

INTERVIEW DU DG DU CRÉDIT FONCIER DU CAMEROUN

A LA CRTV

27 Septembre 2017

Quelle est la contribution du Crédit Foncier du Cameroun (CFC), dans la mise en œuvre de la politique gouvernementale de l'habitat social ?

Je vous remercie pour cette opportunité de communication que vous nous offrez. Je commencerai, si vous en convenez, par rappeler les missions assignées au Crédit Foncier pour mieux mettre en exergue sa contribution dans la mise en œuvre de la politique gouvernementale de l'habitat social au regard de la multitude d'intervenants. Le Crédit Foncier du Cameroun est **un établissement de crédit mis en place par le Gouvernement de la République pour apporter son concours financier et son expertise à la réalisation de tout projet destiné à promouvoir l'habitat en général et l'habitat social en particulier.**

A ce titre, il est notamment habilité à :

- ✓ *Financer les projets d'aménagement de terrains à bâtir et/ou de construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation destinés à l'accession de la propriété ;*
- ✓ *Financer les projets immobiliers à usage d'habitation destinés à la location;*
- ✓ *Rechercher et mettre en place les financements nécessaires aux sociétés immobilières publiques ou privées ainsi qu'à la réalisation de tout programme de logements sociaux ;*
- ✓ *Collecter et recevoir les dépôts d'épargne des personnes physiques ou morales en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière ;*
- ✓ *Accomplir toutes opérations financières, commerciales mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à la promotion de l'habitat.*

Les missions du Crédit Foncier s'inscrivent parfaitement dans la thématique de la journée mondiale de cette année qui porte sur la politique du logement des habitations abordables.

Pour revenir à votre question relative à la contribution du CFC ; on relève que depuis sa création le CFC est partie prenante via ses financements à tous les programmes de logement conduits jusque là par le Gouvernement. Il finance également :

- des programmes exécutés par les promoteurs immobiliers privés ;
- ce que l'on appelle dans le jargon le secteur diffus, le gros de sa clientèle constituée de personnes physiques, pour l'acquisition de parcelles ou la construction de logements ;
- depuis quelques temps, les cités municipales au bénéfice des collectivités territoriales décentralisées ;
- bientôt les associations bien structurées et capables de fournir certaines garanties ;
- le personnel de certaines entreprises avec lesquelles il a une convention n'est pas en reste.

Par ailleurs, nous procédons à travers le produit Compte d'Épargne Logement à la mobilisation des ressources.

Toutes les interventions du CFC sont véhiculées par une quinzaine de produits hypothécaires. Et depuis sa création, il y a près de quarante ans, le Crédit Foncier, a injecté dans le circuit économique près de 350 milliards de FCFA. **Ce bilan est appréciable au**
Interview du DG CFC à CRTV/RADIO

regard du contexte et des contraintes qui prévalent dans notre environnement, surtout si de surcroît, on prend en compte l'impact des prêts du CFC à travers les effets multiplicateurs en termes de fiscalité, de production et de commercialisation des matériaux de construction, de création d'emploi, ainsi que la structuration du secteur de l'habitat.

Il convient de souligner en particulier que depuis quelques années on observe une progression constante et une amélioration de la production des prêts destinés aux logements sociaux. C'est ainsi qu'en 2013 le CFC a octroyé plus de 10,5 milliards FCFA, en 2014 plus de 14 milliards, en 2015, plus de 18 milliards de FCFA et en 2016 près de vingt (20) milliards de FCFA de prêts à sa clientèle, toutes catégories confondues. A cet égard, je me permets de préciser que le Programme de Construction des Cités Municipales a en 2015, bénéficié des accords de financement d'un milliard trois cents millions. Cette année, ces accords de financement se chiffrent déjà à plus de deux milliards. Quant aux jeunes, les financements qui leur sont octroyés augmentent d'année en année. Ainsi, en 2014 cette cible a bénéficié des financements pour un montant d'un milliard et demi de FCFA soit 11% sur la production totale chiffrée à près de 14 Milliards, en 2015, 2,3 milliards (13%) sur 18,825 milliards, et en 2016 ils se chiffrent à près trois milliards cinq cent millions sur les 20milliards de production totale (18%).

En 2017, tout porte à croire, au vue du trend observé au cours de ces trois dernières années, que la production totale sera au moins égale sinon supérieure à celle de 2016. Ce n'est certainement pas l'optimum, il y a encore des marges de progressions importantes.

Par ailleurs, le CFC contribue à la structuration du secteur par un encadrement approprié des promoteurs immobiliers et un partenariat de plus en plus dynamique avec les banques commerciales ainsi qu'avec les différents acteurs intervenants dans la filière de l'habitat en général et du logement social en particulier. Voilà schématiquement la contribution du CFC.

D'où vous proviennent les fonds qui vous permettent de financer l'habitat social ?

Il existe trois principales sources :

- **La contribution du Crédit Foncier du Cameroun qui est une taxe para fiscale fixée par la loi des finances, et qui est prélevée sur les salaires des employés et la masse salariale distribuée par les entreprises. Elle s'élève aujourd'hui à près de trente deux (32) milliards de FCFA par an. Toutefois, il convient de relever qu'elle nous est reversée en fonction des contraintes des finances publiques ;**
- **La deuxième source de financement, plus régulière, est constituée des remboursements des prêts octroyés aux clients dont l'encours s'élève à plus de 179 milliards de FCFA. Son rendement n'est pas encore satisfaisant du fait d'une culture de non remboursement que semblent avoir adopté certains clients ;**
- **La collecte de l'épargne et la mobilisation des ressources sur le marché.**

Il se dit que les fonds dont vous disposez dans vos caisses sont sous utilisés. Comment expliquez-vous cela au moment où les grandes villes vivent une crise du logement ?

Je voudrais commencer par évoquer quelques considérations qui sont à l'origine ou de nombreux malentendus et confusions. La première, c'est la différence entre un prêt (ou un crédit) et une subvention, qui tient essentiellement à l'obligation d'honorer son engagement, autrement dit à de rembourser le prêt (ou le crédit). L'octroi d'un crédit obéit dès lors à un certain nombre de critères et de conditions susceptibles de garantir le retour des fonds. Il est donc clair que seuls les projets viables ou dits bancables sont éligibles à nos financements et leur instruction consiste précisément à en apprécier les risques d'exposition. C'est la raison pour laquelle ce secteur d'activités est strictement réglementé par le Droit bancaire et plus spécifiquement par les règlements COBAC.

Cette précision étant faite, j'en viens à la deuxième considération pour revenir à votre question ; je confirme effectivement que le CFC dispose d'importantes ressources prévues par la Loi. Mais, je m'empresse d'indiquer que ces ressources que vous évoquez ne sont pas dans nos caisses, elles sont domiciliées dans notre compte au Trésor Public, et ne sont donc que potentiellement mobilisables en fonction des contraintes de notre environnement économique dont j'ai parlées.

En revanche, les ressources effectivement mobilisées quant à elles sont mises à la disposition de la forte demande enregistrée. D'où, l'évolution de la production que j'ai également évoquée. Ceci dit, le CFC ne peut financer que les projets viables qui lui sont soumis, naturellement dans les limites de ses ressources. Toutefois, un projet important et rentable peut mobiliser les ressources nécessaires même au delà du seul guichet CFC. Il nous a déjà été donné l'occasion de jouer ce rôle dans le cadre de la syndication des prêts.

En définitive, la question est moins celle des ressources, mais plutôt celle de la viabilité, du montage et des conditions d'exécution du projet. A cet égard, notre portefeuille est assez illustratif de ce constat (prêts non performants).

Il y a des agents publics qui terminent leur carrière sans pouvoir bénéficier d'un prêt alors qu'ils subissent des prélèvements à votre profit. Que proposez-vous à ceux qui ne contractent pas de crédit chez vous ?

Je ne sais pas si je saisis bien le sens de votre question, mais je voudrai rappeler que la principale ressource du CFC est la Contribution CFC, telle que prélevée du reste sur les bulletins de paie des salariés. Elle est une taxe parafiscale à ne pas assimiler ou confondre avec une cotisation similaire à celle collectée par la CNPS auprès des employés. Par contre, elle se rapproche davantage de la contribution reversée à la CRTV ou au FNE. **Je pense qu'il est bon de rappeler qu'il s'agit là de ressources publiques que le Législateur a affectées directement à certaines missions des Pouvoirs Publics. Ceci dit, j'affirme que tout citoyen peut solliciter ou prétendre à un prêt, qui ne lui sera cependant accordé qu'au cas où il remplit toutes les conditions requises. La question ne relève pas d'une logique de distribution mécanique de prêt ou de remboursement de la contribution prélevée, mais d'une logique d'éligibilité au crédit.**

Toutefois, le gouvernement a atténué cette rigueur du marché en introduisant le concept de logement social ou abordable qui vise précisément les catégories vulnérables et aux revenus limités.

Le Crédit Foncier du Cameroun (CFC) n'est pas assez connu du grand public, ses produits encore moins. Est-ce une stratégie pour vous d'évoluer dans l'ombre afin d'éviter de nombreuses sollicitations ?

Si vous affirmez que le CFC n'est pas assez connu du grand public, c'est peut être parce que ses produits ne sont pas des produits de consommation courante ou de grande consommation. Mais en réalité, nous avons une stratégie ciblée sur la clientèle susceptible de nous solliciter, en l'occurrence les promoteurs immobiliers, les Collectivités Territoriales Décentralisées et tous ceux qui investissent dans la pierre ou l'acquisition des parcelles.

En tant qu'institution publique, nous contribuons pleinement à la mise en œuvre de la politique du Gouvernement à travers l'offre d'une palette diversifiée d'instruments financiers permettant aux citoyens d'accéder à un logement décent.

Notre Catalogue de produits est disponible dans toutes les agences représentées dans les chefs lieux de région. Peut-être, trouvez-vous que nous n'en faisons pas assez; il y a certes des marges de progression et nous travaillons à cela, et la croissance de notre portefeuille témoigne de la pertinence de notre stratégie. C'est le lieu de mentionner spécialement l'émergence et le développement d'un produit destiné aux jeunes travailleurs âgés de trente cinq (35) ans qui peuvent accéder à un prêt maximum de cinquante millions (50 000 000) de FCFA sans apport personnel et à un taux de 4% TTC.

Pour élargir constamment notre cible, le dit catalogue est en perpétuelle révision, (associations) ce qui démontre que nous nous exposons et n'évoluons pas dans l'ombre.

Cependant, je reconnais qu'en matière de gestion il y a un risque à ne pouvoir satisfaire une forte demande lorsqu'on ne dispose pas de ressources suffisantes. Mais, le CFC n'a pas encore atteint ce seuil de sollicitation qui constitue une limite de risque dans le métier appelée risque de liquidité.