

# EMPRUNT OBLIGATAIRE PAR APPEL PUBLIC A L'EPARGNE DIASPORA BONDS BHS 6,25%2019-2024



**Ensemble, finançons  
le logement**

Taux d'intérêt  
**6,25%**  
l'an sur 5 ans

Prix unitaire :  
**10 000 FCFA**

**NOTE D'INFORMATION**

Montant de l'opération :  
**20 milliards de FCFA**

Souscription : 16 mai au 17 juin 2019

Emetteur



Co-arrangeurs et Co-Chefs de file



Syndicat de placement

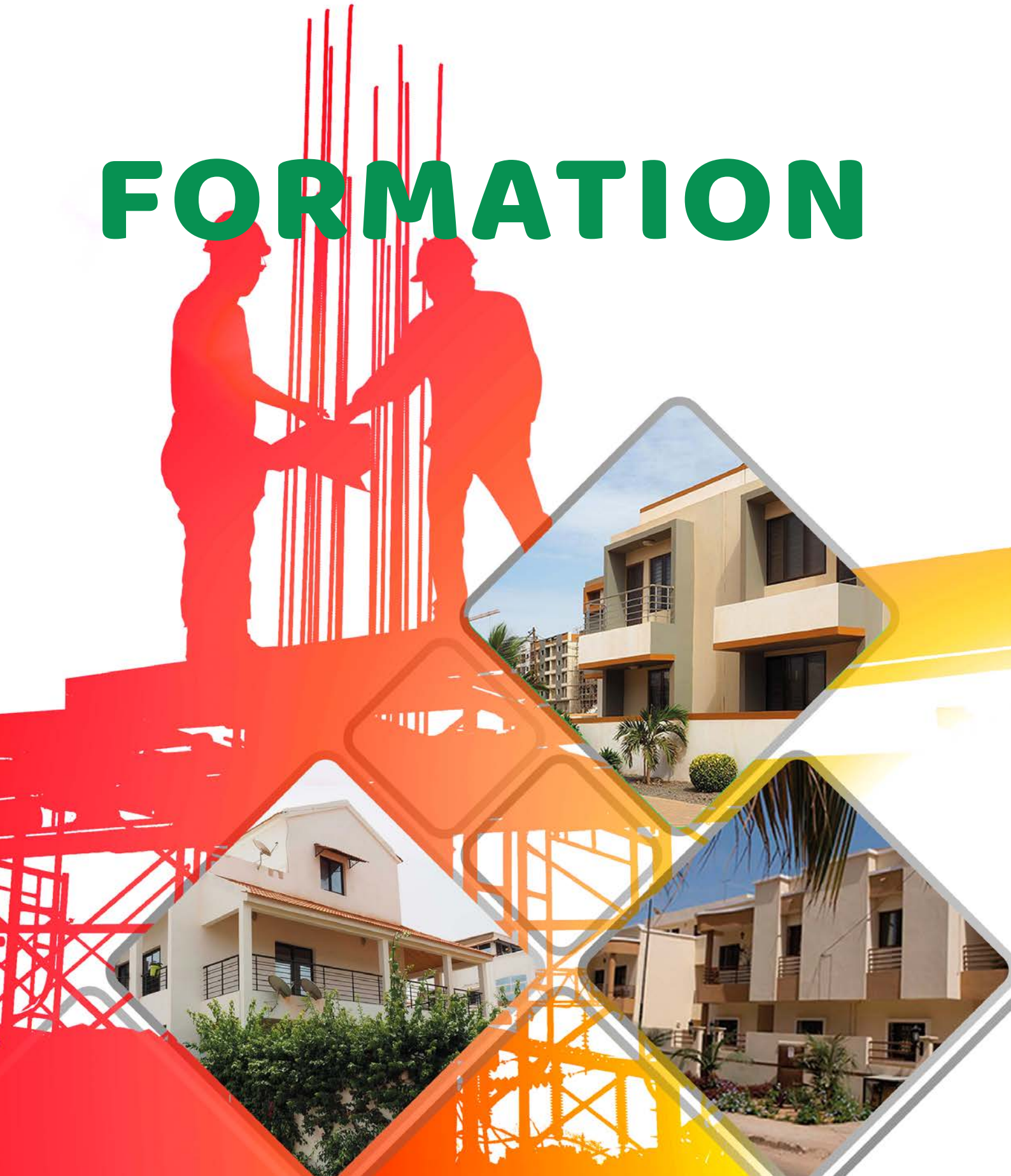
ABCO BOURSE - AFRICABOURSE - AFRICAINE DE BOURSE - AGI - ATLANTIQUE FINANCE - BFS - BICI BOURSE - BNI FINANCES - BOA CAPITAL SECURITIES - BRIDGE SECURITIES - BSIC CAPITAL - CGF BOURSE - CORIS BOURSE - EIC - EVEREST FINANCES - FGI - HUDSON & CIE  
IMPAXIS SECURITIES - INVICTUS CAPITAL FINANCE - MAC AFRICAN SGI - NSIA FINANCES - PHOENIX CAPITAL MANAGEMENT - SBIF - SGI BENIN - SGI BRIDGE SECURITIES - SGI MALI - SGI NIGER - SGI TOGO - SIRIUS CAPITAL - SOGEBOURSE - UNITED CAPITAL FOR AFRICA

Cette opération a été autorisée par le Conseil Régional de l'Épargne Publique et des Marchés Financiers (CREPMF) sous le visa N° EOP/19-01

# NOTE D'IN



# FORMATION



# SOMMAIRE

<b>I. PRESENTATION DE L'OPERATION</b>	<b>12</b>
<b>A. Cadre et objet de l'opération</b>	<b>13</b>
<b>B. Principaux éléments de l'emprunt obligataire</b>	<b>14</b>
1. Caractéristiques de l'emprunt	14
2. Tableau d'amortissement « BHS 6.25% 2019-2024 »	15
3. Utilisation des ressources levées	15
4. Dé initiation	15
5. Modalités de souscription	15
a. Devise d'investissement	15
b. Lieu de souscription	16
c. Modalités de remboursement aux investisseurs	16
6. Souscripteurs concernés	16
7. Modalités de communication	16
8. Modalités de sollicitation du public non résident	16
9. SGI Co-arrangeurs et syndicat de placement	17
10. Notation de la BHS	19
11. Ordres de souscription	19
12. Règles d'allocation des ordres de souscription	19
13. Règlement par les acheteurs et livraison des titres	19
14. Période indicative et résultat de l'émission obligataire	20
15. Service des titres et centralisation du service financier	20
16. Liquidité des titres	20
17. Masse des obligataires	20
18. Tribunaux compétents	20
<b>II. PRESENTATION DE LA BHS</b>	<b>21</b>
<b>A. Renseignements à caractère général sur l'émetteur</b>	<b>22</b>
1. Dénomination	22
2. Statut Juridique et Siège Social	22
3. Objet Social	22
4. Date de Constitution & durée de vie de la société	22
5. Exercice social	22
6. Registre de Commerce & Numéro de Banque	22
<b>B. Historique</b>	<b>22</b>
<b>C. Filiales de l'émetteur</b>	<b>23</b>



<b>D. Organes d'administration et de contrôle</b>	<b>24</b>
1. Conseil d'Administration	24
2. Comité de Direction	24
3. Certifications	25
4. Perspectives d'amélioration des organes d'administration et de contrôle	25
<b>E. Renseignements à caractère général concernant le capital social</b>	<b>25</b>
1. Capital social	25
2. Evolution du capital social	25
3. Composition du capital social au 31/12/2017	26
4. Présentation des Actionnaires détenant plus de 10% du capital	27
<b>III. ACTIVITES DE LA BHS</b>	<b>28</b>
<b>A. Environnement Bancaire Zone UEMOA</b>	<b>29</b>
<b>B. Evolutions récentes du cadre réglementaire des activités bancaires dans la zone UEMOA</b>	<b>30</b>
1. Etat des lieux du cadre réglementaire	30
2. Nouvelles règles prudentielles applicables aux banques, aux établissements financiers à caractère bancaire dans l'UEMOA	30
3. Evolution relative à la physionomie du secteur bancaire de l'UEMOA	31
4. Evolution récente des activités bancaires en zone UEMOA	31
5. Le marché bancaire du Sénégal	32
<b>C. Domaines et formes d'intervention de l'émetteur</b>	<b>32</b>
1. Banque de détail	33
2. Banque de financement de l'immobilier	33
<b>IV. SITUATION FINANCIERE DE LA BHS</b>	<b>34</b>
<b>A. Analyse des Comptes Sociaux de 2014 à 2017</b>	<b>35</b>
1. Analyse du Compte de Résultat	35
2. Evolution des Crédits (en millions de FCFA)	41
3. Evolution des dépôts de la BHS (En millions de FCFA)	42
4. Evolution du Portefeuille Financier (En millions de FCFA)	43
5. Taux de transformation	44
6. Structure des Fonds Propres de la BHS (en millions de Fcfa)	44
7. Analyse Hors Bilan	45
1. Analyse des Comptes consolidés de 2014 à 2017	46
2. Produit Net Bancaire	47
3. Evolution du coefficient d'exploitation	48
4. Evolution des ratios prudentiels	47
<b>B. Évolution des activités au 30 septembre 2018*</b>	<b>48</b>

<b>V. STRATÉGIE ET PERSPECTIVES</b>	<b>49</b>
1. Déclinaison des objectifs du Plan stratégique 2016-2020	50
2. Présentation des programmes à financer	51
3. Analyse des bilans & comptes d'exploitations prévisionnels 2018-2023	52
<b>VI. FACTEURS DE RISQUES ET FAITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>56</b>
<b>A. Types de risques</b>	<b>57</b>
1. Risque de change lors de la souscription et des remboursements ultérieurs par rapport aux ressources collectées en devises et converties en Fcfa	57
2. Risque de crédit et de contrepartie	57
3. Risque de liquidité	57
4. Risques opérationnels	57
5. Risques fiscaux	57
6. Risque Juridique & Règlementaire	57
7. Risque Pays	58
8. Risque lié au titre obligataire émis	58
<b>B. Politique de gestion des risques</b>	<b>59</b>
1. Organisation des structures chargées de la gestion et de la révision des risques	59
2. Politique de prise de risques	59
3. Procédures	59
<b>C. Faits exceptionnels</b>	<b>60</b>
<b>VII. ANNEXES</b>	<b>62</b>



## Abréviations & définitions

<b>APE</b>	Appel Public à l'Épargne
<b>AMF-UMOA</b>	Autorité des marchés financiers de l'Union monétaire ouest africain
<b>CEDEAO</b>	Communauté Economique des Etats de l'Afrique de l'Ouest
<b>DC/BR</b>	Dépositaire Central / Banque de Règlement
<b>FCFA</b>	Franc de la Communauté Financière Africaine
<b>IRVM</b>	Impôt sur le Revenu des Valeurs Mobilières
<b>MEFP</b>	Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan
<b>MFR</b>	Marché Financier Régional
<b>ND</b>	Non Disponibles
<b>OHADA</b>	Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires
<b>SGI</b>	Société de Gestion et d'Intermédiation
<b>UEMOA</b>	Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
<b>UMOA</b>	Union Monétaire Ouest Africaine

## Liste des tableaux

Tableau 1 :	Résumé des caractéristiques de l'opération	14
Tableau 2 :	tableau d'amortissement de l'emprunt	15
Tableau 3 :	Liste des points de collecte en France, aux Etats-Unis et au Canada	23
Tableau 4 :	Liste des membres du Conseil d'Administration au 31/12/2017	24
Tableau 5 :	Liste des membres du comité de Direction au 31/12/2017	24
Tableau 6 :	Structure du capital social au 31/12/2017	26
Tableau 7 :	les ratios prudentiels des banques dans l'UMOA	31
Tableau 8 :	les indicateurs clés du compte de résultat de la BHS de 2014 à 2017	35
Tableau 9 :	les indicateurs de détermination du PNB de 2014 à 2017	35
Tableau 10 :	les ratios d'exploitation et de rentabilité de 2013 à 2017	35
Tableau 11 :	les indicateurs de détermination du Résultat Brut d'Exploitation de 2014 à 2017	36
Tableau 12 :	les indicateurs de détermination du Résultat d'exploitation de 2014 à 2017	37
Tableau 13 :	les indicateurs clés au 30 juin 2018	48
Tableau 14 :	Compte de résultat prévisionnel (en millions de Fcfa) de 2018 - 2023	52
Tableau 15 :	Bilan prévisionnel (en millions de Fcfa) de 2018 - 2023	53

## Liste des graphiques

Graphiques 1 :	Répartition du capital social au 31/12/2017	26
Graphiques 2 :	Evolution du coefficient d'exploitation de 2014 à 2017	36
Graphiques 3 :	Evolution des frais d'exploitation (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017	37
Graphiques 4 :	Evolution des frais d'exploitation (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017	38
Graphiques 5 :	Evolution des emplois clientèle et créances interbancaires (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017	42
Graphiques 6 :	Evolution des dépôts clientèle et emprunts interbancaires (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017	42





## Avertissement

« L'octroi par le Conseil Régional d'un visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés, ni garantie ou certification de l'information diffusée.

La Note d'Information donnant lieu à visa est établie sous la seule responsabilité de l'émetteur et le visa n'est attribué qu'après vérification que cette Note d'Information est complète et compréhensible que les informations qu'elle contient sont pertinentes et cohérentes dans la perspective de l'opération proposée aux souscripteurs.

Le Visa du Conseil Régional ne constitue pas une garantie contre le risque de non-remboursement des échéances des titres dont l'émission est ainsi autorisée sous le numéro « ..... »

## Attestation du responsable de la Note d'Information

« A notre connaissance, les données de la présente note d'information sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l'activité, la situation financière, les résultats, les risques et les perspectives de BHS et sur les droits attachés aux titres offerts ; elles ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée »

Fait à Dakar le 09/11/2018

Mamadou Bocar SY

Administrateur Directeur Général



## Attestation du Commissaire Aux Comptes

« En notre qualité de Commissaires aux Comptes de BHS, nous avons procédé à la vérification des informations comptables et financières contenues dans la présente Note d'Information en effectuant les diligences nécessaires conformément aux normes professionnelles et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Nos diligences ont essentiellement consisté à nous assurer de la concordance desdites informations avec les états financiers de synthèse audités. Les rapports d'opinion au titre des exercices clos les 31 décembre 2015, 2016 et 2017 sont intégralement repris dans la présente Note d'Information.

S'agissant des données prévisionnelles présentées dans cette Note d'Information au Chapitre IV, couvrant la période du 31 décembre 2018 au 31 décembre 2023, elles ont été établies sous la responsabilité de la Direction Générale.

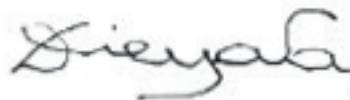
Nous rappelons que ces informations présentant par nature un caractère incertain, les réalisations pourraient, parfois de manière significative, différer des informations prévisionnelles présentées dans le cadre de cette opération. Nos diligences sur les données prévisionnelles de nature comptable et financière ont consisté à apprécier si les hypothèses retenues et décrites dans la Note d'Information constituent une base acceptable à l'établissement de ces données et à vérifier la correcte traduction chiffrée de ces hypothèses.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'autre observation à formuler sur la concordance des informations comptables et financières données dans la présente Note d'Information. »

### Les Commissaires aux Comptes

Cabinet Aziz DIEYE

MAZARS SENEGAL



Aziz DIEYE  
Associé

Taïbou MBAYE  
Associé

Dakar, le 06 décembre 2018

---

I.

# PRESENTATION DE L'OPERATION



## A. Cadre et objet de l'opération

Au terme du projet BHS 2015, la Banque de l'Habitat du Sénégal s'est engagée sur un autre horizon dénommé BHS 2020 avec un plan d'orientation stratégique (POS) sur la période 2016-2020. Ce plan a été mis à jour afin d'intégrer les projets d'envergure majeure que représentent pour le Sénégal, les pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose. Le pôle Diamniadio s'étend sur 1 946 hectares et comprendra 17 000 habitations à construire dans le cadre de la première phase de 700 hectares dénommée « Germe de ville ». Cet alignement du POS BHS 2020 entre en droite ligne avec la volonté des autorités publiques de promouvoir le secteur de l'habitat social.

Afin d'accompagner la mise en œuvre de ce projet, dans un contexte de forte concurrence et de réformes réglementaires, la banque souhaite consolider ses ressources à moyen/long termes afin de pouvoir faire face à la croissance de ses emplois clientèle. Tout en étant une banque universelle, la BHS souhaite rester dans son cœur de métier, pour perpétuer son expertise et son savoir-faire, dans le financement de l'accès à la propriété qui est un des défis majeurs des pays de la zone UEMOA.

L'objectif de cette opération est de permettre à la BHS de lever des ressources longues sur le marché financier afin de renforcer ses moyens pour répondre aux demandes de financement de la clientèle, soutenir la commercialisation des logements déjà réalisés et les investissements prévus dans son plan stratégique.

L'assemblée générale ordinaire de la BHS en date du 17 janvier 2019 a donné l'autorisation pour la levée de fonds par l'émission d'un emprunt obligataire de type « Diaspora bonds » d'un montant maximum de 30 milliards de Fcfa.

## B. Principaux éléments de l'emprunt obligataire

### 1. Caractéristiques de l'emprunt

Tableau 1 : Résumé des caractéristiques de l'opération

<b>Emetteur</b>	Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)
<b>Dénomination</b>	BHS 6.25% 2019-2024
<b>Nature des titres</b>	Obligations
<b>Type de placement</b>	Emprunt obligataire par appel public à l'épargne « Diaspora Bond »
<b>Objet de l'opération</b>	Renforcement des moyens financiers pour les demandes de financement de l'accès à la propriété de la clientèle, principalement dans les pôles urbains de Diambiadio et du Lac Rose ; Accompagnement pour le financement du plan stratégique BHS 2020.
<b>Montant de l'émission</b>	20 000 000 000 FCFA
<b>Valeur nominale</b>	10 000 FCFA
<b>Prix d'émission</b>	10 000 FCFA
<b>Nombre de titres à émettre</b>	2 000 000 obligations
<b>Forme des titres</b>	Les titres seront dématérialisés et inscrits en compte auprès du Dépositaire Central/Banque de Règlement (DC/BR) et tenus dans les livres des SGI de l'UEMOA ou des banques teneurs de compte agréées.
<b>Durée de l'emprunt</b>	5 ans dont 2 ans de différé
<b>Taux d'intérêt</b>	6.25% l'an
<b>Fiscalité</b>	Les revenus liés à ces obligations sont exonérés d'impôt pour les souscripteurs résidant au Sénégal et soumis à la fiscalité en vigueur dans le pays de résidence des souscripteurs au moment des paiements.
<b>Paie ment des intérêts et remboursement du capital</b>	Les intérêts seront payés semestriellement. L'amortissement sera graduel après un différé de deux ans. Les obligations seront amorties semestriellement à partir de la fin du premier semestre de la troisième année.
<b>Exonération des revenus</b>	Les revenus de ces obligations sont exonérés d'impôt sur le revenu par le Ministère de l'Economie et des Finances de l'Etat du Sénégal (voir courrier en annexe)
<b>Période de souscription</b>	La période de souscription est prévue du 16 mai au 17 juin 2019. Elle pourra être raccourcie, prolongée ou déplacée en cas de besoin par l'Emetteur après saisine du CREPMF.
<b>Cotation</b>	Une demande de cotation des obligations sera introduite auprès de la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières dès la clôture de l'opération.
<b>Date de jouissance</b>	Au plus tard cinq (05) ouvrés après la date effective de clôture de l'opération.
<b>Personnes concernées</b>	Catégorie 1 : les investisseurs sénégalais et tout autre ressortissant de l'UEMOA résident hors de l'UEMOA à hauteur de 60% Catégorie 2 : Toute entité étrangère résidente ou non de l'UEMOA ; Catégorie 3 : Toute personne physique ou morale résidente dans l'UEMOA. En cas de sursouscription, les allocations se feront conformément aux réglés prédéfinies (ci-dessus). En cas de sous-souscription de la catégorie 1, le nombre de titres restants sera alloué aux autres catégories.
<b>Notation</b>	BHS bénéficie d'une notation de grade d'investissement de l'agence agréée WARA. Elle est notée BBB à long terme et w-4 à court terme.



## 2. Tableau d'amortissement « BHS 6.25% 2019-2023 »

Tableau 2 : tableau d'amortissement de l'emprunt

Année	Périodes	Capital début de période	Intérêts	Amortissement	Annuités	Capital fin de période
1	1	20 000 000 000	625 000 000		625 000 000	20 000 000 000
	2	20 000 000 000	625 000 000		625 000 000	20 000 000 000
2	3	20 000 000 000	625 000 000		625 000 000	20 000 000 000
	4	20 000 000 000	625 000 000		625 000 000	20 000 000 000
3	5	20 000 000 000	625 000 000	3 333 333 333	3 958 333 333	16 666 666 667
	6	16 666 666 667	520 833 333	3 333 333 333	3 854 166 667	13 333 333 333
4	7	13 333 333 333	416 666 667	3 333 333 333	3 750 000 000	10 000 000 000
	8	10 000 000 000	312 500 000	3 333 333 333	3 645 833 333	6 666 666 667
5	9	6 666 666 667	208 333 333	3 333 333 333	3 541 666 667	3 333 333 333
	10	3 333 333 333	104 166 667	3 333 333 333	3 437 500 000	0
TOTAL			4 687 500 000	20 000 000 000	24 687 500 000	

## 3. Utilisation des ressources levées

Les fonds levés devront permettre à la BHS de se constituer des ressources longues pour financer la croissance des emplois impulsés entre autres par les projets :

- Pôles urbains de Diamnadio et du Lac Rose
- Financement de l'accès à la propriété via les promoteurs immobiliers partenaires
- Financement des clients BHS dans leurs projets immobiliers
- Financement du plan d'investissement de la banque
- Constitution de ressources longues à un coût optimisé

## 4. Définition

Au sens de la présente opération, l'obligation Diaspora émise par la BHS est définie comme un titre obligataire ciblant :

- Essentiellement les investisseurs sénégalais vivant à l'étranger et tout autre ressortissant de l'UEMOA résidant hors de l'UEMOA ;
- Toute entité étrangère résidente ou non de l'UEMOA ;
- Toute personne physique ou morale résidente dans l'UEMOA.

## 5. Modalités de souscription

### a. Devise/Monnaie d'investissement

Quel que soit le pays de résidence de l'investisseur, toutes les souscriptions sont faites en FCFA. La BHS devra procéder à l'ouverture d'un compte en FCFA spécialement dédié à l'opération qui permettra aux souscripteurs d'avoir plusieurs possibilités de souscription :

- Pour les personnes physiques ou morales déjà clients de la BHS, leurs dépôts seront libellés en FCFA directement dans les livres de la BHS.
- Pour les personnes physiques ou morales non-clients de la BHS mais souhaitant souscrire à l'emprunt obligataire et ouvrir un compte dans les livres de la BHS. Leurs dépôts seront libellés en FCFA directement dans les livres de la BHS.
- Pour les personnes physiques ou morales non-clients de la BHS désireuses de souscrire à l'opération. Ils ont l'obligation de détenir au moins un compte-titres dans les livres d'une des SGI membres du syndicat de placement en charge de l'opération. Toute transaction financière les concernant est nécessairement effectuée par l'intermédiaire de ces SGI. Il s'agira donc pour eux de respecter le processus de dépôt et/ou de retrait ou de remboursement ultérieurs propres à chaque institution intermédiaire. Les informations nécessaires seront collectées pour ouvrir les comptes-titres des souscripteurs dans le respect des normes de KYC et LBCFT établies conformément aux instructions du CREPMF.

Tous les versements feront l'objet d'avis de crédit en FCFA à la date du jour.

Dans le cadre de cette opération, il est indispensable pour tous les souscripteurs de détenir au moins un comptes-titres au sein d'une des SGI existant dans l'espace UEMOA ; comptes-titres dans lesquels les valeurs souscrites et allouées seront conservées. Les SGI se chargeront de rapatrier les annuités aux souscripteurs selon le canal de transfert choisi par ces derniers.

#### **b. Lieu de souscription**

Toutes les souscriptions se feront au niveau de la zone UEMOA auprès des SGI membres du syndicat de placement.

#### **c. Modalités de remboursement aux investisseurs**

Tout remboursement de coupon et/ou capital se fera en FCFA sur le compte titre de l'investisseur. Les SGI se chargeront de rapatrier les montants, sur leur demande à leurs clients respectifs selon le canal de transfert choisi par ces derniers.

### **6. Souscripteurs concernés**

Cette offre de placement est réservée aux catégories d'investisseurs suivants :

- Catégorie 1 : les investisseurs sénégalais et tout autre ressortissant de l'UEMOA résidant hors de l'UEMOA à hauteur de 60%
- Catégorie 2 : Toute entité étrangère résidente ou non de l'UEMOA ;
- Catégorie 3 : Toute personne physique ou morale résidente dans l'UEMOA.

En cas de sursouscription, les allocations se feront conformément aux règles prédéfinies ci-dessus. En cas de sous-souscription de la catégorie 1, le nombre de titres restants sera alloué aux autres catégories.

### **7. Modalités de communication et de sollicitation du public non résident**

La communication se fera par voie média et hors media axée sur le web et le digital. La cible « Diaspora » correspondant dans ce cas précis aux ressortissants de la zone UEMOA, qui comprend les sénégalais et autres ressortissants UEMOA de la diaspora des Pays Afrique et hors Afrique.

- Un site web dédié sera mis en place ;
- Une campagne sur les réseaux sociaux cible comme LinkedIn, twitter, Facebook ;
- Des insertions dans les sites web dénommés « diasporiques » des ressortissants de la zone UEMOA ;
- Le réseau d'agences de la BHS ;
- Les radios communautaires émettant dans les pays cibles.

### **8. Modalités de sollicitation du public non résident**

- Un site web dédié permettant aux souscripteurs de procéder à une ouverture de compte avec une transmission des pièces justificatives de leur identité et de leur zone de résidence. Le site servira aussi de landing page.
- Le réseau d'agence de la BHS.





## 9. SGI Co-arrangeurs et syndicat de placement

### a) SGI Co-arrangeurs

Le consortium, regroupant les quatre (04) SGI ABCO Bourse, CGF Bourse, EVEREST Finance et IMPAXIS Securities, est arrangeur et chef de file du placement de l'opération. A ce titre, il structure et place les obligations suivant les règles en vigueur sur le MFR de l'UMOA.

 <p>67, Boulevard de la République BP : 23 106 Dakar (Sénégal) Tél : (221) 33 822 68 00 Fax : (221) 33 822 68 01 E-mail : <a href="mailto:contact@abcofinance.com">contact@abcofinance.com</a></p>	 <p>Km 6, Avenue Cheikh Anta Diop BP 11516 – Dakar (Sénégal) Tél : (221) 33 864 97 97 Fax : (221) 33 824 03 34 E-mail : <a href="mailto:diaspora@cgfbourse.com">diaspora@cgfbourse.com</a></p>
 <p>18 Boulevard de la République BP : 11659-13000– Dakar (Sénégal) Tél : (221) 33 822 87 00 Fax : (221) 33 822 87 01 E-mail : <a href="mailto:marchescapitaux@everestfin.com">marchescapitaux@everestfin.com</a></p>	 <p>Sacré Cœur 3, Villa 10 077 BP 45545 – Dakar (Sénégal) Tél : (221) 33 869 31 40 Fax : (221) 33 864 53 41 E-mail : <a href="mailto:diasporabonds@impaxis-securities.com">diasporabonds@impaxis-securities.com</a></p>

## Syndicat de placement

PAYS	SIG	TELEPHONE
<b>BENIN</b>	Africa bourse	+229 21 31 88 36
	AGI	+229 21 31 97 33
	BIBE Finance & Securities	+229 21 32 48 75
	SIG Benin	+229 21 31 15 41
	UNITED CAPITAL FOR AFRICA	+229 61 18 18 00
<b>BURKINA FASO</b>	Coris Bourse	+226 50 33 04 91
	SBIF	+226 50 31 23 23
<b>COTE D'IVOIRE</b>	Africaine de bourse	+225 20 21 98 26
	Atlantique Finances	+225 20 31 59 75
	BICI Bourse	+225 20 20 16 68
	BNI Finances	+225 20 20 99 02
	BOA Capital Securities	+225 20 30 34 29
	BRIDGE Securities	+225 74 80 84 00
	BSIC Capital SA	+225 20 31 71 11
	EDC Investment Corporation	+225 20 21 50 00
	Hudson & CIE	+225 20 31 55 00
	MAC-AFRICAN-SIG	+225 22 46 18 92
	NSIA Finance	+225 20 20 06 53
	Phoenix Capital Management	+225 20 25 75 90
	Sirius Capital	+225 20 24 24 65
	Sogebourse	+225 20 20 12 65
	<b>MALI</b>	SIG Mali
<b>NIGER</b>	SIG Niger	+227 20 73 78 18
<b>SENEGAL</b>	ABCO Bourse	+221 33 822 68 00
	CGF Bourse	+221 33 864 97 97
	EVEREST Finance	+221 33 822 87 00
	IMPAXIS SECURITIES	+221 33 869 31 40
	FINANCE GESTION ET INTERMEDIATION (FGI)	+221 33 867 60 42
	INVICTUS CAPITAL FINANCE	+221 33 832 82 32
<b>TOGO</b>	SIG Togo	+228 22 22 30 86



## 10. Notation de la BHS

WARA a assigné la note de « BBB » à la Banque de l'Habitat du Sénégal, la classant ainsi dans le registre privilégié des établissements autorisés par le CREPMF à émettre sans garantie. La perspective de cette note est stable.

Cette notation de la BHS reflète :

1. Son positionnement stratégique dans le financement du secteur de l'immobilier au Sénégal ;
2. Son expertise technique dans la mise en place de mécanismes de financement adaptés ;
3. Une gouvernance saine et une équipe de direction compétente ;
4. Une marge d'intermédiation solide grâce à un coût de refinancement très compétitif ;
5. L'importance de sa mission d'intérêt public au travers du financement de l'habitat social.

Cependant, elle est contrainte par :

6. La taille réduite de son réseau ;
7. Une offre commerciale limitée et une communication perfectible sur sa gamme de produits et services ;
8. Une hausse des coûts opérationnels et un coût du risque important ;
9. Une dégradation des ratios de liquidité.

Outre cela, WARA décide d'octroyer 2 crans de support externe en raison de la participation minoritaire (17,74%) de l'Etat du Sénégal dans le capital de BHS. Ce support externe est de nature systémique, du fait que BHS est considérée par WARA comme une banque investie d'une mission d'intérêt général, de service public et de politique économique. En cela, l'importance systémique de BHS est élevée, tandis que la propension au support de l'Etat est considérée comme moyenne.

Au final, la note de BHS de « BBB » est donc un cran au-dessus de la note acceptée par le CREPMF pour émettre sans garantie.

Le document de la notation est disponible en annexe de cette note d'information.

## 11. Ordres de souscription

Les ordres de souscription sont matérialisés par la signature du bulletin prévu à cet effet, à retirer auprès des établissements membres du syndicat de placement ou au niveau du site dédié à l'opération. La signature de ce bulletin entraîne, à compter de la date de début des souscriptions, l'engagement irrévocable du souscripteur dans la limite des obligations disponibles ainsi que le versement de la provision correspondante auprès de l'agent placeur.

## 12. Règles d'allocation des ordres de souscription

Dans le cas où la somme totale des souscriptions recueillies par le syndicat de placement serait inférieure à 20 milliards FCFA, BHS s'engage à maintenir l'émission à hauteur des sommes collectées.

Dans le cas où la somme totale des souscriptions recueillies par le Syndicat de placement à la date de clôture de l'opération serait supérieure à 20 milliards de Fcfa, la BHS s'engage à :

- Soit informer le CREPMF de son intention d'augmenter le montant de l'émission à hauteur maximale de 30 milliards de Fcfa, aux conditions figurant dans la présente Note d'Information ;
- Soit procéder, avec le Consortium chef de file du placement, à une réduction des souscriptions en retenant en priorité les souscriptions des personnes physiques. Sur les titres restants, les souscriptions des investisseurs institutionnels seront réduites au prorata des montants demandés par cette catégorie d'investisseurs.

## 13. Règlement par les acheteurs et livraison des titres

L'enregistrement des ordres de souscription démarre le 30 avril 2019 sur une période d'un mois. Il sera de la responsabilité des agents placeurs de constituer la provision correspondant à l'ordre.

## 14. Période indicative et résultat de l'émission obligataire

La période indicative de souscription s'étendra du 16 mai au 17 juin 2019.

Cependant le Consortium se réserve le droit, après l'obtention de l'avis de non-objection de la BHS, de prolonger, raccourcir ou déplacer la période de souscription en cas de besoin après en avoir informé le CREPMF.

Un rapport sur l'émission obligataire sera transmis au CREPMF et à la BHS au plus tard huit (8) jours après la clôture des souscriptions. Par ailleurs, un communiqué destiné au public sera émis par le Consortium.

## 15. Service des titres et centralisation du service financier

Le suivi du service financier relatif au paiement des intérêts et au remboursement des obligations sera assuré par le Consortium.

## 16. Liquidité des titres

L'obligation " BHS 6.25% 2019-2024 " fera l'objet d'une demande d'admission au compartiment obligataire de la BRVM dans les trois mois qui suivront la date de jouissance des titres.

## 17. Masse des obligataires

Conformément à l'article 785 de l'Acte Uniforme de l'OHADA relatif aux Sociétés Commerciales et au Groupement d'Intérêt Economique, les porteurs d'obligations de la présente émission pourront se grouper de plein droit pour la défense de leurs intérêts, dans une masse qui jouit de la personnalité juridique.

## 18. Tribunaux compétents

- **Droit applicable** : Les Obligations de la BHS sont régies par la réglementation en vigueur sur le Marché Financier Régional.
- **Juridiction compétente** : Tous les litiges et contestations qui pourraient survenir relativement à l'opération faisant l'objet de la présente Note d'Information seront soumis à la Cour Commune de Justice et d'Arbitrage (CCJA) de l'OHADA basée en Côte d'Ivoire.



---

II.

## PRESENTATION DE LA BHS



## A. Renseignements à caractère général sur l'émetteur

### 1. Dénomination

La dénomination sociale de la société est : Banque de l'Habitat au Sénégal.

### 2. Statut Juridique et Siège Social

La BHS est une Société Anonyme de droit sénégalais avec Conseil d'Administration dont le siège social est sis à Dakar, Boulevard du Général De Gaulle Dakar – Sénégal.

Téléphone	:	+221 33 839 33 33
Fax	:	+221 33 823 80 43
Adresse électronique	:	contact@bhs.sn
Site internet	:	www.bhs.sn

### 3. Objet Social

Son domaine d'activité principal est le financement de l'immobilier, en accession à la propriété, avec une priorité pour le logement social.

### 4. Date de Constitution & durée de vie de la société

La Banque de l'Habitat au Sénégal a été constituée en 1979 mais elle a démarré ses activités en mars 1980 pour une durée de vie fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) ans sauf cas de dissolution anticipée ou de prorogation.

### 5. Exercice social

L'année sociale de la Banque de l'Habitat du Sénégal commence le 1er janvier et finit le 31 décembre de chaque année.

### 6. Registre de Commerce & Numéro de Banque

La BHS est immatriculée au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier sous le numéro SN-DKR-1979-B-129 et est enregistrée sur la liste des banques sous le numéro Banque de l'Habitat au Sénégal B-10.

## B. Historique

La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) est une société anonyme avec Conseil d'administration, au capital de 10,5 milliards de francs CFA. Sur l'initiative du gouvernement du Sénégal, la création de la Banque de l'Habitat du Sénégal apparaît comme la solution apportée, au problème du financement de la politique de l'habitat au Sénégal dans les années 70.

La SICAP, Société Immobilière du Cap-Vert et l'OHLM (Office des Habitations à Loyer Modéré), ont constitué les principaux leviers de la politique de l'Etat en matière d'habitat depuis l'indépendance. Ces instruments ont vu leurs actions s'essouffler, aggravant ainsi la crise du logement social.

L'écart va aller alors grandissant entre les réalisations nouvelles et les besoins d'une population urbanisée en vive croissance. C'est, dans l'une des raisons multiples de l'affaiblissement de ces organismes, qu'il faut chercher la raison de la création de la Banque de l'Habitat qui constitue à ce titre, une réponse à la raréfaction des ressources pour le logement social.

Son objectif est de favoriser le développement de l'habitat social par la mise en place d'un système de financement adéquat au profit des promoteurs immobiliers, des coopératives d'habitat et des particuliers.

En quarante (40) ans d'existence, elle a apporté sa pierre à l'édifice en contribuant à la création de nouveaux quartiers à Dakar comme Grand Médine, Grand Yoff, Ouest-Foire, Aéroport, Golf, etc. Elle a aussi participé au développement des villes de l'intérieur telles que Thiès et Ziguinchor. Aujourd'hui, la BHS est fortement impliquée dans le financement de l'habitat des nouveaux pôles urbains, notamment celui de Diamniadio.

La BHS s'ouvre aussi, de plus en plus, aux autres secteurs d'activités pour offrir aux particuliers une gamme complète de produits et



services répondant à leurs besoins.

Le développement de son réseau à Dakar et à l'intérieur du Sénégal est l'une des priorités de BHS 2020. Elle a par ailleurs mis en place un réseau international de collecte d'épargne, couvrant la quasi-totalité des pays d'émigration des sénégalais (France, Etats-Unis, Canada, etc.).

La BHS a intégré depuis 2016, un processus de démarche RSE, pour contribuer à la protection de l'environnement par le Développement Durable.

## C. Filiales de l'émetteur

Jusqu'au début des années 90, la BHS ne comptait qu'une seule agence, hors siège, localisée à Ziguinchor. Mais à partir de 2005, elle a ouvert une nouvelle agence à Dakar et deux points de collecte à New York. La BHS s'est attelée à mettre en place un réseau d'agences pour se rapprocher de sa clientèle.

A ce jour, la BHS s'appuie sur un réseau de 15 agences au niveau national et 13 points de collecte aux Etats-Unis, en France et au Canada pour porter son action commerciale. Les points de collecte permettent surtout de mobiliser des ressources à travers les sénégalais expatriés et de contribuer significativement à l'acquisition de logement.

**Tableau 3 : Liste des points de collecte en France, aux Etats-Unis et au Canada**

VILLE	ADRESSE
Paris	18ème 44, rue Doudeauville 75018 Tél : + 33 9 61 28 96 04
Harlem Office	2092 8th Ave, New York, NY 10026 Tel: +212 447 1200
Midtown	29 West 30th Street, NY 10001 Tel: +646 895 9848
Brooklyn	1186 Fulton Street, Brooklyn, NY 11216 Tel: +718 789 1007
New Jersey	2828 John F K Bld, Suite 206 - NJ 07306 Tel: +201 204 5550
Rhode Island West	1078 Social Str., Woonsocket, R.I 02895 Tel: +401 286 7177
Philadelphia South	535 South 52ND Street PA 19143 Tel: +215 863 8002
Baltimore	5814 York Road, MD 21212 Tel: +410 387 2276
Tennessee	1128 Winchester RD, Suite105, TN 38116 Tel: +901 345 8664
Columbus	424 Eastland Square Drive, OH 43232 Tel: +614 576 9075
Cincinnati	791 McMillan Street, Suite 100, Ohio 45206 Tel: +513 832 1336
North Carolina	Winston - Salem 2223 Thomasville RD, NC 27107
Montréal	95 Jean Talon Est Local 1, QB, H2R1S6 Tél : +514 419 8123

## D. Organes d'administration et de contrôle

### 1. Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration de la BHS a le pouvoir d'agir en toutes circonstances, au nom de la société, dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux attribués aux assemblées d'actionnaires par l'acte uniforme.

Entre autres, le Conseil d'administration fixe les objectifs de la société et l'orientation qui doit être donnée à son administration.

**Tableau 4 : Liste des membres du Conseil d'Administration au 31/12/2018**

ADMINISTRATEURS	FONCTIONS
Amadou Bator DIOP	Président du Conseil d'administration
Youssoupha DIOP	Administrateur personne physique
Néné Ly SOUMARE	Représentant le Ministère du renouveau, de l'Habitat et du Cadre de vie
Mamadou Makhtar DIAGNE	Représentant le ministère de l'Economie, des Finances et du Plan
Mamadou SY MBENGUE	Représentant l'IPRES
Souleymane NIANE	Représentant les Compagnies d'Assurances
Assane SOUMARE	Représentant la Caisse de Sécurité Sociale
Cheikh Mbacké KEBE	Représentant la Holding KEBE
Amadou Tidiane DIAW	Observateur, Représentant le Contrôle Financier

### 2. Comité de Direction

Le Comité de Direction de la BHS est composé d'un Administrateur Directeur Général, d'un Secrétaire général, d'un Conseiller Technique et de plusieurs Directeurs.

**Tableau 5 : Liste des membres du comité de Direction au 31/12/2018**

NOMS ET PRENOMS	FONCTIONS
M. Mamadou Bocar SY	Administrateur Directeur Général
M. Ababacar SARR	Directeur Général Adjoint
M. Mamadou GUEYE	Conseiller Technique
Mme Fary CAMARA	Directeur des Affaires Juridiques et du Contentieux
Mme Rokhaya Ba DIAGNE	Directeur des Risques et des Engagements
M. Abdoul Aziz MBODJ	Conseiller Support et Organisation
M. Mouhamadou Abdoulaye NDIAYE	Directeur de l'Audit Interne
M. Cheikhna DEME	Directeur du Contrôle Permanent et de la Conformité
Mme Hima DAF NIASS	Directeur Financier et Comptable
M. Badara SENE	Directeur des Ressources Humaines et de l'Administration
M. Bernard WONE	Directeur des Opérations et de la Monétique
M. Babacar Sané NDIAYE	Directeur de la Plateforme des Crédits Immobiliers
M. Souleymane SEMBENE	Directeur du Développement et du Réseau
Mme Astou Rose GAYE	Directeur de l'Exploitation Commerciale
M. Birahim CISSE	Directeur des Systèmes Informatiques
M. Daouda COLY	Directeur des Services Techniques





### 3. Certifications

La qualité de service est devenue un gage incontestable de fidélisation de la clientèle et un facteur clé de succès. C'est la raison pour laquelle, la BHS s'est inscrite dans une démarche de certification qualité afin de mettre l'organisation interne en adéquation aux exigences de sa clientèle.

### 4. Perspectives d'amélioration des organes d'administration et de contrôle

La BHS s'est dotée de comités internes de gestion dans le cadre du pilotage efficient de ses activités. Nous avons entre autres le comité Risques-Exploitation, le Comité Déontologie-Audit et Conformité, le Comité Système d'Information et Organisation etc.

A l'issue du Plan d'Orientation « BHS 2015 », la BHS s'est lancée dans la quête d'une meilleure qualité du service à la clientèle à travers l'acquisition d'un nouveau Progiciel de Gestion Intégré (PGI). Ce dernier permet un traitement plus rapide des dossiers de crédit grâce à son système de délégation de pouvoirs en matière d'engagement et à la réduction du nombre des instances de décision.

L'ambition du Plan d'Orientation « BHS 2020 » est de consolider sa position dominante dans le financement immobilier au Sénégal, en sa qualité d'instrument du service public pour le logement. Pour ce faire, la BHS a mis en place une équipe de veille immobilière pour mieux saisir les opportunités et poursuit la réorganisation de ses circuits et pouvoirs de décision (déconcentration et relèvement des seuils) pour davantage de réactivité.

## E. Renseignements à caractère général concernant le capital social

### 1. Capital social

Le capital social de la BHS au 31 Décembre 2017 est de dix milliards (10 000 000 000) de Francs CFA pour un total d'un million (1 000 000) actions. A fin septembre 2018, le capital a été porté à 10,5 milliards (10 500 000 000) de FCFA.

### 2. Evolution du capital social

Créée en 1979, le capital de la BHS est passé de 1,100 milliards à 10 milliards au 31/12/2017 et à 10,5 milliards au 30 Septembre 2018.

Le capital social de la BHS a connu plusieurs mutations motivées par la volonté du gouvernement du Sénégal d'associer à la BHS des entreprises sénégalaises fortes, gage de sa prospérité et de sa stabilité.

De 2012 à 2015, il a été noté deux opérations de cession de blocs d'actions à l'occasion des sorties respectives de la Société Financière Internationale et de la BCEAO. Dans le premier cas, la cession a porté sur 8,63% du capital transféré, à titre onéreux, à :

- ✓ Groupement des compagnies d'assurances : 5,66% ;
- ✓ Entité du secteur public (CSS) : 1% ;
- ✓ Actionnaires privés (particuliers) : 1,97%.

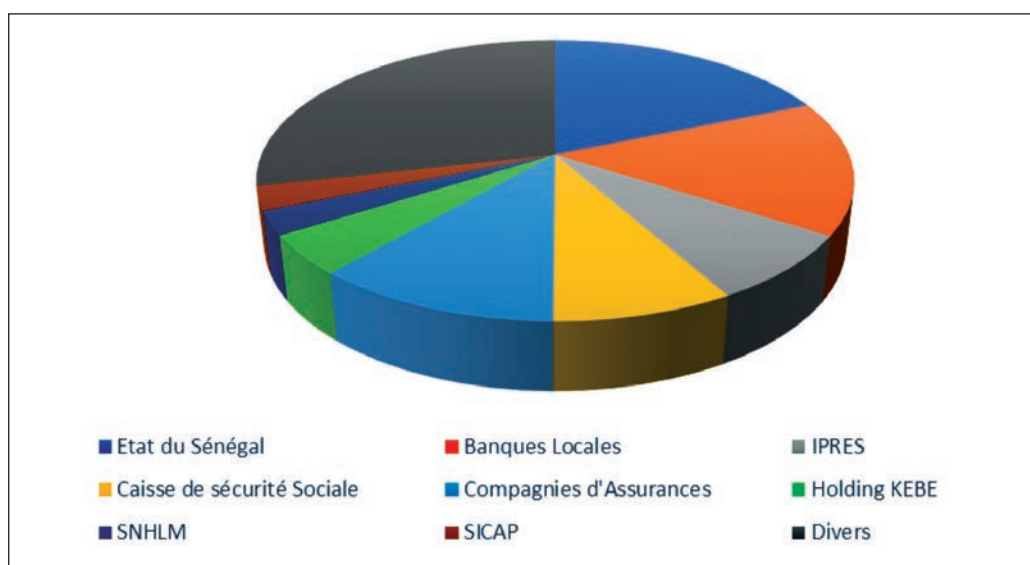
La cession des actions détenues par la BCEAO a été faite entièrement au profit de l'Etat du SENEGAL à hauteur de 9,09% du capital.

### 3. Composition du capital social au 31/12/2017

Tableau 6 : Structure du capital social au 31/12/2017

ACTIONNAIRE		Part du capital social en Francs FCFA	Part du capital social en Pourcentage	
ETAT DU SENEGAL		1 863 020 000	18,63%	
<b>BANQUES LOCALES</b>		<b>Sous-total Banques Locales</b>	<b>1 545 300 000</b>	<b>15,45%</b>
	CBAO	72 720	7,27%	
	BICIS	45 450	4,55%	
	SGBS	36 360	3,64%	
IPRES		772 660 000	7,73%	
CAISSE DE SECURITE SOCIALE		827 200 000	8,27%	
<b>COMPAGNIES D'ASSURANCES</b>		<b>Sous-total Compagnies d'Assurances</b>	<b>1 135 710 000</b>	<b>11,36%</b>
	AXA ASSURANCES SENEGAL	28 763	2,88%	
	SONAM ASSURANCE MUTUELLE	24 878	2,49%	
	SONAM ASSURANCE VIE MUTUELLE	22 521	2,25%	
	ALLIANZ SENEGAL	12 726	1,27%	
	SUNU ASSURANCES VIE SENEGAL	9 982	1,00%	
	AMSA ASSURANCES SENEGAL	3 182	0,32%	
	AMSA ASSURANCE VIE SENEGAL	3 182	0,32%	
	SAAR VIE SENEGAL	3 182	0,32%	
	GAN VIE	3 182	0,32%	
	SONAM ASSURANCE VIE SA	1 973	0,20%	
HOLDING KEBE		455 000 000	4,55%	
SN HLM		272 700 000	2,73%	
SICAP		272 700 000	2,73%	
DIVERS		2 855 710 000	28,56%	
<b>TOTAL</b>		<b>10 000 000 000</b>	<b>100%</b>	

Graphique 1 : Répartition du capital social au 31/12/2017



## 4. Présentation des Actionnaires détenant plus de 10% du capital

L'Etat du Sénégal, deuxième économie de l'UEMOA, est majoritaire dans l'actionnariat de la BHS avec 18,63 %.

La croissance réelle du PIB du Sénégal est passée de 6,2% en 2016 à 7,2% en 2017<sup>1</sup>. Cette dynamique positive résulte des efforts de mise en œuvre des projets et réformes phares du Plan Sénégal Emergent (PSE).

Le PSE est un nouveau cadre de référence des politiques de l'Etat. Il vise à adopter un nouveau modèle de développement pour accélérer la marche vers l'émergence du Sénégal. Le PSE touche tous les secteurs de l'Agriculture, de la Pêche, des Infrastructures routières, de l'Urbanisation, de l'Energie, de l'accès à l'eau, de la Politique Sociale.

Le Plan d'Orientation « BHS 2020 » s'inscrit dans la mouvance du PSE, qui fait du développement de l'habitat social et d'un écosystème de la construction un des leviers de transformation structurelle de l'économie du pays. Ses programmes de Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose ont été initiés dans le but de résorber le déficit continu en logements économiques estimé à 300 000 unités, face au rythme annuel de construction qui n'est que de 10 000 unités.

L'activité de crédits immobiliers de la BHS y trouve une grande opportunité de croissance au profit des promoteurs immobiliers (privés et publics) et des particuliers, potentiels acquéreurs des biens à produire.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Source Annuaire statistique de la BCEAO - 2017

<sup>2</sup> Plan d'orientation BHS 2020

---



III.

## ACTIVITES DE LA BHS



## A. Environnement Bancaire Zone UEMOA

A la date de rédaction de la présente note d'information, les informations régionales de l'année 2017 relatives au secteur bancaire publiées à travers le rapport de la Commission Bancaire n'étaient pas encore disponibles. Les informations ci-dessous présentées tiennent donc compte des données du dernier rapport de la Commission Bancaire de l'année 2016.

Les autorités de tutelle des activités bancaires et financières dans la zone UEMOA sont :

- ✓ Le Conseil des Ministres de la zone UEMOA, chargé de fixer le cadre légal et réglementaire applicable à l'activité de crédit ;
- ✓ La Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) qui joue le rôle d'institut d'émission de l'UEMOA et participe à la mise en place de la réglementation prudentielle et comptable et à la surveillance du système financier sous régional ;
- ✓ La Commission Bancaire de l'UEMOA ayant pour mission de veiller à l'organisation et au contrôle du système bancaire dans l'ensemble des pays de la zone UEMOA. Le champ de compétence de la commission bancaire, qui découle de ces pouvoirs s'étend au contrôle des établissements de crédit à la prise de mesures administratives et de sanctions disciplinaires en cas d'infraction à la réglementation bancaire, en passant par l'émission et le retrait d'agrément des établissements de crédit.

Outre le droit commun applicable aux sociétés commerciales, les principaux textes ci-après réglementent l'activité des établissements de crédit et des systèmes financiers décentralisés et fondent l'action de la commission bancaire de l'UEMOA :

- ✓ Le Traité de l'UEMOA du 20 Janvier 2007 ;
- ✓ La Convention du 6 Avril 2007 régissant la Commission Bancaire ;
- ✓ La loi uniforme portant réglementation bancaire ;
- ✓ La loi uniforme portant réglementation des Systèmes Financiers Décentralisés (SFD) ;
- ✓ Le dispositif prudentiel, qui fixe notamment les exigences en matière d'adéquation des fonds propres, en rapport avec les risques portés par les établissements de crédit ;
- ✓ Les instructions prises par la BCEAO en application des dispositions de la loi portant réglementation des systèmes financiers décentralisés de l'UEMOA ;
- ✓ Le Plan Comptable Bancaire de l'UEMOA (PCB), qui revêt un caractère uniforme et obligatoire ;
- ✓ Le règlement communautaire sur les relations financières extérieures ;
- ✓ La loi uniforme portant définition et répression de l'usure ;
- ✓ La loi uniforme sur les instruments de paiement ;
- ✓ Le règlement communautaire relatif aux systèmes de paiement ;
- ✓ La loi uniforme relative à la lutte contre le blanchiment de capitaux ;
- ✓ La loi uniforme relative à la lutte contre le financement du terrorisme ;
- ✓ Les instructions, circulaires et avis pris en application des textes de base ;
- ✓ Le Référentiel Comptable Spécifique des Systèmes Financiers Décentralisés (RCSFD) de l'UEMOA ;
- ✓ Le Décret d'application de la loi portant réglementation des SFD dans l'UEMOA.

Par ailleurs, les innovations technologiques et la commodité de leur utilisation ont profondément modifié le paysage financier et la structure des paiements dans les Etats membres de l'UMOA durant les cinq (5) dernières années. Il s'agit notamment de la forte progression du nombre de comptes de monnaie électronique, l'acceptation croissante celle-ci comme moyen de transfert et de paiement et la diversité des acteurs, de leurs canaux et de leurs modèles d'affaires. En effet, sur la base du rapport annuel 2016 de la commission bancaire de l'UMOA, le nombre de transactions via le téléphone portable s'est établi à 735,795 millions, représentant en valeur 11 500 milliards de FCFA. Le nombre d'utilisateurs de monnaie électronique a sensiblement augmenté ces dernières années, dépassant les 36 millions à fin 2016.

Face aux risques inhérents à ce mode de paiement, la BCEAO met en œuvre des actions ayant pour but de renforcer la surveillance de cette activité et sa supervision prudentielle, d'assurer la protection des usagers, de promouvoir l'inclusion financière et de préserver la stabilité du système financier.

Le cadre de supervision en place à cet effet est principalement destiné à maîtriser des risques financiers et opérationnels relatifs à ce mode de paiement. L'approche retenue s'appuie sur trois (3) principaux piliers, inspirés des principes fondamentaux des infrastructures des marchés financiers. Il s'agit de l'autodiscipline des acteurs, la discipline de marché et la conformité aux exigences réglementaires.

Les Etablissements de Monnaie Electronique (EME) sont régulés sur la base des textes suivants :

- ✓ Le Règlement n° 15/2002/CM/UEMOA du 19 Septembre 2002, relatif aux systèmes de paiement dans les Etats membres de l'UEMOA ;
- ✓ L'instruction n° 01/SP du 31 Juillet 2006 relative à l'émission de monnaie électronique.

## B. Evolutions récentes du cadre réglementaire des activités bancaires dans la zone UEMOA

### 1. Etat des lieux du cadre réglementaire

Le cadre réglementaire de l'activité bancaire dans l'UEMOA a été marqué, au cours de l'année 2016 par les nouvelles règles prudentielles adoptées par le Conseil des Ministres de l'UEMOA au cours de sa session du 24 Juin 2016 et applicables aux banques et établissements financiers à caractère bancaire et compagnies financières en activité dans l'UEMOA. La mise en œuvre de ce nouveau dispositif s'accompagne de mesures transitoires entrées en vigueur depuis le 1er Janvier 2018 et devant amener les banques à remplir l'ensemble des règles établies par ce dispositif au plus tard fin 2022.

Avant ces nouvelles dispositions adoptées lors de la session du 24 Juin 2016, le dispositif prudentiel s'articulait autour d'une série de dispositions organisées en trois (3) principaux thèmes :

- ✓ Les conditions d'exercice de la profession bancaire (capital minimum et sa représentation, réserve spéciale, réglementations comptables) ;
- ✓ La réglementation d'opérations spécifiques (participations, immobilisations, prêts aux principaux actionnaires, aux dirigeants et au personnel)
- ✓ Les normes de gestion (couverture des risques par les fonds propres effectifs, couverture des emplois à moyen et long terme par des ressources stables, division des risques, règles de liquidité, structure de portefeuille).

Aujourd'hui, eu égard aux mutations de l'environnement bancaire de l'Union, caractérisées notamment par une diversification des activités des établissements de crédit et l'émergence de groupes bancaires transfrontaliers, les autorités de régulation et de contrôle ont décidé d'engager des réformes pour une migration du cadre prudentiel actuel vers un dispositif reposant sur les règles de Bâle II et Bâle III.

### 2. Nouvelles règles prudentielles applicables aux banques, aux établissements financiers à caractère bancaire dans l'UEMOA

Conformément aux dispositions de l'article 34 du Traité de l'UMOA du 20 Janvier 2007 et de l'article 56 de la loi uniforme portant réglementation bancaire, le Conseil des Ministres de l'UMOA a adopté le dispositif prudentiel applicable aux établissements de crédit et aux compagnies financières de l'UMOA, au cours de sa session du 24 Juin 2016.

Ce dispositif a pour objet de fixer les nouvelles règles prudentielles applicables aux banques, aux établissements financiers à caractère bancaire et aux compagnies financières en activité de l'Union. Ce dispositif repose sur les règles édictées dans le cadre dans Bâle II et Bâle III.

Ces règles Bâloises ont été transposées en tenant compte des caractéristiques des économies et des spécificités du système bancaire de l'UMOA.

Le dispositif repose sur les trois piliers complémentaires suivants :

- ✓ Le premier pilier porte sur des exigences minimales de fonds propres en fonction des risques (de crédit, opérationnel, de marché), conformément aux règles de Bâle III. Il aborde également les normes prudentielles connexes aux exigences minimales de fonds propres, notamment la division des risques et le ratio de levier ;
- ✓ Le deuxième pilier définit les grands principes de la surveillance prudentielle et le cadre d'intervention y afférent ;
- ✓ Le troisième pilier énonce les principes directeurs régissant la discipline de marché. Il vise à renforcer la transparence et la communication des établissements vis-à-vis du public quant à leur exposition aux risques.

Le nouveau dispositif établit également des exigences prudentielles en matière de liquidité. Ces dernières présentent les normes minimales applicables aux établissements conformément aux recommandations édictées par le comité de Bâle.

Ainsi, l'établissement est tenu d'adopter des structures de financement qui lui permettent de couvrir ses besoins de liquidité à court terme, et qui sont stables à plus long terme. Par ailleurs, certaines dispositions du nouveau cadre prudentielle sont précisées par des instructions de la BCEAO ou par des circulaires de la Commission Bancaire de l'UMOA. A cet effet, les limites des ratios prudentiels (normes de gestion) à respecter par les banques sont fixées telles que présentées dans le tableau ci-dessous :



**Tableau 7 : les ratios prudentiels des banques dans l'UMOA**

RATIOS PRUDENTIELS	NORMES
Fonds Propres de Base (en millions de Fcfa)	≥ 10 000
Fonds Propres Effectifs (FPE) (en millions de Fcfa)	≥ 10 000
Couverture des risques	≥ 8%
Limitation des participations dans les entreprises autres que les banques et établissements financiers et les sociétés immobilières	15%
Contrôle des immobilisations hors exploitation et des participations dans les sociétés immobilières	< 15 %
Limitation des immobilisations et des participations	< 100 %
Prêts au personnel et aux dirigeants	< 20 %
Ratios de division des risques	Max 8xFPE
Engagements sur même signature	< 75%
Total Engagements 25% FPE	< 8*FPE
Coefficient de liquidité	75%
Couverture des emplois à moyen et long terme	50%

### 3. Evolution relative à la physionomie du secteur bancaire de l'UEMOA

Au 31 Décembre 2017, le système bancaire de l'union compte cent quarante-quatre (144) établissements de crédit agréés contre cent trente-huit (138) en décembre 2016. Cette évolution résulte :

- ✓ De l'agrément en qualité de banque de des sociétés anonymes dénommées « Wendkuni Bank International (WBI) » au Burkina, « Banque d'Abidjan » en Côte d'Ivoire et « La Banque Outarde (LBO) » au Sénégal ;
- ✓ De l'agrément en qualité d'établissement financier à caractère bancaire des sociétés anonymes dénommées « Bureau National d'Intermédiation Financière - AFUWA (BNIF-AFUWA) » et « AL-IZZA Transfert d'Argent International (AL-IZZA) » au Niger ainsi que « La Financière de l'Afrique de l'Ouest (LA FINAO) » au Sénégal ;

Ainsi, au terme de l'année 2017, le paysage bancaire est composé de cent vingt-six (126) banques et dix-huit (18) établissements financiers à caractère bancaire agréés.

### 4. Evolution récente des activités bancaires en zone UEMOA

Les établissements de crédit en activité en 2017 affichent un total de bilan en augmentation de 9,1% atteignant 35 525,6 milliards de FCFA traduisant le dynamisme du système bancaire de l'UEMOA. Parallèlement, le réseau a poursuivi son extension, le nombre d'agences et de bureaux ainsi que celui des comptes de la clientèle ayant progressé respectivement de 62 unités (2 594 agences et bureaux) et 1 174 556 unités (11.491.836 comptes de la clientèle). Par ailleurs, le système bancaire compte 3 217 guichets automatiques, soit une progression de 202 unités en une année (6,7%).

Les emplois nets se sont accrus de 11% pour atteindre 30 639,0 milliards FCFA dont 61,9% de crédits à la clientèle et 25,3% de titres de placement. Les ressources globales mobilisées au titre de ce secteur ont progressé de 11,5% pour se fixer à 27 335,6 milliards. Elles sont constituées à hauteur de 83,3% de dépôts et emprunts de la clientèle. En ce qui concerne les fonds propres, ils se sont améliorés de 458,5 milliards de Fcfa soit +20,5% passant de 2 240,2 milliards de Fcfa en 2016 à 2 698,7 milliards de Fcfa en 2017, en relation notamment avec l'amélioration de la situation financière de certains établissements de crédit.

Le Produit Net Bancaire (PNB) a augmenté de 10,8% à 1 827,2 milliards, après une hausse de 8,1% en 2016. Quant au résultat brut d'exploitation, il s'est inscrit à 754,8 milliards, en hausse de 17,7% par rapport à celui enregistré en 2016 qui s'explique principalement par une progression plus importante du PNB (+10,8%) par rapport aux frais généraux (+9,6%). Reflétant ces tendances, le coefficient net d'exploitation s'est amélioré en s'établissant à 66,1% en 2017 contre 66,3% en 2016.

Le ratio moyen de solvabilité des établissements de crédit de l'Union est ressorti à 11,7% en 2017 au-dessus de la norme minimale requise de 8%. Pour renforcer la solidité du secteur bancaire, la commission bancaire de l'UMOA a décidé d'accroître les exigences en termes de capital minimum. Ainsi, le capital social minimum exigé aux banques est passé à 10 milliards de FCFA. La date butoir du 1er Juillet 2017 a été fixée aux banques pour se conformer à cette mesure.

Cette mesure du relèvement du capital minimum des banques s'inscrit dans l'agenda des réformes initiées par la BCEAO pour favoriser l'adoption et la mise en application des normes de Bâle II et III dans le dispositif réglementaire de la zone UMOA. L'instauration de ces normes se présente comme un défi majeur pour les établissements bancaires de l'Union, tant en termes de formation et de mise à niveau de ressources humaines, de mise en conformité des procédures internes aux nouvelles exigences, de mise à niveau des systèmes d'information, que de renforcement des cadres de gouvernance.

In fine, le secteur bancaire de l'UMOA est en forte croissance ces dernières années (progression annuelle moyenne de 13% du total bilan), soutenu par l'expansion des établissements à capitaux africains. Les encours de crédit augmentent à un rythme soutenu, mais demeurent majoritairement à court terme et orientés vers les grandes entreprises. Les banques investissent une part grandissante de leurs liquidités dans les titres publics émis sur le marché régional. Le secteur est globalement très rentable, mais reste soumis à des fragilités (augmentation des prêts non performants et concentration des risques) qui recommandent une vigilance accrue et un renforcement de la supervision bancaire dans la zone. Dans ce contexte, la BCEAO a engagé des réformes en vue de la transposition des normes de Bâle II et III dans le dispositif réglementaire, dont l'application est effective depuis le 1er Janvier 2018.

## 5. Le marché bancaire du Sénégal

Au Sénégal, le secteur bancaire reste l'un des plus performants de la sous-région. En fin Décembre 2017, le système bancaire sénégalais comptait vingt-quatre (25) banques. Le Sénégal possède ainsi le deuxième réseau bancaire le plus dense de l'UEMOA, après celui de la Côte d'Ivoire.

Le total bilan du système bancaire sénégalais s'établit à 6 788,590 Milliards de FCFA progressant de 7,9% par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution est le fruit de la forte progression tant des dépôts, les opérations sur titres et des crédits. Les encours nets de crédit, qui ont progressé de 20,1% ont atteint un total de 3 989 milliards de FCFA. Par ailleurs, les concours à moyen terme ont continué de représenter la majorité des crédits consentis, soit plus de 41% contre seulement 29% pour les crédits à court terme. Cette forte croissance du crédit liée à la croissance économique a aussi été permise par la baisse du ratio de transformation prudentiel ramené de 75% à 50% en 2015 par la BCEAO. Les ressources clientèle qui ont atteint 4 508,6 milliards de FCFA dont 54% sont constituées de dépôts à vue se sont accrues de 12,8% par rapport à l'an dernier.

Au 31 Décembre 2017, le réseau bancaire sénégalais comptait 481 agences et 499 Guichets Automatiques Bancaires (GAB). Grâce à une politique de proximité menée par plusieurs établissements, le réseau d'agences est en constante progression, passant de 392 agences en 2014 à 481 en 2017. Le taux de bancarisation connaît lui aussi une tendance haussière passant 16,98% en 2015 à 18,5% en 2016.

Les établissements de crédits du paysage sénégalais peuvent être classés selon leur taille en trois (3) catégories. Le critère de classification de crédit est fonction de la taille de leur bilan :

- ✓ Les grands établissements (total de bilan supérieur à 200 Milliards FCFA) : cette catégorie concentre plus de 75% des ressources à la fin de l'année 2016 et regroupe 12 établissements bancaires dont la BHS (CBAO, SGBS, Ecobank Sénégal, BOA Sénégal, BICIS, BHS, BRM, Banque Atlantique Sénégal, BIS, CNCAS, Diamond Sénégal, UBA Sénégal).
- ✓ Les établissements de taille moyenne (total de bilan compris en 100 milliards et 200 milliards FCFA) : cette catégorie regroupe 4 établissements (Crédit du Sénégal, BSIC, BDK et Citibank Sénégal).
- ✓ Les établissements de petite taille (total de bilan inférieur à 100 Milliards FCFA). Cette catégorie regroupe 10 banques (ORABANK Sénégal, BNDE, Banque pour le Commerce et l'Industrie du Mali Succursale du Sénégal, Crédit International, FBN Bank Sénégal, BIMAO, BGFIBank Sénégal, Coris Bank International Sénégal, LOCAFRIQUE, SAFCA-ALIOS FINANCE).

## C. Domaines et formes d'intervention de l'émetteur

La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) est une banque universelle dont les activités s'articulent autour de deux pôles d'activités stratégiques :

- ✓ Banque de détail ;
- ✓ Banque de financement de l'immobilier.

En fin décembre 2016, la BHS compte vingt-huit (28) agences, dont treize (13) hors du Sénégal principalement aux Etats-Unis, en France et au Canada.





## 1. Banque de détail

La BHS exerce une activité de crédit et d'offre de produits de placements auprès de particuliers, promoteurs immobiliers, entreprises et coopératives. Elle distribue une gamme variée de produits et de services (épargne, crédit et moyens de paiement) :

- √ Ouverture de comptes d'épargne et de dépôt, la BHS propose un support indispensable pour la réalisation des opérations bancaires et met à la disposition de ses clients particuliers des offres d'épargne à terme et/ou à vue. Les offres d'épargne sont en autres constituées des Dépôts à Termes (DAT), des Plan Epargne Logement (PEL), des Livrets Epargne et des Plan Epargne Logement Spécial (PELS) ;
- √ La Monétique, la BHS propose une palette variée de cartes de retrait et de débit à l'attention de ses clients (les cartes Visa Electron, Classic, Gold et Famille) ;
- √ L'e-Banking dont les supports digitaux permettent aux clients de suivre l'évolution de leurs comptes par SMS (SMS Banking) et par Internet (Web Banking).

## 2. Banque de financement de l'immobilier

- √ La BHS propose des services destinés aux promoteurs immobiliers et aux entreprises pour financer leurs besoins d'investissements.

Le positionnement historique de la BHS est le financement de l'immobilier, en accession à la propriété, avec une priorité pour le logement social. Ce positionnement lui permet de jouer un rôle majeur dans le financement de l'économie sénégalaise en soutenant les entreprises qui constituent un maillon important de son plan de développement. Cela se traduit par un appui aux promoteurs immobiliers et aux entreprises. Ainsi, la BHS a pour objectifs :

- √ Le renforcement de sa position dans le secteur du financement de l'immobilier ;
- √ L'élargissement de la base clientèle par le recrutement de nouveaux clients ;
- √ L'amélioration de la collecte des ressources à travers une meilleure politique de gestion de la trésorerie ;
- √ La vulgarisation de la banque en ligne permettant un accès consultatif illimité et sécurisé à la clientèle sur les comptes.

---

**IV.**

**SITUATION FINANCIERE  
DE LA BHS**



## A. Analyse des Comptes Sociaux de 2014 à 2017

### 1. Analyse du Compte de Résultat

Tableau 8 : les indicateurs clés du compte de résultat de la BHS de 2014 à 2017

(en millions de Fcfa)	2014	2015	2016	2017
PNB	14 270	13 835	15 245	17 217
Frais Généraux d'exploitation (dont DAP)	8 030	8 465	9 957	12 270
Coefficient d'exploitation	52%	57%	61%	61%
Résultat Brut d'Exploitation	6 240	5 370	5 288	4 947
Coût du risque	(61)	(13 395)	1 168	(6 817)
Résultat d'exploitation	6 180	(8 025)	6 456	(1 870)
Résultat avant impôt	6 570	(7 992)	5 798	7 896
Résultat net	5 050	(7 997)	5 793	6 308

Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)

#### a) Produit Net Bancaire

Le PNB représente la marge brute dégagée par les établissements de crédit sur l'ensemble de leurs activités bancaires, à laquelle on ajoute les produits accessoires et divers nets regroupés dans le produit global d'exploitation. Le produit net bancaire de la BHS a enregistré un Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 20.28 %. Cette croissance se justifie par une augmentation moyenne de 9,09% des produits d'exploitation.

Tableau 9 : les indicateurs de détermination du PNB de 2014 à 2017

Eléments	2014	2015	2016	2017	TCAM
Produit exploitation	19 257	22 403	23 177	25 005	9,09%
- Charges exploitation	4 987	8 568	7 932	7 788	16,00%
<b>Produit Net Bancaire</b>	<b>14 270</b>	<b>13 835</b>	<b>15 246</b>	<b>17 217</b>	<b>6,45%</b>

Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)

#### • Revue Analytique 2016-2017 :

Le Produit Net Bancaire de la BHS en 2017 s'établit à 17 217 millions de FCFA en croissance de 12,92% par rapport à l'année 2016. Cette amélioration est expliquée par les produits sur les opérations avec la clientèle, notamment, les intérêts perçus sur les prêts ordinaires et par les produits de placement.

#### • Revue Analytique 2015-2016 :

Le Produit Net Bancaire de la BHS en 2016 s'établit à 15 246 millions de FCFA en croissance de 10,19% par rapport à l'année 2015. Cette hausse s'explique par le fait que les intérêts reçus des créances clientèle ont connu une sensible progression sur la période. En effet, ces intérêts reçus sont passés de 14 786 millions de FCFA à 17 581 millions FCFA soit une croissance de 18,90% entre l'année 2015 et 2016.

#### • Revue Analytique 2014-2015

Le produit Net Bancaire (PNB) de la BHS en 2015 est de 13 835 millions de FCFA en baisse de 3,05% par rapport à 2014. Cette situation s'explique par l'augmentation des intérêts versés à la clientèle qui ont progressé plus vite que les produits issus de l'exploitation, impactés négativement par la directive BCEAO sur la gratuité de certains services bancaires et la baisse des produits de placement.

## b) Analyse de la rentabilité

Tableau 10 : les ratios d'exploitation et de rentabilité de 2013 à 2017

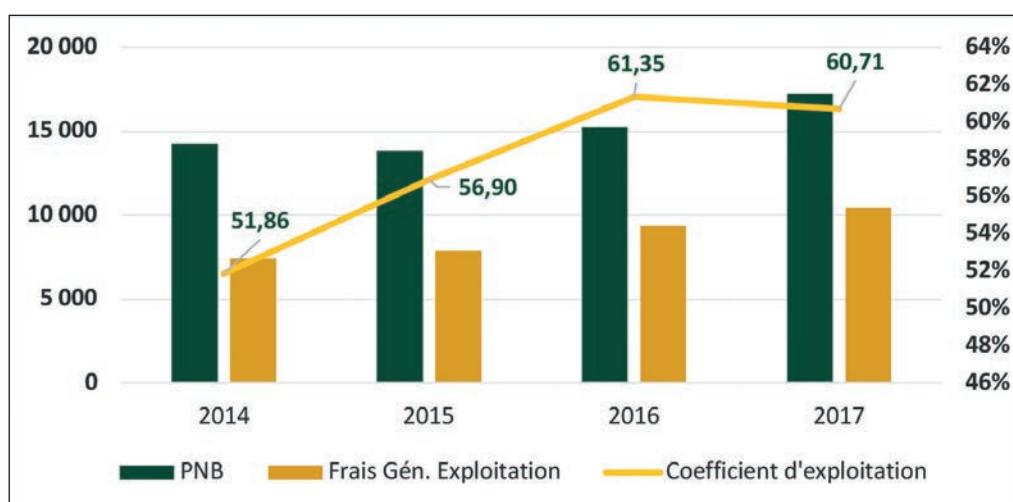
	2013	2014	2015	2016	2017
<b>COEFFICIENT D'EXPLOITATION (Frais généraux/ PNB)</b>	47,11%	51,86%	56,90%	61,35%	60,71%
<b>COEFFICIENT DE RENTABILITE (Ré-sultat net / Fonds propres)</b>	10,43%	10,91%	-29,60%	20,53%	17,95%
<b>COEFFICIENT DE RENDEMENT (Résul-tat net / Total bilan)</b>	1,84%	1,86%	-2,87%	1,82%	1,82%

Le coefficient d'exploitation croît sensiblement, en phase avec la croissance de l'activité et le déploiement de la stratégie de la banque. Cette situation est principalement due aux frais de personnel qui ont subi un accroissement de 25% entre 2015 et 2017 en raison de l'augmentation des effectifs de la banque induit par la hausse des activités boostées par la densification du réseau.

La hausse des frais généraux de 11,7% sur 2017, s'explique pour une bonne partie du fait de l'effet des réalisations de garanties avec les honoraires versés aux avocats, le paiement des droits d'enregistrement sur les biens adjugés ainsi que, l'accroissement des charges d'amortissement des immobilisations dû aux importants investissements liés à l'implémentation d'un progiciel bancaire et à l'élargissement du réseau.

Le coefficient d'exploitation s'établit à 60,7% en fin 2017, en légère amélioration par rapport à fin 2016 qui affichait 61,35%. Le coefficient de rentabilité affiche des taux plus que satisfaisants avec une rentabilité supérieure à celle des produits de placement.

Graphique 2 : Répartition du capital social au 31/12/2017



### c) Analyse Résultat brut Exploitation

Tableau 11 : les indicateurs de détermination du Résultat Brut d'Exploitation de 2014 à 2017

Eléments	2014	2015	2016	2017
<b>Produit Net Bancaire</b>	<b>14 270</b>	<b>13 835</b>	<b>15 245</b>	<b>17 217</b>
Frais généraux d'exploitation	7 412	7 874	9 354	10 452
Dotations aux amortissements sur Im-mobilisations	618	591	603	1 818
<b>Résultat Brut d'Exploitation</b>	<b>6 240</b>	<b>5 370</b>	<b>5 288</b>	<b>4 947</b>

Il s'agit de la marge dégagée par la BHS après prise en compte des coûts de fonctionnement de l'ensemble de la structure (y compris les dotations aux immobilisations).

#### • Revue Analytique 2016-2017 :

Le Résultat Brut d'exploitation est en léger retrait entre 2016 et 2017 en passant de 5 288 millions de FCFA à 4 947 millions de FCFA. Les frais généraux d'exploitation (frais de personnel et autres frais) ont augmenté de 11,74% mais dans le même temps le Produit Net Bancaire, Valeur Ajoutée de l'exploitation de l'activité de l'entreprise, a augmenté de 13% sur la même période.

Par ailleurs, les dotations aux amortissements sur immobilisations sont passées de 603 millions de FCFA à 1 818 millions de FCFA.

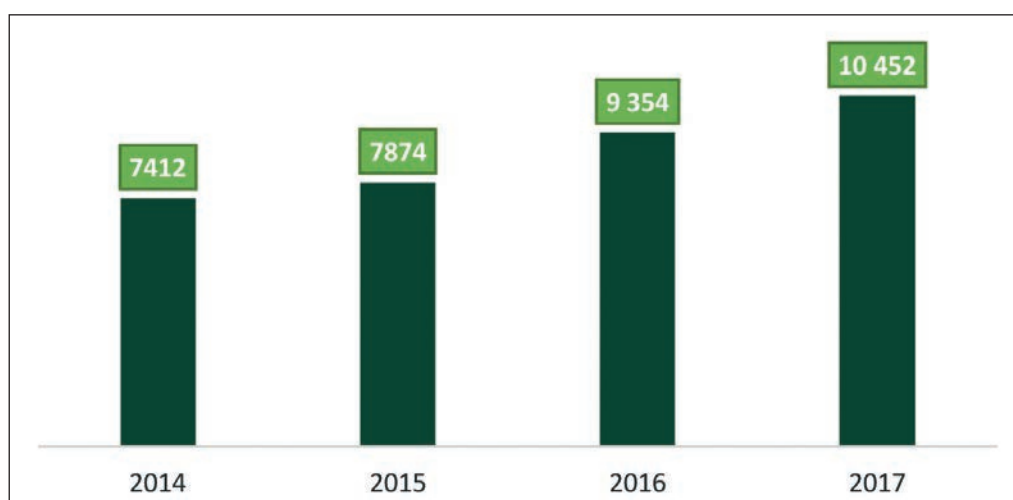
#### • Revue Analytique 2015-2016 :

Le Résultat Brut d'exploitation a connu une légère baisse (-1,17%) sur la période. Cette situation est principalement due au fait que les frais généraux, dont les frais de personnel, ont connu une croissance de 19% passant de 7 874 millions de FCFA à 9 354 millions de FCFA.

#### • Revue Analytique 2014-2015 :

Le Résultat Brut d'Exploitation (RBE) de la BHS a connu une baisse de l'ordre de 14% entre 2014 et 2015. C'est la plus importante baisse de la période 2014-2017. En effet, le Produit Net Bancaire a baissé de 3,05% en 2015 comparé à l'année précédente. Les frais généraux d'exploitation quant à eux ont progressé de 6,23%.

Graphique 3 : Evolution des frais d'exploitation (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017



## d) Analyse Résultat d'exploitation

Tableau 12 : les indicateurs de détermination du Résultat d'exploitation de 2014 à 2017

Eléments	2014	2015	2016	2017
Produit Net Bancaire	14 270	13 835	15 245	17 217
Coût du risque	(61)	(13 395)	1 168	(6 817)
Résultat d'Exploitation	6 180	(8 025)	6 456	(1 870)

Il s'agit du Résultat Brut d'Exploitation (RBE) minoré de la dotation aux provisions sur créances et valeurs du hors bilan et majoré des reprises de provisions sur créances et valeurs du hors bilan. Le solde entre ces dotations et ces reprises constituent le coût du risque.

- **Revue Analytique 2016-2017 :**

Le Résultat d'exploitation de l'année 2017 est chiffré à -1 870 millions de FCFA. La hausse du coût du risque est à l'origine de cette baisse. En effet dans le cadre des travaux préparatoires de la nouvelle réglementation prudentielle dont l'entrée en vigueur a été fixée au 01 janvier 2018, la banque a procédé à une révision prudente du portefeuille. Ainsi, le solde en perte des valeurs des créances s'est établi à 6 817 millions en 2017, traduisant la baisse du Résultat d'exploitation de l'année 2017.

- **Revue Analytique 2015-2016 :**

Le Résultat d'exploitation de l'année 2016 est chiffré à 6 456 millions de FCFA contre -8,088 milliards de Fcfa en 2015. Ce résultat a été atteint grâce à une bonne maîtrise du coût du risque avec une reprise de provisions de 1,168 milliards de Fcfa consécutif à une amélioration de notre dispositif de gestion des risques.

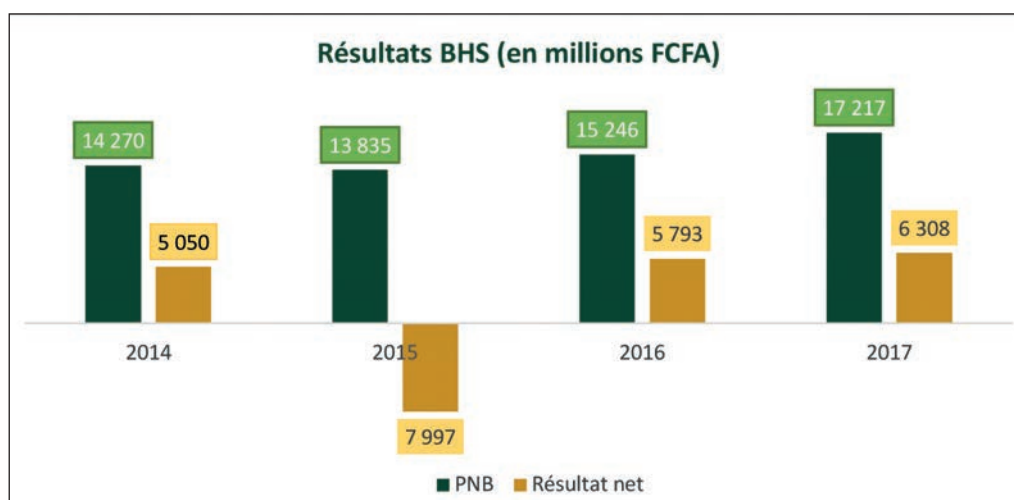
- **Revue Analytique 2014-2015 :**

Le Résultat d'exploitation de l'année 2015 est ressorti en perte de 8 025 millions de FCFA qui s'explique par une inflation des provisions sur les créances en souffrance, du fait des déclassements et provisions complémentaires demandées par la commission bancaire, induisant un coût du risque de -13 395 millions de Fcfa.



## e) Analyse Résultat Net

Graphique 4 : Evolution du résultat net (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017



- **Revue Analytique 2016-2017 :**

Le résultat Net de la BHS est de 6 308 millions de FCFA en 2017 comparé à 5 793 millions de FCFA en 2016 soit une progression de 8,90%. La BHS affiche un résultat net positif en dépit d'un Résultat d'exploitation négatif (-1 870 millions de FCFA) induit par une hausse du coût du risque consécutive aux anticipations sur les effets contraignants de la nouvelle réglementation prudentielle.

- **Revue Analytique 2015-2016 :**

Le Résultat Net en 2016 est de 5 793 millions de FCFA comparé à 2015 où la BHS enregistrait une perte de 7 997 millions de FCFA.

- **Revue Analytique 2014-2015 :**

Le Résultat Net en 2014 est de 5 050 millions de FCFA. En 2015, du fait d'une hausse exceptionnelle du coût du risque réévalué par la commission bancaire, qui a atteint son maximum (-13 395 millions de Fcfa) sur la période étudiée, le Résultat net s'est établi à -7 997 millions de FCFA.

## f) Analyse Bilan

### ACTIF (en millions de Fcfa)

	2014	2015	2016	2017
<b>DISPONIBILITES</b>				
Caisse	2 500	1 407	1 384	3 641
<b>Sous-total Disponibilités</b>	<b>2 500</b>	<b>1 407</b>	<b>1 384</b>	<b>3 641</b>
<b>CREANCES INTERBANCAIRES</b>				
<b>A VUE</b>	<b>14 863</b>	<b>12 680</b>	<b>19 540</b>	<b>12 995</b>
-Banque Centrale	12 775	9 295	14 479	9 116
- CCP Trésor	29	25	29	34
-Banques & autres corresp. Établissements financiers	2 059	3 360	5 032	3 845
<b>A TERME</b>	<b>1 272</b>	<b>1 235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CREANCES SUR LA CLIENTELE</b>				
- Portefeuille d'effets commerciaux	329	20	97	155
-Autres concours à la clientèle	186 800	192 516	223 387	257 261
-Comptes ordinaires débiteurs	11 283	26 304	36 678	19 079
-Affacturage	0	0	0	
<b>Sous-total Créances</b>	<b>214 546</b>	<b>232 756</b>	<b>279 702</b>	<b>289 490</b>
<b>TITRES DE PLACEMENT</b>	<b>33 883</b>	<b>19 640</b>	<b>13 503</b>	<b>25 957</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 352	1 352	1 302	620
CREDIT-BAIL ET OPERATIONS ASSIMILEES	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	118	621	588	2051
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 412	9 416	10 567	11 146
ACTIONNAIRES OU ASSOCIES				
AUTRES ACTIFS	3 282	1 920	3 106	5 232
COMPTES D'ORDRE ET DIVERS	6 854	11 210	8 258	8 655
<b>Sous-total Actifs Immobilisés</b>	<b>20 018</b>	<b>24 519</b>	<b>23 821</b>	<b>27 704</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>270 947</b>	<b>278 322</b>	<b>318 410</b>	<b>346 792</b>
<i>Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)</i>				





## PASSIF (en millions de Fcfa)

	2014	2015	2016	2017
<b>EMPRUNTS INTERBANCAIRES</b>	<b>16 398</b>	<b>15 186</b>	<b>42 890</b>	<b>49 661</b>
<b>A VUE</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
- Trésor Public, CCP				
<b>- Autres établissements de crédit</b>		<b>42</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
<b>A TERME</b>	<b>16 398</b>	<b>15 144</b>	<b>42 887</b>	<b>49 661</b>
<b>DEPOTS DE LA CLIENTELE</b>	<b>195 726</b>	<b>215 423</b>	<b>219 166</b>	<b>247 567</b>
- Comptes d'épargne à vue	0	2 138	2 479	2 849
<b>-Comptes d'épargne à terme</b>	<b>88 620</b>	<b>101 183</b>	<b>113 630</b>	<b>123 109</b>
- Bons de caisse	0	0	0	0
- Autres dettes à vue	42 754	54 305	54 090	62 761
- Autres dettes à terme	64 352	57 797	48 967	58 848
<b>DETTES REPRESENTÉES PAR UN TITRE</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>58 823</b>	<b>47 713</b>	<b>56 354</b>	<b>49 564</b>
AUTRES PASSIFS				
COMPTES D'ORDRE ET DIVERS				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 464	1 572	1 932	1 211
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	0	0	0	0
<b>EMPRUNTS ET TITRES ÉMIS SUBOR-DONNÉS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	0	0	0	0
FONDS AFFECTÉS	9 790	9 790	9 790	0
FONDS POUR RISQUES BANCAIRES GÉNÉRAUX				
-Capital	10 000	10 000	10 000	10 000
-Primes liées au Capital				
Réserves	26 963	28 771	28 771	29 640
Report à nouveau,	5	47	-7 950	-3 026
-Résultat de l'exercice	5 050	-7 997	5 793	6 308
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>270 947</b>	<b>278 322</b>	<b>318 410</b>	<b>346 792</b>

## 2. Evolution des Crédits (en millions de FCFA)

CREANCES INTERBANCAIRES	2014	2015	2016	2017
<b>A VUE</b>	<b>14 863</b>	<b>12 680</b>	<b>19 540</b>	<b>12 995</b>
-Banque Centrale	12 775	9 295	14 479	9 116
-CCP Trésor	29	26	29	34
-Banques & autres corresp. Établissements financiers	2 059	3 360	5 032	3 845
<b>A TERME</b>	<b>1 272</b>	<b>1235</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CREANCES SUR LA CLIENTELE	2014	2015	2016	2017
-Portefeuille d'effets commerciaux	329	20	97	155
-Autres concours à la clientèle	186 800	192 516	223 387	257 261
-Comptes ordinaires débiteurs	11 283	26 304	36 678	19 079
-Affacturage	0	0	0	
<b>TOTAL Créances</b>	<b>214 546</b>	<b>232 756</b>	<b>279 702</b>	<b>289 490</b>

Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)

### • Revue Analytique 2016-2017 :

#### o Créances Interbancaires

Au titre de l'exercice 2017 les créances interbancaires s'établissent à 12 995 milliards de FCFA en baisse de 33% par rapport à 2016. A noter que 70% des créances interbancaires sont constituées de sommes disponibles à la banque centrale.

#### o Créances Clientèle

Au titre de l'exercice 2017 les créances clientèle se sont établies à 276 495 millions de FCFA soit une hausse de 6,28 % par rapport à l'année 2016. La hausse des créances clientèles est principalement due aux crédits accordés à la clientèle, cœur de métier de la BHS.

### • Revue Analytique 2015-2016 :

#### o Créances Interbancaires

Au titre de l'exercice 2016 les créances interbancaires s'établissent à 19 540 millions de FCFA en hausse de 40% par rapport à l'année précédente. A noter que les sommes disponibles à la banque représentent 70% des Créances Interbancaires.

#### o Créances Clientèle

Les créances clientèle quant à elles se sont établies à 260 162 millions FCFA comparé aux 218 840 millions de FCFA de l'année 2015 ce qui ramène le taux de croissance à 19%. La hausse des crédits clientèle en 2016 provient principalement des différents crédits accordés aux clients durant cette année.

### • Revue Analytique 2014-2015 :

#### o Créances Interbancaires

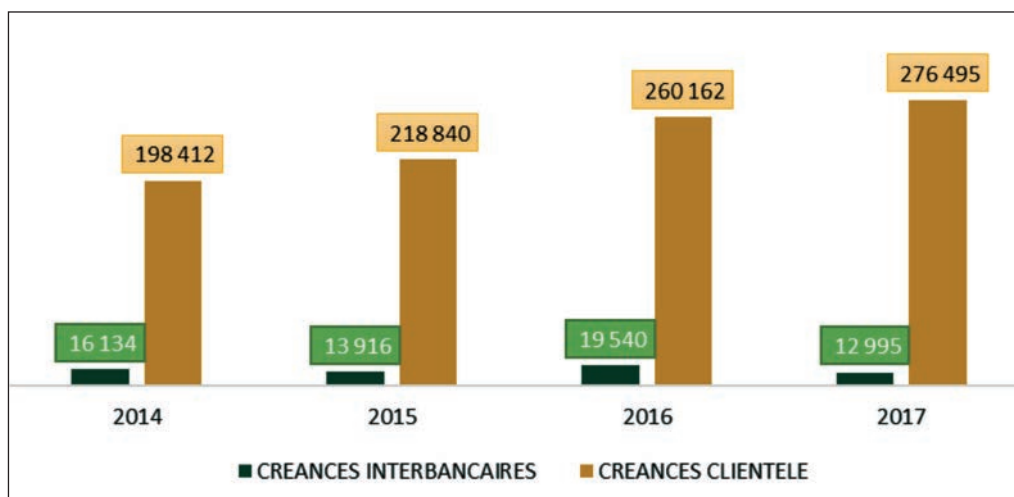
Au titre de l'exercice 2015 les créances interbancaires se sont établies à 13 915 millions FCFA, soit une baisse de 13,75%.

#### o Créances Clientèle

En 2015, Les créances clientèle se sont chiffrées à 218 840 millions FCFA soit un taux de croissance de 10% par rapport à 2014.

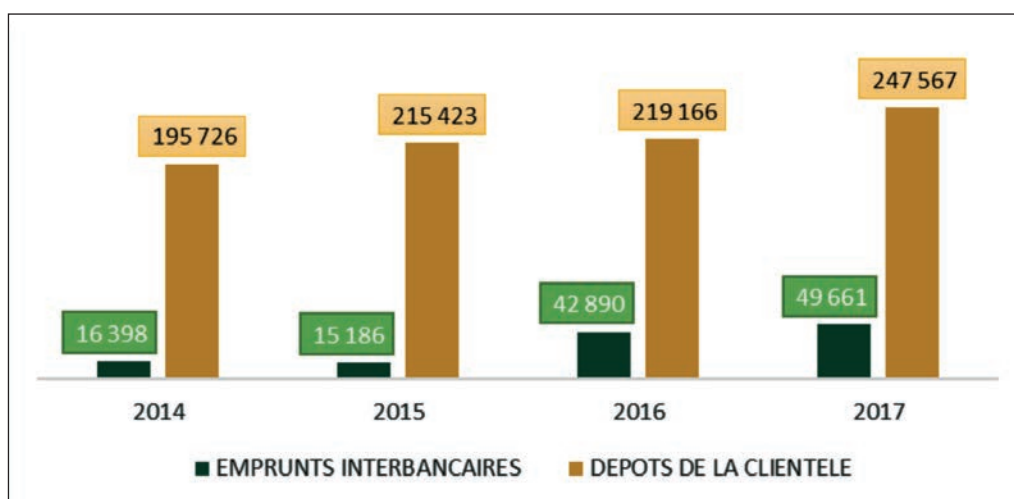


Graphique 5 : Evolution des emplois clientèle et créances interbancaires (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017



### 3. Evolution des dépôts de la BHS (En millions de FCFA)

Graphique 6 : Evolution des dépôts clientèle et emprunts interbancaires (en millions de Fcfa) de 2014 à 2017



Les ressources globales (interbancaires et clientèle) de la Banque de l'Habitat du Sénégal se chiffrent à 297 228 millions de FCFA en 2017, ce qui correspond à une hausse de 13%. Cette progression se justifie par un accroissement des emprunts interbancaires à terme.

(En millions de Fcfa)	2014	2015	2016	2017
<b>EMPRUNTS INTERBANCAIRES</b>	16 398	15 186	42 890	49 661
<b>DEPOTS DE LA CLIENTELE</b>	195 726	215 423	219 166	247 567

Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)

- **Revue Analytique 2016-2017**

- o **Emprunts Interbancaires :**

En fin d'année 2017 les dettes interbancaires progressent de 15% par rapport à l'année 2016 du fait des refinancements effectués auprès de la Banque centrale et sur le marché interbancaire pour pouvoir faire face au besoin de trésorerie.

- o **Dépôts de la clientèle :**

Les dépôts de la clientèle en 2017 ont connu une hausse de 13% par rapport à l'année précédente passant de 219 166 millions de FCFA à 247 567 millions de FCFA. En effet, les Dépôts à Terme (DAT), qui constituent 50% de la conservation pour le compte des clients, ont progressé de 8% sur la même période.

- **Revue Analytique 2015-2016 :**

- o **Emprunt Interbancaire :**

En fin d'année 2016 les dettes interbancaires sont de 42 890 millions de FCFA soit un accroissement de plus de 100% par rapport à l'année 2015.

- o **Dépôts de la clientèle :**

L'évolution des dépôts de la clientèle en 2016 a connu son plus faible taux de croissance sur la période 2014-2017 avec 1,74%. En effet, il est passé de 215 423 millions de FCFA à 219 166 millions de FCFA. Les DAT représentent 52% des dépôts clientèle durant l'année 2016.

- **Revue analytique 2014-2015 :**

- o **Emprunts Interbancaires :**

En fin d'année 2015, les Emprunts Interbancaires sont de 15 186 millions de FCFA soit une baisse de 7,39% par rapport à l'année 2014.

- o **Dépôts de la clientèle :**

En fin d'année 2015, les dépôts de la clientèle sont chiffrés à 215 423 millions de FCFA soit une baisse de 10,06%.

#### 4. Evolution du Portefeuille Financier (En millions de FCFA)

	2014	2015	2016	2017
<b>TITRES DE PLACEMENT</b>	<b>33 883</b>	<b>19 640</b>	<b>13 503</b>	<b>25 957</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>1 352</b>	<b>1 352</b>	<b>1 302</b>	<b>620</b>

Sources : Rapports Annuels des activités de la BHS (2014 - 2017)

- **Revue Analytique 2016-2017**

- o **Titres de placements :**

De façon générale, les titres de placement sont en baisse sur la période 2014-2017. Cependant, ils sont en hausse sur la période 2016-2017. En effet, ils sont passés de 13 503 à 25 957 millions de FCFA soit une hausse de 92%. Les éléments qui ont le plus favorisé l'augmentation de ces titres sont les nouvelles souscriptions aux titres à revenus fixes sur le marché monétaire et le marché financier.

- o **Immobilisations Financières :**

Les Immobilisations financières, constituées principalement de titres de participation, de prêts au personnel ou dépôts & Cautionnements, sont en baisse car elles passent de 1 302 millions de FCFA à 620 millions de FCFA. Soit une baisse de 52% entre 2016 et 2017.



- **Revue Analytique 2015-2016**

- o **Titres de placements :**

Les Titres de placement sont en forte baisse entre les années 2015 et 2016 car ils passent de 19 640 millions FCFA en 2015 à 13 503 millions de FCFA en 2016, soit une baisse de 31%.

- o **Immobilisations Financières :**

Elles sont essentiellement constituées de titres de participation. Elles ont connu une légère baisse entre 2015 et 2016 en passant de 1352 millions de FCFA à 1302 millions de FCFA.

- **Revue Analytique 2014-2015**

- o **Titres de placement :**

Au titre de l'exercice 2015, les titres de placement ont connu une baisse notable de 42% en passant de 33 883 millions de FCFA à 19 640 millions FCFA.

- o **Immobilisations Financières :**

Au titre de l'exercice 2015, les Titres de participation de la BHS sont restés au même niveau qu'en 2014.

## 5. Taux de transformation

Le mécanisme de transformation consiste à emprunter à une échéance courte et placer les fonds obtenus dans des actifs de plus long terme. C'est le métier de base de la BHS qui collecte des dépôts en vue d'octroyer des prêts à ses clients.

(en millions de Fcfa)	2014	2015	2016	2017
<b>CREANCES CLIENTELE</b>	198 412	218 840	260 162	276 495
<b>DEPOTS DE LA CLIENTELE</b>	195 726	215 423	219 166	247 567
<b>Taux de transformation</b>	<b>101%</b>	<b>102%</b>	<b>119%</b>	<b>112%</b>

Entre 2014 et 2017 il passe de 101,37% à 111,68% soit un taux de croissance de 10% sur la période. De manière générale la BHS prête plus qu'elle ne reçoit de sa clientèle car elle dispose d'outils de financements comme les financements des partenaires extérieurs, les emprunts sur le marché interbancaire et/ou le refinancement auprès de la Banque Centrale.

## 6. Structure des Fonds Propres de la BHS (en millions de Fcfa)

	2014	2015	2016	2017
<b>Capital</b>	10 000	10 000	10 000	10 000
<b>Primes liées au Capital</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>	26 963	28 771	28 771	29 640
<b>Report à nouveau</b>	5	47	-7 950	-3 026
<b>Résultat de l'exercice</b>	5 050	-7 997	5 793	6 308
<b>AUTRES PASSIFS</b>	3 482	2 186	3 509	3 107
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	1 464	1 572	1 932	1 211
<b>Provisions réglementées</b>	-	-	-	-
<b>Emprunts et titres émis subordonnés</b>				
<b>Subventions d'investissement</b>	-	-	-	-
<b>Fonds affectés</b>	9 790	9 790	9 790	
<b>Fonds pour risques bancaires généraux</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>56 754</b>	<b>44 369</b>	<b>51 845</b>	<b>47 240</b>

Capital	10 000	10 000	10 000	10 000
Primes liées au Capital	-	-	-	-
Réserves	26 963	28 771	28 771	29 640
Report à nouveau	5	47	-7 950	-3 026
Résultat de l'exercice	5 050	-7 997	5 793	6 308
Fonds affectés	9 790	9 790	9 790	
Fonds pour risques bancaires généraux				
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>51 808</b>	<b>40 611</b>	<b>46 404</b>	<b>42 922</b>

### • Revue Analytique 2016-2017

Les Fonds Propres de la BHS enregistrent une baisse de 7,5% entre 2016 et 2017. Le résultat net à la hausse de 8,89% combiné à un report à nouveau à la baisse ont aussi contribué à la progression des capitaux propres.

### • Revue Analytique 2015-2016

Les fonds propres de la BHS enregistrent une hausse de 14% entre 2015 et 2016 malgré le fait que le report à nouveau ait atteint un pic (-7 950 millions FCFA).

### • Revue Analytique 2014-2015

Les Fonds Propres de la Banque de l'Habitat du Sénégal connaissent une baisse de plus de 10 000 millions de FCFA entre 2014 et 2015. Ceci est principalement dû au résultat net négatif de la BHS durant l'année 2015.

## 7. Analyse Hors Bilan

	2014	2015	2016	2017
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>6 706</b>	<b>30 384</b>	<b>57 163</b>	<b>83 677</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>5 229</b>		<b>51 051</b>	<b>76 353</b>
- En faveur d'établissements de crédit			-	-
- En faveur de la clientèle	5 229	29 460	51 051	76 353
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>1 477</b>	<b>924</b>	<b>6 112</b>	<b>7 324</b>
- D'ordre d'établissements de crédit			-	-
- D'ordre de la clientèle	1 477	924	6 112	7 324
ENGAGEMENTS SUR TITRES	-	-	-	-
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>3 794</b>	<b>54 584</b>	<b>59 359</b>	<b>76 689</b>
<b>ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Reçus d'établissements de crédit	3 794		-	
<b>ENGAGEMENTS DE GARANTIE</b>	<b>-</b>	<b>51 466</b>	<b>59 359</b>	<b>76 689</b>
- Reçus d'établissements de crédit				
- Reçus de la clientèle				
ENGAGEMENTS SUR TITRES				
<b>OPERATIONS / COMPTE DE TIERS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Reçus de la clientèle	632	293	7 059	8 015
- Titres clientèle	35	35	3 918	3 681



- **Revue Analytique 2016-2017 :**

Au titre de l'année 2017, les engagements donnés sont passés de 57 163 en 2016 à 83 677 millions de FCFA en 2017, ce qui correspond à une progression de 46%. Ces engagements donnés sont essentiellement constitués d'engagements de financement et d'engagement de garantie en faveur de la clientèle. Les engagements reçus se sont chiffrés à 59 359 millions de FCFA en 2016 et 76 689 millions FCFA en 2017 soit une progression de 29,90%.

- **Revue Analytique 2015-2016 :**

Au titre de l'année 2016, les engagements donnés sont passés de 30 384 millions FCFA à 57 163 millions FCFA, ce qui correspond à une hausse de 88,13% avec notamment les engagements de financements donnés. Les engagements reçus quant à eux sont passés de 54 584 Millions de Fcfa à 59359 Millions de FCFA soit une évolution de + de 8,7%. Ils sont essentiellement constitués d'engagements de garantie reçus d'établissements de crédit et d'engagements de garantie reçus de la clientèle.

- **Revue Analytique 2014-2015 :**

Au titre de l'année 2015, les engagements donnés sont passés de 6 706 millions FCFA à 30 384 millions FCFA, ce qui correspond à une hausse de 353%. Les engagements reçus quant à eux sont passés de 3794 millions de FCFA à 54 584 millions FCFA soit une progression de 1000%.

En effet, les garanties reçues n'ont commencé à être traitées de manière exhaustive et suivies automatiquement dans le hors bilan qu'en 2015 avec l'acquisition du nouvel ERP bancaire.

## 1. Analyse des Comptes consolidés de 2014 à 2017

(en millions de Fcfa)	2014	2015	2016	2017
<b>PNB</b>	<b>14 775</b>	<b>14 382</b>	<b>15 654</b>	<b>17 573</b>
<b>Frais Gén. Exploitation</b>	<b>7 879</b>	<b>8 412</b>	<b>10 050</b>	<b>10 999</b>
<b>Coefficient d'exploitation</b>	<b>53,33%</b>	<b>58,49%</b>	<b>64,20%</b>	<b>62,59%</b>
<b>Résultat Brut Expl.</b>	<b>6 896</b>	<b>5 970</b>	<b>5 604</b>	<b>6 574</b>
<b>Coût du Risque</b>	<b>(61)</b>	<b>(13 395)</b>	<b>1 168</b>	<b>(6 771)</b>
<b>Résultat Exploitation</b>	<b>6 208</b>	<b>(8 029)</b>	<b>6 154</b>	<b>(2 025)</b>
<b>Résultat avant Impôt</b>	<b>6 614</b>	<b>-7 988</b>	<b>5 499</b>	<b>7 690</b>
<b>Résultat net</b>	<b>5 094</b>	<b>-7 993</b>	<b>5 494</b>	<b>6 102</b>

## 2. Produit Net Bancaire

### • Revue Analytique 2014-2015

Le produit net bancaire des comptes consolidés de la BHS a enregistré une baisse de 2,66% passant de 14 775 millions de FCFA à 14 832 Millions FCFA. Cette situation est due au fait que les frais Généraux d'exploitation ont subi une augmentation de 6,76% sur la même période.

### • Revue Analytique 2015-2016

Le produit net bancaire des comptes consolidés de la BHS est passé de 14 382 millions FCFA en 2015 à 15 654 millions FCFA en 2016 soit une progression de 8,84%.

### • Revue Analytique 2016-2017

Sur l'exercice 2017, le produit net bancaire des comptes consolidés de la BHS se dresse à 17 573 millions contre 15 654 millions FCFA en 2015 soit une progression de 12,25%.

## 3. Evolution du coefficient d'exploitation

Le coefficient d'exploitation, qui mesure le rapport entre les frais généraux d'exploitation et le Produit Net Bancaire, connaît une progression de 9,68% entre 2014 et 2015 passant de 53% à 58%.

Entre 2015 et 2016 il est passé de 58,49% à 64,20% soit une progression de 9,76%. En 2017, il se montre à 62,59%.

### a) Résultat Brut D'exploitation

#### • Revue Analytique 2014-2015

Entre 2014 et 2015 Le résultat Brut d'exploitation est passé de 6 896 millions de FCFA à 5 970 millions de FCFA soit une baisse de 13,43%.

#### • Revue Analytique 2015-2016

Entre 2015 et 2016 le Résultat brut d'exploitation est passé de 5970 millions FCFA à 5604 millions de FCFA soit une régression de 6,13%. Cette situation est due au fait que les frais généraux d'exploitation ont connu une hausse moyenne de 8,44% sur la période 2014-2016.

#### • Revue Analytique 2016-2017

En 2017, le résultat brut d'exploitation est passé de 5 604 millions de Fcfa à 6 574 millions de Fcfa soit une hausse de 17,31%.

### b) Résultat d'exploitation

#### • Revue Analytique 2014-2015

Entre 2014 et 2015 le Résultat d'exploitation a connu une baisse drastique passant de 6208 millions FCFA à -8 029 millions de FCFA. La baisse du Résultat d'exploitation est principalement due à un cout du risque évalué à la hausse. En effet, celui-ci passe de 60 millions FCFA à 13 395millions FCFA.

#### • Revue Analytique 2015-2016

Entre 2015 et 2016 la BHS est passée d'un résultat d'exploitation négatif (-8 029 millions FCFA) à un résultat d'exploitation positif (6 154millions FCFA). Cette situation est principalement due à une meilleure gestion des risques puisque le cout du risque a connu parallèlement une baisse.

#### • Revue Analytique 2016-2017

En 2017, Le résultat d'exploitation s'établit à -2 025 millions de FCFA millions de FCFA soit une baisse de 17,31% due à un cout du risque évalué à la hausse conséquence d'une anticipation sur les normes baloises.





## 4. Evolution des ratios prudentiels

Ratios	Structure des ratios	Normes	2015	2016	2017
Capital social (en millions de Fcfa)		Min.	10 000	10 000	10 000
		10 000			
Fonds propres effectifs (en millions de Fcfa)			27 018	27 051	35 140
Couverture des risques	Fonds propres effectifs / Total Risques pondérés	Min. 8%	14,04%	11,61%	13,87%
Couverture des Emplois à moyen et long terme par les Ressources stables	Ressources stables / Emplois à Moyen et Long terme	Min. 50%	49,70%	39,55%	49,47%
Coefficient liquidité	Emplois liquides pondérés / Ressources Exigibles Pondérées	Min. 75%	135,38%	142,14%	108,77%
Contrôle des participations dans les entreprises autres que les banques, Ets financiers et sociétés Immobilières	Participation inférieure à 25% du capital / Fonds propres de base (FPB)	Max 15%	4%	4%	4%
Contrôle des Immobilisations Hors Exploitation et Participation dans les Stés Immobilières	(Participations + Immobilisations H.E.) / Fonds Propres Effectifs (FPE)	Max 15%	10,14%	10,83%	15,05%
Contrôle des Immobilisations et Participations	Total des actifs immobilisés / Fonds Propres Effectifs (FPE)	Max 100%	20,17%	23,75%	13,73%
Contrôle des Crédits aux Dirigeants, Personnel et Commissaires aux Comptes	Montant des concours / Fonds Propres Effectifs (FPE)	Max 20%	24,64%	29,16%	23,29%
Coefficient de division des risques (en millions FCFA)	Total engagements atteignant 25% des FPE	Max 8xFPE	25 527	21 698	8 785

## B. Évolution des activités au 30 septembre 2018\*

Tableau 13 : les indicateurs clés au 30 septembre 2018

(en millions de Fcfa)	*30/09/2018	31/12/2017
Dépôts de la clientèle	260 014	247 567
Créances à la clientèle	293 771	305 598
Total Bilan	380 281	346 792
Produit Net Bancaire	13 508	17 217
Résultat Brut d'exploitation	4 810	4 947
Coût du risque	(895)	(6 817)
Résultat Net	3 915	6 308

\*Les chiffres sont obtenus suite à l'instauration du Plan Comptable Bancaire Révisé (PCBR)

---



V.

# STRATEGIE ET PERSPECTIVES



Au terme de l'exercice 2015, la BHS a procédé à une analyse stratégique des différents axes de croissance avec comme ambition d'améliorer durablement, à l'horizon 2020, l'activité et les fondamentaux de la Banque.

Pour se faire, la BHS a orienté sa stratégie autour de deux grands axes de développement :

- ✓ Une croissance interne tournée vers son cœur de métier le financement immobilier par la réalisation de logements sociaux des pôles urbains (Lac Rose et Diamniadio) ;
- ✓ Une croissance externe qui passera essentiellement par la création d'un groupe bancaire ancré sur l'immobilier et des activités parabancaires.

## 1. Déclinaison des objectifs du Plan stratégique 2016-2020

Dans un contexte de marché immobilier où la demande est de plus en plus supérieure à l'offre, la concurrence bancaire plus rude et une volonté politique affirmée pour la promotion de l'habitat, la BHS s'est fixée comme objectif principal la consolidation de sa position dominante dans le financement immobilier au Sénégal. C'est dans cette optique que les objectifs ci-après ont été déclinés :

### Objectif 1 : Croissance Interne

- o Ancrage dans le financement immobilier : cette étape passera par une amélioration de sa gestion commerciale par une veille concurrentielle accrue et l'élargissement de la gamme de produits et services immobiliers offerts afin de mieux saisir les opportunités. L'atteinte de cet objectif nécessitera non seulement d'importantes ressources financières longues mais également une réorganisation en interne (réorganisation des circuits et pouvoirs de décision et segmentation de la clientèle).
- o Renforcement de l'image de la BHS dans le financement du logement social : la BHS ambitionne d'accroître son offre à la clientèle du secteur informel, détentrice de revenus modestes, avec un partenariat avec le fonds de garantie FONGIP.
- o La communication autour des différentes réalisations de la BHS est également prévue notamment les activités menées par la Fondation BHS ou encore les actions du Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF) dont la BHS est administratrice. Cette vulgarisation permettra ainsi à la Banque de l'habitat d'être au cœur des débats relatifs à la problématique de l'immobilier en général et du logement social en particulier.
- o Poursuite du développement du réseau : cet objectif avait été défini depuis l'élaboration du Plan d'Orientation Stratégique (POS) 2015, toutefois des difficultés d'obtention de sites adéquats et la hausse du coût des aménagements n'ont pas permis de l'atteindre. La banque compte ainsi dans le nouveau plan rattraper ce retard accusé. Sachant que la taille moyenne du réseau bancaire est de dix-huit (18) agences/bureaux, la BHS devra ouvrir à l'horizon 2020 un minimum de six (06) nouvelles agences. Une répartition indicative ci-après avait été prévue :

Années	Villes	% achevé
2016	Fatick	100%
	Rufisque	100%
	Linguère	100%
2017	Louga	0%
	Sédhiou	0%
2018	Ourossogui ou Matam	100%
	Tambacounda	0%
2019	Keur-Massar, Yeumbeul ou Bambilor	0%
	Diamniadio (ou lac rose)	0%
2020	Kolda	0%
	Bakel	0%

Source : POS 2020 & Site web BHS

Au regard de la forte mobilisation de ressources auprès de la Diaspora, la BHS met en avant le renforcement de la proximité avec la clientèle à l'étranger particulièrement en Europe, en Amérique, en Afrique et le reste du Monde. Ces projets seront directement pilotés par la Direction Générale compte tenu des enjeux stratégiques.

## Objectif 2 : Croissance externe

Par l'atteinte de cet objectif, la Banque de l'Habitat du Sénégal vise à accroître ses parts de marché et l'offre de services parabancaires porteurs de valeur ajoutée :

- ✓ Participation à la production de logements sociaux : la BHS souhaite, à travers cet objectif, augmenter l'offre de services de logements sociaux qui représente une bonne partie de la demande sur le marché. La Direction envisage soit une prise de participation dans le capital d'entreprises dédiées à l'activité, soit d'intervenir en fonds propres, dans le financement d'opérations ad hoc à réaliser en joint-venture.
- ✓ Participation à des structures de microfinance ou de méso-finance : cette stratégie aura pour objectif de capter la part de marché des ménages qui ont difficilement accès aux services bancaires classiques.
- ✓ Création de société de promotion et de gestion immobilières : ce projet consistera à produire des logements et d'assurer, en parallèle, la gérance des biens immobiliers adossés au financement de la BHS sous forme de crédits locatifs. La BHS envisagerait également de mener cette activité à travers une prise de participation majoritaire dans ce type de sociétés et ainsi en tirer un double avantage en remontée de rentabilité et en source d'emplois.
- ✓ Renforcement de l'assistance Métiers et Produits pour des institutions sœurs : Il s'agira de la mise en place d'une rubrique de formation et d'échanges d'expérience sur l'activité de la BHS, ses produits et services, ses méthodes de travail, etc.
- ✓ Accompagnement dans la création de Banques de l'habitat : l'UMOA ne compte que cinq (05) établissements de crédit spécialisés dans l'habitat se trouvant en Côte d'Ivoire, au Bénin, au Burkina Faso, au Mali et au Sénégal. Une participation au capital de ces établissements pourrait générer des revenus considérables à la BHS vu les besoins de financement des déficits en logements notés dans ces différents pays, accentués par leurs fortes croissances démographiques.
- ✓ Création de véhicules d'investissements immobiliers : la BHS ambitionne de proposer aux investisseurs désireux de se constituer un portefeuille immobilier au Sénégal, des solutions adaptées à leurs besoins.
- ✓ Vente de produits d'assurances et monétiques : à travers un partenariat avec l'Association des Sénégalais de l'Extérieur aux USA ainsi que des groupes bancaires de détail au Sénégal, la BHS projette de mettre en place un système de transfert d'argent via un logiciel. Ce projet sera une activité connexe à fort potentiel de revenus.
- ✓ Aménagement urbain : pour booster l'activité de production de logements et son financement, il est prévu la création d'une société d'aménagement urbain avec la Caisse de Dépôt et de Consignation et le secteur privé afin de garantir la disponibilité d'assiettes foncières viabilisées.

## 2. Présentation des programmes à financer

La population sénégalaise est concentrée au centre et à l'ouest du pays notamment à Dakar qui couvre 0.3% du territoire national tout en regroupant plus d'un quart de la population totale.

La poussée démographique combinée à la forte urbanisation de la population ont conduit à une véritable explosion de la demande de logements et particulièrement des logements sociaux. Selon les chiffres communiqués par le Ministère du Renouveau le taux de la population urbaine était de 43% en 2017 et devait atteindre 52,5% en 2030. Cette forte concentration a conduit au lancement de vastes programmes dans des zones telles que Diamniadio ou encore le Lac rose afin de créer de nouveaux pôles urbains qui désengorgeront la ville de Dakar tout en permettant d'accéder à la propriété à un coût moins élevé.

Ainsi l'habitat est l'un des six secteurs du PSE qui sont considérés comme étant des moteurs du développement économique.

Le gap de logements est estimé entre 10 et 15 000 logements par an, sachant que la Direction de la promotion de l'Habitat Social estime les coûts de construction de 15 000 logements à 120 milliards de F CFA.

C'est ainsi que la BHS joue un rôle majeur dans la résorption du gap de logements au Sénégal en permettant à ses clients d'accéder plus facilement à la propriété avec des financements adaptés.

En effet, elle participe à la réalisation des différents programmes de logements initiés par le Ministère de l'Habitat, la SICAP, la SNHLM, la Caisse des dépôts et consignation, les coopératives d'habitat ou mêmes les promoteurs privés.

La mise en œuvre des projets de la BHS sera projetée de 2019 à 2023 et axée plus particulièrement sur le développement des pôles urbains et la croissance externe à travers la création de filiales dans les métiers du transfert d'argent et de gestion immobilière.



- ✓ Pour le pôle urbain de Diamniadio, la BHS projette de participer à hauteur de 30% de la production de logements sociaux soit 5100 habitations. Ce projet nécessitera une capacité de crédits acquéreurs d'au moins 57 milliards de francs CFA par an.
- ✓ Lac Rose (informations non disponibles)
- ✓ Création des filiales (informations non disponibles)

Devant la lourdeur financière de ces projets, la BHS compte à travers le lancement des « Diasporas bonds », et bien entendu d'autres sources de financement, disposer de fonds nécessaires à leur mise en œuvre.

#### Remarques par rapport aux informations fournies par la BHS pour la période 2018-2023 :

Les informations transmises par la BHS ne nous permettent pas de faire une analyse complète et chiffrée des projets à financer.

### 3. Analyse des bilans & comptes d'exploitations prévisionnels 2018-2023

*NB : Les prévisions ci-après, bien qu'établies avec le plus grand soin à partir de la connaissance que l'émetteur a de son activité, de son entreprise et de l'environnement dans lequel il évolue, sont fondées sur des hypothèses dont la réalisation présente un caractère incertain. Les résultats réels peuvent différer de manière significative des informations présentées dans la présente note. Ces prévisions ne sont fournies qu'à titre indicatif, et ne peuvent être considérées comme un engagement ferme ou implicite de la part de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS).*

Pour les besoins de la présente note, les projections financières de la BHS ont été élaborées sur la période 2018-2023. Ces prévisions tiennent compte des trois (3) principaux éléments ci-après :

- ✓ Les prévisions d'accroissement des dépôts qui reposent sur une politique active de collecte de ressources ;
- ✓ Les prévisions d'emplois qui reposent sur une politique prudente et ciblée des crédits ;
- ✓ La prise en compte des nouvelles normes réglementaires.

Les tableaux suivants présentent les prévisions financières de la BHS sur la période 2018-2023.

#### a) Compte de résultat prévisionnel de la BHS (2018-2023)

Tableau 13 : Compte de résultat prévisionnel (en millions de Fcfa) :

	31/12/2018*	30/12/2019	31/12/2020	30/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>Produit Net Bancaire</b>	21 000	23 257	25 130	28 272	30 931	33 683
<b>Frais Généraux</b>	10 673	11 500	12 000	13 200	14 500	15 500
<b>Resultat Brut d'Exploitation</b>	<b>10 327</b>	<b>11 757</b>	<b>13 130</b>	<b>15 072</b>	<b>16 431</b>	<b>18 183</b>
<b>Amortissements</b>	2 000	2 200	2 400	2 500	2 600	2 700
<b>Cout du risque</b>	4 000	3 000	2 800	2 700	2 600	2 600
<b>Benefice Avant Impot</b>	4 327	6 557	7 930	9 872	13 831	15 483
<b>Impôt sur société**</b>	896	1 357	1 642	2 043	2 863	3 205
<b>Benefice Net Apres Impot</b>	<b>3 431</b>	<b>5 200</b>	<b>6 289</b>	<b>7 828</b>	<b>8 906</b>	<b>10 216</b>

Source : BHS

\* : comptes provisoires 2018

\*\* taux d'impôt réel 2017 (20,7%)

## b) Bilan prévisionnel de la BHS (2018-2023)

Tableau 14 : Bilan prévisionnel (en millions de Fcfa) :

	31/12/2018*	30/12/2019	31/12/2020	30/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
<b>ACTIF</b>						
Opérations de trésorerie Actif	18 000	19 000	20 000	22 000	26 000	29 000
Opérations avec la clientèle	330 500	350 000	370 000	390 000	410 000	430 000
Opérations sur titres &diverse	34 000	40 000	38 000	41 351	48 078	54 546
Valeurs immobilisées	16 000	17 000	18 000	19 000	20 000	21 000
<b>TOTAL</b>	<b>398 500</b>	<b>426 000</b>	<b>446 000</b>	<b>472 351</b>	<b>504 078</b>	<b>534 546</b>
<b>PASSIF</b>						
Opérations de trésorerie passif	63 000	49 000	51 000	58 000	66 000	74 000
Opérations avec la clientèle	277 485	291 000	310 000	330 000	350 000	370 000
Opérations sur titres &diverses	13 864	39 276	34 376	29 010	26 866	21 108
Prov, fonds propres & assimilés	44 151	46 724	50 624	55 341	61 212	69 438
<b>TOTAL</b>	<b>398 500</b>	<b>426 000</b>	<b>446 000</b>	<b>472 351</b>	<b>504 078</b>	<b>534 546</b>

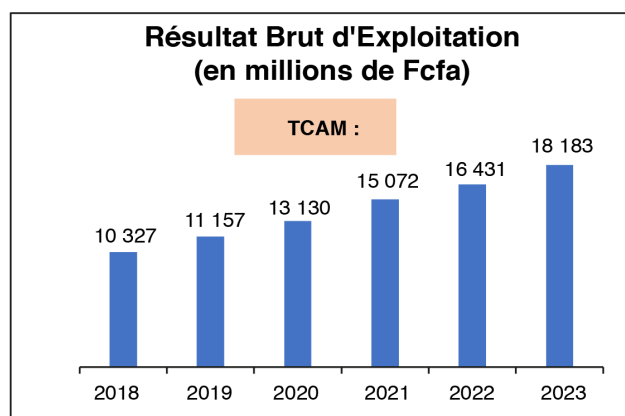
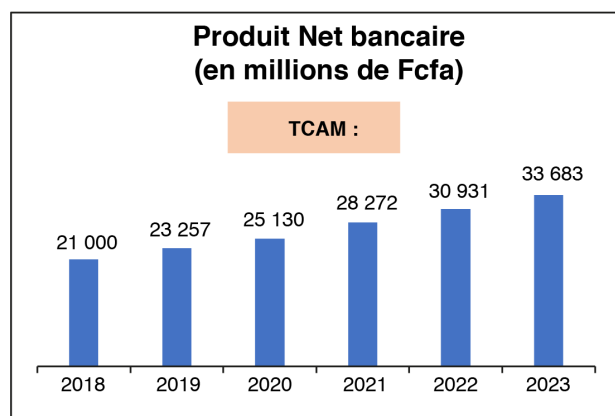
Source : BHS

\* : comptes provisoires 2018

## c) Compte de résultat prévisionnel

L'analyse ci-après détaille les évolutions des différents postes du compte de résultat prévisionnel de la banque :

### Chiffres clés du compte de résultat prévisionnel 2018 à 2023 (en Millions FCFA)



## d) Le Produit Net Bancaire

Le Produit Net Bancaire devrait enregistrer un accroissement annuel moyen de 9,91% au cours de la période prévisionnelle 2018-2023. Sur 2020, le PNB devrait s'établir à 25,130 milliards de Fcfa légèrement en-dessous de celui du plan d'orientation stratégique (POS) qui était initialement à 24,9 milliards de Fcfa.



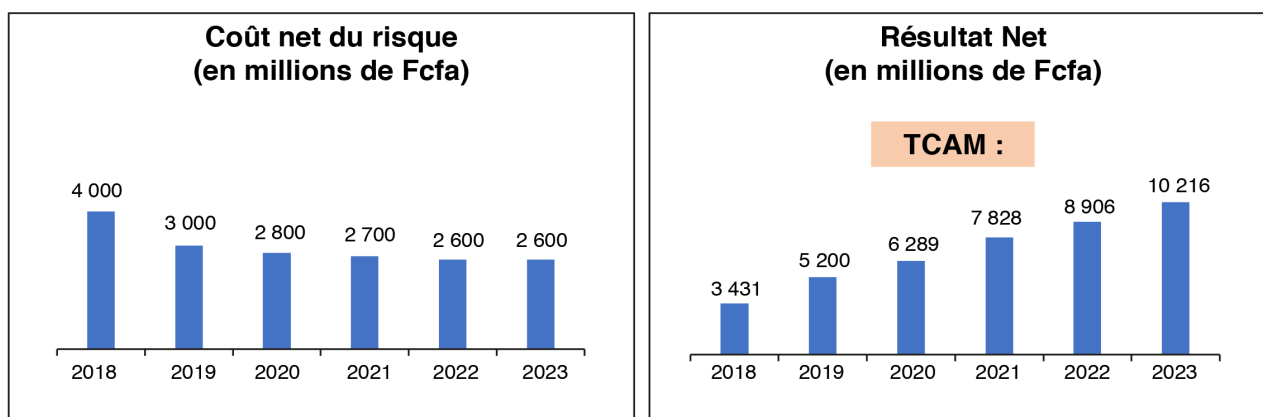
Cette évolution serait consécutive à une hausse sur la période étudiée :

- (i) **du volume d'activité ;**
- (ii) **de la marge d'intérêt grâce à un financement optimisé avec la mobilisation de ressources plus longues à un meilleur coût ;**
- (iii) **une amélioration de la rotation des encours crédits court et moyen terme.**

### e) Résultat brut d'exploitation

Le résultat brut d'exploitation devrait enregistrer une croissance annuelle moyenne de 12% sur la période 2018-2023 pour s'établir à 18 183 millions FCFA en 2023 contre 10 327 millions en 2018. Cette évolution tiendrait compte de :

- ✓ Une croissance moins soutenue des frais généraux avec un TCAM de 7,75% contre 10% du PB ;
- ✓ La croissance annuelle moyenne des dotations aux amortissements de 6,19% sur la période 2018-2023 liée aux investissements effectués.



### f) Coût du risque

Le coût du risque devrait être stabilisé à partir de 2019 compte tenu de la politique d'assainissement enclenchée depuis 2015. Elle devrait progresser en baisse sur la période projetée grâce à une politique orientée sur la réduction des prêts en défaut de paiement en accord avec les évolutions réglementaires.

### a) Bilan

L'analyse suivante présente les différentes évolutions des principaux postes du bilan prévisionnel de la banque :

- Chiffres clés du bilan prévisionnel 2018 à 2023 (en millions FCFA)
- Eléments de l'actif

Les crédits de la clientèle devraient croître suivant un rythme annuel de 5,40% sur la période 2018-2023. En effet, une progression plus lente a été estimée pour l'évolution des emplois moyens toutes catégories confondues sur la période 2018-2023 compte tenu de la problématique de fonds propres et la division des risques soulevée par les normes Bâle 2 et 3.

Les emplois clientèle devront atteindre 430 milliards de Fcfa à l'horizon 2023 intégrant aussi le financement des crédits promoteurs à hauteur de 200 milliards de Fcfa.

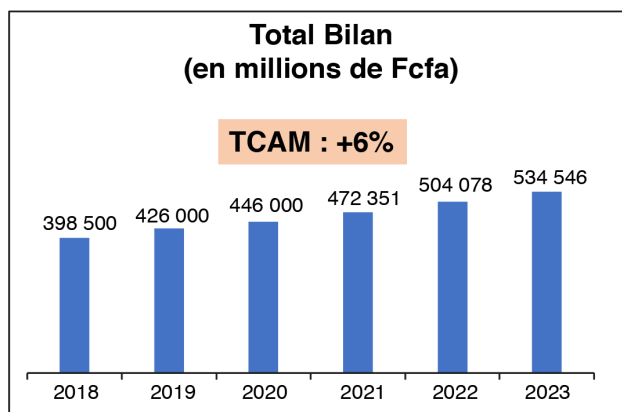
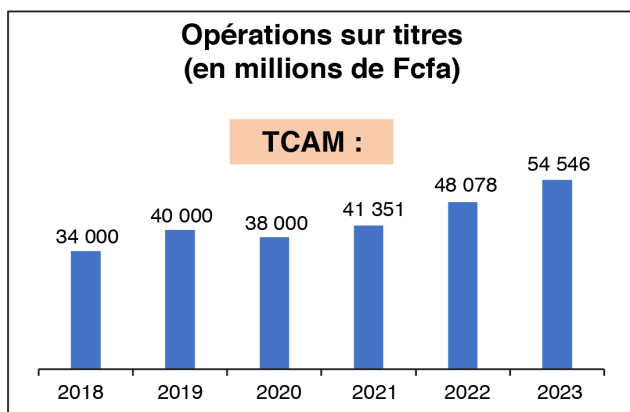
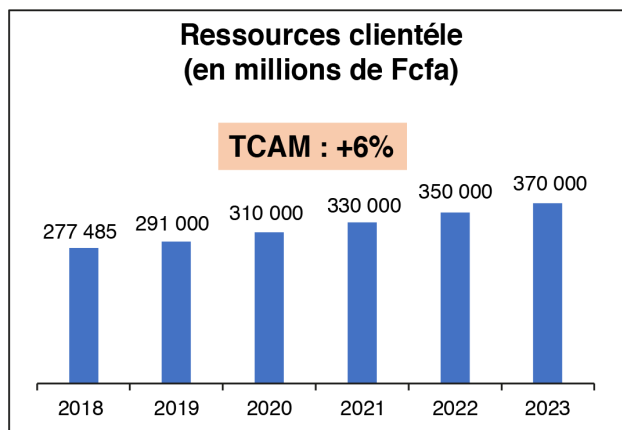
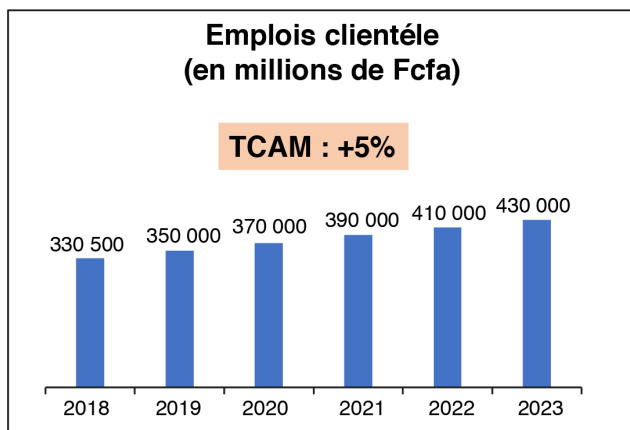
Les opérations sur titres devraient progresser annuellement de 9,91%, du fait de l'augmentation des titres de placement.

Les valeurs immobilisées suivront une croissance annuelle moyenne de 6%. Cette progression est liée aux investissements relatifs à la rénovation de certaines agences et à la politique d'extension du réseau d'agences dans les grandes villes et régions du Sénégal.

- **Éléments du passif**

Les dépôts de la clientèle devraient croître à un rythme annuel de 6% sur la période 2018-2023 pour s'établir à 370 milliards FCFA en fin de période. Les opérations de trésorerie et autres dettes interbancaires suivent un rythme annuel de 3% sur la période sous revue pour atteindre 74 Milliards FCFA en 2023.

Cette croissance sera portée principalement par les ressources clientèle et les lignes de crédit à mobiliser auprès des bailleurs tels que AFD, BIDC et CRRH.





---

**VI. FACTEURS DE RISQUES  
ET FAITS EXCEPTIONNELS**



## A. Types de risques

### 1. Risque de change lors de la souscription et des remboursements ultérieurs par rapport aux ressources collectées en devises et converties en Fcfa

L'incertitude du taux de change est presque inexistante pour cette opération dans la mesure où, quel que soit le pays de résidence de l'investisseur, toutes les souscriptions sont faites en FCFA dans le compte bancaire ouvert à cet effet au Sénégal.

Trois types de souscripteurs sont retenus :

- Souscripteur A: Personne physique ou morale déjà client de la BHS. Leurs dépôts seront libellés en XOF directement dans les livres de la BHS.
- Souscripteur B : Personne physique ou morale non-client de la BHS mais souhaitant souscrire à l'emprunt obligataire et ouvrir un compte dans les livres de la BHS. Leurs dépôts seront libellés en XOF directement dans les livres de la BHS.
- Souscripteur C : Personne physique ou morale non-client de la BHS désireuse de souscrire à l'opération. Ils ont l'obligation de détenir au moins un compte-titres dans les livres d'une des SGI membres du syndicat de placement en charge de l'opération. Toute transaction financière les concernant est nécessairement effectuée par l'intermédiaire de ces SGI. Il s'agira donc pour eux de respecter le processus de dépôt et/ou de retrait ou de remboursement ultérieurs propres à chaque institution intermédiaire. Les informations nécessaires seront collectées pour ouvrir les comptes-titres des souscripteurs dans le respect des normes de KYC et LBCFT établies conformément aux instructions du CREPMF.

Dans le cadre de cette opération, il est indispensable pour les souscripteurs A, B et C de détenir eux aussi des comptes-titres au sein d'une des SGI existant dans l'espace UEMOA ; comptes-titres dans lesquels les valeurs souscrites et allouées seront conservées. Les SGI se chargeront de rapatrier les montants à leurs clients respectifs selon le canal de transfert choisi par ces derniers.

### 2. Risque de crédit et de contrepartie

Le risque de crédit est défini comme étant la probabilité que l'emprunteur ou une contrepartie ne remplisse pas ses obligations conformément aux conditions convenues à l'avance. La qualité de crédit est donc faite en tenant compte de la probabilité de défaut et du taux de recouvrement du prêt ou de la créance.

### 3. Risque de liquidité

C'est le risque de voir la banque dans l'impossibilité de pouvoir honorer ses engagements ou dénouer ou compenser une position en raison de la situation du marché.

L'atténuation du risque de liquidité par la BHS est assurée par une politique de gestion de trésorerie en adéquation avec le budget de la banque, en tenant compte des réserves obligatoires auprès de la BCEAO. Il y a crise de liquidité lorsque la politique de trésorerie est défaillante ou lorsque la BCEAO est incapable d'injecter de la liquidité dans les économies de la zone UEMOA.

### 4. Risques opérationnels

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de processus internes défaillants ou inadaptés quelle que soit leur origine (délibérée, accidentelle ou naturelle). Les processus internes sont ceux impliquant le personnel et les systèmes informatiques.

### 5. Risques fiscaux

Il s'agit du risque de redressement fiscal qui peut avoir une incidence sur la BHS à travers son patrimoine, son activité et les résultats de la banque.

### 6. Risque Juridique & Règlementaire

Le principal risque règlementaire découle du fait que l'application des normes de Bâle 2 & 3 est entrée en vigueur en Janvier 2018. Cette nouvelle réglementation oblige les banques et institutions financières à détenir un minimum de fonds propres et à respecter des ratios minimums. Cette situation pourrait entraîner une réorganisation complète des capitaux propres de la BHS et de la distribution de dividendes dans le but de respecter cette nouvelle disposition.

Les principaux piliers de ce nouveau cadre prudentiel sont les suivants :



- ✓ Exigence minimale de fonds propres en fonction des risques de crédit, opérationnels et de marché
- ✓ Renforcement du dispositif de gestion des risques.

## 7. Risque Pays

Les activités de la BHS pourraient être impactées par la situation économique et la situation sociopolitique du pays dans lequel elle exerce, en l'occurrence le Sénégal. Le risque pays résulte du fait que l'économie du Sénégal est passée à la loupe pour en dégager les points positifs et les points négatifs et ainsi se faire attribuer une note par les agences de notation.

Le Sénégal offre une politique stable, un environnement, une position géographique favorable et des institutions solides avec des opportunités croissantes pour les investissements étrangers. Le gouvernement du Sénégal accueille les investissements étrangers et fait des efforts pour améliorer le climat d'entreprise dans ce qui est l'un des plus efficaces économies de l'Afrique. Avec un taux de croissance du PIB de 6,6% en 2016, Le Sénégal est classé parmi les trois premières économies à plus forte croissance en Afrique, derrière la Côte d'Ivoire et la Tanzanie. Avec un faible taux d'inflation de seulement 1% en 2016, la politique monétaire reflète les objectifs de la stabilité économique et de la croissance. Depuis 2004, sa monnaie régionale, le franc CFA, a été stable avec une parité de 655.96 CFA franc pour un (1) euro. Selon les estimations du FMI le pays devrait connaître une croissance annuelle plus forte et durable à un taux estimé à 7-8%. Ceci est soutenu par les exportations, ainsi que des investissements étrangers et locaux.

Le Sénégal a également mis en place une série de réformes économiques dans le cadre du Plan Sénégal Emergent (PSE) adoptée en 2014 pour accélérer les progrès et devenir une économie émergente d'ici 2035. Le PSE a pour objectif de promouvoir l'assainissement budgétaire, en augmentant l'épargne publique pour soutenir l'investissement dans le capital humain et les infrastructures publiques et envisage des réformes structurelles visant à attirer les investissements directs étrangers (IDE), stimuler l'investissement privé et mener à bien la diversification des exportations. Il se concentre sur quatre secteurs clés pour débloquer une croissance inclusive, y compris l'énergie, l'agriculture, les TIC et le transport. Le gouvernement se concentre sur les projets d'infrastructure pour réduire les coûts de transaction et faire du pays un centre d'affaires régional en matière de logistique, services et industrie.

Selon le rapport d'activité 2016 de la Banque Mondiale, le pays est l'un des meilleurs réformateurs d'affaires du monde et parmi les dix meilleures progressions en termes de milieux d'affaires pendant deux années consécutives.

Les perspectives économiques à moyen terme devraient rester positives si le Sénégal poursuit et approfondit ses réformes structurelles et que la conjoncture internationale continue d'être favorable. La croissance devrait être à 6,8 % en 2018. Alors que le programme du Sénégal en vue d'accéder au statut de pays à revenu intermédiaire cible une croissance de plus de 7 % dans les années à venir. Cependant la hausse des prix de l'énergie et d'autres pressions budgétaires et externes pourraient compromettre la réalisation de cet objectif.

Pour accélérer sa croissance, le Sénégal devra coordonner tous ses leviers économiques, pour qu'ils progressent au même rythme et dans la même direction. Les pouvoirs publics devront intensifier leur programme de réformes pour lutter contre les goulots d'étranglement qui entravent la productivité et la compétitivité ; conserver une politique budgétaire crédible, éviter la surévaluation monétaire et favoriser les conditions qui permettront au pays de tirer parti d'un contexte international porteur.

## 8. Risque lié au titre obligataire émis

### a. Liquidité marché secondaire

La cotation de l'obligation qui sera émise par la BHS offrira un marché secondaire aux souscripteurs. Cependant, comparé au marché secondaire des actions, celui des obligations est souvent plus rigide en termes de liquidité, mais cette situation contribue au fait que le rendement reste stable voire assuré. Les investisseurs peuvent faire face à une lenteur de cession de leurs parts obligataires sur le marché secondaire en cours de vie de l'obligation émise.

### b. Risque de change

Toutes les souscriptions se feront au niveau de la zone UEMOA auprès des SGI membres du syndicat de placement. Tout remboursement de coupon et/ou capital se fera en FCFA sur le compte titre de l'investisseur. Les souscriptions et les remboursements sont effectués en FCFA donc a priori il n'y a pas de risque de change. Ce risque n'existe qu'en cas de transfert de fonds. Les SGI se chargeront de rapatrier les annuités selon les instructions des souscripteurs.

## B. Politique de gestion des risques

### 1. Organisation des structures chargées de la gestion et de la révision des risques

L'organisation des structures chargées de la gestion des risques de contrepartie, telle que prévue par les notes de services n°09/ADG/SP du 23 Mars 2016 et n°76/ADG/SP du 3 Mai 2016, n'a pas évolué par rapport à la période précédente.

En effet, la Direction des Risques et des Engagements (DRE) et le comité Provisions sont respectivement, chargées de la gestion et de la révision des risques de contrepartie.

Avec un effectif de 15 personnes, la DRE, rattachée au Directeur Général, est chargée de l'analyse du risque, en amont, et de la gestion de nos engagements après l'accord de financement (déblocage et suivi des délais notamment).

La note de service n°76/ADG/SP du 3 Mai a actualisé la nomenclature des comités internes dont le comité Provisions qui se réunit trimestriellement.

Le comité provisions, composé de la Direction Générale et de l'ensemble des entités, se réunit trimestriellement et est chargé de la révision de l'encours de crédit selon les principes de l'instruction n°026-11-2016 du 15 Novembre 2016 relative à la comptabilisation et à l'évaluation des engagements en souffrance.

### 2. Politique de prise de risques

La politique de prise de risque est du ressort du comité interne des prêts et du comité de crédit du conseil d'administration.

La BHS a pour objet statutaire le financement de l'habitat tant du côté de l'offre que celui de la demande. Ainsi, ce secteur concentre la quasi-totalité des engagements de la BHS. Le reliquat est représenté par les crédits à la consommation initiés durant la décennie en cours.

### 3. Procédures

- **Le comité interne des prêts :**

Il est composé de la direction Générale et des entités de l'exploitation (Direction du Développement et du Réseau, Direction de l'exploitation commerciale et Direction des risques et des engagements). Il a un pouvoir d'octroi de crédit jusqu'à 250 000 000 FCFA.

Depuis la migration sur le système d'information Carthago, le 19 Janvier 2015, les dossiers sont validés au fil de l'eau, par « Workflow ». Dans ce cadre, un système de délégations de pouvoirs a été consenti aux entités commerciales et à la direction des risques et des engagements, habilitées à instruire et à mettre en place des crédits remplissant des conditions précises.

Les pouvoirs délégués en matière de mise en place de crédits et d'autorisation de découvert ont été formalisés par note de service référencées respectivement n°06/ADG/SP du 21 Janvier 2015 et n°08/ADG/SP du 27 Janvier 2015.

La dernière délégation de pouvoirs consenties aux entités est définie par la note de service n°116/ADG/SP du 13 Décembre 2016.

Auparavant, les notes de service n°103/ADG/SP du 02 Novembre 2016 et n°107/ADG/SP du 28 Novembre 2016 ont mis en place, respectivement, par la Direction de la Plateforme des Crédits Immobiliers (DPCI) et l'organisation qui lui est attaché.

Cette nouvelle direction est chargée principalement de l'instruction et du suivi de l'ensemble des crédits acquéreurs sur les projets financés ou agréés par la banque en faisant, par la même occasion, la promotion des produits d'épargne et de bancassurance.

Ainsi l'instruction BHS n°05-2016 du 07 Décembre 2016 est venue délimiter les dossiers concernés, les conditions et modalités d'intervention de cette plateforme.

La note de service du 13 Décembre 2016 a précisé les pouvoirs délégués à cette entité pour instruire et mettre en place les dossiers d'acquisition sur les projets financés (coopératives et promoteurs) agréés par la BHS.

- **Le comité de crédit :**

Il est composé de six (06) administrateurs membres du conseil d'administration : cette instance a pour compétence l'octroi de crédits à partir de 250 000 001 FCFA.

La date de la dernière décision de révision des limites remonte au 09 Février 2012. Aucun constat de franchissement de limites des autorisations de distribution de crédit et de découvert n'a été relevé au cours de la période sous revue.



Types de Crédits	Montant	Entités / Personne Habilitées à mettre en place
Crédit de Consommation	Inférieur ou égal à 5 000 000 FCFA	Chef d'agence
	Compris entre 5 000 001 et 7 000 000 FCFA	+ Directeur des risques et Engagements (DRE)
Crédit Immobilier	Jusqu'à 7 500 000	Chef d'agence
	De 7 500 000 à 10 000 000 FCFA	Directeur du Développement et du Réseau (DDR)
	De 10 000 001 à 15 000 000 FCFA	DDR et DRE
Crédit Immobilier acquéreur sur les Projets financés ou agréés par la BHS	Credit Sans Apport : Plafond de 35 000 000 FCFA	Directeur des Plateformes des Crédits Immobiliers
	De 35 000 001 à 75 000 000 FCFA	DPCI et DRE
	Credit avec apport : plafond de 45 000 000 FCFA	DPCI
	De 45 000 001 à 75 000 000 FCFA	DPCI et DRE
	Au-delà de 75 000 000 FCFA	Directeur Général
Crédit Immobilier Classique	Jusqu'à 10 000 000 FCFA	DDR ou Directeur Exploitation Commerciale (DEC)
	De 10 000 001 à 25 000 000 FCFA	DDR/DEC+DRE
	A partir de 25 000 001 FCFA	Directeur Général
Crédit Ordinaire du Personnel	De 1 à 10 000 000	Le Directeur Général Adjoint (DGA) est habilité à les accorder sous certaines conditions, en l'absence de dérogations particulières et après avis du chef du département des ressources humaines et de la formation et du directeur des ressources humaines et de l'administration (DRHA)
Crédit Immobilier du Personnel	Les montants sont accordés en fonction des capacités de remboursement et dans le respect de la quotité légale	Le Directeur Général est habilité à les accorder, après avis du chef de Département des ressources humaines et de la formation DRHF, du DRHA et du DGA.

## C. Faits exceptionnels

Nous n'avons pas relevé de faits exceptionnels qui pourraient avoir une incidence importante sur l'activité de la BHS, son patrimoine, sa situation financière ou ses résultats.

## AFFAIRES CONTENTIEUSES ET LITIGES EN COURS

Les contentieux en cours entrent dans le cadre de la procédure normale de recouvrement de créances sur des débiteurs défallants sur lesquels la banque détient une hypothèque. Ces procédures se soldent souvent par l'adjudication de la garantie et l'apurement des comptes douteux concernés dans les livres de la banque.

L'inventaire des contentieux en cours au 31/12/2017 fait ressortir 15 dossiers en cours d'instruction judiciaire.

---

VII.

ANNEXES



# ANNEXE 1 : NOTATION FINANCIERE DE LA BHS PAR WARA

WARA | WEST AFRICA RATING AGENCY  
28 RUE DIOUROM SICAP 10 | DAKAR | SENEGAL  
+221 33 825 72 22 | +221 77 485 18 86



## COMMUNIQUE DE PRESSE

### **A l'issue de sa première évaluation, WARA assigne la note de « BBB » à la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), la classant ainsi dans le registre privilégié des établissements autorisés par l'AMF-UMOA à émettre sans garantie. La perspective est stable.**

Dakar - Le 03/12/2018

West Africa Rating Agency (WARA) annonce la publication de la première notation de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS). Sur son échelle régionale, WARA assigne à BHS la notation de long terme de « BBB », en grade d'investissement, tandis que sa notation de court terme est « w-4 ». La perspective attachée à ces notations est stable.

Simultanément, sur son échelle internationale, WARA assigne à BHS les notations et perspective suivantes : iB/Stable/iw-6.

BHS a été créée en 1979 par l'Etat du Sénégal dans le but de financer le secteur immobilier en général, et celui de l'habitat social en particulier. Aujourd'hui, BHS est leader en ce qui concerne la mise en place de prêts immobiliers avec une part de marché de 70%. En parallèle, profitant de la libéralisation de l'activité bancaire au Sénégal, BHS a entrepris une évolution de son modèle d'affaires afin de devenir à terme une banque universelle.

Sa notation reflète : i) son positionnement stratégique dans le financement du secteur de l'immobilier au Sénégal ; ii) son expertise technique dans la mise en place de mécanismes de financement adaptés ; iii) une gouvernance saine et une équipe de direction compétente ; iv) une marge d'intermédiation solide grâce à un coût de refinancement très compétitif ; v) l'importance de sa mission d'intérêt public au travers du financement de l'habitat social.

En revanche, la notation de BHS est contrainte par : i) la taille réduite de son réseau ; ii) une offre commerciale limitée et une communication perfectible sur sa gamme de produits et services ; iii) une hausse des coûts opérationnels et un coût du risque important ; iv) une dégradation des ratios de liquidité.

La notation de contrepartie à long terme en devise locale de BHS (BBB) bénéficie de deux crans de support externe. De fait, BHS peut bénéficier au maximum de 3 crans de support externe. WARA

décide néanmoins d'octroyer 2 crans de support externe en raison de la participation minoritaire (17,74%) de l'Etat du Sénégal dans le capital de BHS. Le support externe est de nature systémique, eu égard au fait que BHS est considérée par WARA comme une banque investie d'une mission d'intérêt général, de service public et de politique économique, à savoir le financement de l'immobilier au niveau national et de l'habitat social en particulier. En cela, l'importance systémique de BHS est élevée, tandis que la propension au support de l'Etat sénégalais (i.e. sa capacité et sa volonté de soutenir les banques susceptibles de rencontrer des difficultés) est considérée par WARA comme moyenne.

Une amélioration de la notation de BHS est tributaire : i) d'une amélioration de la notation du Sénégal, ce qui paraît peu probable à court terme ; ii) d'une amélioration significative du contexte macroéconomique et/ou sectoriel sénégalais, ce qui paraît peu probable à moyen terme, mais possible à long terme ; iii) du gain significatif et durable de part de marché au Sénégal, et surtout au-delà de son cœur de métier ; iv) du succès de sa stratégie de diversification incrémentale au-delà du seul secteur de l'immobilier, à même de diluer la quantité de ses créances provisionnées ; v) du renforcement de sa rentabilité, subséquent à un double effet volume-marge ; ou iv) de sa capacité à relever les défis réglementaires qui se présentent à elle en arrivant sans encombre à se conformer aux nouvelles normes que sont Bâle II/III et le Plan comptable bancaire révisé.

Une détérioration de la notation de BHS serait la conséquence : i) du reflux de l'Etat du Sénégal quant à sa politique de soutien au secteur de l'immobilier en général et la production d'habitats sociaux en particulier, ce qui paraît très peu probable à moyen terme au vue des projets en cours de réalisation ; ii) d'une détérioration des résultats de BHS par une augmentation des défaillances de son portefeuille de

clients et/ou par un manque de maîtrise des charges d'exploitation qui devront augmenter du fait de la croissance de l'activité ; iii) de la perte de parts de marché sur son marché local ; ou iv) de difficultés de BHS à se conformer aux nouvelles normes que sont Bâle II/III et le Plan comptable bancaire révisé.

A titre de référence, WARA estime qu'à moyen terme la probabilité d'occurrence des deux scénarii reste équilibrée.

La méthodologie que WARA utilise pour la notation de BHS est la méthodologie de notation de banques, publiée le 15 juillet 2012, révisée en août 2018 et disponible sur le site internet de WARA ([www.wara-ratings.com](http://www.wara-ratings.com)).

Les sources d'information utilisées par WARA pour la conduite de la notation de BHS sont principalement les informations privatives obtenues lors des échanges avec le management de BHS, au cours des mois d'octobre et novembre 2018. Ces informations, couplées à des sources publiquement disponibles, sont considérées par WARA comme pertinentes et suffisantes pour la conduite de la notation de BHS.

Enfin, WARA précise que la notation de BHS est sollicitée et participative, c'est-à-dire qu'elle fait suite à une requête en notation de la part de BHS, et que l'équipe dirigeante de la banque a pris part active aux échanges avec les équipes analytiques de WARA.

La note de BHS de « BBB » est donc un cran au-dessus de la note acceptée par AMF-UMOA (ex CREPMF) pour émettre sans garantie.

Le rapport de notation complet est disponible sur le site internet de WARA : [www.wara-ratings.com](http://www.wara-ratings.com).

#### CONTACT

Analyste principal  
Oumar NDIAYE  
[oumar.ndiaye@rating-africa.org](mailto:oumar.ndiaye@rating-africa.org)  
+221 33 825 72 22

## ANNEXE 2 : LETTRE D'EXONERATION DU MINISTRE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES DU SENEGAL

REPUBLIQUE DU SENEGAL  
Un Peuple - Un But - Une Foi

MINISTRE DE L'ECONOMIE,  
DES FINANCES ET DU PLAN

NT 10520  
N°

MEFP/CAB/CT JK



21 NOV 2018

*Le Ministre*

### Objet : Projet d'émission par la BHS d'un emprunt obligataire dédié à la Diaspora

Réf : Lettre N° 203/2018/BHS/ADG/SP du 04/09/2018

Monsieur le **Directeur Général**,

Par lettre susréféréncée, vous m'avez saisi d'une demande d'accompagnement du projet d'émission d'un emprunt obligataire dédié à la Diaspora par la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS). Vous rappelez l'intérêt de la réalisation du « Diaspora bond » pour l'Etat du Sénégal et sollicitez un appui qui pourrait prendre la forme d'une défiscalisation au même titre que les émissions souveraines.

Vous vous en référez, d'ailleurs, à l'article 6 de la Directive N° 02/2010/CM/UEMOA portant Harmonisation de la Fiscalité applicable aux Valeurs mobilières dans les Etats membres de l'UEMOA qui prévoit la possibilité pour ces Etats de « fixer un taux inférieur à 6% pour les obligations dont la durée est supérieure ou égale à 5 ans lorsque l'émission est faite pour financer des interventions dans les secteurs qu'ils jugent prioritaires dans leur programme de développement ».

Je rappelle, en retour, que les dispositions fiscales applicables en matière d'impôt sur les revenus de valeurs mobilières sont celles prévues par la loi n° 2012-31 modifiée portant Code général des Impôts. Aux termes du 2 de l'article 91 dudit Code « sont exonérés de l'impôt sur le revenu, les intérêts, arrérages et tous autres produits des obligations, effets publics et tous autres titres d'emprunts négociables émis par la Banque de l'Habitat du Sénégal ».

Pour le Ministre de  
l'Economie des Finances,  
et du Plan et par Délégation  
Le Secrétaire Général  
*[Signature]*  
Bassirou Samba NIASSE

**A**

**Monsieur l'Administrateur**  
**Directeur général de la**  
**Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)**  
Boulevard Général DE GAULLE



Sous ce rapport, les revenus d'obligations émises par la BHS qui entrent dans le cadre de ces dispositions sont exonérés d'impôt sur le revenu.

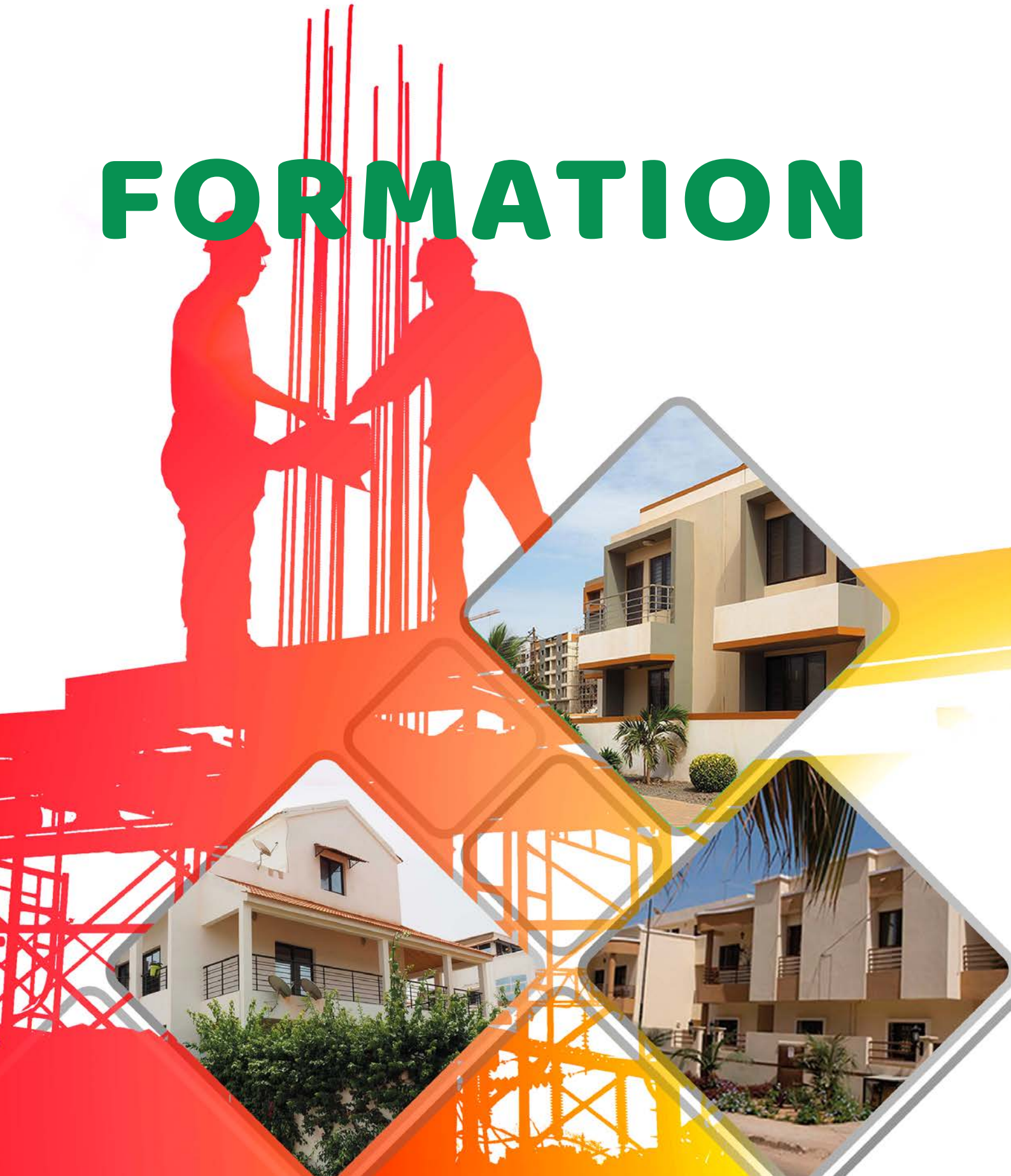
Veillez agréer, **Monsieur le Directeur général**, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Ministre de  
l'Economie des Finances,  
et du Plan et par Délégation  
Le Secrétaire Général  
Basakou Samba NIASSE

# NOTE D'IN



# FORMATION



## Emetteur



67, Boulevard de la République  
BP : 23 106 Dakar (Sénégal)  
Tél : (221) 33 822 68 00  
Fax : (221) 33 822 68 01  
E-mail : [contact@abcobourse.com](mailto:contact@abcobourse.com)



Km 6, Avenue Cheikh Anta Diop  
BP 11516 – Dakar (Sénégal)  
Tél : (221) 33 864 97 97  
Fax : (221) 33 824 03 34  
E-mail : [diaspora@cgfbourse.com](mailto:diaspora@cgfbourse.com)



18 Boulevard de la République  
BP : 11659-13000– Dakar (Sénégal)  
Tél : (221) 33 822 87 00  
Fax : (221) 33 822 87 01  
E-mail : [marchescapitaux@everestfin.com](mailto:marchescapitaux@everestfin.com)



Sacré Cœur 3, Villa 10 077  
BP 45545 – Dakar (Sénégal)  
Tél : (221) 33 869 31 40  
Fax : (221) 33 864 53 41  
E-mail : [diasporabonds@impaxis-securities.com](mailto:diasporabonds@impaxis-securities.com)