Communiqué de presse - Notation financière

GCR Ratings affirme la note de long terme de la Banque de l'Habitat du Sénégal de BBB(WU) sur son échelle régionale de notation. Perspective Stable. GCR affirme également la note d'émission de long terme de BBB(WU) de l'emprunt obligataire contracté par la BHS.

Action de notation

Dakar, le 06 décembre 2023 – GCR ratings (GCR) a affirmé la note d'émetteur de long terme de BBB(WU) de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) sur son échelle régionale de notation ; celle-ci avec une perspective Stable. En outre, GCR affirme la note d'émetteur de court terme de A3(WU). GCR Ratings affirme également la note d'émission de long terme de BBB(WU) de l'emprunt obligataire « 6,25% 2019-2024 » contracté par la BHS. La perspective attachée à cette notation est stable.

Emetteur	Type de notation	Echelle	Notation	Perspective
Banque de l'Habitat du Sénégal	Emetteur de long terme	Régionale	BBB(WU)	Stable
	Emetteur de court terme	Régionale	A3(WU)	-
Emission obligataire Banque de l'Habitat du Sénégal	Emission de long terme	Régionale	BBB(WU)	Stable

Résumé des principaux facteurs de notation

La notation de la BHS repose sur sa solide position concurrentielle comme seul acteur sénégalais spécialisé dans le financement de l'immobilier et de l'habitat social, compensant ainsi un niveau de capitalisation, des performances qualitatives de son portefeuille et une position de liquidité perfectibles.

La BHS tire son avantage concurrentiel de son expérience de plus de 40 ans dans le financement de l'immobilier et de l'habitat social au Sénégal, avec près de 70% de part de marché en ce qui concerne la mise en place de prêts immobiliers. Cependant, la BHS reste une banque de taille moyenne positionnée à la 8e place dans le secteur bancaire sénégalais, composé de 27 banques, représentant 6% des ressources et 5% des emplois au 31 décembre 2022. Malgré son réseau modeste de 25 agences et son maillage territorial en développement, la banque tente de tirer profit de son environnement avec une gamme complète de produits adaptés au financement de l'immobilier, ce qui lui assure des revenus opérationnels élevés et stables tout au long du cycle (2022: 27,5 milliards de FCFA ($16,273.4) ; 2021: 21,6 milliards de FCFA ; 2020: 18,2 milliards de FCFA ; 2019: 18,2 milliards de FCFA ; 2018: 21,4 milliards de FCFA), répartis entre les marges d'intermédiation (73%) et les commissions nettes et autres produits (27%). La granularité moyenne de son portefeuille de créances (top 20: 16,8% du portefeuille) reflète une concentration de ses activités sur le seul marché

sénégalais. GCR s'attend à ce que la BHS conserve sa position et sa part de marché dans les 12 à 18 prochains mois.

Dans ces conditions, la rentabilité de la banque reste soutenue, avec des marges opérationnelles maintenues autour de 18% en moyenne au cours des cinq dernières années (2022: 25 % ; 2021: 15 % ; 2020: 13 % ; 2019: 12 % ; 2018: 29 %). Une efficience opérationnelle adéquate lui assure de dégager une bonne marge bénéficiaire élevée et en amélioration (2022: 16 % ; 2021: 15,5 % ; 2020: 7,2 % ; 2019: 9,3 % ; 2018: 24,4 %), dans le sillage d'une qualité de son portefeuille perfectible, même si le taux de dégradation du portefeuille s'améliore légèrement en 2022 (2022: 12,3 % ; 2021: 14,8 % ; 2020: 15 % ; 2019: 15,6 % ; 2018: 12,9 %).

Cependant, à ce niveau de notation, GCR considère que la capitalisation de la BHS reste perfectible. En effet, les fonds propres de la BHS, après leur retraitement par GCR, couvrent environ 12,8 % des actifs à risque de la structure en 2022 (2021: 13,5 % ; 2020: 11 % ; 2019: 11,1 % ; 2018: 12,6 %). GCR n'anticipe aucune amélioration du ratio de capitalisation à moyen terme.

Le niveau de liquidité de l'institution demeure perfectible. En tant que banque spécialisée dans le crédit immobilier (financement de l'offre et de la demande de logements), les emplois de la BHS sont par définition longs, tandis que les ressources disponibles sur le marché sont souvent limitées. Lorsque leur échéance s'allonge, leur concentration augmente et leur coût s'accroît.

Perspective

La perspective attachée à la notation de la BHS est stable. GCR justifie cette perspective stable par le fait que BHS demeurera un acteur majeur et incontournable dans le financement du secteur de l'immobilier en général et la construction de logements sociaux en particulier. Son niveau de capitalisation demeurera probablement perfectible, son profil de liquidité pourrait rester impacté par le gap de maturité entre ses ressources et ses emplois tandis que sa rentabilité s'inscrirait dans la tendance actuelle.

Déclencheurs d'un changement de notation

Un rehaussement de la notation de la Banque de l'Habitat du Sénégal serait tributaire : i) d'un renforcement de la capitalisation ; ii) d'une amélioration significative de la qualité de son portefeuille ; ou iii) d'une amélioration de la stabilité du noyau des dépôts.

Un abaissement de la notation de la Banque de l'Habitat du Sénégal serait la conséquence : i) d'une détérioration de la qualité de son portefeuille, marquée entre autres par une hausse du taux de dégradation brut du portefeuille de crédit, en particulier si cette dégradation affecte négativement la rentabilité et/ou liquidité de la banque; ii) d'une détérioration de la qualité de la capitalisation, par exemple au travers de paiements de dividendes non soutenables ; ou iii) une dégradation du profil de financement à l'origine d'une hausse importante du risque de refinancement de la banque.

Notation d'émissions obligataires

Afin de soutenir la croissance de ses activités, la Banque de l'Habitat du Sénégal 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. La BHS a émis cet emprunt obligataire, dans le but : i) de renforcer ses ressources ce qui 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 (pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose, financement des promoteurs immobiliers et des projets immobiliers des clients de la banque…).

La notation de cette émission obligataire est équivalente à la note de contrepartie de la BHS, à savoir 'BBB$_{(WU)}$'. La perspective est « stable ».

Contacts analytiques

Analyste principal Dakar, SN	Oumar Ndiaye OumarN@GCRratings.com	Analyste sénior +221 33 824 60 14
Analyste support Dakar, SN	Edwige Touré EdwigeT@GCRratings.com	Analyste +221 33 824 60 14
Président du comité Johannesbourg, AS	Yohan Assous Yohan@GCRratings.com	Responsable de groupe - Titrisation +27 11 784 1771

Méthodologies et documents de référence

Critères relatifs au canevas de notation de GCR, Mai 2022
Critères de notation des institutions financières par GCR, Mai 2019
Echelles de notation – Symboles – Définitions de GCR, Mai 2022
Scores de risque-pays de GCR, Août 2023
Scores de risques sectoriels de GCR pour les institutions financières, Août 2023
USD/XOF = 591.76. Source: Bloomberg, 28 novembre 2023

Historique de la notation

Banque de l'Habitat du Sénégal

Type de notation	Revue	Echelle	Notation	Perspective	Date
Emetteur de long terme	Initiale	Régionale	BBB$_{(WU)}$	Stable	Décembre 2018
	Dernière	Régionale	BBB$_{(WU)}$	Stable	Décembre 2022
Emetteur de court terme	Initiale	Régionale	A3$_{(WU)}$	-	Décembre 2018
	Dernière	Régionale	A3$_{(WU)}$	-	Décembre 2022
Emission de long terme	Initiale	Régionale	BBB$_{(WU)}$	Stable	Décembre 2019
	Dernière	Régionale	BBB$_{(WU)}$	Stable	Décembre 2022

Carte des scores

Facteurs de notation	Scores
Environnement opérationnel	**7.50**
Score de risque-pays	4.00
Score de risque sectoriel	3.50
Profil d'affaires	**0.50**
Position concurrentielle	0.50
Gestion et gouvernance	0.00
Profil financier	**(2.25)**
Capitalisation et levier financier	(2.25)
Risques	0.00
Refinancement et liquidité	0.00
Comparaison avec les pairs et facteurs de support	**1.00**
Revue des pairs	0.00
Facteurs de support externe	1.00
Score Total	**6.75**

Glossaire

Capital	La somme d'argent qui est investie pour générer des revenus.
Capitalisation	L'apport de capital pour une entreprise ou la conversion de revenus ou d'actifs en capital.
Refinancement	L'émission de nouvelles dettes pour remplacer la dette arrivant à échéance. De nouvelles dettes peuvent être fournies par des prêteurs existants ou nouveaux, avec un nouvel ensemble de conditions en place.
Rentabilité	Rapport entre un revenu obtenu ou prévu et les ressources employées pour l'obtenir.

ELEMENTS SAILLANTS CONCERNANT LA NOTATION ASSIGNEE

GCR affirme que a.) aucune partie du processus de notation n'a été influencée par d'autres activités commerciales de l'agence de notation ; b.) les notations sont basées uniquement sur les mérites de l'entité, du titre ou de l'instrument financier noté ; et c.) ces notations sont une évaluation indépendante des risques et des mérites de l'entité, du titre ou de l'instrument financier noté.

Les notations ont été communiquées à la Banque de l'Habitat du Sénégal. Les notations ci-dessus ont été sollicitées par, ou au nom de, l'entité notée, et par conséquent, GCR a été rémunéré pour la fourniture de ses services de notation.

La Banque de l'Habitat du Sénégal a participé au processus de notation via des réunions en face à face, des téléconférences et d'autres correspondances écrites. En outre, la qualité des informations reçues a été jugée adéquate et a été vérifiée de manière indépendante dans la mesure du possible. Les informations reçues de la Banque de l'Habitat du Sénégal et d'autres tiers fiables pour assigner la note comprennent :

- Les états financiers et les rapports annuels de la Banque de l'Habitat du Sénégal pour la période allant de 2018 à 2022.
- Des présentations écrites sur des éléments de détail de 2018 à 2022.
- Des détails quant à la structure de l'endettement de 2018 à 2022.
- Des comptes-rendus d'entretiens avec la Direction de l'entité notée 2023.
- Source de taux de changes Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest : Cours des devises | BCEAO .

Copyright © 2023 détenus par la société à responsabilité limitée Global Credit Rating et/ou par les concédants et par les filiales de celle-ci (collectivement dénommés « GCR »). Tous droits réservés.

LES NOTATIONS DE CRÉDIT ÉMISES PAR GCR SONT L'EXPRESSION DES OPINIONS ACTUELLES DE L'AGENCE SUR LE RISQUE DE CRÉDIT FUTUR CONCERNANT LES ENTITÉS, LEURS ENGAGEMENTS DE CRÉDIT OU LEURS TITRES DE CRÉANCE OU TITRES ANALOGUES, EGALEMENT LES DOCUMENTS, PRODUITS, SERVICES ET INFORMATIONS PUBLIÉS PAR GCR (COLLECTIVEMENT DÉNOMMÉS « PUBLICATIONS ») QUI PEUVENT CONTENIR DE TELLES OPINIONS. L'AGENCE DÉFINIT LE RISQUE DE CRÉDIT COMME LE RISQUE ENCOURU EN CAS DE NON-RESPECT ÉVENTUEL PAR UNE ENTITÉ DE SES ENGAGEMENTS FINANCIERS CONTRACTUELS À LEUR ÉCHÉANCE. IL CONVIENT DE CONSULTER LA PUBLICATION CONCERNANT LES ÉCHELLES DE NOTATION, LES SYMBOLES ET LES DÉFINITIONS DE GCR POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS SUR LES TYPES D'OBLIGATIONS FINANCIÈRES CONTRACTUELLES PRISES EN COMPTE LORS DE L'ATTRIBUTION DES NOTATIONS DE CRÉDIT PAR GCR. LES NOTATIONS DE CRÉDIT NE PRENNENT EN CONSIDÉRATION AUCUN AUTRE RISQUE, Y COMPRIS, MAIS SANS QUE CELA SOIT LIMITATIF, LE RISQUE DE FRAUDE, LE RISQUE DE LIQUIDITÉ, LE RISQUE DE MARCHÉ OU LE RISQUE DE VOLATILITÉ DES PRIX. LES NOTATIONS DE CRÉDIT, LES NOTATIONS HORS-CRÉDIT (« ÉVALUATIONS ») ET LES OPINIONS FIGURANT DANS LES PUBLICATIONS DE GCR NE SONT PAS DES CONSTATATIONS DE FAITS ACTUELS OU PASSÉS. LES NOTATIONS DE CRÉDIT, LES ÉVALUATIONS, LES AUTRES OPINIONS ET LES PUBLICATIONS DE L'AGENCE NE SONT PAS ET NE CONTIENNENT PAS DE CONSEILS EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT OU DE FINANCE, ELLES NE COMPORTENT PAS ET NE CONSTITUENT PAS DES RECOMMANDATIONS D'ACHAT, DE VENTE OU DE DÉTENTION DE TITRES PARTICULIERS. LES NOTATIONS DE CRÉDIT, ÉVALUATIONS, AUTRES OPINIONS ET PUBLICATIONS DE GCR NE CONTIENNENT PAS D'OBSERVATIONS SUR LA PERTINENCE D'UN INVESTISSEMENT POUR UN INVESTISSEUR PARTICULIER. GCR ÉMET SES NOTATIONS DE CRÉDIT, SES ÉVALUATIONS AINSI QUE SES AUTRES OPINIONS ET PUBLIE SES OUVRAGES EN ESPÉRANT ET EN CONSIDÉRANT QUE CHAQUE INVESTISSEUR PROCÉDERA, AVEC LE SOIN REQUIS, À SES PROPRES ANALYSE ET ÉVALUATION DE CHAQUE TITRE DONT IL ENVISAGE L'ACHAT, LA DÉTENTION OU LA VENTE.

LES NOTATIONS DE CRÉDIT, ÉVALUATIONS, AUTRES OPINIONS ET PUBLICATIONS DE GCR NE SONT PAS DESTINÉES AUX INVESTISSEURS INDIVIDUELS ET L'UTILISATION PAR CEUX-CI DES NOTATIONS DE CRÉDIT, ÉVALUATIONS, AUTRES OPINIONS ET PUBLICATIONS DE GCR LORS D'UNE PRISE DE DÉCISION EN MATIÈRE D'INVESTISSEMENT SERAIT IMPRUDENTE ET INAPPROPRIÉE. EN CAS DE DOUTE, IL CONVIENT DE CONTACTER VOTRE CONSEILLER FINANCIER OU UN AUTRE PROFESSIONNEL COMPÉTENT.

TOUTES LES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE PRÉSENT DOCUMENT SONT PROTÉGÉES PAR LA LOI, Y COMPRIS, MAIS SANS QUE CELA SOIT LIMITATIF, PAR LA LOI SUR LA PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE, ET AUCUNE DESDITES INFORMATIONS NE PEUT ÊTRE COPIÉE OU REPRODUITE AUTREMENT, RECONDITIONNÉE, ENSUITE TRANSMISE, TRANSFÉRÉE, DIFFUSÉE, REDISTRIBUÉE OU REVENDUE, OU CONSERVÉE POUR UNE UTILISATION ULTÉRIEURE À DE TELLES FINS, EN TOUT OU EN PARTIE, SOUS QUELQUE FORME OU DE QUELQUE MANIÈRE QUE CE SOIT, OU PAR QUELQUE MOYEN QUE CE SOIT, PAR QUI QUE CE SOIT, SANS AUTORISATION ÉCRITE PRÉALABLE DE GCR.

LES NOTATIONS DE CRÉDIT, ÉVALUATIONS, AUTRES OPINIONS ET PUBLICATIONS DE GCR NE SONT PAS DESTINÉES À ÊTRE UTILISÉES PAR QUI QUE CE SOIT COMME RÉFÉRENCE, CE TERME-LÀ ÉTANT DÉFINI À DES FINS RÉGLEMENTAIRES, ET NE DOIVENT PAS ÊTRE UTILISÉES DE FAÇON QUI POURRAIT LEUR CONFÉRER LE STATUT DE RÉFÉRENCE.

Toutes les données contenues dans le présent document sont obtenues par GCR à partir de sources d'information considérées par l'agence comme précises et fiables. Cependant, compte tenu d'éventuelles erreurs humaines ou mécaniques ainsi que d'autres aléas, toute information contenue dans le présent document est fournie « EN L'ÉTAT » et sans aucune garantie de quelque type que ce soit. L'agence adopte toutes les mesures nécessaires pour s'assurer du niveau de qualité suffisant des informations qu'elle utilise pour assigner une notation de crédit et du fait que de telles données soient obtenues à partir de sources que GCR considère comme fiables, notamment, le cas échéant, de sources indépendantes. Cependant, GCR n'est pas un cabinet d'audit et ne peut dans tous les cas procéder à une vérification ou à une validation indépendante des données reçues au cours du processus de notation ou lors de la préparation de ses publications.

Dans les limites autorisées par la loi, GCR, ses sociétés liées et les administrateurs, les dirigeants, les employés, les agents, les représentants, les concédants et les fournisseurs de l'agence ou de ses sociétés liées déclinent toute responsabilité envers toute personne physique ou morale à l'égard de tout préjudice ou dommage indirect, spécial, consécutif ou accessoire de quelque nature que ce soit, résultant de ou lié aux informations contenues dans le présent document ou découlant de l'utilisation ou de l'impossibilité d'utiliser de telles informations, même si GCR ou l'un de ses administrateurs, dirigeants, employés, agents, représentants, concédants ou fournisseurs est informé à l'avance de l'éventualité de tels préjudices ou dommages, y compris, mais sans que cela soit limitatif, à l'égard : (a) de tout manque à gagner actuel ou futur ou (b) de tout préjudice ou dommage survenant lorsque l'instrument financier concerné ne fait pas l'objet d'une notation de crédit particulière attribuée par GCR.

Dans les limites autorisées par la loi, GCR, ses sociétés liées et les administrateurs, les dirigeants, les employés, les agents, les représentants, les concédants et les fournisseurs de l'agence ou de ses sociétés liées déclinent toute responsabilité à l'égard de tout préjudice ou dommage subi par toute personne physique ou morale, y compris, mais sans que cela soit limitatif, résultant de tout manque de précaution (cependant, sont exclues la fraude, la faute intentionnelle ou la responsabilité de tout autre type qui, afin de lever toute ambigüité, ne peut être exclue en vertu de la loi) de la part de, ou dû à tout imprévu sous ou hors de contrôle, de GCR ou de l'un de ses administrateurs, dirigeants, employés, agents, représentants, concédants ou fournisseurs, découlant de ou lié aux informations contenues dans le présent document ou résultant de l'utilisation ou de l'impossibilité d'utiliser de telles informations.

AUCUNE GARANTIE, QU'ELLE SOIT EXPRESSE OU IMPLICITE, QUANT À L'EXACTITUDE, À L'OPPORTUNITÉ, À L'EXHAUSTIVITÉ, À LA QUALITÉ MARCHANDE OU À L'ADÉQUATION À TOUT OBJECTIF PARTICULIER DE TOUTE NOTATION, ÉVALUATION, AUTRE OPINION OU INFORMATION N'EST DONNÉE OU FORMULÉE PAR GCR SOUS QUELQUE FORME OU DE QUELQUE MANIÈRE QUE CE SOIT.

GCR déclare par la présente que la plupart des émetteurs de titres de dette (y compris les obligations émises par les États ou par les entreprises, les débentures, les billets à ordre et les billets de trésorerie) notés par GCR ont, avant l'attribution de toute notation de crédit, accepté de rémunérer l'agence pour la fourniture desdites notations et pour les services rendus par GCR. En outre, l'agence assure le maintien de ses politiques et de ses procédures afin de garantir le caractère indépendant de ses notations de crédit et de ses processus de notation.