAL (BGFI)	100 000 000	10 000	1,0
28 BSIC NIGER	100 000 000	10 000	1,0	TOTAL	10 163 970 000	1 016 397	100,0
29 BSIC TOGO	100 000 000	10 000	1,0				
30 BSIC COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	1,0				
31 BSIC SENEGAL	100 000 000	10 000	1,0				
32 BSIC MALI	100 000 000	10 000	1,0				

III RÉALISATION DE LA CRRH-UEMOA SUR L'EXERCICE 2023

1 ACTIVITÉ

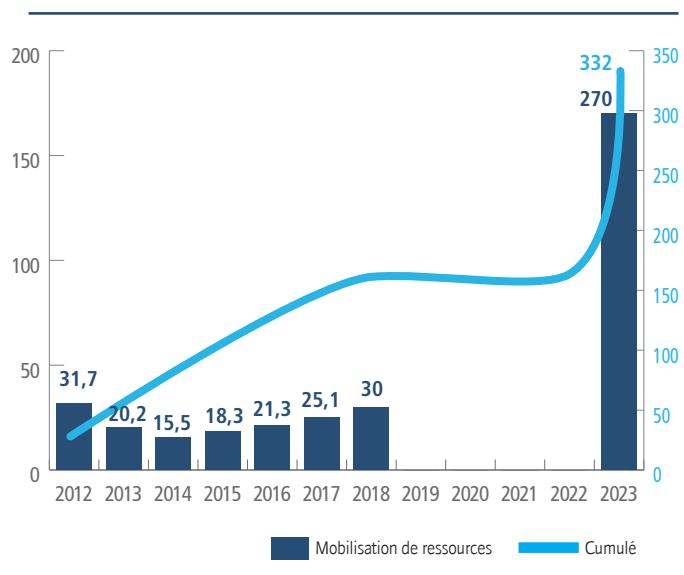
IMPACT DE LA CRRH-UEMOA

Sur l'exercice 2023, la CRRH-UEMOA a accordé aux banques et SFD un montant total de 40,1 milliards de FCFA, permettant l'acquisition de 1 860 unités de logements par les ménages de l'UEMOA, portant l'impact de la CRRH-UEMOA depuis sa création à plus de 15 800 logements.

En 2023, la CRRH-UEMOA a renoué avec les opérations de mobilisation de ressources de marché.

36 milliards de FCFA à 15 ans ont été levés sur le marché

régional et 205 millions d'euros à 17 ans sur le marché international avec le support de la garantie de US DFC, soit un total de 170 milliards FCFA équivalent.



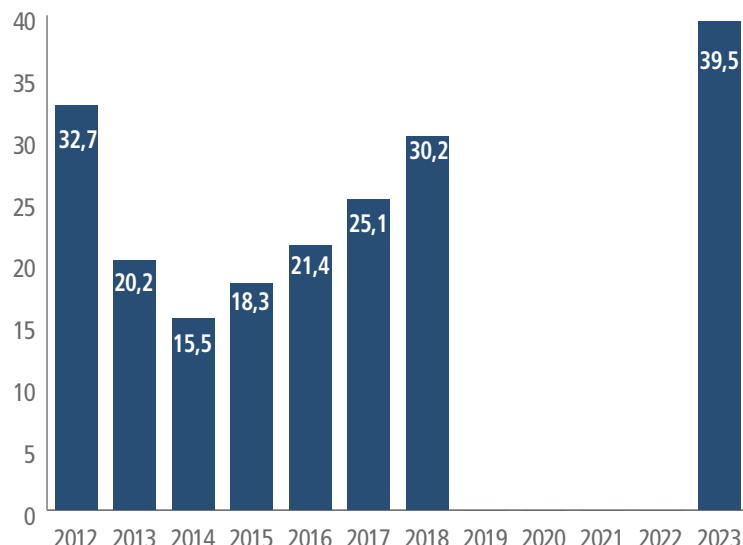
ACTIVITÉ REFINANCEMENT

2023 a été une année record en termes de montant de refinancement accordés aux banques et aux SFD :

la CRRH-UEMOA a accordé **40,1 milliards de refinancements aux banques et SFD**, dont **39,5 milliards FCFA de refinancements sur ressources de marché aux banques**, un niveau annuel jamais atteint depuis sa création. La CRRH-UEMOA a également accordé aux SFD **600 millions FCFA de refinancements sur ressources concessionnelles**.

Ainsi grâce aux refinancements accordés par la CRRH-UEMOA, les banques et SFD financent **1 860 unités de logements supplémentaires**, portant l'impact de la CRRH-UEMOA depuis sa création à plus de **15 800 logements**.

Évolution des refinancements sur ressources de marché



LANCEMENT DES NOUVELLES ACTIVITÉS

Les deux nouvelles lignes d'activités ont été lancées, conformément au Plan Stratégique 2023-2027.

Solutions de garantie

Un protocole de partenariat pour une solution de garantie a été signé avec le Fonds de Solidarité Africain (FSA) le 22 novembre 2023. Il s'agit d'une garantie de portefeuille de prêts au logement au bénéfice des banques et SFD. La CRRH-UEMOA joue le rôle de facilitateur pour la mise en relation des banques et SFD avec le FSA. Une opération pilote de 25 milliards FCFA sera lancée en 2024.

Titrisation

Une opération pilote de titrisation de portefeuille de prêts au logement («RMBS - Residential Mortgage Backed Securities») est en cours : un mandat a été signé avec la Banque de l'Habitat du Sénégal et BOAD Titrisation pour titriser un portefeuille de créances hypothécaires de 15 milliards FCFA. La CRRH-UEMOA est le sponsor de la transaction. Il s'agit du premier RMBS de l'UEMOA qui innove en adoptant les meilleurs standards internationaux



La mise en œuvre du plan stratégique 2023-2027 tourné vers les besoins des clients et visant un impact en termes de nombre de logements financés, tout en s'assurant d'une rentabilité des activités et en contrôlant les risques, a nécessité des compétences nouvelles qui sont venues renforcer l'équipe de la CRRH-UEMOA en 2023

RENFORCEMENT DES COMPÉTENCES ET DE LA GOUVERNANCE INTERNE

Recrutement

Des compétences supplémentaires ont été intégrées à l'équipe de la CRRH-UEMOA en 2023, notamment à travers les recrutements suivants :

- Un Trésorier/Responsable ALM : l'évolution du modèle d'affaires de la CRRH-UEMOA plus proactif dans la mobilisation des ressources nécessite les compétences d'un trésorier pour investir les ressources en attendant qu'elles soient déployées auprès des banques, et pour réaliser une gestion actif/passif optimale ;

- Un Responsable de la Sécurité des Systèmes d'Information (RSSI) pour finaliser le renforcement du SI de la CRRH-UEMOA et sensibiliser l'ensemble des équipes à la cyber sécurité ;

- Un Responsable du Service Juridique : pour supporter les besoins juridiques historiques, le secrétariat du Conseil et également les besoins nouveaux nés des nouvelles pratiques et activités de la CRRH-UEMOA (accès au marché international, partenariats dans le cadre des nouvelles activités) ;

- Un Responsable du Contrôle Permanent, de la Conformité et de la RSE dont une des tâches immédiates sera de réviser l'ensemble des procédures de la CRRH-UEMOA ;

- Un Responsable du Service Comptabilité et Budget.

Mise en place d'un Comité de Direction (CODIR)

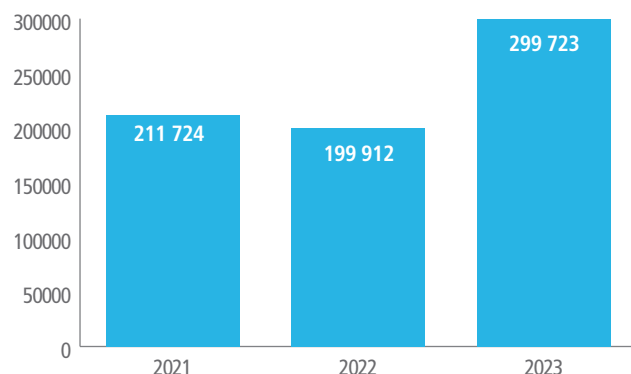
Présidé par la Direction Générale, le Comité de Direction regroupe des responsables des différents services et directions de la CRRH-UEMOA. Il se réunit hebdomadairement afin de coordonner les actions des différents services et travailler pour trouver les meilleurs moyens d'atteindre les objectifs.

Les membres du CODIR discutent aussi d'éventuels changements dans la politique de gestion de l'entreprise en se basant sur les recommandations du Conseil d'Administration.



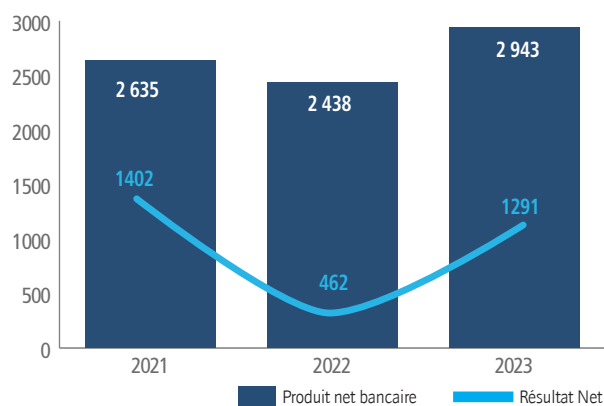
2 RÉSULTATS FINANCIERS

Total bilan - En Millions de FCFA



Au 31 décembre 2023, le total bilan de la CRRH-UEMOA s'établit à 299 723 millions FCFA, soit une croissance de 50% comparée au 31 décembre 2022. Cette forte progression s'explique par la prise en compte de la mobilisation de ressources sur le marché international, ainsi que l'émission obligataire sur le marché régional réalisée en janvier 2023.

Produit net bancaire / résultat net - En Millions de FCFA



Le Produit Net Bancaire s'établit à 2 943 millions FCFA au 31 décembre 2023, en progression de 21% par rapport à 2022.

Le résultat net au 31 décembre 2023, s'établit à 1 291 millions FCFA contre 462 millions FCFA au 31 décembre 2022, en hausse de 180%. Ainsi, la CRRH-UEMOA renoue avec le niveau de résultat net antérieur à 2022, témoignant d'une bonne maîtrise des charges dans un contexte de mise en place du plan stratégique.

RATIOS PRUDENTIELS DE LA CRRH-UEMOA AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Normes	Niveau observé
Fonds propres réglementaires	$\geq 3\,000$	67 957
A. Normes de solvabilité		
Ratio de fonds propres CET1	7,50%	10,59%
Ratio de fonds propres de base T1	8,50%	10,59%
Ratio de solvabilité	11,50%	36,20%
B. Ratio de levier		
Ratio de levier	3,00%	6,36%

Les ratios de la CRRH-UEMOA respectent le nouveau dispositif prudentiel en vigueur.



IV

CONCLUSION ET PERSPECTIVES



L'année 2023 a été marquée par la mise en place des bases du nouveau plan stratégique quinquennal de la CRRH-UEMOA et les nouvelles activités ont été lancées. Des chantiers essentiels pour la gestion des risques de la de la CRRH-UEMOA ont posé les bases d'un meilleur contrôle des risques. Des investissements critiques en capital humain ont été réalisés afin de donner à la CRRH-UEMOA les moyens de ses ambitions.

La situation financière de la CRRH-UEMOA au 31 décembre 2023 reste équilibrée, en nette amélioration par rapport au 31 décembre 2022. Elle respecte le nouveau dispositif prudentiel en vigueur.

2024 sera une année charnière pour la CRRH-UEMOA, au cours de laquelle la nouvelle stratégie de la CRRH-UEMOA devra apporter des résultats tangibles. L'impact sur l'écosystème du financement de la demande de logements se fera à travers les trois lignes de produits :

- Les refinancements avec des objectifs ambitieux de 55 milliards de FCFA, incluant les premières opérations avec des banques non-actionnaires.
- La titrisation avec le lancement d'un RMBS (Residential Mortgage Backed Securities-titrisation de portefeuille de prêts hypothécaires) multi-cédants.
- Les solutions de garantie avec le lancement d'un pilote en partenariat avec le Fonds de Solidarité Africain

Un business developer a rejoint la CRRH-UEMOA au cours du premier trimestre 2024, dont la mission est de prospecter les banques et SFD sur les nouvelles activités ainsi que sur l'activité historique de refinancement en mettant en œuvre une stratégie commerciale efficace.

Par ailleurs, la CRRH-UEMOA poursuivra ses actions de mitigations des risques, en particulier le risque lié au système d'information et le risque opérationnel. Elle se dotera d'un Système de Notation Interne (SNI) lui permettant de mieux apprécier la qualité de crédit des contreparties.

Enfin, la CRRH-UEMOA procédera à un projet d'augmentation de capital en faveur de l'ensemble de ses actionnaires de se donner les moyens de son ambitieux plan stratégique en renforçant sa capacité d'endettement et ses fonds propres durs.



ANNEXES



États financiers

- Actif
- Passif
- Hors bilan
- Compte de résultats



Rapports des agences de notation

- Bloomfield
- Moody's

ETATS FINANCIERS

TABLEAUX DES ETATS FINANCIERS

Poste	ACTIF	MONTANTS NETS		Variation 2023/2022 en %
		31/12/2023	31/12/2022	
1	CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	305 227	494 303	-38%
2	EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	-	-	
3	CREANCES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES ¹	285 211 913 267	192 274 301 247	48%
4	CREANCES SUR LA CLIENTELE	190 800 390	198 516 558	-4%
5	OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE ²	4 789 425 001	-	
6	ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	-	-	
7	ACTIONNAIRES OU ASSOCIES	-	-	
8	AUTRES ACTIFS ³	5 889 670 903	2 273 447 500	159%
9	COMPTES DE REGULARISATION	402 055 253	1 640 111 641	-75%
10	PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	2 635 971 476	3 012 538 142	-12%
11	PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	-	-	
12	PRETS SUBORDONNES	-	-	
13	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	407 478 848	417 899 771	-2%
14	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	195 125 534	95 035 927	105%
	TOTAL DE L'ACTIF	299 722 745 899	199 912 345 089	50%

Poste	PASSIF	MONTANTS NETS		Variation 2023/2022 en %
		31/12/2023	31/12/2022	
1	BANQUE CENTRALE, CCP	-	-	-
2	DETTES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES ⁴	144 884 612 495	79 152 492 989	83%
3	DETTES A L'EGARD DE LA CLIENTELE	-	-	
4	DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE ⁵	80 836 452 048	58 809 420 268	37%
5	AUTRES PASSIFS	131 471 857	224 107 505	-41%
6	COMPTES DE REGULARISATION ⁶	899 497 887	4 633 430 742	-81%
7	PROVISIONS	441 008 131	383 562 970	15%
8	EMPRUNTS ET TITRES EMIS SUBORDONNES ⁷	52 104 725 316	37 716 415 495	38%
9	CAPITAUX PROPRES ET RESSOURCES ASSIMILEES	20 424 978 165	18 992 915 120	8%
10	CAPITAL SOUSCRIT	10 163 970 000	10 088 970 000	1%
11	PRIMES LIEES AU CAPITAL	979 538 699	913 348 009	7%
12	RESERVES	4 574 409 810	4 112 874 684	11%
13	ECARTS DE REEVALUATION	-	-	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES	-	-	
15	REPORT A NOUVEAU (+/-)	3 416 187 301	3 416 187 301	0%
16	RESULTAT DE L'EXERCICE (+/-)	1 290 872 355	461 535 126	180%
	TOTAL DU PASSIF	299 722 745 899	199 912 345 089	50%

¹ Les créances interbancaires et assimilées se ventilent en actifs liés à l'activité de la CRRH-UEMOA (refinancements pour un montant de 112 milliards FCFA soit 39%), et en actifs financiers (placements des fonds propres d'un montant de 144 milliards FCFA, soit 50%), le solde (11%) étant constitué des dépôts à vue en attente d'utilisation des fonds pour des refinancements, des créances rattachées à des refinancements et de dépôts à terme.

² Obligations et autres titres à revenu fixe : titres souverains détenus par la CRRH-UEMOA.

³ Autres actifs : constitués des frais liés à l'opération de mobilisation de ressources sur le marché international, qui seront refacturés aux banques refinancées. Notes relatives au passif

⁴ Dettes interbancaires et assimilées : intègrent le prêt octroyé par le trust de l'opération de mobilisation de ressources sur le marché international.

⁵ Dettes représentées par un titre : il s'agit des emprunts obligataires émis par la CRRH-UEMOA.

⁶ Comptes de régularisation : couvrent, les avances de trésorerie reçues des banques refinancées pour le paiement des échéances de janvier 2024, ainsi que les charges à payer.

⁷ Emprunts et titres émis subordonnés : ce sont les emprunts subordonnés octroyés par la Banque mondiale et les banques refinancées.

Poste	HORS BILAN	MONTANTS NETS		Variation 2023/2022 en %
		31/12/2023	31/12/2022	
	ENGAGEMENTS DONNES			
1	ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT ⁸	29 300 000 000	49 507 000 000	-41%
2	ENGAGEMENT DE GARANTIE			
3	ENGAGEMENTS SUR TITRES			
	ENGAGEMENTS RECUS			
4	ENGAGEMENT DE FINANCEMENT ⁹	65 848 277 461	21 636 775 661	204%
5	ENGAGEMENT DE GARANTIE ¹⁰	53 738 817 979	53 703 003 401	0%
6	ENGAGEMENTS SUR TITRES			

COMPTE DE RÉSULTAT

Poste	PRODUITS/CHARGES	MONTANTS NETS		Variation 2023/2022 en %
		31/12/2023	31/12/2022	
2	INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	11 635 110 597	7 109 444 951	64%
3	REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	-	-	
4	COMMISSIONS (PRODUITS)	121 746 954	42 664 348	185%
5	COMMISSIONS (CHARGES)	-	-	
6	GAINS OU PERTES NETS SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	-	-	
7	GAINS OU PERTES NETS SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	-	-	
8	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	687 378 097	153 596 112	348%
9	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	1 158 479 998	120 660 781	860%
10	PRODUIT NET BANCAIRE	2 942 751 737	2 438 125 580	21%
11	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	20 507 040		
12	CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	1 550 918 518	1 928 111 003	-20%
13	DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	96 958 809	48 479 451	100%
14	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	1 315 381 450	461 535 126	185%
15	COÛT DU RISQUE	24 509 095	-	
16	RESULTAT D'EXPLOITATION	1 290 872 355	461 535 126	180%
17	GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS IMMOBILISES			
18	RESULTAT AVANT IMPÔT	1 290 872 355	461 535 126	180%
19	IMPÔTS SUR LES BENEFICES			
20	RESULTAT NET	1 290 872 355	461 535 126	180%

8 Engagements de financement donnés : il s'agit des refinancements accordés qui sont en cours de décaissement.

9 Engagements de financement reçus : il s'agit de la deuxième tranche du prêt du trust de l'opération de mobilisation de ressources sur le marché international.

10 Engagement de garantie : la CRRH-UEMOA a reçu en garantie, des engagements relatifs au nantissement des portefeuilles des banques refinancées.

DETAIL DES POSTES

Détail du poste Opérations de trésorerie et opérations interbancaires

Désignations	31/12/2023
Billets et monnaie	166 800
Banque Centrale	138 427
Avoirs en banque	22 848 255 889
Dépôt à terme	143 988 387 009
Créances rattachées Dépôt à terme	5 301 380 093
Refinancement	111 864 939 003
Créances rattachées sur refinancement	1 208 951 2733
TOTAL	285 212 218 494

Détail du poste autres actifs

Désignations	31/12/2023
Frais relatifs aux émissions obligataires	5 524 072 414
Commission d'engagement payées à la Banque Mondiale	259 342 862
Commission de capitalisation et d'affiliation (BRVM et DCBR)	86 720 468
Dépôts et cautionnement	5 500 000
Créances rattachées titres CRRH-UEMOA	14 035 159
TOTAL	5 889 670 903

Détail du poste compte de régularisation

Désignations	31/12/2023
Comptes d'attente actif	275 664 026
Charges constatées d'avance	2 566 961
Valeurs à imputer	2 633 293
Subvention d'investissement virée au compte de résultat	121 190 973
TOTAL	402 055 253

Détail du poste Opérations de trésorerie et opérations interbancaires

Désignations	31/12/2023
KFW	10 495 312 009
Banque mondiale	38 645 672 639
PROPARCO	26 238 280 000
US TRUST	68 875 485 000
Dettes rattachées	629 862 847
TOTAL	144 884 612 495

Détail du poste dettes à l'égard de la clientèle/ représentées par un titre

Désignations	31/12/2023
Obligations	79 738 818 833
Dettes rattachées	1 097 633 215
TOTAL	80 836 452 048

Détail du poste compte de régularisation

Désignations	31/12/2023
Comptes d'attente passif	-
Subventions d'investissements	534 907 729
Autres fonds affectés	47 301 444
Charges à payer	317 288 714
TOTAL	899 497 887

Détail du poste emprunts subordonnés

Désignations	31/12/2023
Emprunts subordonnés Banque Mondiale	36 958 585 251
Emprunts subordonnés sur refinancements octroyés aux banques (5% du refinancement) (Actionnaires refinancés)	10 980 316 301
Dettes rattachées sur emprunts subordonnés	4 165 823 764
TOTAL	52 104 725 316

RAPPORTS DES AGENCES DE NOTATION

BLOOMFIELD



CREDIT RISK MANAGEMENT BEYOND NUMBERS

Fiche de Notation Financière

Validité : Juin 2023-Mai 2024

Catégorie De valeurs	Échelle de notation	Monnaie	Note actu.	Note préc.	Date d'exp.	Perspective
Long Terme	Monnaie locale	CFA	AA+	AA+	31/05/2024	Stable
Court Terme	Monnaie locale	CFA	A1+	A1+	31/05/2024	Stable

Bloomfield Investment Corporation

Tel: (225) 27 22 54 84 40

Soraya DIALLO, SVP Directrice Bloomfield Ratings

s.diallo@bloomfield-investment.com

Maryline KOUASSI, Chef de Mission

m.kouassi@bloomfield-investment.com

Ophélie NANIE, Analyste Financier

e.nanie@bloomfield-investment.com

www.bloomfield-investment.com

Informations financières de base

En millions de FCFA	2021	2022
Total bilan	211 725	199 912
Créances interbancaires	206 716	192 274
Dettes interbancaires	75 055	79 152
Dettes représentées par un titre	76 330	58 809
Fonds propres (hors résultat net)	17 130	18 531
Marge d'intérêt	2 327	2 363
Résultat net des commissions	174	43
Produit Net Bancaire	2 635	2 438
Résultat net	1 402	462

Présentation

La Caisse de Régionale de Refinancement Hypothécaire, en abrégé CRRH-UEMOA, a été créée, à Cotonou au Bénin, le 16 juillet 2010 sous la forme d'une Société Anonyme. Elle est née de la coopération entre la BCEAO, la BOAD et le CREPMF dans le cadre la mise en place d'un marché hypothécaire dans la zone UEMOA.

Elle détient l'agrément n° T 0165N d'établissement financier à caractère bancaire de l'UEMOA depuis le 11 novembre 2011. Son siège social est établi à l'immeuble BOAD, à Lomé au Togo.

Les activités de la CRRH-UEMOA s'articulent autour de la mobilisation de ressources pour refinancer les prêts hypothécaires octroyés par ses banques actionnaires et par les Systèmes Financiers Décentralisés (depuis 2020).

Le capital social de 10 089 millions de francs CFA à fin 2022 est détenu par cinquante-huit (58) banques et quatre (4) autres institutions, notamment la BOAD qui en est l'actionnaire majoritaire avec 37% des parts sociales.

Justification de la notation et des perspectives

Sur le long terme :

Qualité de crédit très élevée. Les facteurs de protection sont très forts. Les changements néfastes au niveau des affaires, des conditions économiques ou financières vont accroître les risques d'investissements, quoique de manière très peu significative.

Sur le court terme :

Certitude de remboursement en temps opportun très élevée. Les facteurs de liquidité sont excellents et soutenus par de bons facteurs de protection des éléments essentiels. Les facteurs de risque sont mineurs.

Facteurs clés de performance

La notation est basée sur les facteurs positifs suivants :

- Un renforcement de l'organisation suivant les nouvelles orientations stratégiques ;
- La concrétisation des projets de mobilisation de ressources sur les marchés régional et international, au premier trimestre 2023 ;
- Un bilan d'exécution relativement satisfaisant de la stratégie couvrant la période 2019-2022 ;
- Un plan stratégique 2023-2027 présentant de nouvelles activités génératrices de revenus.

Les principaux facteurs de fragilité de la qualité de crédit sont les suivants :

- Un programme d'activité 2022 enregistrant un niveau d'exécution nul ;
- Des performances d'exploitation en baisse, en raison de l'absence d'activité en 2022 ;
- Un environnement de l'UEMOA marqué par plusieurs crises politiques et sécuritaires.

Moody's

Rating Action: Moody's affirme les notations de la CRRH-UEMOA; la perspective est révisée à négative

04 Aug 2023

London, August 04, 2023 -- Moody's Investors Service (Moody's) a affirmé aujourd'hui les notations suivantes de la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA) : la notation Ba2 de groupe (CFR) à long terme, la notation Ba2 d'émetteur à long terme en monnaie locale, la notation Ba3 d'émetteur à long terme en devises ainsi que les notations Not Prime d'émetteur à court terme en monnaie locale et en devises. Parallèlement, Moody's a révisé la perspective de l'émetteur de stable à négative.

La décision de notation annoncée aujourd'hui fait suite à la décision de Moody's du 2 août 2023 d'abaisser la notation d'émetteur à long terme de la République du Niger de B3 à Caa2 et de placer les notations sous surveillance négative. Veuillez consulter notre publication « Moody's downgrades Niger's ratings to Caa2, places ratings on review for further downgrade » (<https://ratings.moody's.com/ratings-news/406100>).

ÉLÉMENTS RETENUS DANS LES NOTATIONS

LA PERSPECTIVE NÉGATIVE REFLÈTE L'EXPOSITION SIGNIFICATIVE DE LA SOCIÉTÉ AU SYSTÈME BANCAIRE ET À L'ENVIRONNEMENT OPÉRATIONNEL DU NIGER

La décision de Moody's de réviser la perspective de l'entité de stable à négative tient compte du risque induit par l'exposition significative de la CRRH-UEMOA au système bancaire et à l'environnement opérationnel du Niger, dans un contexte marqué par des sanctions économiques et financières que la Communauté Économique des États de l'Afrique de l'Ouest (CEDEAO) et l'Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA) ont imposées, le 30 juillet 2023, à la République du Niger à la suite du coup d'État militaire intervenu le 26 juillet 2023.

Les sanctions sur les paiements transfrontaliers régionaux suscitent de l'incertitude quant à la capacité de la CRRH-UEMOA à percevoir les sommes dues par les banques basées au Niger auxquelles la CRRH-UEMOA a accordé des financements garantis pour faciliter l'octroi de prêts hypothécaires dans le pays. Toutefois, le risque est partiellement atténué par les antécédents de la CRRH-UEMOA, qui a pu percevoir dans les délais les sommes dues par des banques du Mali l'année dernière, en dépit des sanctions similaires qui avaient été imposées au pays. Le risque est également atténué par le fait que la plupart des banques basées au Niger qui sont débitrices de la CRRH-UEMOA appartiennent à des groupes internationaux ou régionaux qui pourraient faire appel à d'autres entités au sein de leur organisation pour honorer leurs engagements financiers envers la CRRH-UEMOA.

La dégradation de l'environnement opérationnel au Niger induit également des risques pour le profil de crédit de la CRRH-UEMOA. L'affaiblissement des institutions et de la gouvernance du pays est illustré par la suspension de l'ordre constitutionnel, qui entraîne des répercussions immédiates sur l'accès de l'État au soutien des donateurs internationaux et sur la coopération en matière de sécurité. Cette situation peut, ensuite, avoir des conséquences plus larges sur l'économie locale et, de plus, limiter l'évaluation intrinsèque de la CRRH-UEMOA à un niveau inférieur au cran actuel de b1.

L'AFFIRMATION DES NOTATIONS TIENT COMPTE D'UN PROFIL INTRINSÈQUE SOLIDE ET DU SOUTIEN DE LA SOCIÉTÉ MÈRE

La décision de Moody's d'affirmer les notations à long terme de la CRRH-UEMOA reflète la haute qualité des actifs de la société, confortée par une structuration prudente de ses prêts, une symétrie des échéances entre actifs et passifs et

MOODY'S (suite)

une liquidité robuste. En décembre 2022, le ratio actifs liquides sur actifs totaux de l'entité s'établissait à 41,3 %. L'évaluation intrinsèque de la CRRH-UEMOA prend également en considération les défis associés à l'activité monoline de la CRRH-UEMOA, limitant nettement sa valeur de franchise et sa rentabilité, ainsi que le risque de contrepartie relativement élevé lié aux banques dont elle refinance les prêts hypothécaires. La CRRH-UEMOA a fait état d'un niveau modeste de fonds propres, illustré par un ratio de fonds propres tangibles (tangible common equity o TCE) sur actifs tangibles gérés atteignant 9,3 % au mois de décembre 2022, bien que l'entité bénéficie également d'une dette subordonnée contractée auprès de ses principaux actionnaires représentant 19 % des actifs totaux. L'évaluation intrinsèque reflète également l'environnement opérationnel dans lequel la société évolue.

La notation Ba2 de groupe (CFR) à long terme de la CRRH-UEMOA intègre deux crans de rehaussement au titre du soutien de filiale à partir de l'évaluation intrinsèque b1 de la société, reflétant, selon Moody's, une probabilité élevée de soutien de filiale en cas de besoin de la part de son sponsor et principal actionnaire, la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD, Baa1, perspective stable). Malgré la réduction de la participation de la BOAD dans la CRRH-UEMOA observée ces dernières années (15 % en juin 2022, contre 22 % en 2010), l'entité demeure d'une importance stratégique pour la BOAD et les États membres de l'UEMOA, compte tenu de son rôle dans la promotion et le développement du crédit hypothécaire résidentiel dans la région de l'UEMOA. La forte probabilité de soutien reflète également les liens opérationnels et financiers étroits entre les deux institutions.

La notation Ba2 d'émetteur à long terme en monnaie locale de la CRRH-UEMOA est en adéquation avec sa notation Ba2 de groupe (CFR) à long terme. La notation d'émetteur à long terme en devises de la CRRH-UEMOA est plafonnée à Ba3 (en adéquation avec le plafond-pays en devises). Pour évaluer le plafond-pays en devises applicable à la CRRH-UEMOA, Moody's utilise le plafond moyen pondéré des pays dans lesquels la société opère. Le plafond-pays en devises appliqué à la CRRH-UEMOA rend compte du risque de convertibilité et de transférabilité de la monnaie dans la région.

FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ENTRAÎNER UNE HAUSSE/BAISSE DES NOTATIONS

Le potentiel de révision à la hausse des notations est limité par la perspective négative. La perspective pourrait être révisée à stable dans les cas suivants : a) une levée attendue, selon les anticipations de Moody's, des sanctions économiques et financières à la suite d'un accord entre le gouvernement nigérien formé par l'armée et la CEDEAO ; et/ou b) une évaluation indiquant que la CRRH-UEMOA continuera de percevoir les sommes qui lui sont dues auprès du système bancaire nigérien indépendamment de l'évolution des sanctions ; et/ou c) le constat du maintien global de la solidité de l'environnement opérationnel régional de la CRRH-UEMOA.

Des pressions négatives sur les notations pourraient découler a) du prolongement des sanctions économiques et financières à l'encontre de la République du Niger, conjugué aux attentes de Moody's selon lesquelles la CRRH-UEMOA éprouvera plus de difficultés à percevoir les sommes qui lui sont dues auprès du système bancaire nigérien ; ou b) du constat d'un affaiblissement de l'environnement opérationnel régional de la CRRH-UEMOA.

PRINCIPALES MÉTHODOLOGIES DE RÉFÉRENCE

La méthodologie principale utilisée dans le cadre de ces notations est la méthodologie « Finance Companies Methodology » publiée en novembre 2019 et disponible à l'adresse suivante : <https://ratings.moodys.com/rmc-documents/65543>. Vous pouvez aussi y accéder dans la rubrique « Rating Methodologies » de notre site <https://ratings.moodys.com>.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Pour plus de précisions sur les principales hypothèses de Moody's en termes de notation et d'analyse de sensibilité, veuillez vous reporter aux sections « Methodology Assumptions and Sensitivity to Assumptions » du formulaire à visée informative. Vous pouvez accéder au document « Moody's Rating Symbols and Definitions » sur <https://ratings.moodys.com/rating-definitions>.

Pour les notations couvrant un programme, une série ou une catégorie/classe de dette, le présent communiqué

MOODY'S (suite)

fournit certaines informations réglementaires applicables à chaque notation d'obligation ou de dette émise ultérieurement de même série ou catégorie/ classe de dette ou aux termes d'un programme où les notations sont exclusivement déterminées à partir des notations existantes, conformément aux pratiques de Moody's en matière de notation. Pour l'émission de notations garanties par un garant, le présent communiqué fournit certaines informations réglementaires relatives à la décision de notation de crédit du garant ainsi qu'aux décisions de notation de crédit des titres garantis. Pour les notations provisoires (provisional ratings), le présent communiqué fournit certaines informations réglementaires relatives à la notation provisoire attribuée, et applicables à la notation définitive susceptible d'être attribuée après l'émission finale de la dette, dès lors que la structure et les conditions de l'opération n'ont pas été modifiées avant l'attribution de la notation définitive de telle manière que la notation puisse en être affectée. Pour plus de précisions, nous vous invitons à consulter la page de l'émetteur/la transaction pertinent(e) sur <https://ratings.moodys.com>.

Pour tous les titres concernés ou entités notées bénéficiant directement d'un support de crédit de la ou des principale(s) entité(s) concernées par cette décision de notation, et dont les notations sont susceptibles d'être révisées à l'issue de la présente décision de notation, les informations réglementaires applicables seront celles de l'entité garante. Il existe des exceptions à cette règle pour les informations réglementaires suivantes dès lors qu'elles sont applicables à la juridiction concernée : Services accessoires (« Ancillary Services »), Informations communiquées à l'entité notée, Informations émanant de l'entité notée (« Disclosure to rated entity, Disclosure from rated entity »).

Les notations ont été communiquées à l'entité notée ou à son/ses représentant(s) puis émises sans modification à l'issue de cette communication.

Ces notations sont sollicitées. Nous vous invitons à consulter la Politique de Moody's « Policy for Designating and Assigning Unsolicited Credit Ratings » disponible sur notre site <https://ratings.moodys.com>.

Les informations réglementaires contenues dans le présent communiqué s'appliquent à la notation de crédit et, le cas échéant, à la perspective dont elle est assortie ou révision de notation correspondante.

Les principes généraux retenus par Moody's pour évaluer les risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont consultables sur https://ratings.moodys.com/documents/PBC_1288235.

Dans le présent communiqué de presse, la notation de crédit sur échelle internationale a été émise par l'une des sociétés liées de Moody's en dehors de l'Union européenne et est approuvée par Moody's Deutschland GmbH, An der Welle 5, Frankfurt am Main 60322, Germany, conformément à l'Art.4 paragraphe 3 du Règlement (CE) No 1060/2009 applicable aux agences de notation de crédit. Pour plus de précisions sur le processus d'aval des notations de crédit en Union européenne et sur le bureau Moody's qui a émis la notation de crédit, veuillez consulter <https://ratings.moodys.com>.

Ce communiqué constitue une traduction en français de « Moody's affirms the ratings of CRRH-UEMOA; outlook changed to negative ». En cas de contradiction entre la version française et la version anglaise, la version anglaise prévaudra.

Nous vous invitons à vous rendre sur <https://ratings.moodys.com> où vous trouverez les données actualisées vous indiquant tout changement au niveau de l'analyste en charge de la notation ainsi qu'à l'entité juridique de Moody's émettrice de la notation de crédit.

Pour consulter des informations réglementaires supplémentaires pour chacune des notations de crédit, nous vous invitons à vous rendre sur la page de l'émetteur/transaction via le lien suivant : <https://ratings.moodys.com>.

Mik Kabeya
Vice President - Senior Analyst
Financial Institutions Group
Moody's Investors Service Ltd.
One Canada Square



CRRH

UEMOA





68, avenue de la Libération • B.P. 1172 Lomé - Togo
Tél. : +228 22 23 58 30 / 40 • 22 23 27 22 / 51
Fax : +228 22 23 27 52
www.crrhuemoa.org • infos@crrhuemoa.org



CAISSE RÉGIONALE DE REFINANCEMENT HYPOTHÉCAIRE