



RAPPORT ANNUEL 2025

Faciliter l'accès
à l'habitat en Afrique



Faciliter l'accès à l'habitat en Afrique

SOMMAIRE

►	AVANT-PROPOS & MESSAGES INSTITUTIONNELS	4
	1. Mot du Président du Conseil d'Administration	4
	2. Entretien avec la Directrice Générale	6
	3. L'année en un coup d'œil : 2025, l'année de tous les records	8
	4. À propos d'AFINHAB	9
	5. De CRRH-UEMOA à AFINHAB : une nouvelle identité pour accélérer le financement de l'habitat en Afrique	11
	6. Liste des abréviations et acronymes	13
	7. Faits marquants de l'exercice 2025	14
►	ENVIRONNEMENT OPÉRATIONNEL	16
	1. Analyse du contexte macroéconomique international et régional	16
	2. Performances nationales	17
	3. Dynamiques du marché du logement dans l'UEMOA	18
	4. Fiches pays : Dynamiques nationales du logement	19
►	PERFORMANCE ANNUELLE 2025	21
	1. Bilan consolidé des activités	21
	2. Résultats financiers de l'exercice	26
	3. Reconnaissance par les Agences de Notation	27
►	IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL	28
	1. Notre impact social en 2025 : une empreinte élargie	28
	2. Parole aux acteurs	30
	3. Notre Engagement Environnemental et Social (ESG)	34
	4. Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)	35
►	GOVERNANCE & VIE INSTITUTIONNELLE	36
	1. Une gouvernance renforcée au service de la stratégie	36
	2. Une culture de conformité et de gestion des risques	40
	3. Le Capital Humain, moteur de notre performance	40
►	BILAN A MI-PARCOURS DU PLAN STRATEGIQUE	43
►	PERSPECTIVES POUR 2026	45
►	ANNEXES	46
	Annexe 1 : Compte de résultats au 31 décembre 2025	46
	Annexe 2 : Bilan au 31 décembre 2025	47
	Annexe 3 : Ratios prudentiels au 31 décembre 2025	48
	Annexe 4 : Rapports des agences de notation	49

► AVANT-PROPOS & MESSAGES INSTITUTIONNELS

1 - Mot du Président du Conseil d'Administration

CHERS ACTIONNAIRES, PARTENAIRES,
COLLABORATEURS,

En 2025, notre institution a confirmé sa trajectoire de croissance, et franchi des jalons notables. Ces avancées traduisent non seulement la solidité de notre modèle, mais également notre capacité à innover au service du financement de l'habitat dans l'Union.

A cet égard, le lancement de notre première émission d'obligations sociales constitue une étape majeure. Opération pionnière dans l'UEMOA dédiée au logement abordable, elle témoigne de notre engagement à mobiliser des ressources durables ainsi que notre capacité d'innovation. Ce succès, salué par la notation d'excellence « SQS1 » de Moody's, s'inscrit dans une dynamique plus large d'innovation financière. Il convient de saluer également, la finalisation de la première opération de titrisation de créances hypothécaires de l'Union, en partenariat avec BOAD Titrisation. Ainsi, bien au-delà de simples transactions, ces réalisations incarnent concrètement

notre vision : construire un écosystème de financement de l'habitat plus profond, plus liquide et plus inclusif.

Ces performances opérationnelles reposent sur des fondamentaux solides, au premier rang desquels figurent une gouvernance saine et une solidité financière en constante amélioration. Dans cette perspective, l'année 2025 a été marquée par le renouvellement de notre Conseil d'Administration, avec la cooptation de nouveaux Administrateurs indépendants venus enrichir les compétences du Conseil et renforcer la qualité de ses délibérations.

Dans le prolongement de ces évolutions, nos notations financières reflètent la reconnaissance de notre bonne santé financière. L'agence Bloomfield a ainsi relevé la notation financière d'AFINHAB à « AAA », soit le niveau le plus élevé de son échelle. Cette distinction conforte la confiance



Thierry TANO
Président du Conseil
d'Administration

Au nom du Conseil d'Administration, je tiens à saluer le leadership de la Direction Générale et l'engagement remarquable de l'ensemble de nos équipes. Leur expertise et leur détermination ont été le moteur de nos réussites. Je remercie également nos actionnaires, institutionnels comme bancaires, pour leur soutien constant, ainsi que nos partenaires techniques et financiers, dont l'accompagnement est essentiel à notre développement.

Alors que nous nous tournons vers 2026, année qui verra l'aboutissement de notre projet de changement de dénomination sociale, nous sommes plus que jamais déterminés à poursuivre la mise en œuvre de notre plan stratégique. Les défis demeurent — la capacité limitée des portefeuilles hypothécaires, la pression sur les taux, les incertitudes géopolitiques — mais notre institution a prouvé qu'elle avait les atouts, la vision et la résilience nécessaires pour continuer à jouer un rôle important dans le financement du logement et le développement économique et social de notre Union.

des investisseurs et soutient efficacement nos opérations de mobilisation de ressources longues sur les marchés financiers. Toutefois, cette dynamique positive s'inscrit dans un environnement régional comportant certains risques, comme en témoigne la mise sous perspective négative de notre notation par Moody's.

Enfin, la consolidation de notre base actionnariale est venue renforcer davantage notre institution. En 2025, six nouvelles banques ont rejoint le capital d'AFINHAB illustrant l'attractivité et la pertinence de notre modèle. Je tiens à les remercier pour leur confiance et à leur souhaiter chaleureusement la bienvenue.

2 - Entretien avec la Directrice Générale

Mme Yedau OGOUNDELE, Directrice Générale d'AFINHAB, revient sur une année 2025 de transformation et de performance, et trace les perspectives pour 2026

Le Rapport Annuel 2024 parlait d'une « année de consolidation ». Comment qualifieriez-vous l'exercice 2025 ?

Yedau OGOUNDELE : 2025 a été une étape majeure, une année de transformation. Sur le plan de la performance, nous avons atteint un nouveau record avec plus de 60 milliards de FCFA de refinancements accordés aux banques de l'Union, un résultat net en hausse de 19% à 2,4 milliards de FCFA et un total de bilan qui dépasse 333 milliards, en progression de 16%. Mais au-delà des chiffres, nous avons posé des actes fondateurs qui ont garanti le succès du lancement de notre première émission d'obligations sociales de 60 milliards de FCFA et la finalisation de la première opération de titrisation RMBS de l'UEMOA. Ces deux opérations sont des marqueurs historiques dans l'UEMOA. Nous ne sommes plus seulement un pourvoyeur de ressources, nous sommes devenus également un architecte de solutions financières innovantes pour le marché de l'habitat.

Vous avez lancé avec succès une émission d'obligations sociales, une première dans l'UEMOA pour le logement. Qu'est-ce que cela change pour l'institution ?

Yedau OGOUNDELE : Cela change tout. Premièrement, cela nous donne accès à une nouvelle classe d'investisseurs, socialement responsables, et qui placent l'impact social au cœur de leur stratégie d'investissement. C'est le cas de PROPARCO qui a joué le rôle d'investisseur de référence pour cette première émission d'obligations sociales dédiée au logement abordable. Deuxièmement, notre programme d'obligations sociales, certifié « SQS1 – Excellent » par Moody's confirme notre alignement sur les meilleures pratiques de la finance durable, avec notamment un cadre de reporting d'impact rigoureux. Et enfin, notre crédibilité et notre visibilité à l'international sont renforcées, grâce au listing des obligations sociales à la Bourse de Luxembourg. C'est un levier stratégique qui nous permettra de mobiliser des ressources à plus grande échelle pour financer le logement abordable.

L'année a aussi été marquée par le lancement de la première opération de titrisation de prêts hypothécaires, appelée « RMBS – Residential Mortgage Backed Securities, à travers le programme ZAKA développé en partenariat avec BOAD Titrisation. Est-ce le début d'une nouvelle ère pour le financement de l'habitat ?

Yedau OGOUNDELE : Absolument. La titrisation est l'un des piliers de notre plan stratégique. L'opération ZAKA avec NSIA Banque Côte d'Ivoire est une preuve de concept réussie. Elle démontre aux banques qu'il est possible de transformer des portefeuilles de crédits immobiliers, considérés comme illiquides, en titres négociables sur le marché financier afin de disposer de sources de financement alternatif. Cela leur permet en outre de libérer des fonds propres, de gérer leur bilan et de recycler leur capital pour produire de nouveaux crédits. Nous préparons deux autres opérations de titrisation, en partenariat avec BOAD Titrisation : une opération avec un groupe bancaire de premier



 **Yedau OGOUNDELE**
Directrice Générale

plan, et nous avons signé un troisième mandat avec une banque basée au Bénin. C'est un instrument puissant pour dynamiser le marché.

Malgré ces succès, l'agence Moody's a placé votre notation sous perspective négative. Comment analysez-vous cette décision et quelles sont vos réponses ?

Yedau OGOUNDELE : Il est important de lire cette décision avec justesse. Moody's a maintenant nos notes de crédit (respectivement Ba2/Ba3), reconnaissant la solidité de nos fondamentaux. La perspective négative est explicitement liée à la dégradation de l'environnement opérationnel dans certains pays de l'Union, un

facteur exogène que nous ne contrôlons pas. Notre réponse est double : d'une part, une gestion des risques extrêmement rigoureuse, avec une surveillance accrue de nos expositions. D'autre part, la poursuite de la diversification de notre portefeuille sur l'ensemble des pays de la zone pour mutualiser les risques. La confiance renouvelée de Bloomfield, qui nous a rehaussé à « AAA », atteste de la pertinence de notre gestion interne.

Quels sont les grands chantiers pour 2026 ?

Yedau OGOUNDELE : 2026 sera une année de consolidation de nos acquis et de déploiement à grande échelle. Nos priorités sont claires. Premièrement, la

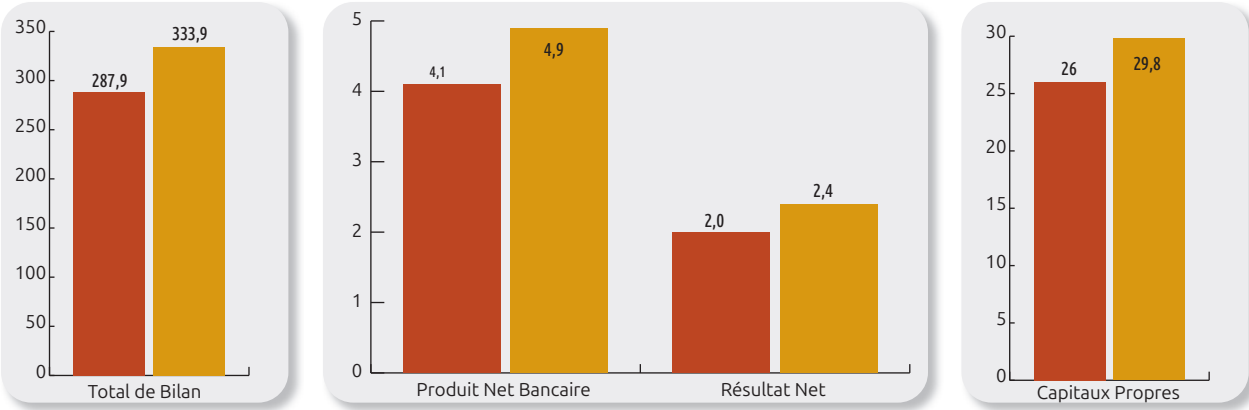
mise en œuvre du nouveau projet avec la Banque mondiale et la BOAD, qui nous permettra de proposer des financements à taux mixtes (« blended finance ») très attractifs. Deuxièmement, le lancement d'une deuxième émission d'obligations sociales pour un montant prévisionnel de 40 milliards de FCFA, entièrement dédiée au financement du logement abordable. Troisièmement, la poursuite de l'élargissement de notre base actionnariale, avec l'entrée au capital de nouvelles banques de l'Union. Enfin, 2026 verra l'aboutissement du projet de changement de notre dénomination sociale. Cette nouvelle identité incarnera notre vision, notre ambition et la transformation que nous avons engagée.

3 - L'ANNÉE EN UN COUP D'ŒIL : 2025, l'année de tous les records

► Performance opérationnelle

Activité	Réalisation 2024	Réalisation 2025
Refinancements accordés	55 Mds FCFA	60,4 Mds FCFA
Titrisation (ZAKA – RMBS)	-	10 Mds FCFA
Garantie (Portefeuilles GPL)	20 Mds FCFA	31 Mds FCFA

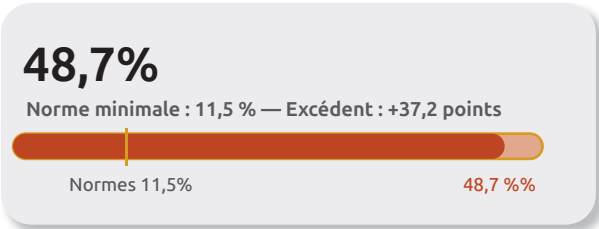
► Performance financière (Mds de FCFA) 2024 2025



► Impact sociaux de l'activité sur 2025



► Ratio de solvabilité



► Notations et gouvernance



4 - À propos d'AFINHAB

AFINHAB est une institution financière régionale spécialisée, créée en 2010 pour répondre à un défi majeur : faciliter l'accès au logement de la population des huit pays de l'Union Economique et Monétaire de l'Afrique de l'Ouest (UEMOA).

a. Notre vision

Promouvoir l'accès au logement abordable pour les populations des huit pays de l'UEMOA, en catalysant le développement de l'habitat à travers des solutions innovantes, diversifiées et à l'échelle qui facilitent le financement de l'ensemble de l'écosystème immobilier.

«Être le catalyseur du développement durable de l'habitat à travers des solutions financières innovantes et adaptées aux réalités de l'UEMOA.»

b. Notre mission

- Offrir des financements des prêts à l'habitat aux banques et institutions de microfinance ;
- Mobiliser des ressources financières longues et compétitives sur les marchés financiers ou auprès de partenaires au développement ;
- Créer une émulation au niveau du système bancaire de l'Union Monétaire Ouest Africaine en matière d'offres de prêt à l'habitat et favoriser sa généralisation ;
- Animer l'écosystème immobilier avec des solutions innovantes, en étant une référence sur le marché immobilier.

c. Notre valeur ajoutée

Depuis le lancement de ses activités en 2012, AFINHAB a joué un rôle important à trois niveaux :

i- Pourvoyeur de ressources longues pour les banques de l'union

Grâce aux émissions d'emprunts obligataires et aux prêts accordés par les partenaires au développement, AFINHAB a mobilisé près de 465 milliards FCFA de ressources longues.

ii- Vecteur du développement du marché du prêts au logement

AFINHAB a fortement contribué au développement du marché du prêt à l'habitat avec une trajectoire de développement rapide.

iii- Facilitateur de l'accès au logement

Engagée en faveur de l'inclusion financière, AFINHAB développe une politique de refinancement axée sur la promotion du logement abordable, en ciblant prioritairement les populations à faibles et moyens revenus, historiquement exclues du marché immobilier.

Par ailleurs, AFINHAB œuvre à élargir l'accès au logement dans la région en développant des solutions de financement alignées sur les réalités du marché, au service des programmes nationaux et des projets portés par les acteurs formels.

En complément de son action financière, l'institution accompagne les acteurs du secteur par des initiatives de renforcement des capacités, des appuis techniques, ainsi que par l'élaboration et la diffusion de standards ESG adaptés au domaine du logement.

d. Fiche signalétique

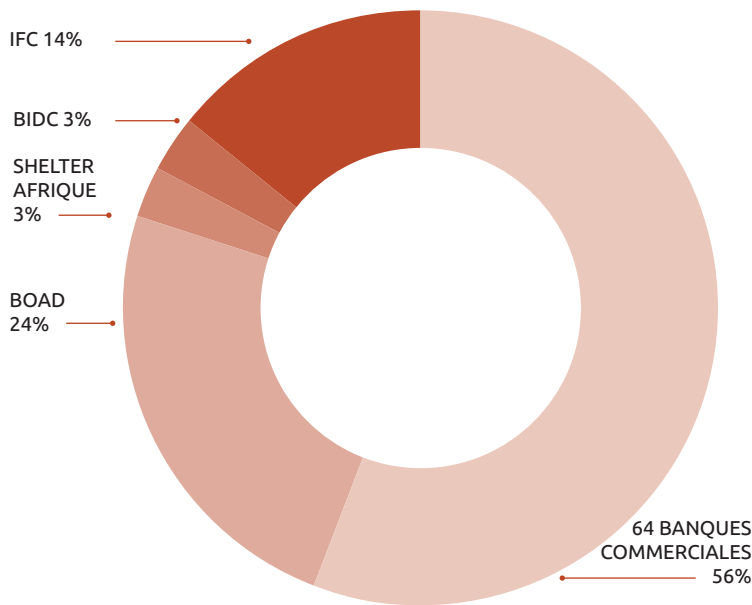
DÉNOMINATION SOCIALE	AFINHAB (ANCIENNEMENT CRRH-UEMOA)
SIÈGE SOCIAL	68, avenue de la libération, BP : 1172 Lomé - TOGO
FORME JURIDIQUE	Société anonyme avec Conseil d'Administration
DATE DE CRÉATION	16 Juillet 2010 - Numéro Registre de commerce - TG-LOM-2010 B 1817
NUMÉRO D'AGRÉMENT EN QUALITÉ D'ÉTABLISSEMENT FINANCIER DE L'UMOA	T 0165 N (Arrêté n° 260/MEF/SG/DE du 11 novembre 2011)
PAYS COUVERTS	8 pays de l'UEMOA
ACTIONNAIRES	BOAD, IFC, BIDC, Shelter Afrique Development Bank, et 64 banques commerciales
DOMAINES D'INTERVENTION	Refinancement de prêts hypothécaires, solutions de garantie de prêts au logement, titrisation de prêts au logement
NOTATION FINANCIÈRE (2025)	- Moody's : Ba2 (devise locale) / Ba3 perspective Négative ; - Bloomfield : AAA perspective stable

e. Cartographie des actionnaires

L'actionnariat d'AFINHAB est exclusivement constitué de personnes morales. Au 30 décembre 2025, cet actionnariat est composé de quatre institutions financières de développement, la Banque Ouest Africaine de Développement (BOAD), l'International Finance Corporation (IFC), la Banque d'Investissement et de Développement de la CEDEAO (BIDC), et la Shelter Afrique Development Bank, qui représentent 44% du capital. Soixante-quatre banques commerciales de l'UEMOA représentent 56% de l'actionnariat. Cette structure actionnariale garantit à la fois un mandat de développement solide et une proximité forte avec les réalités du marché bancaire.

Au 31 décembre 2025, le capital social d'AFINHAB s'élève à 14 426 millions de FCFA.

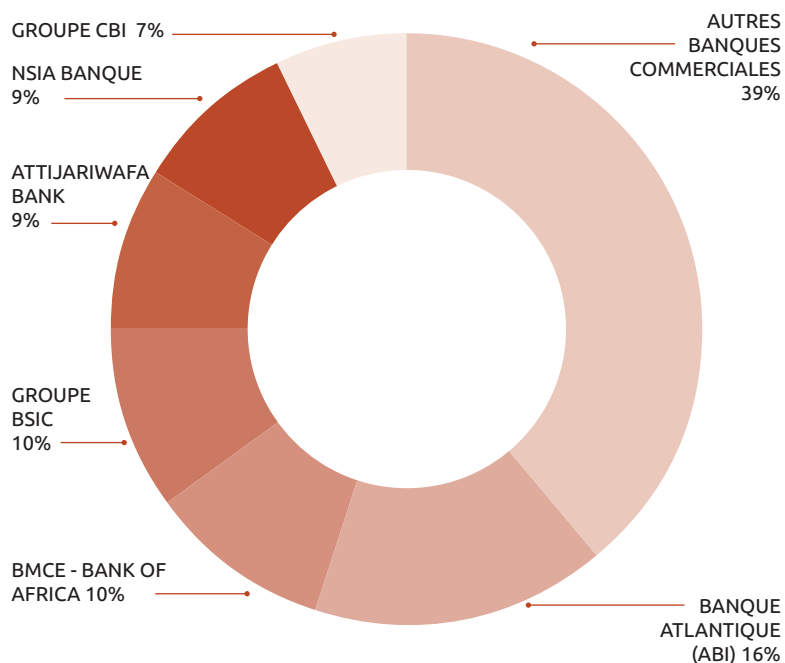
► Actionnariat d'AFINHAB au 31 décembre 2025



La BOAD détient 24% du capital, suivie par IFC (13,5%), la BIDC (3%) et la Banque de Développement Shelter Afrique (3%)

Le capital social d'AFINHAB est détenu à hauteur de 56% par des banques commerciales de l'UEMOA : Groupe Banque Atlantique, Groupe Bank of Africa, Groupe BSIC, Groupe Ecobank, Groupe NSIA, Groupe Attijariwafa, Oragroup, Groupe Coris Bank International, Vista Group, Groupe Sunu Bank, ainsi que des banques spécialisées dans le domaine de l'habitat (Banque de l'Habitat du Sénégal et Banque de l'Habitat de la Côte d'Ivoire) et des banques commerciales indépendantes publiques ou privées.

► **Répartition de la quote part détenue par les 64 banques actionnaires (Classement par principale Holding bancaire)**



5 - De CRRH-UEMOA à AFINHAB : une nouvelle identité pour accélérer le financement de l'habitat en Afrique

Depuis le démarrage effectif de ses activités en 2012, la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA (CRRH-UEMOA) s'est imposée comme un acteur majeur du financement du logement en Afrique de l'Ouest. Opérant au sein des huit pays de l'Union, l'institution a bâti sa crédibilité autour d'une mission claire : faciliter l'accès au logement abordable. Forte du soutien de ses actionnaires bancaires et institutionnels, et de partenaires internationaux

de premier plan, elle a su démontrer sa solidité financière, attestée par une notation d'excellence.

Cependant, si le mandat et l'impact de l'institution n'ont cessé de croître, son identité originelle a progressivement révélé ses limites face à la nouvelle dimension de ses activités. L'appellation « Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire » était devenue trop restrictive. Elle ne reflétait plus la richesse



et la diversité des leviers d'intervention déployés aujourd'hui, qui s'étendent bien au-delà du seul refinancement hypothécaire pour inclure des financements alternatifs et des solutions innovantes, tels que la titrisation et les solutions de garantie.

Pour aligner son nom à sa nouvelle identité et à sa dynamique de croissance, l'institution change de dénomination sociale pour devenir AFINHAB. Ce nom, qui évoque l'Afrique, la Finance et l'Habitat, dote l'institution d'une posture ample et statutaire. Il illustre parfaitement son positionnement et son ambition, dans un langage commun qui facilite son appropriation par l'ensemble des parties prenantes. Ce changement s'accompagne d'une nouvelle signature de marque, « Faciliter l'accès à l'habitat en Afrique », qui clarifie la mission de l'institution.

« En devenant AFINHAB, notre institution ne tourne pas la page de son histoire, elle en ouvre un nouveau chapitre, à la mesure des défis urbains et démographiques de la région. Ce changement d'identité s'opère dans une stricte continuité institutionnelle, juridique et opérationnelle. Ce qui fait notre force demeure intact : notre objet social, notre gouvernance rigoureuse et notre solidité financière. Notre nouveau nom incarne pleinement nos ambitions. » — Yedau OGOUNDELE, Directrice Générale

Ce changement d'identité n'est pas une rupture, mais l'affirmation d'une raison d'être. Le nouveau logotype traduit visuellement cette dynamique : une maison stylisée en construction, dont la boucle ocre et rouge brique évoque la terre africaine et le mouvement, complétée par une flèche noire résolument tournée vers l'avenir. C'est le symbole d'une institution en action, qui bâtit des solutions durables.

En devenant AFINHAB, l'institution se dote d'une identité à la hauteur de ses ambitions. L'ambition est claire : fédérer les énergies pour démultiplier l'impact social et économique de ses interventions. AFINHAB se projette désormais comme l'architecte de solutions financières innovantes, résolument engagé à bâtir un avenir où l'accès à un habitat digne et abordable devient une réalité tangible pour les populations africaines.

NOTE AU LECTEUR

Le présent Rapport Annuel 2025 retrace les activités et les performances réalisées au cours de l'exercice écoulé. À ce titre, et par souci de rigueur historique et juridique, les réalisations de l'année 2025 sont présentées sous l'appellation CRRH-UEMOA, dénomination en vigueur durant cette période.

6 - Liste des abréviations et acronymes

AG	Assemblée Générale	ICMA	International Capital Market Association
AMF-UEMOA	Autorité des Marchés Financiers de l'UEMOA	IFC	International Finance Corporation (Groupe Banque mondiale)
ANAH	Agence Nationale de l'Habitat	LCB/FT	Lutte Contre le Blanchiment de capitaux et le Financement du Terrorisme
BCE	Banque Centrale Européenne	LuxSE	Luxembourg Stock Exchange
BCEAO	Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest	ODD	Objectifs de Développement Durable
BIDC	Banque d'Investissement et de Développement de la CEDEAO	OMH	Office Malien de l'Habitat
BOAD	Banque Ouest Africaine de Développement	PIB	Produit Intérieur Brut
BRVM	Bourse Régionale des Valeurs Mobilières	PROPARCO	Société de Promotion et Participation pour la Coopération Économique (Groupe Agence Française de Développement)
CAHF	Centre pour le Financement du Logement Abordable en Afrique	RMBS	Residential Mortgage-Backed Securities (titrisation de portefeuille de prêts hypothécaires résidentiels)
CREGS	Comité Rémunération, Éthique, Gouvernance et Stratégie	RSE	Responsabilité Sociétale des Entreprises
CRRH-UEMOA	Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA	SFD	Système Financier Décentralisé (institutions de microcrédit)
EBIS	Établissement Bancaire d'Importance Systémique	SGES	Système de Gestion Environnemental et Social
ESG	Environnement, Social et Gouvernance	UEMOA	Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine
FHS	Fonds pour l'Habitat Social	UMOA	Union Monétaire Ouest-Africaine
FCFA	Franc de la Communauté Financière Africaine		
FMI	Fonds Monétaire International		
FSA	Fonds de Solidarité Africain		
GPL	Garantie de Prêts au Logement		

7 - Faits marquants de l'exercice 2025

01 JANVIER

Participation à la conférence sur l'impact économique du logement en Afrique francophone (Abidjan).



SQS1



Obtention de la notation SQS1 (Excellent) par Moody's pour le programme d'obligations sociales de la CRRH-UEMOA, confirmant l'alignement avec les principes ICMA et la qualité du cadre de durabilité.

03 MARS

Entrée de trois nouvelles banques au capital : Société Générale Burkina Faso (membre du Groupe Vista), Coris Banque Bénin et NSIA Banque Bénin.

Organisation d'une conférence « Femme, Leadership et Développement », en partenariat avec BOAD TITRISATION



02 FÉVRIER

07 JUILLET

Rehaussement de la notation financière par Bloomfield à AAA, perspective stable, le plus haut niveau de l'échelle d'évaluation de l'agence.

AAA



Tenue du 60^{ème} Conseil d'Administration. Cooptation de deux administrateurs indépendants de haut profil : Mme COULIBALY VASCONSERVE et M. APHING-KOUASSI.

08 AOÛT

09 SEPTEMBRE

Première cotation des obligations sociales à la Bourse Régionale des Valeurs Mobilières (BRVM).





ENVIRONNEMENT OPÉRATIONNEL

1 - Analyse du contexte macroéconomique international et régional

L'année 2025 a confirmé la résilience et le dynamisme des économies de l'Union Économique et Monétaire Ouest-Africaine (UEMOA), qui ont affiché une performance parmi les plus robustes du continent. Dans un contexte international marqué par des incertitudes persistantes et une inflation mondiale en décline, l'Union a enregistré un taux de croissance économique de 6,7%, en accélération notable par rapport au taux de croissance de 6,2% de 2024². Cette performance, supérieure aux prévisions de la Banque Mondiale (6,1%) et du FMI (5,9%), témoigne de la solidité des fondamentaux macroéconomiques de la zone et de l'efficacité des politiques menées.

Cette croissance a été principalement tirée par le dynamisme du secteur tertiaire (contribution de 3,4 points de pourcentage), notamment les services financiers, le commerce et les télécommunications, ainsi que par la bonne tenue du secteur secondaire (contribution de 2,3 points), soutenu par la montée en puissance des industries extractives. La demande intérieure est restée le principal moteur, avec une contribution de 3,7 points de la consommation finale et de 1,8 point des investissements, tandis que le secteur extérieur a également contribué positivement,

grâce à la progression des exportations de produits pétroliers, d'or et de cacao ainsi que la réduction des coûts des produits alimentaires et énergétiques importés³.

Fait marquant de l'année, le taux d'inflation au sein de l'Union a poursuivi sa décélération pour s'établir à un niveau modéré, inférieur au seuil communautaire de 3%, traduisant un retour progressif à la stabilité des prix. Cette maîtrise de l'inflation a permis à la Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) de poursuivre une politique d'assouplissement monétaire prudent, abaissant son principal taux directeur de 3,50% à 3,25% en juin 2025, un niveau maintenu jusqu'à la fin de l'année. Ce contexte de taux plus favorable a contribué à stimuler le crédit et à soutenir l'investissement dans la région.

Cependant, cet environnement porteur n'est pas exempt de défis. La persistance des tensions géopolitiques dans la bande sahélo-saharienne, les risques liés au changement climatique et la volatilité des cours des matières premières constituent des facteurs de vulnérabilité que l'institution suit avec la plus grande vigilance.

Indicateur Macroéconomique	Réalisation 2025	Évolution vs 2024
Taux de Croissance du PIB (UEMOA)	6,7%	▲ (vs 6,2%)
Taux d'Inflation Annuel (UEMOA)	< 3%	▼ (vs >3%)
Taux Directeur Principal BCEAO	3,25%	▼ (vs 3,50%)
Capitalisation BRVM (actions)	13 331 Mds FCFA	▲
Capitalisation Totale BRVM	24 781 Mds FCFA	▲

² - BCEAO. Rapport sur la Politique Monétaire dans l'UMOA - mars 2026. <https://www.bceao.int/fr/publications/rapport-sur-la-politique-monetaire-dans-lumoa-mars-2026>
³ - BCEAO. Communiqué CPM du 4 mars 2026 – Décision taux directeur. <https://www.bceao.int/fr/communique-presse/reunion-ordinaire-du-comite-de-politique-monetaire-de-la-bceao-tenue-le-4-mars>

2 - Performances nationales

L'analyse des performances nationales révèle des trajectoires de croissance différenciées, tout en confirmant le rôle central de la Côte d'Ivoire comme principal moteur économique de l'Union. Bien que le Sénégal ait affiché le taux de croissance le plus élevé en 2025 avec 7,8%, une performance remarquable portée par le démarrage de ses projets gaziers et pétroliers, c'est bien la Côte d'Ivoire qui demeure la locomotive de la région en termes de contribution absolue. Avec un taux de croissance solide de 6,5% et contribuant à environ 40% du PIB de l'UEMOA, l'économie ivoirienne, par son poids et sa diversification (agro-industrie, BTP, services financiers,

commerce), a un impact structurel déterminant sur la performance agrégée de la zone.

Le tableau ci-dessous, élaboré à partir des données officielles de la BCEAO, présente une vue détaillée des taux de croissance du PIB réel en 2025 et des principaux moteurs d'activité pour chaque pays membre de l'Union.

La mise sous perspective négative de la notation souveraine de certains pays de l'Union par les agences de notation reflète ces risques exogènes, qu'AFINHAB suit avec la plus grande vigilance dans le cadre de sa gestion des risques.

Pays	Croissance PIB 2025 *	Principaux Moteurs
Sénégal	7,8%	Démarrage de la production d'hydrocarbures (gaz/pétrole), services, investissements publics
Bénin	7,5%	Réformes structurelles, dynamisme du port de Cotonou, agriculture (coton)
Niger	6,9%	Reprise du secteur extractif (pétrole, uranium), agriculture
Burkina Faso	6,5%	Secteur minier (or), agriculture (coton), services
Côte d'Ivoire	6,5%	Agro-industrie (cacao, anacarde), BTP, services (finance, télécoms), investissements publics
Togo	6,2%	Services (logistique portuaire, finance), agriculture, industrie manufacturière
Mali	6,1%	Secteur minier (or), agriculture (coton), commerce et services
Guinée-Bissau	5,5%	Agriculture (noix de cajou), services, secteur de la pêche
Moyenne UEMOA	6,7%	

POLITIQUE MONÉTAIRE BCEAO EN 2025

La BCEAO a poursuivi en 2025 un cycle d'assouplissement monétaire prudent, dans un contexte d'inflation maîtrisée. Le principal taux directeur a été abaissé de 3,50% à 3,25% en juin 2025, puis maintenu à ce niveau lors des sessions de septembre et décembre. Le taux du guichet de prêt marginal a été fixé à 5,25%. Cette orientation a été prolongée en mars 2026, avec une nouvelle baisse à 3,00%, portant le cycle de détente à 50 points de base en neuf mois.

3 - Dynamiques du marché du logement dans l'UEMOA

Le marché du logement dans l'union demeure caractérisé par un paradoxe persistant : une urbanisation rapide et une forte croissance démographique qui alimentent une demande massive, face à une offre de logements abordables et un marché du financement hypothécaire encore embryonnaires. En 2017, le déficit structurel en logements était estimé à plus de 3,5 millions d'unités à l'échelle de l'Union, selon une étude de la Banque mondiale, et il s'est creusé d'environ 800 000 unités chaque année sous l'effet de ces dynamiques.

Malgré un environnement de taux d'intérêt plus favorable en 2025, l'accès au crédit habitat reste un obstacle majeur pour la majorité des ménages. La part des crédits à l'habitat dans les portefeuilles des banques commerciales de l'Union stagne entre 3% et 5% en moyenne, un niveau très insuffisant pour répondre aux besoins. Les difficultés d'accès au foncier sécurisé, les coûts élevés des matériaux de construction et la faible bancarisation d'une large frange de la population active constituent des freins structurels que les États et les institutions financières s'efforcent de lever.

L'année 2025 a cependant été marquée par une prise de conscience accrue et des initiatives notables pour dynamiser le secteur. Plusieurs États ont lancé ou accéléré des programmes nationaux de construction de logements sociaux et économiques, tandis que des institutions comme AFINHAB ont intensifié leurs efforts pour apporter des solutions de financement innovantes et à long terme. La mobilisation de ressources sur le marché financier régional, à l'image de notre émission d'obligations sociales, et le développement de mécanismes de garantie et de titrisation, commencent à créer un écosystème plus favorable à l'investissement dans le logement abordable.

La réduction durable du déficit de logement dans l'UEMOA constitue un enjeu central pour le développement économique et social de la région. Elle suppose la mise en place de solutions durables, fondées sur le renforcement des mécanismes de financement de l'habitat et la structuration de l'écosystème immobilier. C'est dans cette perspective que AFINHAB inscrit sa mission et déploie sa stratégie.

Enjeu Clé du Marché du Logement	Description
Déficit en Logements	~3,5 millions d'unités, qui se creuse de 800 000/an
Accès au Crédit Habitat	Part dans les portefeuilles bancaires < 5%
Foncier et Coûts de Construction	Accès limité au foncier sécurisé, coûts élevés des matériaux
Bancarisation	Faible taux limitant l'accès au crédit formel
Taux Hypothécaires	6% à 12,5% selon les pays (durées 15-30 ans)

► Tableau Récapitulatif : Dynamiques Nationales du Logement en 2025

Pays	PIB 2025	Déficit Logement	Initiatives ou projets Phare
Bénin	7,5%	~500 000	Programme 20 000 logements dans 14 villes,
Burkina Faso	6,5%	~300 000	Loi promotion immobilière, 12 000 logements
Côte d'Ivoire	6,5%	>800 000	Programme 25 000 logements, ANAH, SNL
Guinée-Bissau	5,5%	N/D	Structuration du cadre réglementaire
Mali	6,1%	~400 000	Nouvelles lois habitat, OMH 29 Mds
Niger	6,9%	>300 000	Ordonnance cadre juridique unifié
Sénégal	7,8%	~400 000	100 000 logements, Cités Diaspora, FHS
Togo	6,2%	>500 000	Projet 20 000 logements Kpomé-Dalavé

4 - Fiches pays : Dynamiques nationales du logement



BÉNIN



Croissance PIB
2025 : 7,5%



Inflation 2025 :
~0,5%

Contexte Habitat : Poursuite du programme de construction de 20 000 logements sociaux et économiques dans 14 villes, avec plus de 12 000 construits et 3 500 unités rendues disponibles à l'occupation. La SImAU (Société Immobilière et d'Aménagement Urbain) a procédé aux premiers tirages au sort des attributaires, marquant une avancée concrète dans la livraison de logements abordables.

Activité AFINHAB 2025 :

Refinancement de plusieurs banques partenaires pour un montant significatif, contribuant au financement de centaines de logements. Le Bénin représente l'un des marchés les plus dynamiques de l'ins-titution, avec un cumul de plus de 34 mil-liards de FCFA refinancés depuis 2012, dont près de 26 milliards de FCFA entre 2024 et 2025.



BURKINA FASO



Croissance PIB
2025 : 6,5%



Inflation 2025 :
~1%

Contexte Habitat : Le gouvernement a adopté un projet de loi sur la promotion immobilière et a lan-cé un programme de 12 000 logements. La Réforme Agraire et Foncière (RAF) a été révisée pour faciliter l'accès au foncier. Livraison de 150 logements sociaux à Ouagadougou financés par le Japon et ONU-Habitat. Le contexte sécuritaire reste un défi majeur, mais la volonté politique de relancer le secteur est clairement affirmée.

Activité AFINHAB 2025 :

Maintien des lignes de refinan-cement avec les banques parte-naires, malgré le contexte diffi-cile. Le cumul des engagements dépasse 48 milliards de FCFA de-puis la création de l'institution.



CÔTE D'IVOIRE



Croissance PIB
2025 : 6,5%



Inflation 2025 :
~0,2%

Contexte Habitat : Année très dynamique avec le lancement d'un programme d'urgence de 25 000 logements (500 milliards de FCFA), dont une pre-mière phase de 6 424 unités. Adoption de la Stra-tégie Nationale du Logement avec l'appui de la Banque Mondiale et de FINACTU, et consécration de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) comme agence d'exécution. La BOAD a accordé un prêt de 37 milliards de FCFA pour 4 300 logements. Le déficit reste estimé à plus de 800 000 unités.

Activité AFINHAB 2025 :

Partenaire clé du marché ivoirien, avec un volume de refinancement important. La Côte d'Ivoire repré-sente environ 25% des volumes cu-mulés de l'institution. Lancement de la première opération de titrisa-tion ZAKA avec NSIA Banque Côte d'Ivoire.



GUINÉE BISSAU



Croissance PIB
2025 : 5,5%



Inflation 2025 :
~1,5%

Contexte Habitat : Marché du logement encore peu structuré, avec un potentiel de développe-ment important. L'offre de crédit habitat est quasi inexistante et les efforts se concentrent sur l'amélioration du cadre réglementaire et ins-titutionnel. La population, estimée à environ 2,2 millions d'habitants, fait face à un déficit de lo-gements croissant, notamment dans la capitale Bissau.

Activité AFINHAB 2025 :

Discussions sont en cours pour ac-compagner le développement du marché. La Guinée-Bissau reste un marché à potentiel dans la stratégie d'expansion régionale de l'institution.



MALI



**Croissance PIB
2025 : 6,1%**



**Inflation 2025 :
~0,8%**

Contexte Habitat : Adoption de nouvelles lois sur l'habitat pour stimuler le secteur. L'Office Malien de l'Habitat (OMH) a vu son budget pour 2026 s'élever à 29 milliards de FCFA, témoignant de la priorité accordée au logement. Le déficit est estimé à 400 000 unités.

Activité AFINHAB 2025 :

Poursuite des opérations de refinancement avec les banques locales. Le Mali est dans le trio de tête des marchés de l'institution en volume (18% des refinancements), confirmant la profondeur de la demande.



NIGER



**Croissance PIB
2025 : 6,9%**



**Inflation 2025 :
~1,2%**

Contexte Habitat : Le gouvernement a adopté une ordonnance pour unifier et simplifier le cadre juridique de l'habitat. Le déficit reste important, estimé à plus de 300 000 unités, notamment à Niamey.

Activité AFINHAB 2025 :

Maintien des lignes de refinancement existantes. Le cumul des engagements dépasse 50 milliards de FCFA depuis la création de l'institution



SÉNÉGAL



**Croissance PIB
2025 : 7,8%**



**Inflation 2025 :
~0,3%**

Contexte Habitat : Forte dynamique avec le programme « 100 000 logements » et le lancement des « Cités de la Diaspora ». Le Fonds pour l'Habitat Social (FHS) a développé des instruments innovants, notamment un Fonds vert de 3 milliards de FCFA en partenariat avec la BNDE, et prévoit un fonds de titrisation pour 2026. Le code de la construction a été réformé. Le déficit est estimé à environ 400 000 unités.

Activité AFINHAB 2025 :

Acteur majeur du marché sénégalais, avec des refinancements significatifs auprès de plusieurs banques partenaires. Le Sénégal représente environ 20% des volumes cumulés de l'institution.



TOGO



**Croissance PIB
2025 : 6,2%**



**Inflation 2025 :
~0,6%**

Contexte Habitat : Poursuite du projet de 20 000 logements à Kpomé-Dalavé, un projet structurant pour le pays. La BOAD a accordé une avance de 600 millions de FCFA pour les études de faisabilité. Le déficit est estimé à plus de 500 000 unités. Le Togo, pays hôte d'AFINHAB, affiche une volonté politique forte de développer le secteur.

Activité AFINHAB 2025 :

Poursuite des opérations de refinancement pour accompagner la dynamique du marché. Le cumul des engagements représente près de 35 milliards de FCFA depuis la création de l'institution.



PERFORMANCE ANNUELLE 2025

1 - Bilan consolidé des activités

L'année 2025 a vu AFINHAB franchir un cap historique avec le lancement et la clôture réussie de sa première émission d'obligations sociales (Social Bond), d'un montant de 60 milliards de FCFA. Cette opération, la première du genre dédiée au financement du logement abordable dans l'UEMOA, constitue une avancée majeure tant pour l'institution que pour le marché financier régional.

Au total, les interventions d'AFINHAB en 2025 ont concerné plus de 100 milliards de FCFA, s'appuyant sur les trois pôles de son modèle d'affaires et contribuant au financement ou à la sécurisation de plus de 5 000 logements, bénéficiant à près de 30 000 personnes et soutenant plus de 40 000 emplois directs et indirects dans l'UEMOA.

60 Mds

Ressources levées
sur le marché régional

5 056

Logements

29 929

Personnes
bénéficiaires

a - Ressources mobilisées

► Caractéristiques de l'Émission

Caractéristique	Détail
Dénomination	Social Bond CRRH-UEMOA 6% 2025-2040
Nature	Obligation sociale (Social Bond)
Montant	60 000 000 000 FCFA
Arrangeur / Chef de file	Impaxis Securities
Investisseurs de références	PROPARCO, Groupe NSIA et BIIC
Certification GSS	Moody's — SQS1 (Excellent)
Marché de cotation	BRVM (marché primaire depuis septembre 2025) et Luxembourg Stock Exchange – LuxSE (admission en janvier 2026)

Le succès de cette émission démontre la confiance des investisseurs dans la solidité financière de la CRRH-UEMOA) et dans la pertinence de son engagement en faveur du logement abordable.

La notation SQS1 (Excellent) attribuée par Moody's au cadre de durabilité de l'opération confirme l'alignement de l'institution avec les standards internationaux les plus exigeants en matière de finance durable.

Par ailleurs, les obligations émises ont été déclarées admissibles au refinancement aux guichets de la BCEAO

par décision du Comité de Politique Monétaire du 03 décembre 2025, renforçant ainsi leur liquidité et leur attractivité pour les investisseurs institutionnels de la zone.

Les fonds levés sont affectés au refinancement de prêts au logement abordable. Un cadre de reporting d'impact rigoureux, conforme aux principes ICMA (International Capital Market Association), a été mis en place pour assurer la traçabilité de l'utilisation des fonds et la mesure de l'impact social.

LE SOCIAL BOND : UN TOURNANT STRATÉGIQUE

L'émission inaugurale du Social Bond CRRH-UEMOA 6,00 % 2025-2040 représente bien plus qu'une opération de levée de fonds. Elle marque l'entrée effective de l'institution dans l'ère de la finance durable.

- Allongement des maturités : Avec une durée de 15 ans, le Social Bond offre des ressources longues parfaitement adaptées au refinancement de prêts hypothécaires de longue durée.
- Élargissement de la base d'investisseurs : L'opération a permis de toucher des investisseurs institutionnels sensibles aux critères ESG.
- Réduction du coût de financement : Le taux de 6,00 % est compétitif au regard des conditions de marché, grâce à la notation élevée de l'institution et à l'attractivité du label social.
- Effet de signal : AFINHAB se positionne comme pionnière de la finance sociale dans l'UEMOA, ouvrant la voie à d'autres émetteurs régionaux.
- Liquidité du titre : l'admissibilité du titre au refinancement BCEAO en fait un instrument attractif dans la gestion actif-passif des banques de l'union.
- Double cotation BRVM-LuxSE : première dans l'UEMOA, renforçant la visibilité internationale.

Une deuxième émission d'un montant de 40 milliards de FCFA est programmée pour 2026.

b. Refinancements

Le refinancement de prêts hypothécaires, activité historique et cœur de métier de l'institution, a poursuivi sa trajectoire de croissance robuste en 2025, atteignant un niveau record de 60,4 milliards de FCFA de refinancements accordés à 9 banques partenaires réparties dans 5 pays de l'Union (Bénin, Burkina Faso, Côte d'Ivoire, Sénégal et Togo). Ce volume, est en hausse de +9,4% par rapport au niveau de 2024.

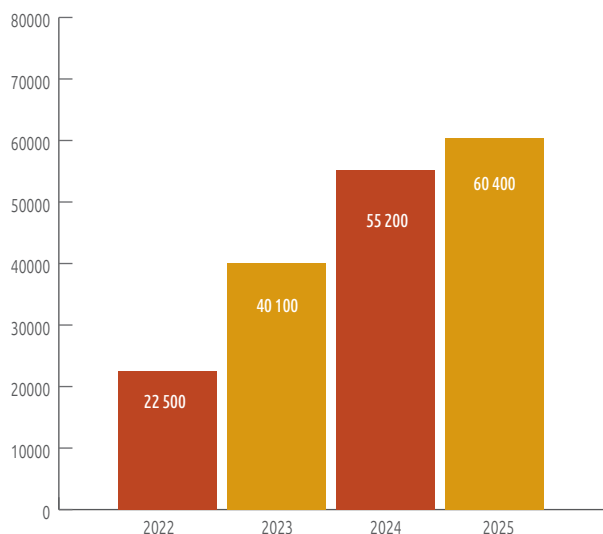
Depuis sa création, le cumul des concours de refinancement atteint désormais 440 milliards de FCFA, un jalon symbolique qui illustre l'ampleur de la contribution de l'institution au développement du marché hypothécaire régional.

Depuis le lancement du nouveau plan stratégique en 2023, le volume annuel de refinancement s'est

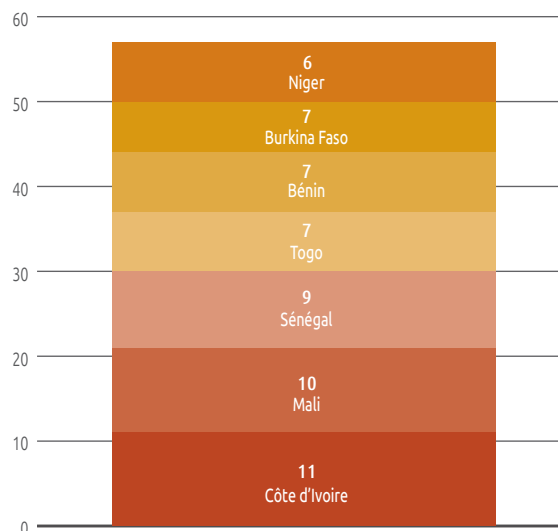
significativement intensifié dans un contexte de gestion rigoureuse des risques. Cette accélération résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : une politique commerciale proactive avec un accompagnement sur-mesure des banques partenaires, et l'élargissement continu de la base actionnariale (de 52 à 64 banques en trois ans).

L'élargissement de la base clientèle illustre l'ancrage régional croissant des interventions de la CRRH-UEMOA, avec un nombre significatif d'établissements ayant déjà eu accès à ses guichets au 31 décembre 2025. La dynamique demeure particulièrement soutenue en Côte d'Ivoire (11), au Mali (10) et au Sénégal (09), tout en s'étendant de manière homogène à d'autres pays de l'Union. Cette évolution confirme la pertinence du modèle d'intervention de la CRRH-UEMOA et renforce les perspectives de développement.

► **Évolution des refinancements sur ressources de marché (En MFCFA)**



► **Nombre d'institutions financières ayant déjà utilisé le guichet de refinancement au 31/12/2025**



c. Activités de garantie

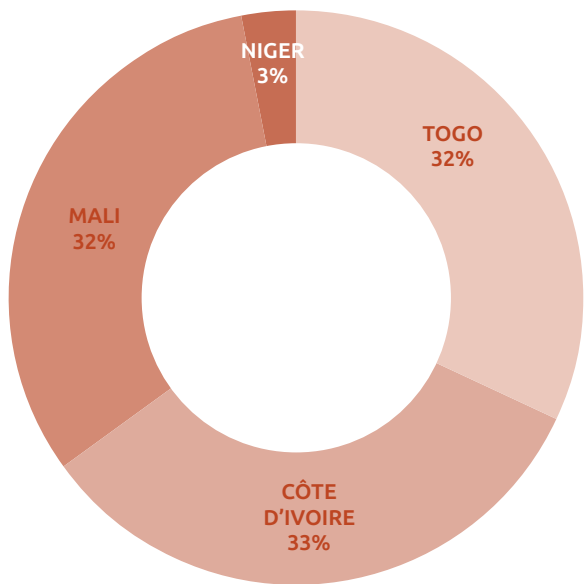
La Garantie de Prêts au Logement (GPL), a connu une montée en puissance significative en 2025. Développé en partenariat avec le Fonds de Solidarité Africain (FSA), ce mécanisme de partage de risques permet de sécuriser les banques et d'élargir l'accès au crédit habitat à des profils de clientèle plus diversifiés, y

compris ceux disposant de garanties foncières moins conventionnelles.

En 2025, les nouvelles conventions signées et autorisations ont porté le portefeuille total couvert par le mécanisme à 31 milliards de FCFA contre 20 milliards de FCFA en 2024. L'impact de ce mécanisme est estimé à 1 410 logements, bénéficiant à 8 095 personnes et soutenant 11 280 emplois.



► Répartition géographique d'utilisation de la ligne GPL en 2025



LA GPL : UN OUTIL D'INCLUSION FINANCIÈRE

La Garantie de Prêts au Logement est un outil essentiel pour atteindre les segments de population les plus éloignés du crédit bancaire classique :

- Partage du risque : Le FSA couvre une partie des pertes finales sur les portefeuilles garantis, réduisant l'exposition des banques.
- Indemnisation rapide : Le mécanisme prévoit une procédure d'indemnisation accélérée, sécurisant les banques partenaires.
- Acceptation de titres précaires : La GPL permet d'accepter des garanties foncières non conventionnelles (permis d'habiter, attestation villageoise), ouvrant le crédit à des populations jusque-là exclues.
- Optimisation des fonds propres : La garantie du FSA permet aux banques d'optimiser la pondération de leurs engagements au regard des exigences prudentielles.

Ce mécanisme est particulièrement pertinent dans le contexte de l'UEMOA, où la sécurisation foncière reste un obstacle majeur à l'accès au crédit habitat pour une large partie de la population.

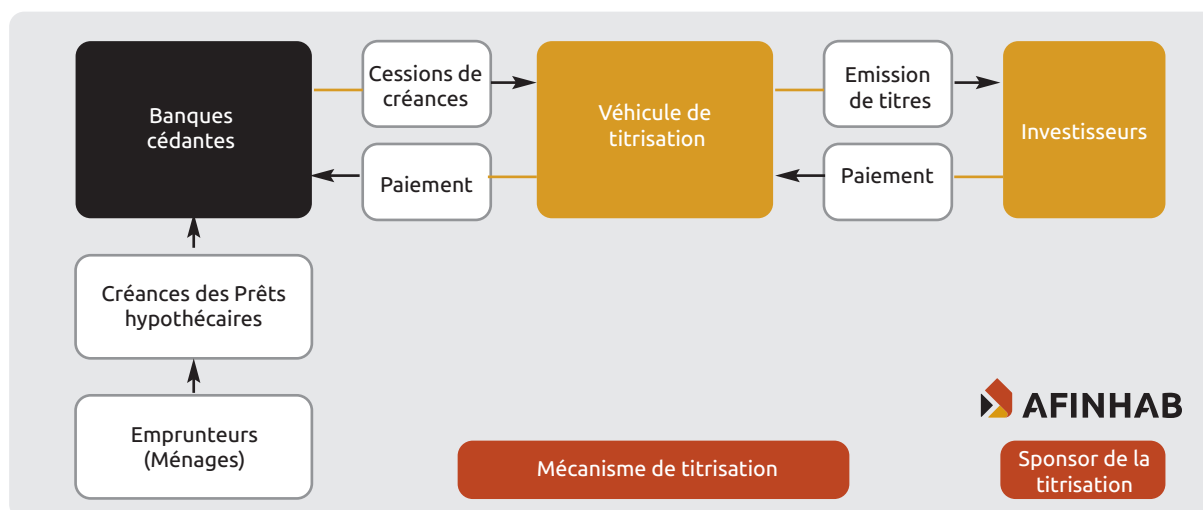
d. Activité de titrisation

L'année 2025 a été marquée par la naissance du marché de la titrisation adossé aux créances hypothécaires (RMBS - Residential Mortgage-Backed Securities). Le 22 juillet 2025, AFINHAB a concrétisé une ambition de longue date en lançant, en partenariat avec BOAD Titrisation, le programme ZAKA, avec la réalisation d'une première opération de titrisation de créances hypothécaires de l'espace UEMOA.

Cette opération pionnière a permis de transformer un portefeuille de prêts au logement de NSIA Banque Côte d'Ivoire en titres négociables sur le marché financier régional, lui offrant ainsi une nouvelle source de liquidité. Une nouvelle classe d'actifs est offerte aux investisseurs institutionnels de la région. L'impact social de l'opération est estimé à 250 logements, bénéficiant à 1 250 personnes et soutenant 2 000 emplois.

► Caractéristiques de l'Opération ZAKA

Caractéristique	Détail
Dénomination	FCTC ZAKA NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE 2025 – 2044
Nature	Titrisation de créances hypothécaires (RMBS)
Montant	10 000 000 000 FCFA
Banque cédante	NSIA Banque Côte d'Ivoire
Arrangeur / Gestionnaire	BOAD Titrisation
Rôle AFINHAB (anciennement CRRH-UEMOA)	Sponsor de l'opération
Impact logements	250 unités
Personnes bénéficiaires	1 250
Emplois créés/maintenus	2 000



ENCADRÉ - ZAKA : POURQUOI C'EST UNE RÉVOLUTION

La titrisation de créances hypothécaires constitue une innovation majeure pour le marché du financement de l'habitat dans l'UEMOA. En permettant aux banques de sortir des créances de leur bilan, cette source de financement alternatif offre aux banques la possibilité de :

- Libérer des fonds propres réglementaires pour produire de nouveaux crédits au logement, créant un effet multiplicateur.
- Allonger la maturité de leurs ressources en adéquation avec celle de leurs emplois hypothécaires.
- Mieux gérer leur risque, en transférant une partie du risque aux investisseurs du marché.
- Standardiser les pratiques d'octroi de crédit, la titrisation imposant des critères d'éligibilité rigoureux.

Pour AFINHAB, cette opération pilote ouvre la voie à une nouvelle activité à forte valeur ajoutée, complémentaire du refinancement classique. L'institution se positionne comme le catalyseur de la création d'un véritable marché secondaire des créances hypothécaires dans l'Union.



CRRH BOAD TITRISATION
proposent le PROGRAMME de TITRISATION ZAKA
APPEL PUBLIC À L'ÉPARGNE FCFA RIBES 24% NSIA BANQUE CÔTE D'IVOIRE 2025-2044

UN INVESTISSEMENT ENGAGÉ : DES LOGEMENTS POUR TOUS !

10 milliards de FCFA | **NSIA BANQUE**

TRANCHE SENIOR	TRANCHE MEZZANINE	TRANCHE JUNIOR
Taux d'intérêt : 7%	Taux d'intérêt : 9%	Taux d'intérêt : 11%
7,25 Milliards de FCFA	2 Milliards de FCFA	750 Millions de FCFA

Période de souscription : du 22 juillet au 22 Août - Prix de l'obligation : 10 000 F CFA
Maturité : Tranche Senior et Mezzanine, 11 ans / Tranche Junior, 20 ans.

Pour plus d'informations : www.zaka-uemoa.org

BOAD CRRH NSIA BANQUE

Cette opération a été autorisée par l'Autorité des Marchés Financiers de l'Union Monétaire Ouest Africaine (UMF-UMOA) sous le n° FC/2025-01-02-02/2025-01-02

Fort du succès de cette première opération, un nouveau dossier a été déposé en vue de l'obtention du visa de l'AMF-UMOA pour la commercialisation d'un compartiment de titrisation impliquant plusieurs filiales d'un Groupe bancaires de l'Union, illustrant la montée en puissance du programme ZAKA et son rôle structurant dans le développement d'un marché régional de la titrisation hypothécaire. Par ailleurs, un

autre mandat de titrisation a été signé fin 2025 pour une opération au Bénin, confirmant l'appétit du marché pour cet instrument innovant. Un webinaire de sensibilisation a également été organisé en octobre 2025 avec BOAD Titrisation pour présenter les modalités et les avantages de la titrisation aux banques de la zone et aux investisseurs.

e. Résultat des missions de Supervision et d'Audit

La qualité du portefeuille de créances reste un atout fondamental d'AFINHAB. Les missions de supervision des contreparties conduites en 2025 ont couvert la quasi-intégralité des portefeuilles nantis auprès des banques et SFD partenaires. Les conclusions

confirment la conformité des engagements aux règles d'éligibilité, la qualité des portefeuilles hypothécaires et l'engagement des banques et SFD en matière de gestion environnementale et sociale (SGES). Le coût du risque est resté nul, confirmant l'excellence de la gestion prudentielle de l'institution.

2 - Résultats financiers de l'exercice

L'exercice 2025 confirme la trajectoire de croissance robuste d'AFINHAB, portée par l'accélération de son plan stratégique et une dynamique opérationnelle solide. Les principaux indicateurs financiers témoignent

d'une performance remarquable, alliant une augmentation significative des revenus, une rentabilité consolidée et un renforcement continu de la structure bilancielle.



a. Produit net bancaire, résultats nets et coefficient d'exploitation - En Millions de FCFA

Le Produit Net Bancaire (PNB) s'établit à 4 928 millions de FCFA, enregistrant une croissance soutenue de +22 % par rapport à 2024. Cette performance est tirée par l'accroissement du volume des refinancements accordés aux banques, ainsi que par la diversification des sources de revenus, notamment les commissions issues des nouvelles activités de titrisation et de garantie.

Le résultat net de l'exercice atteint 2 414 millions de FCFA, en hausse de +19%.

Le coefficient d'exploitation s'établit à 56,09%, marquant une légère hausse par rapport au point bas de 2024 (51,5%). Cette évolution s'explique par la fin du programme d'assistance technique de la Banque mondiale, qui a conduit à la réintégration de certaines charges opérationnelles, ainsi que par l'intensification des activités de prospection commerciale qui ont généré des charges. Ce niveau reste excellent par rapport à

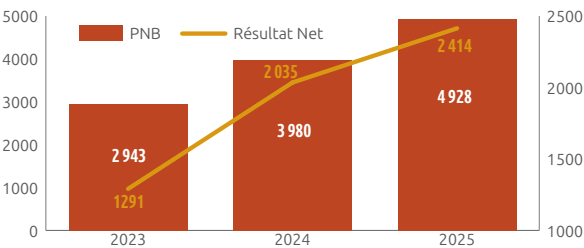
la norme sectorielle (70%) et reflète une excellente efficacité opérationnelle.

b. Evolution des Fonds Propres et Total bilan En Millions de FCFA

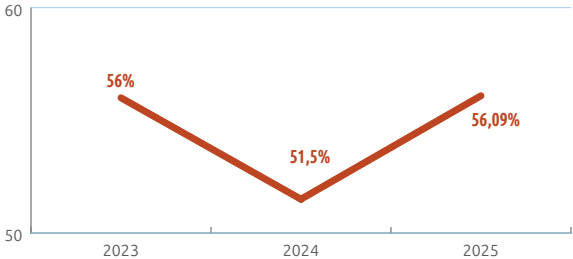
Les fonds propres d'AFINHAB continuent de se consolider et atteignent 29 840 millions de FCFA, soit une augmentation de +15% par rapport à 2024. Cette croissance est alimentée par la mise en réserve des résultats de l'exercice précédent et par l'augmentation de capital liée à l'entrée de six nouvelles banques au capital, témoignant de la confiance renouvelée des actionnaires et de l'attractivité de l'institution.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan atteint 333 922 millions de FCFA, enregistrant une croissance significative de +16%. Cette expansion est portée, à l'actif, par la hausse des concours accordés aux banques et, au passif, par la réalisation de l'emprunt obligataire social de 60 milliards de FCFA, qui a doté l'institution de ressources nouvelles.

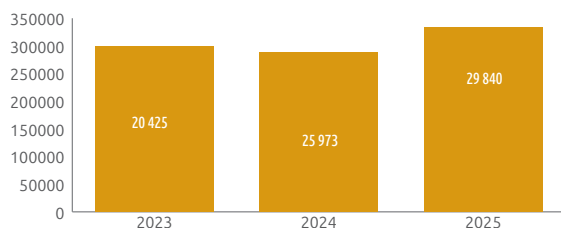
► Produit net bancaire - En Millions de FCFA



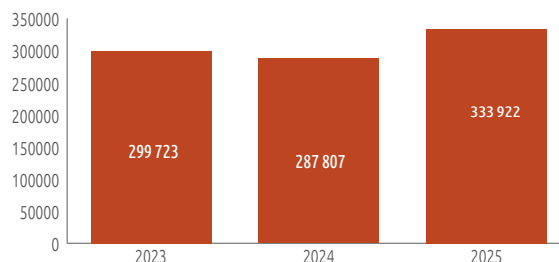
► Coefficient d'exploitation - %



► Evolution des Fonds Propres (M FCFA)



► Total Bilan



c. Ratios prudentiels au 31 décembre 2025

Liste des normes	Normes	Situation au 31/12/2025
Fonds propres réglementaires	$\geq 3\,000$	84 894
A. Normes de solvabilité		
Ratio de fonds propres CET1	7,50%	16,72%
Ratio de fonds propres de base T1	8,50%	16,72%
Ratio de solvabilité	11,50%	48,66%
B. Ratio de levier		
Ratio de levier	3,00%	7,23%

AFINHAB a maintenu en 2025 des ratios prudentiels très solides, largement supérieurs aux exigences réglementaires de la Commission Bancaire de l'UMOA. Cette solidité financière constitue un atout majeur pour l'institution, tant vis-à-vis de ses partenaires financiers que des agences de notation.

3. Reconnaissance par les Agences de Notation

La performance financière et prudentielle exceptionnelle d'AFINHAB a été reconnue par les agences de notation, confirmant le positionnement d'AFINHAB comme l'un des émetteurs les mieux notés de l'espace UEMOA.

Le rehaussement par Bloomfield de la notation financière à long terme de AA+ à AAA (perspective stable), la meilleure notation de son échelle, constitue

une reconnaissance majeure de la solidité financière et de la qualité de la gouvernance de l'institution. Cette note place AFINHAB au sommet des émetteurs de la zone.

La mise sous perspective négative par Moody's de la notation Ba2/Ba3 reflète principalement des facteurs exogènes liés à l'environnement opérationnel.

Agence	Notation	Perspective	Évolution 2025
Bloomfield (Long terme)	AAA	Stable	Rehaussement (AA+ → AAA)
Bloomfield (Court terme)	A1+	Stable	Maintien
Moody's (Devise locale)	Ba2	Négative	
Moody's (Devises étrangères)	Ba3	Négative	

LECTURE CROISÉE DES NOTATIONS : CE QU'IL FAUT RETENIR

La divergence apparente entre les notations Bloomfield (AAA) et Moody's (Ba2, perspective négative) s'explique par des méthodologies et des périmètres d'analyse différents. Bloomfield évalue l'institution dans son environnement régional et reconnaît sa solidité intrinsèque exceptionnelle. Moody's, agence internationale, intègre un plafond souverain qui contraint mécaniquement la notation de tout émetteur domicilié dans la zone. La perspective négative reflète les risques géopolitiques régionaux, et non une dégradation des fondamentaux d'AFINHAB.

III IMPACT SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL

L'année 2025 a consolidé le positionnement d'AFINHAB comme un acteur majeur du développement durable dans l'Union. En alignant sa stratégie opérationnelle sur des objectifs d'impact social et environnemental clairs, l'institution a démontré que la performance financière et la contribution au bien-être collectif sont non seulement compatibles, mais qu'elles se renforcent mutuellement. Ce chapitre détaille la mesure de notre impact, notre engagement ESG et notre contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD).

1 - Notre impact social en 2025 : une empreinte élargie

5 056

Logements
financés / sécurisés

29 929

Personnes
bénéficiaires

40 451

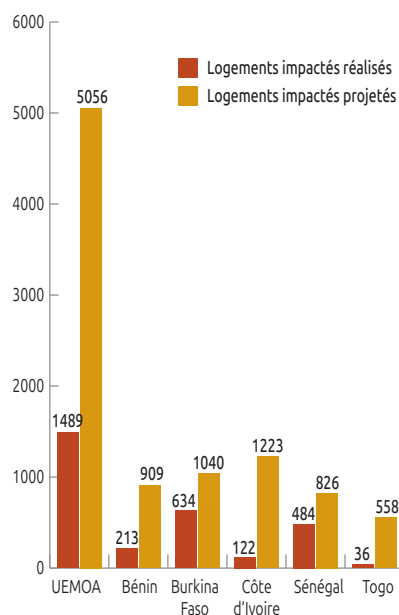
Emplois
créés / maintenus

7 pays

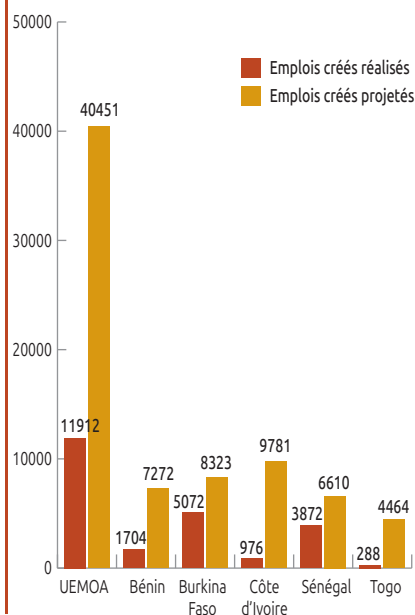
couverture
géographique

Au-delà des chiffres, chaque logement financé représente un foyer stabilisé, un patrimoine constitué et un accès amélioré aux services essentiels (eau, électricité, éducation, santé). L'impact économique se matérialise par la dynamisation du secteur du BTP, la création d'emplois locaux et la formalisation d'une partie de l'économie.

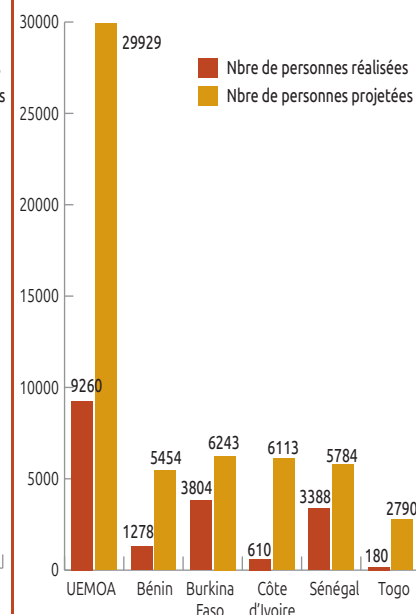
► Nombre de logements impactés par les activités de 2025



► Emplois créés par les activités de 2025



► Nombre de personnes impactées par les activités de 2025



Depuis sa création, les opérations d'AFINHAB (anciennement CRRH-UEMOA) se déploient progressivement à l'échelle de l'Union, traduisant son engagement en faveur d'un développement équilibré et inclusif du marché hypothécaire régional.

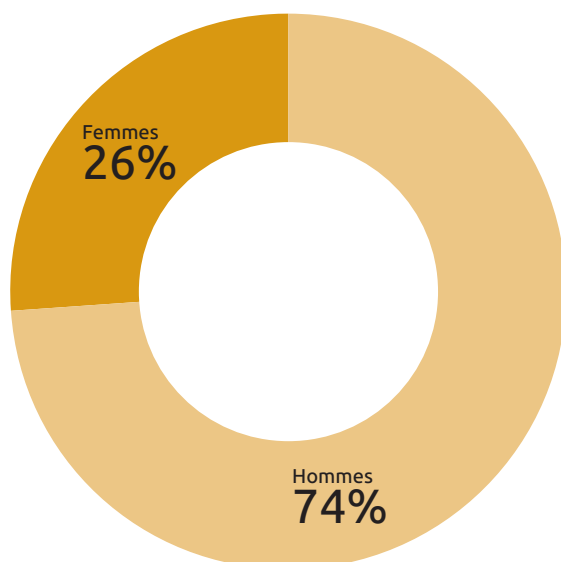


Cette cartographie met en évidence l'ancrage régional des interventions d'AFINHAB, à travers la localisation des logements refinancés dans plusieurs pays de l'Union. Elle illustre la contribution effective de l'institution au développement du financement de l'habitat, en soutenant la diffusion de crédits immobiliers au plus près des besoins des populations. Cette présence territoriale témoigne de la capacité d'AFINHAB à accompagner ses partenaires bancaires dans l'élargissement de l'accès au logement, tout en contribuant à une dynamique de structuration du marché hypothécaire à l'échelle régionale.

Focus sur l'Impact Genre

Consciente que les femmes sont souvent confrontées à des obstacles plus importants dans l'accès à la propriété (accès limité au crédit, droits fonciers fragilisés, revenus plus faibles), AFINHAB a maintenu son engagement en faveur de l'inclusion financière des femmes. En 2025, la part des femmes parmi les bénéficiaires finaux de nos financements s'est maintenue à 26%, un niveau stable par rapport à 2024.

► UEMOA : part des femmes emprunteuses uniques ou co-emprunteuses



2 - Parole aux acteurs

L'impact d'AFINHAB s'illustre avant tout à travers le parcours des bénéficiaires.

À travers trois études de cas, cette section illustre, de manière concrète et humaine, comment nos interventions se traduisent en accès au logement, en solutions de financement et en projets immobiliers structurants.

PORTRAIT D'UNE FAMILLE BÉNÉFICIAIRE AU BÉNIN

M. Rodrigue, propriétaire à Abomey-Calavi grâce au partenariat AFINHAB / BSIC BÉNIN

► Bénin • Refinancement • BSIC BÉNIN • 7,4 Mds FCFA

Le Rêve d'une vie

Pour Rodrigue, fonctionnaire de 52 ans, et sa compagne, l'accession à la propriété représentait l'aspiration profonde d'offrir un cadre de vie épanouissant à leurs trois enfants. « *Nous étions locataires d'un appartement de trois pièces qui devenait trop étroit pour notre famille de cinq personnes* », raconte Rodrigue. « *Outre le manque d'espace, nous subissions des coupures d'eau fréquentes. Nous voulions notre propre chez-nous.* »

Bien que propriétaire d'une parcelle de 634 m² à Abomey-Calavi, Rodrigue hésitait à lancer les travaux. Le principal obstacle résidait dans l'inadéquation des offres de financement. « *Les prêts qui m'étaient*

proposés étaient limités à cinq ans maximum (consommation). Les montants accordés sur une si courte durée étaient largement insuffisants pour achever la construction. Je risquais de me retrouver face à un éléphant blanc, un chantier inachevé », explique-t-il.

La Solution : un partenariat à impact

Le déclic est survenu lorsque sa gestionnaire de compte à la BSIC Bénin, banque dont il est client depuis plus de dix ans, l'a contacté pour lui présenter une nouvelle offre. Grâce au refinancement accordé par AFINHAB à la BSIC Bénin, la banque a pu structurer des crédits immobiliers sur des maturités étendues, rendant l'accession à la propriété enfin accessible à ses clients.

« *Quand la banque m'a proposé un prêt à l'habitat sur une longue durée, cela a tout changé. Cette maturité m'a permis d'obtenir un financement de 40 millions de FCFA, un montant enfin à la hauteur de mes ambitions* », souligne Rodrigue. Ce crédit, décaissé par tranches au rythme de l'avancement des travaux et sous le contrôle de la banque, lui a permis d'achever sereinement une maison de plain-pied comprenant cinq chambres, chacune dotée de sanitaires individuels, un contraste saisissant avec le trois-pièces partagé à cinq quelques années plus tôt.

« *Le fait d'être chez soi procure un sentiment de grande fierté et de bonheur quotidien. C'est une sécurité inestimable que je partage avec ma compagne et mes enfants, qui disposent désormais chacun de leur propre espace pour grandir et étudier. C'est un but digne de la vie.* »



Rodrigue, propriétaire, résident à Abomey-Calavi, Bénin

► IMPACT EN CHIFFRES - Opération BSIC BÉNIN

Indicateur	Valeur
Refinancement AFINHAB	7,4 Mds FCFA
Nombre de logements	404
Personnes bénéficiaires	2 020
Emplois créés/maintenus	3 232
Prêt Famille Rodrigue	40 M FCFA

ENTRETIEN AVEC LE DIRIGEANT D'UN GROUPE BANCAIRE PARTENAIRE

Léonce YACE, Directeur Général de NSIA Banque CI :
« *Transformer une contrainte structurelle en un levier de croissance durable et d'impact* »

► Côte d'Ivoire • Refinancement & Titrisation •
NSIA Banque Côte d'Ivoire • 31,5 Mds FCFA mobilisés

Partenaire historique d'AFINHAB depuis 2012, NSIA Banque Côte d'Ivoire s'impose aujourd'hui comme un acteur structurant du financement de l'habitat en Côte d'Ivoire. Avec plus de 31,5 milliards de FCFA mobilisés à travers divers instruments, dont la récente opération de titrisation ZAKA RMBS, la banque ivoirienne démontre qu'il est possible de concilier performance financière et impact social. Son Directeur Général, Léonce YACE, nous livre sa vision d'un marché en pleine mutation, où l'innovation financière devient la clé pour populariser l'accès à la propriété.

Le logement, un pilier stratégique et un levier économique

Quelle place occupe le financement de l'habitat dans la stratégie de NSIA Banque CI, et quels sont les principaux défis auxquels vous faites face ?

Le financement du logement est un pilier stratégique pour notre institution. Au-delà d'un simple produit bancaire, c'est un levier économique majeur qui exerce un effet d'entraînement direct sur les PME, l'emploi et l'ancrage territorial des populations. Notre ambition est claire : accompagner la popularisation de l'accès au logement en proposant des solutions adaptées aux réalités de notre marché, tout en maintenant une discipline de risque rigoureuse.

Cependant, le principal défi reste structurel. Il tient à la fois à la question foncière, avec des titres encore insuffisamment sécurisés, et à l'accès à des ressources longues pour financer des actifs de long terme. À cela s'ajoutent des contraintes réglementaires et opérationnelles qui renchérissent le coût du crédit. Le véritable enjeu n'est donc pas seulement de financer davantage, mais de financer mieux, dans un cadre sécurisé et durable.

Comment cette stratégie s'est-elle traduite concrètement dans votre production de crédits immobiliers ces dernières années ?

Nous enregistrons une croissance maîtrisée de notre activité, avec près de 13 milliards de FCFA de crédits immobiliers mobilisés entre 2024 et 2026. Surtout, nous avons structuré un modèle de financement robuste,



Léonce YACE, Directeur Général de NSIA Banque CI

dans lequel le refinancement via AFINHAB représente aujourd'hui environ 55% de notre portefeuille. Cela traduit l'importance vitale de ce mécanisme dans notre modèle : il nous permet de financer plus, sur des durées plus longues, avec une meilleure maîtrise du risque.

« On ne peut pas financer durablement le logement avec des ressources de court terme. AFINHAB apporte une réponse structurante en mettant à disposition des ressources longues, indispensables pour bâtir un modèle de financement soutenable. »

Un partenariat stratégique pour transformer l'approche du crédit

En quoi l'accès aux ressources longues d'AFINHAB a-t-il modifié votre capacité d'intervention et votre gestion bilancielle ?

Cela change profondément notre capacité d'intervention. Nous sommes aujourd'hui en mesure de proposer des maturités plus adaptées, d'élargir notre cible et d'accroître significativement nos volumes de financement. Nous sommes passés d'une logique contrainte à une logique de développement maîtrisé.

Sur le plan financier, l'impact sur nos équilibres est significatif. Ce partenariat a contribué à améliorer nos ratios de liquidité et à optimiser notre gestion actif-passif (ALM), en réduisant les tensions liées au financement des crédits longs. Cette amélioration de nos fondamentaux nous permet d'accroître notre capacité de distribution tout en maintenant un niveau de risque maîtrisé. AFINHAB joue un rôle déterminant dans la structuration d'un modèle plus robuste.

Ce refinancement vous a-t-il permis de toucher de nouvelles clientèles ou de proposer des conditions plus attractives ?

Absolument. L'impact est très concret : nous facilitons aujourd'hui l'accès au crédit immobilier pour une clientèle plus large, notamment les ménages à revenus modestes et intermédiaires, avec des conditions plus soutenables. Les maturités plus longues permettent des échéances mieux adaptées aux capacités de remboursement. Par ailleurs, nous avons structuré tout un écosystème autour du logement, avec nos

« Journées de l'Immobilier » déployées depuis huit ans, y compris en région, pour rapprocher l'offre et la demande. Notre rôle ne se limite pas à financer ; il consiste aussi à fluidifier le marché.

Innovation financière et structuration du marché régional

Quel regard portez-vous sur les dispositifs innovants d'AFINHAB, tels que la titrisation et la GPL ?

Nous assistons à une véritable transformation du modèle de financement. La titrisation permet de mobiliser de nouvelles ressources, d'améliorer la rotation des actifs et de partager le risque avec les investisseurs. De son côté, le mécanisme de Garantie de Portefeuille de Prêts au Logement (GPL) renforce la sécurisation des portefeuilles. Ces instruments marquent le passage à un modèle plus ouvert, directement connecté aux marchés de capitaux.

Comment voyez-vous l'évolution du marché du logement dans l'UEMOA à horizon 3-5 ans, et quel rôle AFINHAB devrait-elle y jouer ?

Le marché devrait connaître une dynamique de croissance soutenue, portée par des fondamentaux solides comme la démographie et l'urbanisation. Toutefois, cette trajectoire ne sera durable qu'à condition de lever les contraintes structurelles et de développer des solutions de financement adaptées. Dans ce contexte, NSIA Banque entend jouer un rôle moteur en combinant expertise bancaire et innovation financière. L'enjeu est clair : contribuer à structurer un marché, au-delà de la simple distribution de crédit.

« Le financement du logement est un défi stratégique pour nos économies. L'opération ZAKA montre que nous pouvons concilier performance financière, sécurité des investissements et impact social. Notre ambition est clairement affichée : faire du financement du logement un levier durable de croissance et de transformation pour notre région. »

AFINHAB doit continuer à jouer un rôle central en facilitant l'accès aux ressources longues et en accompagnant l'innovation financière. Elle constitue un levier structurant dans l'édification d'un écosystème de financement plus profond et plus résilient.

TÉMOIGNAGE D'IMPACT AVEC UN PROJET IMMOBILIER AU SÉNÉGAL

Le projet COMICO à Bambilor : Le modèle coopératif au service du logement des Forces de Défense et de Sécurité

► Sénégal • Refinancement Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) • 7,2 Mds FCFA

Un projet d'envergure porté par la force du collectif

À Bambilor, dans la grande périphérie de Dakar, s'érige l'un des projets immobiliers les plus emblématiques du Sénégal : la cité de la Coopérative Militaire de Construction (COMICO). Ce programme ambitieux, lancé fin 2010, prévoit la réalisation de 3 037 logements sociaux (F2, F3 et F4) destinés aux membres des Forces de Défense et de Sécurité (FDS). Conçu pour répondre aux besoins spécifiques de cette corporation, le projet propose des logements à des prix extrêmement compétitifs, oscillant entre 8 et 14 millions de FCFA, permettant ainsi à des ménages aux revenus variables d'accéder à la propriété.

Aujourd'hui livré par îlots à plus de 79%, le projet COMICO Bambilor démontre la viabilité et la puissance du modèle coopératif. Il s'adresse exclusivement à des primo-accédants, transformant radicalement les conditions de vie de centaines de familles qui, sans ce mécanisme solidaire, auraient difficilement pu acquérir un bien immobilier de cette qualité.

Le rôle clé du refinancement dans la chaîne de valeur

La réussite d'un projet d'une telle ampleur repose sur une ingénierie financière robuste, capable de mobiliser des ressources longues. C'est ici qu'intervient le



Photo panoramique du projet COMICO Bambilor

partenariat stratégique entre la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) et AFINHAB. Pour soutenir les acquéreurs de la cité COMICO, la BHS a bénéficié d'un refinancement de 4,8 milliards de FCFA octroyée par AFINHAB.

Cette ressource longue a permis à la BHS d'adosser 642 crédits immobiliers individuels, logeant ainsi directement 642 familles. Au-delà du seul projet COMICO, ce mécanisme de refinancement a été étendu par la BHS à d'autres coopératives des forces de l'ordre, notamment celles de la Gendarmerie (149 bénéficiaires pour 1,42 milliard de FCFA) et de l'Administration pénitentiaire - CONACHAP (164 bénéficiaires pour 915 millions de FCFA). Au total, ce sont près de 7,2 milliards de FCFA qui ont été mobilisés pour financer près d'un millier de logements coopératifs.

Inclusion financière et impact social

L'impact de ces financements dépasse la simple dimension immobilière ; il touche au cœur de l'inclusion financière. Les données collectées mettent en lumière une dynamique d'accès à la propriété de plus en plus inclusive pour les femmes au sein des forces de l'ordre. Si elles représentent 10% des bénéficiaires du projet COMICO, cette proportion atteint 28% pour la coopérative de la Gendarmerie et grimpe à 40% pour celle de l'Administration pénitentiaire.

Le projet COMICO Bambilor illustre parfaitement la mission d'AFINHAB : agir comme un catalyseur en amont pour permettre aux banques partenaires, comme la BHS, de déployer des solutions de financement structurantes, inclusives et adaptées aux réalités locales.

► IMPACT EN CHIFFRES - Opération BHS / Coopératives FDS

Indicateur	Valeur
Projet COMICO	4,8 Mds FCFA
Familles logées (COMICO)	642 (100% primo-accédants)
Gamme de prix des logements	8 à 14 millions FCFA
Projet Gendarmerie	1,4 Md FCFA (149 bénéficiaires)
Projet CONACHAP	915 M FCFA (164 bénéficiaires)
Part de femmes bénéficiaires	10% (COMICO) à 40% (CONACHAP)

3 - Notre Engagement Environnemental et Social (ESG)

AFINHAB a renforcé en 2025 l'intégration des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) au cœur de ses opérations. Cet engagement repose sur un cadre structuré, des actions mesurables et une ambition affirmée de positionnement en tant qu'acteur de référence de la finance responsable dans l'UEMOA.

Le Système de Gestion Environnementale et Sociale (SGES) d'AFINHAB, aligné sur les standards de performance l'International Finance Corporation (IFC), constitue le pilier de cette démarche. Il est déployé auprès de l'ensemble des contreparties (banques et SFD) et structuré autour de trois dimensions essentielles (voir tableau ci-après).

En 2025, l'ensemble (100%) des nouvelles conventions de refinancement et de garantie intègre des clauses E&S contraignantes, traduisant une institutionnalisation progressive des exigences ESG dans les opérations.

Les missions de supervision menées auprès des banques et SFD partenaires confirment un niveau élevé de conformité ainsi qu'une appropriation croissante des enjeux environnementaux et sociaux par les contreparties.

a. Renforcement des capacités

Dans une logique d'accompagnement des acteurs et de diffusion des standards ESG, des actions de sensibilisation et de formation ont été poursuivies en 2025.

Une session, organisée en novembre 2025 en partenariat avec l'IFC, a réuni 31 banques et 2 SFD, mobilisant

plus de 94 cadres et gestionnaires de crédit autour des enjeux ESG appliqués au financement de l'habitat.

Cette initiative a contribué au renforcement des dispositifs RSE des institutions participantes, notamment à travers l'introduction à la norme EDGE et la diffusion de référentiels opérationnels adaptés au contexte régional.

Elle a également permis de partager les nouveaux indicateurs ESG développés par AFINHAB, facilitant leur appropriation et la mise en œuvre de mesures d'atténuation des risques à l'échelle des portefeuilles financés.

b. Vers une finance verte et durable

Si le mandat principal d'AFINHAB demeure centré sur le financement du logement abordable, l'institution s'inscrit progressivement dans une dynamique d'intégration des enjeux de finance verte.

Dans ce cadre, un projet structurant développé en partenariat avec la Banque mondiale et la BOAD intègre une composante dédiée à la construction durable, visant à promouvoir l'utilisation de matériaux et de techniques à faible empreinte carbone.

Par ailleurs, la notation SQS1 (Excellent) attribuée par Moody's au cadre de durabilité du programme d'obligations sociales constitue une reconnaissance internationale de la robustesse du dispositif ESG d'AFINHAB.

Ce cadre, aligné sur les principes de l'ICMA, établit une référence structurante pour les futures émissions sociales et conforte le positionnement de l'institution sur le segment de la finance durable dans l'UEMOA.

Dimension SGES	Objectif	Actions 2025
Évaluation des risques E&S	Identifier et atténuer les risques environnementaux et sociaux des projets immobiliers sous-jacents	Intégration systématique de critères E&S dans l'analyse des dossiers de refinancement et de garantie
Conformité réglementaire	S'assurer du respect des réglementations nationales et internationales	Missions de supervision auprès de 100 % des banques et SFD partenaires actifs
Promotion des bonnes pratiques	Encourager la construction durable et la gestion responsable des chantiers	Formations dispensées à 14 banques et 3 SFD sur la gestion des risques E&S

4. Contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)

Par sa mission et ses actions, AFINHAB contribue directement à l'atteinte de plusieurs Objectifs de Développement Durable (ODD) des Nations Unies. Notre stratégie est particulièrement alignée sur trois objectifs principaux, auxquels s'ajoutent des contributions indirectes significatives.

a. Contributions directes



L'accès à un logement décent et sécurisé est un levier fondamental de sortie de la pauvreté. En permettant aux **ménages** d'accéder à la propriété, nous contribuons à la réduction de la précarité et à l'amélioration de la résilience économique des familles et à la constitution d'un patrimoine transmissible. Depuis sa création, AFINHAB a contribué au financement de **~25 000 logements**, bénéficiant à **~125 000 personnes** dans l'Union.



Notre action cible prioritairement les ménages à revenus faibles et intermédiaires, souvent exclus du marché bancaire classique. La Garantie Prêts au Logements proposée par AFINHAB en partenariat avec le FSA, en acceptant des titres fonciers précaires, est un puissant outil d'inclusion financière. Notre action avec les Systèmes Financiers Décentralisés (SFD), qui ciblent des populations encore plus éloignées du système bancaire traditionnel, renforce cette démarche inclusive.



En finançant la construction de logements formels et planifiés, nous luttons contre l'habitat insalubre et l'étalement urbain anarchique. Nos interventions soutiennent le développement de communautés plus résilientes, mieux connectées aux services de base et contribuant à un développement urbain maîtrisé.

b. Contributions indirectes



Les activités d'AFINHAB génèrent un effet multiplicateur significatif sur l'emploi. En 2025, nos interventions ont soutenu la création ou le maintien de **40 451 emplois** directs et indirects dans le secteur du BTP et les filières connexes. Ce chiffre illustre le rôle du logement comme moteur de croissance économique inclusive et de création de valeur locale.



AFINHAB incarne le partenariat multi-acteurs au service du développement. L'institution mobilise en effet des partenaires institutionnels (BOAD, IFC, Banque Mondiale, PROPARCO, FSA), des investisseurs du marché financier régional autour d'un objectif commun : l'accès au logement pour tous dans l'UEMOA.

IV

GOUVERNANCE
& VIE INSTITUTIONNELLE

1 - Une gouvernance renforcée au service de la stratégie

L'année 2025 a été marquée par une évolution et une professionnalisation continue des organes de gouvernance d'AFINHAB, assurant un pilotage stratégique aligné sur les meilleures pratiques internationales. Dans un contexte de croissance accélérée et de diversification des activités, le renforcement de l'architecture de gouvernance a constitué un axe prioritaire, garantissant la capacité de l'institution à prendre des décisions éclairées et à rendre compte de manière transparente à l'ensemble de ses parties prenantes.



a. Le Conseil d'Administration :
un organe de pilotage stratégique

Le Conseil d'Administration, présidé par Monsieur Thierry TANOI, a tenu quatre sessions en 2025, les 25 mars, 15 mai, 26 août et 16 décembre. Dans l'exercice de ses fonctions, le Conseil s'appuie sur trois comités spécialisés qui assurent l'instruction des dossiers relevant de leur compétence : le Comité d'Audit, le Comité des Risques, et le Comité Rémunération, Éthique, Gouvernance et Stratégie (CREGS).

L'Assemblée Générale Ordinaire du 15 mai 2025 a marqué une étape clé avec la reconduction du mandat du Président du Conseil d'Administration pour une durée de trois ans, assurant la continuité de la vision stratégique. Le Conseil a été recomposé pour refléter l'évolution de l'actionnariat, avec notamment l'entrée de BSIC Togo en remplacement de NSIA Banque Côte d'Ivoire, ce remplacement s'inscrivant également dans la mise en œuvre du principe de rotation validé par les actionnaires.

b. Composition du Conseil d'Administration au 31 décembre 2025

Nom	Qualité
M. Thierry TANOI	Président du Conseil d'Administration
M. Serge EKUE	Administrateur, Représentant la BOAD
M. Guy SAUVANET	Administrateur non-exécutif, proposé par IFC
M. Francis EZIN	Administrateur, Représentant la BIDC
M. Thierno Habib HANN	Administrateur, Représentant Shelter Afrique
M. Kassimou ABOU KABASSI	Administrateur, Représentant BOA Bénin
Mme Astou Rose GAYE	Administrateur, Représentant la BHS
Mme Nana Aissa ANGO KOUSSA	Administrateur, Représentant Banque Atlantique Mali
M. Djibril BEN AYA	Administrateur, Représentant BSIC Togo
M. Magloire SOSSOUVI	Administrateur Indépendant
Mme Marie-Madeleine COULIBALY VASCONSERVE	Administrateur Indépendant
M. Didier APHING-KOUASSI	Administrateur Indépendant

FAIT MARQUANT : COOPTATION DE DEUX ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Le Conseil d'Administration d'AFINHAB du 26 août 2025 a coopté deux nouveaux administrateurs indépendants : Madame Marie-Madeleine COULIBALY VASCONSERVE, Expert-Comptable diplômée disposant de plus de 30 ans d'expérience en audit et conseil financier en Côte d'Ivoire, et Monsieur Didier APHING-KOUASSI, banquier d'investissement et Directeur Général de Phoenix Capital Management. Avec ces nominations, le Conseil d'Administration d'AFINHAB se dote d'expertises pointues en matière financière, comptable et de stratégie d'investissement, renforçant ainsi la capacité de l'organe à gouverner l'institution dans un contexte de transformation accélérée.

c. Principaux dossiers approuvés par le Conseil d'Administration en 2025

Session	Date	Principaux Dossiers
58 ^{ème} CA	25 mars 2025	Arrêté des comptes 2024 • Recomposition du CA • Augmentation de capital • Programme de levées de fonds 2025-2026 • Nomination du nouveau collège de CAC • Plan d'audit interne 2025-2027
59 ^{ème} CA	15 mai 2025	Élection du PCA pour 3 ans
60 ^{ème} CA	26 août 2025	Arrêté des comptes au 30/06/2025 • Comptes IFRS 2024 • Cooptation de 2 administrateurs indépendants • Actualisation des chartes de comités • Révision du statut du personnel • Création des postes de DGA et SG
61 ^{ème} CA	16 décembre 2025	Programme d'activités et budget 2026 • 2 ^{ème} émission d'obligations sociales • Cartographie des risques 2025-2026 • Politique et charte de Conformité • Programme de formation des Administrateurs

d. L'Assemblée Générale : Expression de la confiance des Actionnaires

Le Conseil d'Administration, présidé par Monsieur L'Assemblée Générale Mixte du 15 mai 2025 a réaffirmé le soutien des actionnaires à la stratégie de développement de l'institution. L'Assemblée Générale Ordinaire a approuvé les comptes de l'exercice 2024, l'affectation du résultat, la nomination des membres du Conseil d'Administration et la ratification du nouveau collège de commissaires aux comptes. Le programme de levées de fonds pour la période 2025-2026 a également été approuvé.

L'Assemblée Générale Extraordinaire a approuvé une nouvelle autorisation d'augmentation de capital d'un milliard de FCFA supplémentaire, portant l'enveloppe totale à cinq milliards de FCFA.

e. Un actionnariat élargi et diversifié

L'année 2025 a vu l'entrée de six nouvelles banques au capital d'AFINHAB, portant le nombre total de banques commerciales actionnaires à 64. Le capital social s'établit à 14 427 millions de FCFA au 31 décembre 2025, en hausse de 5% par rapport à 2024. Cette dynamique d'élargissement de l'actionnariat renforce la légitimité régionale de l'institution et sa représentativité au sein de l'espace UEMOA.

Nouvelles Banques Actionnaires en 2025	Pays
Société Générale Burkina Faso (SG BF)	Burkina Faso
NSIA Banque Bénin (NSIA BANQUE BN)	Bénin
Coris Bank International Bénin (CBI BN)	Bénin
Coris Bank International Togo (CBI TG)	Togo
Coris Bank International Sénégal (CBI SN)	Sénégal
Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI)	Côte d'Ivoire

f. Présentation du capital social au 31 décembre 2025

ACTIONNAIRES		FCFA	Nbre d'actions	%	Pays
INSTITUTIONNELS		6374400000	637440	44,18	
1	BOAD	3 468 000 000	346 800	24,04	SIEGE -TOGO
2	BIDC	500 000 000	50 000	3,5	SIEGE -TOGO
3	BANQUE DE DEVELOPPEMENT SHELTER AFRIQUE	460 000 000	46 000	3,2	SIEGE-KENYA
4	SFI	1 946 400 000	194 640	13,5	SIEGE-ETAT UNIS
BANQUES COMMERCIALES		8 052 570 000	805 257	55,8	
BANK OF AFRICA		800 000 000	80 000	0,1	
5	BANK OF AFRICA BENIN	200 000 000	20 000	1,4	BENIN
6	BANK OF AFRICA BURKINA	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
7	BANK OF AFRICA NIGER	100 000 000	10 000	0,7	NIGER
8	BANK OF AFRICA COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
9	BANK OF AFRICA SENEGAL	100 000 000	10 000	0,7	SENEGAL
10	BANK OF AFRICA MALI	100 000 000	10 000	0,7	MALI
11	BANK OF AFRICA TOGO	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
ATTIJARIWafa		666 000 000	66 600	4,6	
12	CBAO-DAKAR SENEGAL	200 000 000	20 000	1,4	SENEGAL
13	BANQUE INTERNATIONALE POUR LE MALI	266 000 000	26 600	1,8	MALI
14	SOCIETE IVOIRIENNE DE BANQUE	200 000 000	20 000	1,4	COTE D'IVOIRE
BANQUE ATLANTIQUE (ABI)		1 200 000 000	120 000	8,3	
15	BANQUE ATLANTIQUE BENIN	150 000 000	15 000	1,0	BENIN
16	BANQUE ATLANTIQUE BURKINA FASO	150 000 000	15 000	1,0	BURKINA
17	BANQUE ATLANTIQUE NIGER	150 000 000	15 000	1,0	NIGER
18	BANQUE ATLANTIQUE TOGO	150 000 000	15 000	1,0	TOGO
19	BANQUE ATLANTIQUE COTE D'IVOIRE	150 000 000	15 000	1,0	COTE D'IVOIRE
20	BANQUE ATLANTIQUE SENEGAL	150 000 000	15 000	1,0	SENEGAL
21	BANQUE ATLANTIQUE MALI	150 000 000	15 000	1,0	MALI
22	BIA NIGER	150 000 000	15 000	1,0	NIGER
BSIC		750 000 000	75 000	5,2	
23	BSIC BENIN	100 000 000	10 000	0,7	BENIN
24	BSIC NIGER	100 000 000	10 000	0,7	NIGER
25	BSIC TOGO	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
26	BSIC COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
27	BSIC SENEGAL	100 000 000	10 000	0,7	SENEGAL
28	BSIC MALI	150 000 000	15 000	1,0	MALI
29	BSIC BURKINA-FASO	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
ORABANK		415 570 000	41 557	2,9	
30	ORABANK BENIN	100 000 000	10 000	0,7	BENIN
31	ORABANK TOGO	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
32	ORABANK CI	215 570 000	21 557	1,5	COTE D'IVOIRE
ECOBANK		295 000 000	29 500	2,0	
33	ECOBANK BENIN	25 000 000	2 500	0,2	BENIN
34	ECOBANK BURKINA FASO	35 000 000	3 500	0,2	BURKINA
35	ECOBANK COTE D'IVOIRE	45 000 000	4 500	0,3	COTE D'IVOIRE
36	ECOBANK GUINEE BISSAU	5 000 000	500	0,0	GUINEE BISSAU

37	ECOBANK MALI	25 000 000	2 500	0,2	MALI
38	ECOBANK NIGER	100 000 000	10 000	0,7	NIGER
39	ECOBANK SENEGAL	35 000 000	3 500	0,2	SENEGAL
40	ECOBANK TOGO	25 000 000	2 500	0,2	TOGO
	CORIS BANK	500 000 000	20 000	3,5	
41	CORIS BANK BURKINA FASO	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
42	CORIS BANK COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
43	CORIS BANK BENIN	100 000 000	10 000	0,7	BENIN
44	CORIS TOGO	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
45	CORIS SENEGAL	100 000 000	10 000	0,7	SENEGAL
	VISTA GROUP	100 000 000	10 000	0,7	
46	VISTA BANK BURKINA (BICIAB DU BURKINA)	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
	SUNU BANK	193 000 000	19 300	1,3	
47	BICIS	93 000 000	9 300	0,6	SENEGAL
48	SUNU BANK TOGO	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
	NSIA BANQUE	700 000 000	45 000	3	
49	NSIA BANQUE COTE D'IVOIRE (EX BIAO COTE D'IVOIRE)	450 000 000	45 000	3,1	COTE D'IVOIRE
50	NSIA BANQUE BENIN	250 000 000	25 000	1,7	BENIN
	IB BANK	100 000 000	10 000	0,7	
51	IB BANK BURKINA FASO	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
	AFG HOLDING	100 000 000	1 800	0,1	
52	AFG BANK MALI	100 000 000	10 000	0,7	MALI
	BGFI	100 000 000	10 000	0,7	
53	BANQUE GABONAISE ET FRANCAISE INTERNATIONALE DU SENEGAL (BGFI)	100 000 000	10 000	0,7	SENEGAL
	SOCIETE GENERALE	100 000 000			
54	SOCIETE GENERALE BURKINA-FASO	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
	AUTRES	2 033 000 000	193 300	13	
55	BCB BURKINA	100 000 000	10 000	0,7	BURKINA
56	SOCIETE NIGERIENNE DE BANQUE	100 000 000	10 000	0,7	NIGER
57	BAO-BISSAU	50 000 000	5 000	0,3	GUINEE BISSAU
58	BICICI	133 000 000	13 300	0,9	COTE D'IVOIRE
59	BNI COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
60	BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL	500 000 000	50 000	3,5	SENEGAL
61	UNION TOGOLAISE DE BANQUE	100 000 000	10 000	0,7	TOGO
62	BANQUE POPULAIRE COTE D'IVOIRE (EX CAISSE NATIONALE DE CAISSE D'EPARGNE -CI)	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
63	BANQUE MALIENNE DE SOLIDARITE	200 000 000	20 000	1,4	MALI
64	BANQUE COMERCIALE DU SAHEL	100 000 000	10 000	0,7	MALI
65	BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU MALI	150 000 000	15 000	1,0	MALI
66	BANQUE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE DU MAIL (BCI ML)	200 000 000	20 000	1,4	MALI
67	BANQUE AGRICOLE DU NIGER (BAGRI)	100 000 000	10 000	0,7	NIGER
68	BANQUE DE L'HABITAT DE COTE D'IVOIRE	100 000 000	10 000	0,7	COTE D'IVOIRE
	TOTAL	14 426 970 000	1 442 697	1,0	

2 - Une culture de conformité et de gestion des risques

AFINHAB a poursuivi en 2025 le renforcement de son dispositif de contrôle interne, de conformité et de gestion des risques, dans l'objectif de l'aligner sur les standards les plus exigeants du secteur financier régional et international. Cette démarche est indissociable de la stratégie de croissance : elle garantit la solidité de l'institution, protège les intérêts des parties prenantes et constitue un facteur de différenciation vis-à-vis des investisseurs et des agences de notation.

a. Dispositif de Conformité et Lutte contre le Blanchiment

Les nouvelles Politique et Charte de Conformité, entérinées par le Conseil d'Administration en décembre 2025, formalisent l'engagement de l'institution en matière de conformité.

Ces documents clés structurent l'engagement de l'institution à respecter les lois et normes en vigueur, en définissant clairement les responsabilités, la veille réglementaire, les procédures de signalement et les contrôles.

Le renforcement de notre dispositif de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme s'est traduit par une surveillance accrue des transactions et des nouveaux clients, soutenue par une formation continue du personnel.

Les missions de supervision confirment non seulement la forte conformité de nos banques partenaires, mais aussi leur engagement grandissant en matière RSE.

b. Gestion des risques

L'année 2025 a vu le renforcement significatif du dispositif global, avec des avancées concrètes sur plusieurs fronts.

Réalisation 2025	Description
Cartographie des risques 2025-2026	Actualisation complète de la cartographie, identification et hiérarchisation des risques majeurs (opérationnels, de crédit, de marché, de liquidité, géopolitiques). Présentation des risques inacceptables au Comité des Risques.
Politique de Sécurité des Systèmes d'Information (PSSI)	Adoption d'une PSSI complète et d'une Charte Informatique des Administrateurs, renforçant la résilience numérique de l'institution.
Système de Notation Interne (SNI)	Poursuite de l'implémentation du SNI pour améliorer l'évaluation du risque de crédit des contreparties.
Coût du risque nul	Aucune perte n'a été enregistrée sur le portefeuille de créances, attestant de la qualité des processus de sélection et de supervision.

3 - Le Capital Humain, moteur de notre performance

La performance d'AFINHAB repose sur une équipe d'experts engagés, compétents et mobilisés autour de sa mission de financement du logement. En 2025, l'institution a franchi une étape structurante dans l'adaptation de son organisation, en mettant l'accent sur le renforcement de sa gouvernance, la structuration de ses fonctions clés et le développement des compétences, afin d'accompagner sa montée en puissance.

a. Une organisation renforcée pour soutenir la croissance des activités

Dans un contexte d'accélération des opérations, AFINHAB a engagé une évolution significative de son organisation, articulée autour de deux axes majeurs : le renforcement de la gouvernance et la structuration des fonctions opérationnelles.

Ainsi, le Conseil d'Administration a approuvé, en août 2025, la création de deux postes stratégiques (Directeur Général Adjoint et Secrétaire Général) afin de consolider les capacités de pilotage de l'institution et d'assurer la continuité des postes clés dans un environnement de plus en plus exigeant.

Parallèlement, l'année 2025 a été marquée par la création du Service des Engagements, évolution structurante visant à renforcer le dispositif d'instruction, d'analyse et de suivi des opérations de refinancement. Ce nouveau service constitue un levier clé de sécurisation et d'optimisation du processus décisionnel, en assurant une meilleure coordination entre les fonctions commerciales, risques et juridiques, et en accompagnant la montée en complexité des opérations.

Cette dynamique organisationnelle s'est accompagnée d'un renforcement des effectifs, qui sont passés

de 22 à 25 collaborateurs, avec des recrutements ciblés en adéquation avec les priorités stratégiques de l'institution.

Dans le même temps, la politique de gestion des ressources humaines a continué de privilégier le développement des compétences, à travers des formations adaptées aux enjeux métiers, notamment en matière de titrisation, de mécanismes de garantie, de conformité et de standards environnementaux et sociaux (SGES).

b. Promotion interne et consolidation de l'équipe dirigeante

La création des postes de Directeur Général Adjoint et de Secrétaire Général s'est inscrite dans une logique de valorisation des talents internes et de continuité managériale.



Madame la Directrice Générale entourée de M. Aimé SAVADOGO, Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Support (à droite) et de M. Jean-Yves LOKO, Secrétaire Général (à gauche)

M. Aimé SAVADOGO, Directeur Général Adjoint en charge du Pôle Support

Promu en décembre 2025, M. Aimé SAVADOGO a rejoint AFINHAB en mars 2019 en qualité de Responsable des Risques. Fort d'une expérience d'une douzaine d'années au sein du groupe Société Générale au Burkina Faso, notamment en tant que Directeur des Risques et du Recouvrement, il contribue au renforcement du pilotage opérationnel et stratégique de l'institution.

M. Jean-Yves LOKO, Secrétaire Général

Nommé en décembre 2025, M. Jean-Yves LOKO a intégré AFINHAB en 2018, où il a structuré la fonction juridique jusqu'à occuper le poste de Directeur Juridique. Titulaire d'un DEA en droit privé et d'un diplôme de l'ITB, il apporte une expertise reconnue en matière de sécurisation des opérations et de gouvernance institutionnelle.

Indicateur RH	2024	2025	Évolution
Effectif total	22	25	+3 (+14%)
Nouveaux recrutements	3	3	Stable
Postes créés	—	3 (DGA, SG, Resp. des Engagements)	

c. Développement des talents et responsabilité sociale

AFINHAB a poursuivi en 2025 son programme d’immersion professionnelle à destination des jeunes diplômés, offrant à de nouveaux talents l’opportunité de se familiariser avec les métiers du financement de l’habitat et de contribuer aux projets structurants de l’institution.



Photo avec les stagiaires

Ce programme s’inscrit dans une démarche de responsabilité sociale et de préparation de la relève, en cohérence avec l’ambition de long terme d’AFINHAB.

Ce dispositif permet aux participants de bénéficier d’une intégration progressive et structurée au sein des équipes opérationnelles et fonctionnelles de l’institution. À travers leur implication dans des missions concrètes à forte valeur ajoutée, les jeunes diplômés développent des compétences pratiques solides, tout en profitant d’un encadrement personnalisé, d’évaluations régulières et d’une immersion directe dans les projets en cours.

En faisant de ce programme un véritable levier d’insertion professionnelle, AFINHAB confirme son engagement en faveur de la formation d’une nouvelle génération de professionnels qualifiés, en adéquation avec les exigences du secteur bancaire régional et pleinement conscients des enjeux liés au financement de l’habitat.

d. Bien-être au travail et initiatives internes

La Direction a poursuivi ses initiatives pour renforcer la cohésion et le bien-être des équipes, convaincue que la performance durable passe par l’épanouissement des collaborateurs.

L’ensemble des salariés et des stagiaires d’AFINHAB bénéficient depuis mai 2025 de tickets restaurants subventionnés par l’institution, pour leur déjeuner. Les activités de cohésion organisées par la Mutuelle des Agents d’AFINHAB, sorties collectives, activités sportives, célébrations ont contribué à renforcer une culture d’entreprise positive, collaborative et tournée vers l’excellence.

La révision du statut du personnel, approuvée par le Conseil d’Administration, vise à moderniser le cadre de travail et à aligner les conditions d’emploi sur les meilleures pratiques du secteur financier régional, renforçant ainsi l’attractivité de l’institution sur le marché des talents.



Les femmes d’AFINHAB, 08 mars 2025



Visite à la Maison des esclaves

BILAN A MI-PARCOURS DU PLAN STRATEGIQUE

1 -Bilan consolidé des activités

Lancé en 2023 avec l'ambition de tripler l'impact de l'institution à l'horizon 2027, le plan stratégique quinquennal d'AFINHAB est arrivé à mi-parcours en 2025. Cet exercice de revue a permis de mesurer les avancées significatives réalisées, de confirmer la pertinence des orientations prises, mais également d'identifier les ajustements nécessaires pour aborder la seconde phase du plan dans un environnement en mutation.

Le bilan quantitatif témoigne d'une exécution robuste et d'une accélération remarquable de l'activité, dépassant sur plusieurs aspects les objectifs intermédiaires initialement fixés. Le volume cumulé de concours a atteint 440 milliards de FCFA depuis la création de l'institution, dont plus de la moitié réalisée sur les deux dernières années. La quasi-totalité des banques actionnaires, 84%, soit 54 établissements sur 64, a été refinancée. Par ailleurs, 59% du plan stratégique est déjà réalisé à mi-parcours, confirmant la trajectoire de croissance accélérée.

Cette performance a été portée par la mise en œuvre de six initiatives structurantes prévues au plan, notamment le lancement réussi du premier Social Bond de 60 milliards de FCFA, la première opération de titrisation RMBS de l'UEMOA (ZAKA, 10 milliards de FCFA), le déploiement de la Garantie Prêts au Logement (GPL) en partenariat avec le FSA, et le renforcement de la solidité financière avec l'obtention de la notation AAA de Bloomfield.

Au-delà des indicateurs quantitatifs, le plan stratégique a engagé une transformation profonde du modèle opérationnel d'AFINHAB.

Fort de ce bilan, le Conseil d'Administration réuni en sa 61^{ème} session le 16 décembre 2025 à Lomé a approuvé quatre ajustements stratégiques majeurs visant à adapter le modèle d'intervention d'AFINHAB aux réalités du marché et à préparer la seconde phase du plan.

59%

du plan réalisé
à mi-parcours

440 Mds

FCFA de concours
cumulés

93%

des Banques
actionnaires refinancées

6

initiatives
stratégiques lancées

► Tableau : Principaux indicateurs du Plan Stratégique à mi-parcours

Indicateur	Cible 2027	Réalisation fin 2025	Taux d'avancement
Volume de refinancement cumulé	750 Mds FCFA	440 Mds FCFA	51%
Banques actionnaires refinancées	100%	54 sur 64 banques	84%
Initiatives stratégiques lancées	10	6	60%
Résultat Net	Croissance soutenue	2,41 Mds FCFA (x5 vs 2022)	Réalisée
Ratio de solvabilité	> 8%	48,66%	Largeement dépassé
Notation Bloomfield	Maintien investment grade	AAA (rehaussement)	Réalisée

Le plafond des prêts éligibles au refinancement sur ressources de marché sera porté de 100 à 150 millions de FCFA. Cette décision tient compte de l'inflation cumulée de 48,4% sur la période 2012-2025 et de la hausse significative des prix de l'immobilier dans les pays les plus dynamiques de l'Union. Le risque additionnel est jugé négligeable au regard des mécanismes de protection existants (collatéral à 120%, substitution des prêts défaillants, mécanisme de solidarité).

En complément de cette mesure, le Conseil d'Administration a validé trois autres ajustements stratégiques majeurs. Ces derniers incluent l'élargissement des dispositifs de garantie pour couvrir les prêts aux promoteurs immobiliers, où l'institution jouera un rôle de facilitateur sans porter de risque financier direct. Parallèlement, une solution de garantie de portefeuille

de prêts hypothécaires bénéficiant d'une pondération souveraine de 0% est en cours de réflexion, visant à accroître significativement l'attractivité de ces financements pour les banques. Enfin, AFINHAB explorera activement les opportunités de développer une offre de courtage en crédits immobiliers, potentiellement via une plateforme digitale, afin d'accompagner au mieux les acquéreurs dans leur parcours d'accès à la propriété et de fluidifier le marché.

À mi-parcours, AFINHAB a démontré sa capacité à se transformer et à dépasser ses objectifs. La seconde phase du plan stratégique s'annonce comme celle de la consolidation et de l'accélération, avec un objectif ambitieux mais atteignable : passer de 440 à 750 milliards de FCFA de concours cumulés, en diversifiant les instruments, en élargissant la base de clientèle et en renforçant durablement l'impact social de l'institution au service du logement dans l'UEMOA.



PERSPECTIVES POUR 2026

Poursuite de l'augmentation de capital

La troisième phase de l'opération d'augmentation de capital se poursuivra en 2026, avec l'entrée de nouvelles institutions bancaires au capital. Cette évolution s'inscrit dans la continuité d'une dynamique déjà bien engagée, AFINHAB fédérant d'ores et déjà plus de la moitié des banques de l'Union. Dans cette perspective, l'enjeu consiste désormais à consolider et à diversifier davantage la base actionnariale, à travers l'intégration de nouvelles banques et le renforcement des participations existantes.

Déploiement d'un projet structurant avec la Banque mondiale et la BOAD

La mise en œuvre d'un nouveau programme avec le soutien de la Banque mondiale et de la BOAD permettra de proposer des refinancements à taux «blended» aux banques de la région. Ce mécanisme combinera des ressources concessionnelles avec des financements de marché, en vue de faciliter le financement de projets de logements abordables. Ce projet s'inscrit dans un contexte où plusieurs initiatives immobilières prennent forme, à l'image du programme de logements sociaux de Ouédo au Bénin.

Lancement d'une deuxième émission d'obligations sociales

Une deuxième émission obligataire dans le cadre du programme de social bond sera lancée. Ce programme a obtenu la meilleure notation (SQS1) de la part de Moody's, témoignant de sa solidité et de sa pertinence sociale. Cette nouvelle émission, d'un montant prévisionnel de 40 milliards FCFA sera structurée autour d'un investisseur de référence, et visera également à mobiliser des investisseurs régionaux. Dans cette perspective, un accent particulier sera mis sur le renforcement de la relation avec la communauté des investisseurs, afin de consolider la confiance,

d'assurer une bonne compréhension du cadre d'intervention et de garantir le succès de cette nouvelle opération.

Lancement des opérations de titrisation en cours et signatures de nouveaux mandats

L'opération de titrisation avec un groupe bancaire de premier plan devrait être clôturée au cours du premier semestre.

Par ailleurs, un nouveau mandat a été signé avec une banque basée au Bénin. D'autres mandats sont en cours de finalisation avec plusieurs banques partenaires, traduisant un intérêt pour le mécanisme de mobilisation de ressources à long terme qu'est la titrisation. Ces opérations, principalement adossées à des portefeuilles de prêts à la consommation de longue maturité, prévoient que les ressources issues de la titrisation soient réinvesties dans des financements en faveur du logement abordable, notamment sous forme de prêts aux acquéreurs et aux promoteurs immobiliers. Cette dynamique permet ainsi de constituer un nouvel ensemble de prêts hypothécaires éligibles au refinancement auprès des guichets d'AFINHAB.

Conclusion

L'année 2026 sera une année déterminante pour AFINHAB, qui devra démontrer sa capacité à trouver un second souffle lui permettant de mener avec succès son plan stratégique 2023-2027. La capacité de l'institution à exécuter ses priorités — qu'il s'agisse de renforcer ses capacités de refinancement, d'élargir sa base actionnariale ou de consolider ses partenariats techniques et financiers — sera déterminante pour soutenir la dynamique de financement du logement dans la région. Dans un environnement mouvant, AFINHAB devra faire preuve d'agilité et de résilience pour remplir pleinement sa mission au service du développement économique et social des pays membres de l'UEMOA.

ANNEXES

Annexe 1 : Compte de résultats au 31 décembre 2025

POSTE	PRODUITS/CHARGES	MONTANTS NETS		Variation 2025/2024 %
		31/12/2025	31/12/2024	
1	INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	17 537 292 106	15 749 454 663	11.35%
2	INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	12 724 588 362	11 670 252 194	9.03%
3	REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE	-	-	
4	COMMISSIONS (PRODUITS)	548 859 465	203 114 590	170.22%
5	COMMISSIONS (CHARGES)	-	-	
6	GAINS OU PERTES NETS SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION	-40 150 000	-	
7	GAINS OU PERTES NETS SUR OPERATIONS DES PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASSIMILES	-	-	
8	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	679 626 747	1 472 815 968	-53.86%
9	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	1 073 396 117	1 702 699 004	-36.96%
10	PRODUIT NET BANCAIRE	4 927 643 838	4 052 434 023	21.60%
11	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	250 122 699	69 507 397	259.85%
12	CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	2 383 579 598	1 894 463 705	25.82%
13	DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	380 466 122	192 695 971	97.44%
14	RESULTAT BRUT D'EXPLOITATION	2 413 720 817	2 034 781 744	18.62%
15	COÛT DU RISQUE	-	-	
16	RESULTAT D'EXPLOITATION	2 413 720 817	2 034 781 744	18.62%
17	GAINS OU PERTES NETS SUR ACTIFS IMMOBILISES	-	-	
18	RESULTAT AVANT IMPÔT	2 413 720 817	2 034 781 744	18.62%
19	IMPÔTS SUR LES BENEFICES	-	-	
20	RESULTAT NET	2 413 720 817	2 034 781 744	18.62%

Annexe 2 : Bilan au 31 décembre 2025

POSTE	ACTIF	MONTANTS NETS		Variation 2025/2024 %
		31/12/2025	31/12/2024	
1	CAISSE, BANQUE CENTRALE, CCP	696 090	351 491	98.04%
2	EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILEES	-	-	
3	CREANCES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	298 714 909 513	258 984 912 612	15.34%
4	CREANCES SUR LA CLIENTELE	255 259 389	244 899 755	4.23%
5	OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	25 520 353 745	21 819 897 853	
6	ACTIONS ET AUTRES TITRES A REVENU FIXE	-	-	
7	ACTIONNAIRES OU ASSOCIES	-	-	
8	AUTRES ACTIFS	3 711 478 226	3 108 430 275	19.40%
9	COMPTES DE REGULARISATION	4 083 538 917	447 486 344	812.55%
10	PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME	970 338 144	2 259 404 810	-57.05%
11	PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES	-	-	
12	PRETS SUBORDONNES	-	-	
13	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	456 216 727	627 440 183	-27.29%
14	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	209 140 734	314 029 797	-33.40%
	TOTAL DE L'ACTIF	333 921 931 485	287 806 853 120	16.02%

POSTE	PASSIF	MONTANTS NETS		Variation 2025/2024 %
		31/12/2025	31/12/2024	
1	BANQUE CENTRALE, CCP	-	-	-
2	DETTES INTERBANCAIRES ET ASSIMILEES	123 877 192 923	132 746 961 435	-6.68%
3	DETTES A L'EGARD DE LA CLIENTELE	-	-	
4	DETTES REPRESENTEES PAR UN TITRE	115 233 137 850	66 709 135 901	72.74%
5	AUTRES PASSIFS	74 818 968	47 578 727	57.25%
6	COMPTES DE REGULARISATION	5 205 193 007	2 178 747 047	138.91%
7	PROVISIONS	333 872 856	513 245 930	-34.95%
8	EMPRUNTS ET TITRES EMIS SUBORDONNES	59 357 221 475	59 638 424 170	-0.47%
9	CAPITAUX PROPRES ET RESSOURCES ASSIMILEES	29 840 494 406	25 972 759 909	14.89%
10	CAPITAL SOUSCRIT	14 426 970 000	13 676 970 000	5.48%
11	PRIMES LIEES AU CAPITAL	1 683 552 379	979 538 699	71.87%
12	RESERVES	6 230 031 427	5 823 075 078	6.99%
13	ECARTS DE REEVALUATION	-	-	
14	PROVISIONS REGLEMENTEES	-	-	
15	REPORT A NOUVEAU (+/-)	5 086 219 783	3 458 394 388	47.07%
16	RESULTAT DE L'EXERCICE (+/-)	2 413 720 817	2 034 781 744	18.62%
	TOTAL DU PASSIF	333 921 931 485	287 806 853 120	16.02%

POSTE	HORS BILAN	MONTANTS NETS		Variation 2025/2024 %
		31/12/2025	31/12/2024	
	ENGAGEMENTS DONNES	-	-	
1	ENGAGEMENTS DE FINANCEMENT	41 800 000 000	31 800 000 000	31.45%
2	ENGAGEMENT DE GARANTIE	-	-	
3	ENGAGEMENTS SUR TITRES	-	-	
	ENGAGEMENTS RECUS	-	-	
4	ENGAGEMENT DE FINANCEMENT	65 848 277 461	65 848 277 461	-
5	ENGAGEMENT DE GARANTIE	58 985 879 815	68 515 132 312	-13.91%
6	ENGAGEMENTS SUR TITRES	-	-	

Annexe 3 : Ratios prudentiels au 31 décembre 2025

Liste des normes prudentielles	Référence	Norme	Ratio au 31/12/2025	Situation de l'établissement
A. Normes de solvabilité				
Ratio de fonds propres de base CET 1 (%)	EP02	7,50%	16,722%	CONFORME
Ratio de fonds propres de base T1 (%)	EP02	8,50%	16,722%	CONFORME
Ratio de solvabilité total (%)	EP02	11,50%	48,66%	CONFORME
B. Norme de division des risques				
Norme de division des risques	EP29	35%	N/A	EXONERE
C. Ratio de levier				
Ratio de levier	EP33	3%	7,226%	CONFORME
D. Autres normes prudentielles				
Limite individuelle sur les participations dans les entités	EP35	25%	-	CONFORME
Limite individuelle sur les participations dans les	EP35	15%	-	CONFORME
Limite globale de participations dans les entités	EP35	60%	-	CONFORME
Limite sur les immobilisations hors exploitation	EP36	15%	-	CONFORME
Limite sur le total des immobilisations et des	EP37	100%	1,012%	CONFORME
Limite sur les prêts aux actionnaires, aux dirigeants	EP38	20%	N/A	EXONERE

Annexe 4 : Rapports des agences de notation

ANNEXE 4.1 : NOTATION D'AFINHAB (anciennement CRRH-UEMOA) PAR BLOOMFIELD INVESTMENT



CREDIT RISK MANAGEMENT BEYOND NUMBERS

TOGO, CRRH-UEMOA

Fiche de Notation Financière

Validité : Juin 2025-Mai 2026

Catégorie De valeurs	Échelle de notation	Monnaie	Note actu.	Note préc.	Date d'exp.	Perspective
Long Terme	Monnaie locale	CFA	AAA	AA+	31/05/2026	Stable
Court Terme	Monnaie locale	CFA	A1+	A1+	31/05/2026	Stable

Bloomfield Investment Corporation

Tel: (225) 27 22 54 84 40/41

Stéphanie ANGUI, VP-SD Bloomfield Ratings

s.angui@bloomfield-investment.com

Ayéle EKUE-HETTAH, Directrice de mission

a.ekue-hettah@bloomfield-investment.com

Merlin KONAN, Analyste financier senior

m.konan@bloomfield-investment.com

Paule-Aimée BOUE, Analyste financier

a.boue@bloomfield-investment.com

www.bloomfield-investment.com

Informations financières de base

En millions de FCFA	2023	2024
Total bilan	299 723	287 807
Créances interbancaires	285 212	258 985
Dettes interbancaires	144 885	132 747
Dettes représentées par un titre	80 836	66 709
Fonds propres (hors résultat net)	19 134	23 938
Marge d'intérêt	3 292	4 079
Résultat net des commissions	122	203
Produit Net Bancaire	2 943	4 052
Résultat Brut d'Exploitation	1 315	2 035
Résultat net	1 291	2 035

Présentation

Créée le 16 juillet 2010 à Cotonou, la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA, en abrégé CRRH-UEMOA, est une Société Anonyme avec Conseil d'Administration.

Elle est immatriculée sous le numéro TG-LOM-2010 B 1817 au Registre du Commerce et du Crédit Mobilier de Lomé (Togo) et son siège social est établi à Lomé, 68 Avenue de la libération (BP 1172 Lomé Togo).

La CRRH-UEMOA, en tant qu'un établissement financier à caractère bancaire, a obtenu l'agrément n°T 0165N par arrêté n°260/MEF/SG/DE, le 11 novembre 2011.

Spécialisée dans le refinancement des prêts hypothécaires octroyés par les banques et SFD de l'UEMOA, la CRRH-UEMOA a développé depuis 2023

de nouvelles lignes d'activités : la titrisation et la solution de garantie.

En 2024, le capital social de la CRRH-UEMOA a été porté à 13 677 millions de francs CFA par le biais de deux opérations d'augmentation de capital.

Justification de la notation et des perspectives

Sur le long terme : Qualité de crédit la plus élevée. Les facteurs de risques sont négligeables, étant légèrement supérieurs à ceux des obligations d'Etat sans risque.

Sur le court terme : Certitude de remboursement en temps opportun la plus élevée. Les liquidités à court terme, dont les facteurs internes d'exploitation et/ou l'accès aux sources alternatives de financement sont assurés, et la sécurité est tout juste en dessous de celle des bons du trésor sans risque.

Facteurs clés de performance

La notation est basée sur les facteurs positifs suivants :

- Une année 2024 marquée par un record de l'activité de refinancement ;
- Un résultat net en évolution, porté par la hausse des indicateurs de performances ;
- Un cadre de gouvernance et de gestion des risques solide ;
- Une bonne qualité du portefeuille ;
- Une bonne solidité financière confortée par le renforcement des fonds propres ;
- Une bonne flexibilité financière soutenue par une activité de placement en évolution ;
- Un soutien marqué de l'actionnariat ;
- Une relative maîtrise des frais généraux.

Les principaux facteurs de fragilité de la qualité de crédit sont les suivants :

- Une exposition non maîtrisée aux risques sociopolitique et sécuritaire dans la zone UEMOA.

ANNEXE 4.2 : NOTATION INTERNATIONALE D'AFINHAB (anciennement CRRH-UEMOA) PAR MOODY'S RATINGS

MOODY'S RATINGS

Rating Action: Moody's Ratings affirms CRRH-UEMOA's Ba2 domestic currency issuer rating; changes issuer outlook to negative

16 Oct 2025

Limassol, October 16, 2025 -- Moody's Ratings (Moody's) has today affirmed Caisse Regionale de Refinancement Hypothécaire de l'UEMOA's (CRRH-UEMOA) Ba2 long-term domestic currency issuer rating, Ba3 long-term foreign currency issuer rating, as well as the Not Prime short-term issuer ratings. Concurrently, we have downgraded CRRH-UEMOA's long-term Corporate Family Rating (CFR) to Ba3 from Ba2 and changed the issuer outlook to negative from stable.

RATINGS RATIONALE

AFFIRMATION OF ISSUER RATINGS

The affirmation of CRRH-UEMOA's Ba2 long-term domestic currency issuer rating captures (1) the company's b2 standalone assessment, lowered from b1 to capture the deterioration in the regional operating environment; (2) a two notch affiliate support uplift based on our assessment of a high likelihood of support in case of need from The West African Development Bank (BOAD, Baa1 stable), its sponsor and largest shareholder. This uplift further recognises CRRH-UEMOA's strategic importance for BOAD and the West African Economic and Monetary Union (WAEMU) member states given its policy role in the promotion and development of residential mortgage lending in the region; and (3) the introduction of a one notch rating uplift through the application of our Loss Given Default (LGD) analysis for speculative-grade issuers reflecting the material amount of subordinated debt (20.7% of tangible managed assets) that ranks below senior liabilities.

As a result of the latter, CRRH-UEMOA's domestic currency issuer rating is positioned one notch above its Ba3 CFR. As of December 2024, the company's XOF66.7 billion (\$117.5 million) senior bonds issuances and XOF132.7 billion concessional financing from Development Finance Institutions (DFIs) rank at the top of our LGD waterfall, followed by XOF59.6 billion of subordinated debt primarily raised from shareholder banks.

CRRH-UEMOA's long-term foreign currency issuer rating remains capped by our assessment of the relevant foreign currency ceiling at Ba3. The foreign currency country ceiling applied to CRRH-UEMOA captures the currency convertibility and transferability risk in the region, along with the non-resident status of CRRH-UEMOA in Togo.

DOWNGRADE OF CFR

The downgrade of CRRH-UEMOA's long-term CFR to Ba3 from Ba2 is predominantly driven by the lowering of its standalone assessment to b2 from b1, on top of which we continue to impute two notches of parental support uplift.

The decision to lower CRRH-UEMOA's standalone assessment to b2 from b1 captures the gradual but steady deterioration in the operating environment in some of its key markets, most notably Senegal and Niger. For example, Senegal's (Caa1, negative) sovereign ratings were downgraded by four notches over the past twelve months, at a time when its local banks remain CRRH-UEMOA's second largest lending exposure (22% of total refinancing activities and around 57% of shareholders' equity as of June 2025), effectively constraining CRRH-UEMOA's standalone assessment. For further information on the latest sovereign rating action on Senegal, please refer to our press release published on 10 October 2025: "Moody's Ratings downgrades Senegal's ratings to Caa1 and maintains the negative outlook"; <https://ratings.moody.com/ratings-news/452343>.

CRRH-UEMOA's b2 standalone assessment further captures the company's monoline status that significantly



AFINHAB

Contact Presse :

Siège social : 68, Avenue de la libération,
BP : 1172 Lomé - TOGO

Email : communication@afinhab.org

Site web : www.afinhab.org

