



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

WARA affirme à nouveau la note de long terme « BBB » à la Banque de l'Habitat du Sénégal en décembre 2021. La perspective reste « stable ».

Dakar - Le 11/01/2022

West Africa Rating Agency (WARA) affirme la notation de long terme de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) à « BBB ». Cette notation se situe trois crans en-dessous du plafond national sénégalais, lequel s'établit – selon WARA – à 'A'. La notation de court terme est « w-4 ». La perspective attachée à ces notations reste « 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. En 2020, malgré un contexte sanitaire national défavorable, la banque a poursuivi ses efforts d'expansion de son réseau à Dakar et à l'intérieur du Sénégal et réussi à consolider sa réorganisation interne, entamée en 2019, en vue d'être encore plus compétitive.

La notation de BHS reflète : i) mission d'intérêt public de la banque au travers du financement d'habitat social ; ii) le rôle prépondérant de l'institution dans le financement du secteur de l'immobilier au Sénégal ; iii) sa position de leader dans le financement de l'immobilier au Sénégal ; et iv) une conformité avec les exigences réglementaires de solvabilité grâce à un niveau robuste de ses fonds propres.

En revanche, sa notation est contrainte par : i) la taille réduite de son réseau quoiqu'en constante expansion et une offre commerciale limitée ; ii) un portefeuille de crédit perfectible en qualité, partiellement compensé par son bon niveau de granularité ; iii) une efficacité opérationnelle faible expliquée par un coût de refinancement élevé iv) un gap de maturité inhérent à son modèle d'affaires ce qui impacte son profil de liquidité. Cela dit, ce facteur de risque est partiellement mitigé par la forte granularité des dépôts et les efforts consentis par la direction pour accéder à des ressources de moyen/long terme.

La notation de contrepartie à long terme en devise locale de BHS (BBB) bénéficie de deux crans de support externe. 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.

Une détérioration de la notation de BHS serait la conséquence : i) du désengagement 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.

A titre de référence, WARA estime qu'à moyen terme la probabilité d'occurrence des scénarios favorables est égale à celle des scénarios défavorables.

La méthodologie que WARA utilise pour la notation de BHS est la méthodologie de notation des banques, publiée le 15 juillet 2012, révisée en janvier 2021 et disponible sur le site Internet de WARA : 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 du mois de novembre 2021. 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 le CREPMF pour émettre sans garantie.

Le rapport de notation complet est disponible sur le site internet de WARA : www.wara-ratings.com.

CONTACT

Landry TIENDREBEOGO

Analyste principal

landry.tiendrebeogo@wara-ratings.com

+221 33 824 60 14 | +226 70 66 06 12



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

WARA affirme en décembre 2021 la notation « BBB » de l'émission obligataire de la Banque de l'Habitat du Sénégal de 20 milliards de francs CFA. La perspective reste « stable ».

Dakar - Le 11/01/2022

La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) a émis un emprunt obligataire de type Diaspora Bonds de 20 milliards de FCFA avec appel public à l'épargne en 2019 pour une durée de 5 ans. WARA affirme la note de « BBB » à cette émission obligataire. La perspective reste « stable ».

West Africa Rating Agency (WARA) annonce aujourd'hui la publication de la notation de l'émission obligataire de la BHS, d'un montant de 20 milliards de francs CFA. La note accordée par WARA est de « BBB ».

L'émission d'un emprunt obligataire de type Diaspora Bonds à laquelle a procédé la BHS est une première dans l'espace UEMOA.

Sur l'échelle régionale de WARA, la notation de l'émission obligataire de la BHS, amortissable annuellement de façon linéaire pendant 5 ans après une période de différé initiale de 2 ans, est bien ancrée en grade d'investissement.

Cette note correspond à celle de l'émetteur, la BHS, puisque l'émission est considérée comme senior, en l'absence de tout élément de subordination ou, au contraire, de collatéralisation.

La note de la BHS reflète : i) la mission d'intérêt public de la banque au travers du financement d'habitat social ; ii) le rôle prépondérant de l'institution dans le

financement du secteur de l'immobilier au Sénégal ; iii) sa position de leader dans le financement de l'immobilier au Sénégal ; et iv) une conformité de la banque aux exigences réglementaires de solvabilité grâce au niveau robuste de ses fonds propres.

En revanche, la notation de BHS est contrainte par : i) la taille réduite de son réseau quoiqu'en constante expansion et une offre commerciale limitée ; ii) un portefeuille de crédit perfectible en qualité, partiellement compensé par son bon niveau de granularité; iii) une efficacité opérationnelle faible expliquée par un coût de refinancement élevé ; iv) un gap de maturité inhérent à son modèle d'affaires ce qui impacte son profil de liquidité. Cela dit, ce facteur de risque est partiellement mitigé par la forte granularité des dépôts et les efforts consentis par la direction pour accéder à des ressources de moyen/long terme.

La BHS a émis cet emprunt obligataire, dans le but : i) de renforcer ses ressources ce que devrait lui permettre de répondre efficacement aux sollicitations de sa clientèle ; ii) de soutenir la commercialisation des logements déjà réalisés et de financer les investissements prévus dans son Plan d'Orientation Stratégique "POS 2020" (pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose, financement

des promoteurs immobiliers et des projets immobiliers des clients de la banque...).

Au même titre que la notation de la BHS, celle de son émission obligataire (BBB/Stable) reste structurellement tributaire i) d'une amélioration de la notation du Sénégal; ii) d'une amélioration significative du contexte macroéconomique et/ou sectoriel sénégalais; iii) du gain significatif et durable par la BHS de parts 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.

CONTACT

Landry TIENDREBEOGO

Analyste principal

landry.tiendrebeogo@wara-ratings.com

+221 33 824 60 14 | +226 70 66 06 12