



ECOBANK

Financement de l'immobilier au Sénégal

Ecobank
The Pan African Bank

SOMMAIRE

- **Le marché de l'immobilier**
- **Modes de financement : financement bancaire, fonds propre**
- **L'offre de crédit immobilier**
- **Financement et blanchiment d'argent**

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER

- **L'offre**

- Investissements particulièrement importants (80% en nouvelles constructions et 20% en réhabilitation)
- Sénégalais de l'extérieur particulièrement actifs
- Offre de luxe de plus en plus forte
- Rareté des terrains
- Produits offerts : immobilier à usage locatif, d'exploitation, à usage d'habitation

- **La demande**

- Demande excédentaire (plus de 150.000 demandeurs en location)
- Dakar hub régional (diplomates, multinationales)
- Prix exorbitants au regard des prestations offertes

Financement de l'immobilier au Sénégal

LE FINANCEMENT

- **Financement sur fonds propres**
 - Une grande partie du financement des acquisitions se fait en dehors du circuit bancaire
 - Forte présence de transactions en liquide et « privées »
- **Financement bancaire**
 - Les engagements des banques relativement faibles par rapport à l'effervescence du marché
 - Contraintes sur la sécurité juridique du financement
 - La bulle est en train de s'essouffler

L'OFFRE DE ECOBANK

- **Cibles : Particuliers salariés, Professions libérales, Entreprises, Expatriés au Sénégal et Sénégalais vivant en Afrique (zone Ecobank)**
- **Les Produits :**
 - **Financement de l'immobilier à usage d'habitation**
 - **Financement de l'immobilier à usage d'exploitation**
 - **Financement de l'immobilier à usage locatif**

Financement de l'immobilier au Sénégal



L'OFFRE K

- **Caractéristiques de l'offre**

- **Pour les salariés : durée sur 10 ans ; revenus certains et identifiables; emploi stable (administration, grandes entreprises) ; financement sans apport.**
- **Pour les entreprises : durée comprise entre 5 et 7 ans ; capacité de remboursement supportable par l'exploitation.**
- **Pour les professions libérales : immeuble à usage professionnel ou d'habitation; montant du financement lié à l'activité.**
- **Pour les expatriés et Sénégalais de l'extérieur : financement de logements dans les pays d'origine des expatriés et financement de logement au Sénégal pour les concitoyens vivant en Afrique.**

Toute la structure du crédit est liée à la capacité d'endettement du bénéficiaire qui repose sur ces revenus identifiables.

Financement de l'immobilier au Sénégal

Ecobank
The Pan African Bank

POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT

Financement de l'immobilier au Sénégal

Ecobank
The Pan African Bank

Définition

Le blanchiment de capitaux est un délit consistant à donner une apparence licite aux fonds issus de la délinquance pour :

- **Dissimuler la provenance des profits d'opérations délictueuses en vue d'échapper aux conséquences judiciaires de ses actes**
- **Obtenir en général, des revenus du placement de ces fonds.**

Les banques et établissements financiers peuvent être utilisés pour servir, à leur insu, d'intermédiaires pour le dépôt, le transfert ou le placement de ces fonds d'origine criminelle

Les obligations de la banque

4 types d'obligations

- La connaissance du client
- L'obligation de vigilance sur les opérations effectuées
- La surveillance, la collecte et la conservation des informations
- La contribution à l'identification et à la déclaration des transactions suspectes et douteuses

Les obligations de la banque

- **La connaissance du client**

- **Pour une personne physique**

- Vérifier l'identité et l'adresse du client (pièces d'identité en cours de validité).

- Cerner le profil normal de fonctionnement du compte du client (activités, capacités financières, motivations, besoins et attentes).

- Veiller en permanence à la cohérence des opérations effectuées et faire ressortir les mouvements anormaux.

- Conserver la référence et la copie des pièces fournies

- Revoir et actualiser périodiquement les dossiers des clients existants (dossiers d'ouverture de comptes)

Les obligations de la banque

- **L'obligation de vigilance sur les opérations effectuées**
 - **L'identification : des clients donneurs d'ordres et bénéficiaires, des ayant droits des fonds fiduciaires**
 - **La vérification de l'adéquation des opérations réalisées et des flux, par rapport au profil client**
 - **L'examen de la justification économique des opérations inhabituelles**
 - **La surveillance des chèques, selon un programme annuel**
 - **Le suivi des flux en provenance et à destination des pays et territoires non coopératifs**

Opérations à surveiller

- Veiller aux locations de coffres par les clients suivies d'une utilisation très fréquente de ceux-ci.
- Demandes répétées de délivrance de chèques de banque, ou de chèques de voyage.
- Souscriptions de multiples contrats d'assurance vie (notamment au profit des mineurs, membres d'une même famille...) éventuellement financées au moyen de virements et de chèques de sociétés.

Opérations à surveiller

- Demandes de prêts adossées à des garanties tierces ou au titres déposés en garantie au profit de tiers non clients, ou demandes de substitution de débiteurs.
- Financements d'acquisition de véhicules de luxe (surtout payés en espèces) ou grosses acquisitions d'investissements dans des secteurs tels que le luxe ou l'immobilier
- Achats et reventes rapides de sociétés
- Montages complexes avec des circuits entre établissements financiers pour des opérations apparemment simples...

MERCI DE VOTRE AIMABLE ATTENTION

Financement de l'immobilier au Sénégal

Ecobank
The Pan African Bank