



FONDS DE GARANTIE HYPOTHÉCAIRE DU MALI S.A.

**RAPPORT D'ACTIVITE DU
FGHM.SA
30 JUIN 2019**

L'objectif visé par le FGHM-sa est de renforcer la démarche commerciale pour une meilleure pénétration du marché et la mise en œuvre des produits ciblés. Les démarches institutionnelles auprès des partenaires nationaux ont été entreprises afin d'une part, de renforcer notre image et d'autre part, de solliciter des appuis et financements susceptibles de renforcer nos capacités d'intervention.

Dans le cadre de la diversification des produits et de l'optimisation des produits de placement, le FGHM.sa a acquis une parcelle de terrain d'environ 2ha et envisage d'y réaliser un programme immobilier. Cette opération test devrait conduire à la mise en œuvre d'un nouveau produit susceptible à la fois de relancer l'activité à travers les cessions directes et de maximiser les produits de placement.

Le budget 2019 a été bâti sur la perspective de doter l'établissement de réelles capacités à prendre en charge la redynamisation de son objet social d'outil stratégique de la politique de promotion immobilière à travers la réalisation d'une cité de 42 villas de hauts standings située à Samaya et de la poursuite de la garantie des logements sociaux.

Globalement, les prévisions ont été faites sur une base de mesures concrètes à travers un plan d'actions axé sur :

- la poursuite des contacts avec les banques pour la relance de la garantie hypothécaire ;
- la diversification des produits à travers la réalisation de la cité de SAMAYA;
- le renforcement de la qualité du portefeuille des prêts à la consommation ;
- la consolidation du partenariat ETAT-OMH-FGHM.sa par la mise en place d'une politique de renforcement des moyens d'actions et de solvabilité du mécanisme de couverture des logements sociaux ;
- et le renforcement de la situation financière à travers entre autres, le maintien de la subvention d'exploitation et le renforcement des fonds de réclamation.

I. PRESENTATION DU FGHM.SA

Le FGHM.sa est un établissement financier agréé par arrêté n°2973/MEF-SG du 2 novembre 2000 par le Ministre de l'Economie et des Finances et qui a pour mission de favoriser l'accès au financement domiciliaire pour les populations en mesure de devenir propriétaire. Il dispose d'un capital social de 3.036 millions FCFA détenu par 9 actionnaires.

L'activité principale étant d'offrir aux institutions prêteuses un mécanisme de garantie des concours à la clientèle, singulièrement les prêts pour l'accession à la propriété domiciliaire.

II. ACTIVITES MENEES AU COURS DU SEMESTRE

A- Les décisions et recommandations du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale

Au cours du semestre en cours, le Conseil d'Administration s'est réuni le 21 mai 2019. Les discussions ont porté sur les points suivants :

- l'arrêté des comptes de l'exercice 2018 ;
- l'adoption du collectif budgétaire de l'exercice 2019 ;
- l'approbation de l'avenant relatif au projet immobilier de 42 logements de SAMAYA ;
- l'approbation du projet d'acquisition et de viabilisation d'une parcelle sise à SAMAYA.

Le 25 juin 2019, l'Assemblée Générale Ordinaire a approuvé les comptes de l'exercice 2018 et a procédé à l'affectation du résultat.

B- Etat de mise en œuvre des recommandations de la Commission Bancaire

Toutes les dispositions sont en train d'être prises afin de satisfaire entièrement aux recommandations formulées par la Commission Bancaire lors de sa dernière mission de contrôle et de vérification.

Les recommandations issues de la dernière mission de contrôle de la Commission Bancaire s'articulent en quarante points, pouvant être regroupés en six rubriques à savoir :

- La présidence du Conseil d'Administration
- La mise en place du Comité d'Audit
- La sécurisation du système d'information
- L'automatisation du suivi des engagements
- La politique de gestion des risques
- Le relèvement du capital social.

III. SOMMAIRE DES ACTIVITES DE GARANTIE

L'activité de garantie hypothécaire n'a pas encore abouti à une relance effective malgré la restructuration, l'assainissement de la situation financière de l'établissement et l'adaptation du produit aux exigences des prêteurs.

Cependant, notre principale banque partenaire la BMS.sa a renoué avec nous le partenariat à travers la signature d'une convention de garantie et depuis janvier 2019 nous avons reçu une trentaine de dossiers.

Par ailleurs, pour restructurer la promotion des logements sociaux, l'OMH et le FGHM.sa ont élaboré un mécanisme de financement des logements sociaux dont l'objectif est la production d'un plus grand nombre de logements sociaux à travers un schéma innovant mettant en synergie les actions de tous les acteurs de l'immobilier.

Le mécanisme propose la production de logements sous forme de programmes dont le financement est essentiellement assuré par les banques d'une part, la réalisation du programme (prêt promoteur) et, d'autre part, l'acquisition par le bénéficiaire de logement réalisé (suivant un prêt acquéreur) couvert par la garantie du FGHM-sa et la bonification des charges d'intérêts par l'OMH. Il est impérieux de procéder à l'adoption de ce schéma d'intervention.

A. Evolution des engagements de garantie :

Les crédits distribués par nos partenaires soumis à notre garantie sont estimés à 259,2 millions FCFA en brut pour 87 dossiers contre 81 dossiers pour 1.391,6 millions FCFA à la même période en 2018.

L'activité de l'année en cours a essentiellement porté sur :

- 29 dossiers de garantie de prêts hypothécaires pour 848,5 millions FCFA;
- 40 dossiers de garantie de prêts à la consommation pour 185,5 millions FCFA ;
- et 18 dossiers pour 357,6 millions FCFA au titre des logements sociaux.

Garantie hypothécaire :

L'activité de garantie hypothécaire commence à tendre vers une relance avec la reprise des activités avec notre banque partenaire BMS.sa (EX-BHM) suite aux efforts d'adaptation du produit aux exigences des prêteurs.

Par ailleurs, les prêts acquéreurs relatifs aux protocoles d'accord BIM-APIM-FGHM-sa et BIM-AFRICA INVEST-FGHM.sa visent à mettre en place un mécanisme de financement de prêt acquéreur pour l'achat de logement en mode VEFA (vente en état futur d'achèvement) au sein des programmes immobiliers proposés par les prometteurs immobiliers. Ainsi, les logements financés bénéficieront de la garantie insolvabilité du FGHM.sa et un fonds de soutien sera constitué afin de soutenir le mécanisme de couverture des risques.

Garantie des logements sociaux :

La garantie des logements sociaux concerne essentiellement la garantie des bénéficiaires à la couverture décès.

Garantie des prêts à la consommation :

Le FGHM-sa a garanti essentiellement les prêts à la consommation de la BCI avec un taux de couverture de 70%.

B. Evolution des produits

Commissions sur engagement de garantie donnée sur les logements sociaux

Les primes globales dues sur les logements sociaux sont de 165,9 millions FCFA.

Commissions sur les prêts à la consommation

Les engagements ont porté sur 40 dossiers de 185,5 millions FCFA de prêts à la consommation octroyés par la BCI avec une prime totale d'insolvabilité de 2,1 millions FCFA.

Commissions sur les prêts hypothécaires

Les prévisions portaient sur la garantie d'au moins 1,4 milliard FCFA de prêts hypothécaires avec une commission de 17,2 millions FCFA, au cours du premier semestre, nous avons accordé notre garantie à 29 dossiers d'un montant total de 848,5 millions FCFA avec une prime de 11,9 millions FCFA.

C. Point d'exécution budget 2019

L'exécution du budget a mis parcours s'est soldée par un résultat d'exploitation positif de 21,0 millions de FCFA pour une prévision de 43,5 millions et contre 5,0 millions de FCFA réalisés à la même période en 2019.

Ce résultat a mis parcours ne tient pas compte de la subvention d'exploitation de 60 millions FCFA initialement mentionner lors des prévisions budgétaires.

Dans l'ensemble, les prévisions budgétaires ont été atteintes pratiquement pour tous les postes de produit.

D. Les indicateurs de performance

Les ratios de gestion (en millions FCFA)

Rubriques	30/06/2018	30/06/2019
Produit net bancaire	246	258
Résultat brut d'exploitation	-57	21
Résultat d'exploitation	-55	21
Résultat net (+ Bénéfice/-Perte)	5	21

IV. PERSPECTIVES

La mise en exploitation de mécanismes de garantie pouvant assurer la solvabilité et l'accès au financement domiciliaire pour d'importante frange de la population qui demeure en dehors du système de l'accès au logement constitue le défi majeur.

Les actions concrètes devront être entreprises pour l'adoption du mécanisme de prêt acquéreur. La politique de commercialisation devrait être renforcée afin de donner plus de visibilité à notre action et de convaincre les pouvoirs publics de la nécessité de renforcer notre capacité d'intervention.

Dans le cadre de la garantie des programmes de logements sociaux et suite aux recommandations de la Commission Bancaire, il est impérieux d'initier avec le Ministre de l'Habitat et l'OMH une réflexion pour assainir les bases du mécanisme et assurer sa pérennité. La Direction a déjà transmis à cet effet une note technique aux autorités concernées.

Enfin, il est plus que jamais urgent d'envisager la mise en place d'un fonds de réclamation pour préserver les fonds propres et faire face aux nouvelles exigences réglementaires. L'engagement du Conseil d'Administration est requis à cet effet.

Rapport Financier du FGHM.sa

30 juin 2019

Le bilan au 30 juin 2019 présente un total de 6,3 Milliards FCFA soit une hausse de 6,4% par rapport à son niveau de la même période de l'exercice écoulé (5,9 Milliards FCFA).

- **La trésorerie** s'élève à 2,6 Milliards FCFA avec des Dépôts à terme d'environ 2,5 Milliards FCFA et 64,8 millions FCFA d'intérêts à percevoir.
- **La créance sur la clientèle** est de 114,1 millions FCFA relative aux prêts immobiliers et équipement du personnel.
- **Les dettes à l'égard de la clientèle** sont composées d'une part de 1775,6 millions FCFA de charges à payer sur les sinistres des logements sociaux sur une durée moyenne de 243 mois et d'autre part de 17,3 millions FCFA d'acomptes versés pour la création de titres fonciers.
- **La valeur immobilisée** 947,6 millions FCFA se ventile de la manière suivante :
 - Des immobilisations incorporelles de 160,6 millions FCFA avec un amortissement de 122,5 millions FCFA ;
 - Des immobilisations corporelles de 142,9 millions FCFA avec un amortissement de 120,3 millions FCFA ;
 - D'un terrain d'une valeur d'acquisition de 326,7 millions FCFA ;
 - Des immobilisations en cours de 558,3 millions relatives à la cité SANIA sise à SAMAYA (viabilisation et autres frais connexes)
 - D'une caution de dépôt de 1,9 million FCFA sur la location du siège.
- les **obligations et autres titres** sont composés de 132,9 millions correspondant à la souscription de l'emprunt obligataire du Mali 2016-2026 dont 16,6 millions sont les intérêts courus ;
- Les **autres actifs** sont essentiellement constitués de:
 - 71,5 millions FCFA (TTC) de primes à percevoir sur les garanties accordées, déduites de la provision sur l'ensemble des primes en attente de paiement (18,4M HT) ;
 - 257,1 millions FCFA de primes à recevoir sur les logements sociaux ;
 - 33,2 millions FCFA d'échéances courues sur les sinistres des logements sociaux qui ont été prélevés doublement par la BMS. Le montant devra être restitué par l'OMH ;
 - 44,4 millions FCFA concernent des préfinancements accordés à l'OMH lors de l'organisation de l'Atelier de restitution de l'étude sur le nouveau mécanisme de financement des logements sociaux et l'appui/conseils relatifs à la problématique du financement des logements sociaux menés par le Cabinet INNOVA ;

- 29,1 millions FCFA pour les autres débiteurs divers composés d'indemnités de services rendus et d'avance accordée au Fonds social du FGHM.sa ainsi qu'à certains prestataires de services.
- les **comptes de régularisations de l'actif** sont composées de :
 - 5,6 millions FCFA pour les charges constatées d'avance des assurances véhicules, bâtiment ;
 - 55,8 millions FCFA pour les charges constatées d'avance suivant le contrat IFC (Indemnité Fin de carrière) signé avec SONAVIE ;
 - 210 millions FCFA de produit à recevoir sur la subvention d'exploitation de l'OMH ;
 - 1775,6 millions FCFA de charges à payer sur les sinistres des logements sociaux sur une durée moyenne de 239 mois.
- Les **autres passifs** comprennent les dettes fiscales, les dettes sociales et les dettes à l'égard des fournisseurs. Le détail se présente de la façon suivante :
 - 3,0 millions FCFA de cotisations dues à l'administration fiscale ;
 - 5,3 millions FCFA relatives aux cotisations INPS ;
 - 4,4 millions FCFA de TAF sur les primes à percevoir ;
 - 19,1 millions d'impôts dus sur les intérêts calculés sur les dépôts à terme
 - 86,5 millions FCFA relatifs aux échéances mensuelles dues sur les sinistres des logements sociaux ;
 - 1,3 millions FCFA relatif aux autres créditeurs divers ;
 - 19,8 millions FCFA de primes perçues sur les logements sociaux dont les clients ne sont pas identifiés pour manque d'informations ou les primes reçues sur les clients décédés ;
 - 49,6 millions FCFA relatif à la part du fonds de réclamation sur les primes à payer sur l'exercice 2016 des logements sociaux ;
 - 1,0 million FCFA concernant le compte d'attente du fonds de soutien des dossiers garantis suivant les 2 protocoles tripartites ;
 - 3,9 millions FCFA relatif aux comptes de régularisation, notamment les charges à payer (provision sur congés et autres fournisseurs).
- un **fonds de soutien** de 3,2 millions FCFA suivant les protocoles BIM-FGHM-APIM et BIM-FGHM-AFRICA INVEST ;
- 17,9 millions comptabilisés en **fonds affectés** relatifs aux commissions de la couverture décès des dossiers de garantis des prêts hypothécaires et de consommation ;
- les **Provisions pour risques et charges** 145,5 millions FCFA sont composées essentiellement de provisions sur engagement douteux ;
- en ce qui concerne **les capitaux propres et ressources assimilés** du FGHM-SA, ils sont constitués de :
 - un capital social de FCFA 3.036 millions ;

- un report à nouveau de 966,8 millions FCFA dont un fonds de réclamation de 812,9 millions FCFA pour les logements sociaux ;
 - une réserve spéciale de 35,4 millions FCFA ;
 - un compte courant de l'actionnaire Banque Internationale pour le Mali BIM.sa de 11,2 millions FCFA.
- les **engagements de garanties données en faveur de la clientèle** concernent essentiellement les opérations de garantie de :
- prêts hypothécaires avec un engagement de garanties données de FCFA 3,0 milliards FCFA bruts pour 178 dossiers (perte financière 1,2 milliard FCFA) ;
 - prêts à la consommation soient 247 dossiers pour 969,6 millions FCFA bruts (encours 652 millions FCFA) ;
 - engagements douteux d'une perte financière de 448,7 millions FCFA dont 143,5 millions FCFA de provisions ;
 - logements sociaux de montant brut de 85,3 milliards FCFA pour 5605 dossiers (perte financière 11,8 milliards FCFA).

BILAN AU 30 JUIN 2019

En millions de FCFA

	Poste	ACTIF	Montants nets	
			2 018	2 019
1	F10_0010	CAISSE BANQUE CENTRALE, CCP	0	0
		Caisse	0	0
		Banque centrale et CCP	0	0
2	F10_0020	EFFETS PUBLIC ET VALEURS ASSIMILEES		
3	F10_0030	CREANCES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	3 230	2 655
		Expos Institutions financières (Dépôts ccourants)	152	120
		Expos Institutions finnacières (DAT)	3 078	2 535
		Expos Institutions finnacières (Intérêt DAT)	0	0
4	F10_0040	OBLIGATIONS ET LES AUTRES TITRES A REVENU FIXE	126	133
		- Emprunt Obligataire	126	133
		- Autres titres		
5	F10_0050	CREANCES SUR LA CLIENTELE	124	114
		Expos sur la clientèle de détail	28	44
		Expos sur les prêts garantis par l'immob résid	96	70
6	F10_0060	ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE		
7	F10_0070	ACTIONNAIRES OU ASSOCIES	0	0
		Exposition sur les actionnaires		0
8	F10_0080	AUTRES ACTIFS	313	418
		Expos Dépôts et Cautionnement	2	2
		Expos Débiteurs Divers	311	416
		Débiteurs Divers Brut	330	435
		(Provision sur compte d'ordre et divers)	-19	-19
9	F10_0090	COMPTES DE REGULARISATION	1 719	2 048
		Expos Comptes d'ordre et divers	210	210
		Expos Autres comptes d'actifs non pris en cpte	1 509	1 838
10	F10_0100	PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		
11	F10_0110	PART DANS LES ENTREPRISES LIEES		
12	F10_0120	PRETS SUBORDONNES		
13	F10_0130	IMMOBILISATION INCORPORELLES	54	38
		Expos immob incorp nettes d'amort (à déduire)	54	38
14	F10_0140	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	369	908
		Expos immob corp nettes d'amort	369	908
	F10_0150	Total Actif	5 935	6 314

	Poste	PASSIF	Montants nets	
			2 018	2 019
1	F10_0160	BANQUES CENTRALES,CCP		
2	F10_0170	DETTES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES		
3	F10_0180	DETTES A L'EGARD DE LA CLIENTELE	1 521	1 793
		Emprunts Autres sommes dues client	1 521	1 793
4	F10_0190	DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE		
5	F10_0200	AUTRES PASSIFS	92	172
		Créditeurs divers	92	172
6	F10_0210	COMPTES DE REGULARISATION	89	132
		comptes d'attente	64	107
		Comptes de régularisation	8	4
		Fonds affectées	17	21
7	F10_0220	PROVISIONS	143	146
		provisions pour risques et charges	143	146
8	F10_0230	EMPRUNTS ET TITRES EMIS SUBORDONNES	11	11
		Comptes bloqués actionnaires	11	11
9	F10_0240	CAPITAUX PROPRES ET RESSOURCES ASSIMILEES	4 079	4 060
10	F10_0250	CAPITAL SOUSCRIT	3 036	3 036
11	F10_0260	PRIMES LIEES AU CAPITAL		
12	F10_0270	RESERVES	33	35
		- Résrv sur le résultat	33	35
		- Autres réserves		
13	F10_0280	ECART DE REEVALUATION		
14	F10_0290	PROVISIONS REGLEMENTEES	50	0
15	F10_0300	REPORT A NOUVEAU (+/-)	954	967
		Report Nouveau +	141	154
		(Report nouveau) -		
		Fonds de garantie	813	813
16	F10_0310	RESULTAT DE L'EXERCICE (+/-)	5	21
		Résultat exerc +	5	21
		(Résultat exerc) -	0	0
	F10_0320	TOTAL DU PASSIF	5 935	6 314