PA-ABL-919

ANALYSE DES INITIATIVES DU SECTEUR PRIVE EN MATIERE D'HABITAT AU GABON

RAPPORT SUR LA SITUATION PAR PHILLIP D. JONES, CONSULTANT
USL INTERNATIONAL, INC.

PREPARE POUR LE BUREAU DE L'HABITAT DE L'USAID
RHUDO / WCA - ABIDJAN

AVRIL 1987

TABLE DES MATIERES

I. INFORMATIONS GENERALES

II. SOMMAIRE

III. RESULTATS

A. Crédit Foncier du Gabon

B. Promoteurs du secteur privé

C. Analyse de la capacité à payer

IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

V. ANNEXES

A. Tableau 1. Analyse de la capacité à payer

B. Principales données et conclusions de l'Etude sur le Revenu à Libreville faite en février 87 par Annie Manou

C. Etats financiers du CREFOGA en date du 31 décembre 1985

D. Activité de prêt du CREFOGA entre 1981 et 1985

E. Fourchette des taux d'intérêt et seuil de rentabilité du CREFOGA

F. Tableau 2. Prévision du cash flow du CREFOGA

INITIATIVES DU SECTEUR PRIVE EN MATIERE D'HABITAT AU GABON

I. INFORMATIONS GENERALES

Ce rapport a été préparé par le consultant employé par la firme USL International, Inc. à la demande de Michael Lippe, RHUDO/WCA. Il a pour objet d'identifier les initiatives du secteur privé en matière d'habitat pour les groupes sociaux à faible revenu. La mission sur le terrain a eu lieu du 13 au 25 avril 1987 et le document a été rédigé peu après.

Cette étude s'inscrit dans le cadre de la recherche de promoteurs possibles de logements pour les groupes à faible revenu, promoteurs qui pourraient éventuellement participer à la nouvelle autorisation mondiale de garantie de l'habitat pour le secteur privé. Des entretiens entre M. Lippe et de hauts fonctionnaires gabonais de l'Habitat, y compris des membres du Crédit Foncier du Gabon (CREFOGA), qui se sont étalés sur les deux dernières années, ont éclairé le contexte gabonais. L'Etude de février 87 sur le Revenu par Ménage à Libreville menée à la demande du Bureau de l'Habitat, RHUDO/WCA, a fourni des renseignements complémentaires.

II. SOMMAIRE

Le fléchissement actuel de l'économie gabonaise, dû principalement à la baisse des cours pétroliers, a obligé le Gouvernement du Gabon (GDG) à réduire ses subventions et ses interventions directes dans plusieurs secteurs dont l'Habitat. Le CREFOGA est une institution financière publique qui finance des prêts immobiliers à moyen et

long terme aux particuliers ou pour des logements subventionnés. Ces dernières années, l'Etat gabonais a investi jusqu'à 2,800 milliards CFA par an dans le CREFOGA sous forme de contributions budgétaires directes ou d'affectations provenant de la Taxe sur l'Assurance. A cause de la réduction des contributions publiques, le CREFOGA devra se contenter de ses propres ressources qui continueront à augmenter grâce à la Taxe sur l'Assurance (qui cependant produira moins de recettes par suite du ralentissement de l'activité économique gabonaise).

Ces dernières années, le CREFOGA a financé plus de 200 logements par an et a réalisé de modestes bénéfices après de nombreuses années où il fonctionnait à perte. Avec un actif total approchant actuellement de 14 milliards CFA (49,1 millions de dollars US environ) et pas de passif financier, le CREFOGA devrait bientôt pouvoir parvenir à une balance positive de ses revenus et dépenses (malgré la réduction des fonds publics) tout en continuant à financer environ 120 nouveaux logements par an du même type qu'auparavant.

Le montant moyen des prêts immobiliers octroyés par le CREFOGA est de 13 millions CFA environ et pour l'année 85, la dernière année où l'on dispose de données, le montant moyen des prêts était de 13,7 millions CFA (39 140 dollars US à l'époque). Les maisons construites ont généralement une surface de 100 m2 ou plus, trois ou quatre chambres et sont destinées à une clientèle à revenu moyen composée essentiellement de fonctionnaires et de quelques cadres moyens du secteur privé (voir Annexe D).

La plupart des logements financés par le CREFOGA ont été réalisés par la Société Nationale Immobilière (SNI) bien que les promoteurs privés aient la possibilité de présenter des projets à financer au CREFOGA. A l'heure actuelle, comme le CREFOGA a plus d'engagements de financement que de fonds à investir, toute nouvelle initiative du secteur privé demanderait une nouvelle source de financement.

L'Etat a fourni toutes les liquidités qu'a utilisées le CREFOGA dans le financement de ses prêts immobiliers. Le CREFOGA a le droit statutaire de recevoir des dépôts et d'utiliser ces fonds pour des prêts. Jusqu'à présent il n'y a pas eu recours et il n'est pas prévu qu'il commence à accepter des dépôts. Puisqu'il n'y a pas non plus de prêts sur le passif de son bilan, il n'y a pas de charges financières et le coût des prêts est donc nul (en dehors des prêts insolvables qui sont minimes), ce qui fait que toutes les dépenses sont des frais administratifs.

Les entreprises privées de construction au Gabon ont dit qu'elles pouvaient produire des logements minimaux convenant aux familles à faible revenu qui doivent être les bénéficiaires des activités d'habitat financées par l'USAID. La direction du CREFOGA a aussi indiqué qu'elle était prête à financer de tels logements. Ils ont cependant tous deux émis des réserves sur les possibilités de mener à bien de tels efforts étant donné les normes de construction actuelles au Gabon. Tous les logements réalisés dans le secteur formel sont construits selon des normes strictes, établies par l'Etat et semblables aux règlements de construction en vigueur en Europe et aux Etats-Unis. Pour pouvoir réaliser des logements destinés à la clientèle à revenu inférieur au revenu médian, il faudrait construire des logements de 30 à 50 m2 seulement, selon des normes très basses et sans limiter le nombre de personnes par logement. De tels logements pourraient revenir à 4 millions CFA chacun (14 000 dollars US) selon des estimations préliminaires.

Il ne semble pas qu'on ait essayé d'établir des normes inférieures, ce qui permettrait au secteur privé d'entreprendre un programme de logements à bon marché au Gabon. Les entrepreneurs et les promoteurs du secteur privé ne prendront pas l'initiative parce qu'ils s'occupent de projets plus importants offrant un plus grand potentiel de bénéfices.

Les banques privées ne s'intéressent pas au financement à long terme parce que leurs sources de fonds sont toutes à court terme et qu'elles préfèrent continuer leurs affaires habituelles. La source principale de financement pour des logements de tout type a toujours été l'Etat. Pour que se développe une optique "bon marché" de l'habitat, l'Etat lui-même devrait prendre l'initiative et réviser ses critères de conception pour inclure des normes de construction moins strictes adaptées aux logements populaires.

Une fois la question des normes résolues, il restera à trouver des fonds destinés aux prêts pour les logements à bon marché. Comme il n'existe pas de base de dépôts, il faudrait probablement appliquer un taux d'intérêt de 13% pour les prêts accordés aux familles à faible revenu au lieu des 9,5% généralement appliqués aux emprunteurs à revenu moyen. Le taux doit être plus élevé pour pouvoir amortir les intérêts versés sur les dépôts. Le seuil de rentabilité actuel du CREFOGA demande un rendement de 4,5% sur l'actif, sans tenir compte de l'augmentation des frais engendrée par l'administration d'un système de dépôts.

La direction du CREFOGA reconnaît que pour s'agrandir, l'institution doit trouver d'autres ressources pour les prêts, y compris des dépôts ou d'éventuels prêts de l'extérieur. La mobilisation de l'épargne est un domaine où le CREFOGA aimerait recevoir une aide.

III. RESULTATS

A. Crédit Foncier du Gabon

Les états financiers du CREFOGA en date du 31 décembre 1985 préparé par l'établissement (voir Annexe C) fournit les données financières les plus récentes sur l'institution. Des entretiens avec la direction du CREFOGA indiquent que les conditions n'ont pas beaucoup changé depuis. Le consultant présente à l'Annexe F son évaluation de l'institution pour un actif total estimé à quatorze milliards CFA pendant les années 1 et 2 d'un niveau d'activité estimé stabilisé.

Le 31 décembre 1985, l'actif total était de 11,117 milliards de CFA dont 4,2% en actif immobilisé, 37,9% en prêts à recouvrer et 56,3% en dépôts bancaires et en liquidités (voir Annexe C). Le passif se montait à 9,419 milliards de CFA, ce qui donnait une valeur nette ou solde excédentaire de 2,297 milliards de CFA. Un examen plus attentif du passif montre que 6,370 milliards de CFA était le montant donné au CREFOGA par l'Etat sous forme de contributions budgétaires ou des recettes de la Taxe sur l'Assurance. Le passif propre comptait 1,500 milliard de CFA de capital social plus les profits nets et les réserves règlementaires. Puisqu'il est peu probable que l'Etat exige le remboursement de ses contributions budgétaires, il est plus juste de transférer les 6,370 milliards de CFA au passif propre corrigé de 8,668 milliards de CFA. Le reste du passif consiste en plusieurs petites dettes envers les fournisseurs plus 2,394 milliards de CfA dus aux entrepreneurs des chantiers en cours. Il n'y a pas de passif sous forme de dépôts.

Les gros comptes de l'actif en liquidités et en dépôts provenaient des entrées d'argent plus importantes que les dépenses pour les chantiers en cours à l'époque. Une partie des liquidités était affectée au passif dû aux entrepreneurs comme il l'est mentionné ci-dessus. Le passif pour les états financiers de 85 comprenait les bénéfices nets de la période d'un montant de 347 millions CFA qui seraient plus à leur place dans la rubrique passif propre.

A la fin de cette période, l'Etat gabonais a augmenté sa participation en réduisant le passif des contributions publiques précédentes de 500 millions CFA et en convertissant ce montant en capital libéré. Les propriétaires actuels du CREFOGA sont l'Etat gabonais avec 1,500 milliard de CFA en actions ainsi que des intérêts marocains de 500 millions CFA (le Crédit Immobilier et Hôtelier du Maroc).

Des discussions avec la direction du CREFOGA ont indiqué qu'ils prévoyaient de réduire les comptes de l'actif en liquidités et en dépôts jusqu'à ce qu'ils atteignent un niveau minimal de 2 milliards de CFA dans l'exercice en cours. Les liquidités serviront à financer les projets d'habitat en attente. Puisque l'Etat gabonais a cessé ses contributions budgétaires, le CREFOGA continuera dorénavant ses opérations en réinvestissant les reflux du compte principal et en s'assurant qu'il y ait des bénéfices à réinvestir chaque année. Le CREFOGA recevra toujours les recettes de la Taxe sur l'Assurance mais à des niveaux moindres en raison du ralentissement de l'activité économique.

Le consultant a tenu compte des circonstances mentionnées ci-dessus dans ses prévisions des activités futures du CREFOGA en supposant le maintien de la rentabilité et l'investissement des liquidités et reflux actuels dans de nouveaux prêts ismmobiliers. L'Annexe E montre la fourchette des taux d'intérêt (9,3% sur les prêts et 6,9% sur les dépôts dans d'autres banques) et le seuil de rentablité (4,5% pour le rendement sur l'actif). L'Annexe F présente les projections pour le bilan et le compte des pertes et profits en supposant la poursuite des opérations après l'arrêt des contributions budgétaires publiques pour un niveau initial de l'actif de 14 milliards de CFA qui peut être atteint en 1987.

Les projections de l'Annexe F indiquent que le CREFOGA peut parvenir à une position financière stable ou en hausse sans autre financement public tant qu'il maîtrise ses dépenses administratives et qu'il harmonise son actif lucratif avec un passif moins élevé. Si l'institution désire s'agrandir, elle devra probablement accepter des dépôts et augmenter les taux d'intérêt sur les prêts pour payer les intérêts sur les dépôts et couvrir tous les frais. Tant que le CREFOGA n'aura pas opté pour une nouvelle voie, il pourra continuer à accorder des prêts à sa clientèle établie aves les fonds dont il dispose. Cette attitude fait courir moins de risques au CREFOGA mais ne résoud pas le problème du logement des familles à faible revenu.

B. Promoteurs du Secteur Privé

Il y a plusieurs grandes entreprises de construction au Gabon dont beaucoup s'intéresseraient à la réalisation de logement à bon marché dans des conditions favorables. Le consultant a discuté pendant sa mission des conditions générales prévalant au Gabon avec des responsables des secteurs privé et public et a conclu qu'il existait des promoteurs capables d'exécuter les travaux de construction ainsi que la vente des logements. Les grandes entreprises de construction étrangères rencontrent actuellement des difficultés à cause du ralentissement provenant de la baisse des cours pétroliers et à cause des grands projets à terminer comme la voie ferrée transgabonaise et plusieurs immeubles de bureaux ou commerciaux. Ces entreprises ne s'occupent pas ordinairement de programmes de logements à bon marché car elles ont des frais généraux élevés et supportent mal les retards non compensés pendant les travaux. Le budget n'est pas assez important en général pour intéresser les entreprises de niveau international. Il existe cependant quelques entreprises au Gabon qui pourraient s'occuper de certains aspects d'un programme de logements à bon marché et réaliser des bénéfices suffisants à condition qu'ils n'aient pas à prendre de risques au niveau des ventes ou du recouvrement des prêts. Une possibilité serait que l'entreprise internationale s'occupe de la conception et trouve ensuite une entreprise locale pour les travaux de construction.

Il existe une autre difficulté au Gabon car les normes strictes de conception rendent les coûts de construction trop élevés pour les moyens des familles à faible revenu. L'établissement de nouvelles normes de construction n'intéresse pas les promoteurs. Il semble que les entreprises considèrent que les dépenses de temps et d'argent à faire pour un programme qui peut ne jamais être réalisé ne sont pas du tout compensées par un gain éventuel si elles obtenaient les contrats. Elles sont capables de concevoir et d'exécuter les projets mais préfèrent se cantonner aux activité aux bénéfices assurés.

Le manque d'un marché assuré semble être un souci majeur. Pour rester dans les limites des revenus établies par l'Etude sur le Revenu par Ménage à Libreville et l'Analyse de la capacité à payer (voir Annexes A et B), les logements devraient coûter moins du tiers que ceux actuellement financés au Gabon. Un projet récent présenté par la SNI pour la construction de 1 000 logements à 14 millions CFA chacun (49 000 dollars US) montre le niveau escompté au Gabon. Ces maisons seraient très semblables à celles financées auparavant pour lesquelles il n'y a plus de source de financement puisque l'Etat arrête ses contributions.

Le problème du marché en général, c'est-à-dire celui des acquéreurs, ne semble pas d'être d'importance majeure. Les promoteurs privés ne semblent pas du tout être prêts à subir les risques de marché, parce qu'ils n'ont aucunement l'intention de perdre du temps ou de l'argent à des projets spéculatifs. Ce qui veut dire qu'ils préfèreraient agir comme contractuels plutôt que comme promoteurs de projets de logements qui n'ont pas encore d'acquéreurs. Il semble qu'ils ne sont point intéressés à rechercher de nouveaux marché pour d'éventuelles ventes à une clientèle aux revenus plus modérés. Peut être que le marché des revenus plus élévés offrent suffisament d'activités rémunératrices aux promoteurs privés pouvant les occuper autant qu'ils le veulent.

Un autre problème semble être celui des normes de construction. Même s'il existait déjà sur la place des normes standards de construction pour l'habitat social, il est très probable que leurs coûts avoisineraient quelques quatre millions FCFA (4.000.000 FCFA) ou quatorze mille dollars U.S. (US$ 14,000) par maison. S'il y avait des fonds extérieurs d'un montant d'environ huit cent cinquante-cinq millions (855 million FCFA) ou trois millions de dollars U.S. (US$ 3 million) pour une durée de construction de deux à trois ans, il en résulterait environ 214 maisons au total ou peut-être 70 maisons par an. Il est impossible d'imaginer le secteur privé faire le nécessaire dans un pays aussi cher que le Gabon pour s'engager dans des projets dont la rentabilité est très mimine. S'il y avait l'assurance que de sommes importantes en fond supplémentaire seront disponibles à la fin du projet, cela pourrait éventuellement susciter leur intérêt. Cependant, il n'y a aucune indication que de tels fonds seront disponibles, parce qu'aucun placement n'existe actuellement pour générer un tel fonds et l'Etat semble être hors circuit.

C. Analyse de la capacité à payer

Le consultant a préparé au début de sa mission l'Analyse de la capacité à payer (voir Annexe A) et a discuté de ses implications avec tous ses contacts au Gabon pour déterminer la gamme possible de logements appropriés pour des familles à revenu inférieur au revenu médian.

Il a généralement été admis qu'un maximum de 30% du revenu familial pouvait être consacré aux dépenses logement. C'est aussi le chiffre retenu par le CREFOGA dans sa politique de crédit. L'Etude sur le Revenu par Ménage à Libreville (voir l'Annexe B pour ses données et conclusions) a montré qu'il y a un niveau de revenu au-dessous duquel les familles ne disposent plus de revenu discrétionnaire.

Cette conclusion est similaire dans tous les pays et varie seulement en degré. Habituellement les organismes de crédit prennent des décisions fondées sur la capacité d'épargne des familles et donc sur leur capacité à réserver de l'argent pour le remboursement des prêts. Au Gabon, ce niveau semble situé autour de 130 000 CFA (456 dollars US) par mois. Si le revenu familial est nettement inférieur, la famille ne pourra probablement pas participer à des activités modernes comme le crédit bancaire.

Il était généralement reconnu officieusement que le secteur privé, ou public, pouvait construire un logement minimal de 30 à 50 m2 revenant à 4 millions de CFA environ (14 000 dollars US). Le coût exact et le type précis de tels logements n'ont pas été établis. Tout le monde a cependant reconnu qu'on ne pourrait construire de tels logements que s'il y avait de grands changements dans les normes de construction exigées par l'Etat pour toutes les constructions du secteur formel. Ces normes comprennent le nombre de personnes par chambre, la surface disponible par personne, la taille des terrains, les matériaux de construction, les capacités du système en matière d'égouts, d'eau et d'électricité, l'accès, le revêtement des routes, etc.

L'Etude sur le Revenu a aussi noté qu'il n'y avait pas de plan directeur d'urbanisme pour Libreville et que cela représentait un obstacle majeur à son développement. Dans la mesure où l'on ne se préoccupe nulle part du logement des familles à faible revenu, la légalisation de normes de construction moins strictes devrait probablement figurer quelque part et un plan d'urbanisme pourrait être la réponse dans un premier temps.

Le taux d'intérêt employé dans l'Analyse de la capacité à payer suppose des fonds commerciaux normaux tels que des dépôts et des prêts. La fourchette des taux d'intérêt et le seuil de rentabilité du CREFOGA ont été calculés (voir Annexe E) afin de vérifier les taux à appliquer pour des activités supplémentaires.

Le taux récent pour des prêts à long terme à intérêt variable est 7% environ tandis que les prêts à intérêt fixe sont environ deux points au dessus. Le taux de 13% utilisé dans l'Annexe A est indicatif des taux que le CREFOGA devrait appliquer pour couvrir tous ses frais et faire des bénéfices modérés.

Les familles au revenu proche du revenu médian devraient avoir les moyens financiers d'acquérir un logement minimal financé à des taux d'intérêt commerciaux qui permettent le recouvrement complet de tous les coûts directs et indirects. Au Gabon, la fourchette des revenus cibles est assez étroite, allant probablement de 130 000 CFA au revenu médian de 200 000 CFA par mois. L'Etude sur le Revenu indique que les résidents des quartiers marginaux de Libreville ne feront pas d'aménagements importants à leur logement tant qu'ils ne seront pas assurés de leur droit d'occupation. L'Etude a aussi révélé que les niveaux de revenu dans les quartiers marginaux n'étaient que légèrement inférieurs à ceux du reste de Libreville mais que les conditions de logement y étaient beaucoup plus précaires. Le problème semble plus être une question de disponibilité que de capacité à payer. Malgré leurs revenus relativement élevés comparés à ceux dans les autres pays en développement, les résidents gabonais aux revenus les plus faibles n'ont que très peu d'options en matière de logement.

IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Au Gabon actuellement, il semble qu'on désire examiner les solutions aux problèmes de l'habitat des familles à faible revenu qui ont réussi dans d'autres pays. Le CREFOGA semble prêt à considérer les moyens d'élargir sa base de financement et pourrait s'intéresser dans l'avenir à la mobilisation future de l'épargne comme source de financement des prêts. L'Etat lui-même semble vouloir trouver des moyens d'aménager les quartiers marginaux au lieu d'envoyer les bulldozers. Les promoteurs et entrepreneurs du secteur privé sont établis et capables d'exécuter les travaux pour un programme de logements à bon marché.

Il ne semble cependant se manifester nulle part d'efforts pour promouvoir des normes de conception et de construction appropriées aux logements à bon marché ou pour prendre des risques financiers ou autres dans le cadre de la recherche de solutions efficaces au problème de l'habitat des familles à faible revenu. Dans un tel contexte, il serait prématuré de considérer des activités de crédit dans un avenir à court terme mais les perspectives à long terme sont bien meilleures: il faut donc s'efforcer de continuer le dialogue entrepris depuis plusieurs années.

Le CREFOGA et l'Etat gabonais doivent être encouragés à rechercher de nouvelles solutions à la crise du logement qui tiennent compte de la capacité des familles à épargner et à faire des investissements importants dans leur logement s'ils sont sûrs de leur statut d'occupation. Une possibilité est la préparation d'un plan directeur d'urbanisme qui tienne compte dans la mesure du possible des investissements déjà faits par les familles pour se loger elles-mêmes.

Le CREFOGA doit être encouragé à établir une base de dépôts qui lui permettra de s'agrandir et d'élargir ses activités de crédit au secteur des logements à bon marché. De telles activités pourraient comprendre des prêts pour l'amélioration des logements en plus des prêts immobiliers classiques à long terme. Maintenant que le CREFOGA peut devenir autosuffisant, il doit continuer ses efforts pour limiter les frais et pour maintenir le niveau élevé de ses pratiques bancaires, y compris sa politique de crédit. Ainsi, il ne perdra pas de capital à cause d'une augmentation de ses frais sans accroissement parallèle de ses recettes.

Tableau A. Analyse de la capacité à payer

Données:

1. 30% maximum du revenu sera consacré au remboursement mensuel des prêts.
2. Les logements minimaux à bon marché impliquent la légalisation de normes de construction appropriées, plus souples.
3. Les sources du secteur privé indiquent qu'il est possible de construire un logement minimal de 30 à 50 m2 pour 4 millions CFA environ avec des normes de construction moins strictes.
4. Le revenu médian par ménage à Libreville ne dépasse pas 200 000 CFA par mois.
5. Le revenu minimum nécessaire à des dépenses discrétionnaires se situe autour de 130 000CFA.
6. Un taux d'intérêt de 13% permet à l'institution financière une marge de 5 à 6 points au dessus des taux actuels de garantie de l'habitat.

Calcul de la fourchette des taux d'intérêt du CREFOGA

Recettes des intérêts sur les prêts: le taux moyen est calculé en divisant les recettes des intérêts sur les prêts par les soldes moyens des prêts du début à la fin de la période. Dans ce cas, la balance en date du 31 décembre 1985 est de 4 905 millions CFA, qui est 68% au-dessus de la balance de l'année précédente, soit:

$$\frac{334,4}{\dfrac{(4\,509 / 1,68) + 4\,509}{2}} = 9,3\%$$

Recettes des intérêts sur les investissements: Le taux moyen est calculé en divisant les recettes des intérêts sur les prêts par l'investissement moyen, soit:

$$\frac{473,5}{\dfrac{(6\,594 + 7\,127)}{2}} = 6,9\%$$

Seuil de rentabilité: ce taux est calculé en soustrayant les recettes nettes des recettes brutes et en divisant le résultat par l'actif total moyen, puis en soustrayant le coût des fonds. Pour le CREFOGA, le coût des fonds est nul puisqu'il n'y a pas de dépenses d'intérêts. Ceci est la même chose que les frais administratifs comme pourcentage de l'actif total moyen, soit:

$$\frac{(840,2 - 347,1)}{\dfrac{(11\,716 + 10\,176)}{2}} = 4,5\%$$

Gabon - CREFOGA & le secteur privé. Avril 1987
Tableau 2. CREFOGA: le cash flow prévu des années I et II.
Montants en CFA (1 dollar US = 285 CFA environ)

. Actif en début de période:	ANNEE I	ANNEE II
Actif immobilisé	500 000 000	500 000 000
Actif divers	150 000 000	150 000 000
Prêts LT (anciens)	6 684 000 000	6 446 016 432
" " (nouveaux)	0	951 002 580
Prêts MT (anciens)	4 456 000 000	4 080 485 061
" " (nouveaux)	0	634 001 720
Prêts CT (anciens)	10 000 000	10 000 000
Dépôts à terme	2 000 000 000	2 000 000 000
Dépôts à vue	199 000 000	199 000 000
Liquidités	1 000 000	1 000 000
ACTIF TOTAL PROJETE:	14 000 000 000	14 971 505 793
B. Recettes pendant la période:		
Intérêts sur prêts LT (anciens)	528 217 919	505 117 249
" " " " (nouveaux)	0	87 543 294
" " " MT (anciens)	314 557 874	278 495 536
" " " " (nouveaux)	0	57 271 280
" " " CT	930 000	930 000
Intérêts sur dépôts	151 800 000	151 800 000
Recettes diverses	30 000 000	31 500 000
TOTAL DES RECETTES PROJETEES	1 025 505 793	1 112 657 359
moins TOTAL DES DEPENSES	(450 000 000)	(486 000 000
RECETTES NETTES PROJETEES:	575 505 793	626 657 359
C. Cash flow disponible pour crédit à M & LT:		
Recettes nettes projetées	575 505 793	626 657 359
Année I amortissement LT	237 983 568	261 084 238
Année II " "	0	21 472 204
Année I " MT	371 514 939	407 577 278
Année II " "	0	40 343 474
Augmentation du capital (Taxe sur l'Assurance)	400 000 000	420 000 000
CASH FLOW NET:	1 585 004 300	1 777 134 553
Montant moyen des prêts:	13 700 000	14 385 000
Nombre de prêts (M & LT) pendant l'année	116	124

Données:

1. Les recettes sur les intérêts sont en moyenne de 9,3% sur les prêts et de 6,9% sur les dépôts.
2. L'âge du portefeuille de prêts est le 1/3 des 18 premières années pour prêts à LT et des 10 premières années pour prêts à MT.
3. Les remboursements des prêts à CT sont réinvestis à CT.
4. 60% des nouveaux prêts immobiliers du cash flow sont à LT et 40% à MT.

5. Les recettes diverses augmentent de 5% par an.
6. Les dépenses totales augmentent de 8% par an.
7. Le capital (Taxe sur l'Assurance) augmente jusqu'à 5% par an.
8. Le montant moyen des nouveaux prêts immobiliers augmente de 5% par an.

RHUDO:3100Q