

Crédit Foncier du Cameroun

CELEBRATION DE LA JOURNEE MONDIALE DE L'HABITAT EDITION 2022



EXPOSE :

Le montage de projet immobilier « Bancable »

Bertoua, du 27 Septembre au 03 Octobre 2022

SOMMAIRE

Introduction

I. Risques liés à la solvabilité de l'emprunteur

- 1.1-Cas des remboursements assis sur des revenus salariaux ;
- 1.2-Cas des remboursements assis sur des revenus locatifs ;
- 1.3-Cas des remboursements assis sur des revenus de commercialisation.

II. Risques liés à la faisabilité du projet

- 2.1-Conception du projet
- 2.2-Exécution du projet
- 2.3-Soutnabilité/Financement du projet

III. Risques liés à la qualité de la garantie

- 3.1 Clauses pouvant grever le titre foncier
- 3.2 Valeur de la garantie

Conclusion

INTRODUCTION

Un projet bancable peut se définir comme un projet pour lequel le prêteur de deniers n'est exposé à aucun risque ou très peu. Il intègre dès sa phase préparatoire la composante risque. A cette phase, tous les risques opérationnels, techniques, financiers doivent être identifiés analysés et les mesures prises en vue de leur mitigation.

Généralement, les clients font abstraction de cette réalité et ne s'intéressent qu'au financement recherché, oubliant que la banque a intérêt à se rassurer au préalable que tous les risques potentiels sont couverts avant de mettre les financements à disposition. **D'où la nécessité de mettre en relief dans le cadre de cet exposé, les points de vigilance sur lesquels tout prétendant à un financement doit s'appesantir.**



INTRODUCTION

Poser le problème **du montage d'un projet immobilier bancable**, reviendrait donc à scruter les mesures préalables à prendre par un maître d'ouvrage pour :

- ✓ **Garantir la réalisation et l'achèvement à bonne date de son projet ;**
- ✓ **S'assurer de la rentabilité du projet (cas de projet à caractère commercial) ;**
- ✓ **Assurer le remboursement sans heurts du prêt obtenu.**

Tel est l'objet du présent exposé structuré autour des risques liés à la faisabilité d'un projet immobilier, la solvabilité de l'emprunteur et la qualité de la garantie offerte.



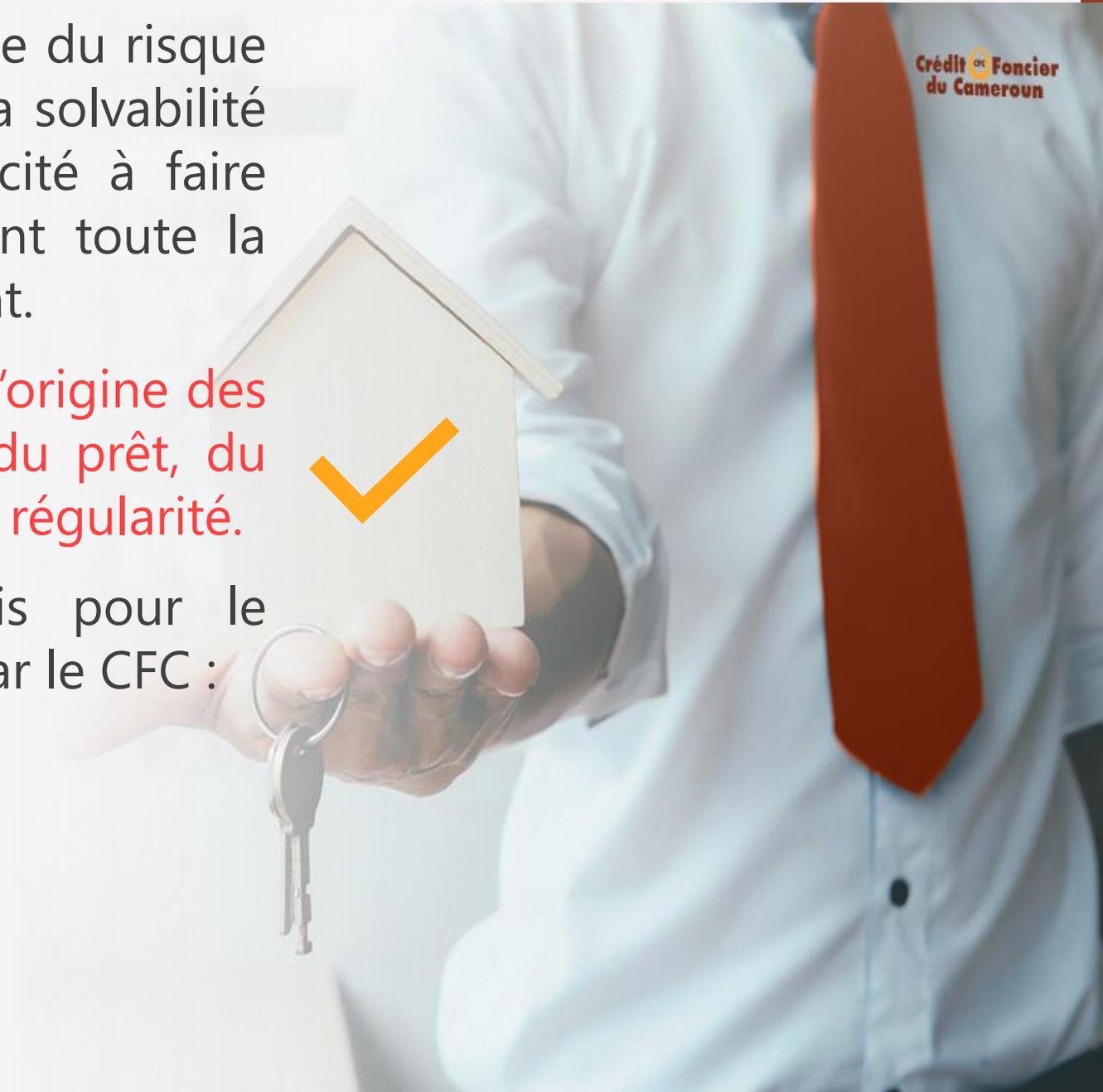
I-RISQUES LIES A LA SOLVABILITE DE L'EMPRUNTEUR

L'élément d'entrée en matière d'analyse du risque de contrepartie par un banquier est la solvabilité de l'emprunteur, c'est-à-dire sa capacité à faire face aux mensualités du prêt pendant toute la durée de remboursement, sans incident.

Elle s'apprécie sous le triple angle de l'origine des revenus affectés au remboursement du prêt, du niveau desdits revenus et enfin de leur régularité.

Trois types de revenus sont admis pour le remboursement des prêts distribués par le CFC :

- **Les revenus salariaux;**
- **les revenus locatifs;**
- **les revenus de commercialisation.**



I.1 CAS DES REVENUS SALARIAUX

Les principaux risques y afférents sont au nombre de 4 :

- ❖ La disparition des revenus due au décès de l'emprunteur ;
- ❖ La disparition des revenus due à la perte d'emploi ou la rupture du contrat de travail ;
- ❖ La modification unilatérale de la domiciliation des revenus ;
- ❖ La provision insuffisante à la date de prélèvement .

I.1 CAS DES REVENUS SALARIAUX

I.1.1 La couverture du premier risque dont la survenance échappe à tous est assurée par la souscription d'une assurance ;

I.1.2 Pour minimiser le risque lié à la perte d'emploi, il est exigé à l'emprunteur de disposer d'un contrat de travail à durée indéterminée avec une entreprise dont la viabilité et la pérennité sont avérées.

Néanmoins, il peut arriver malgré ces mesures que le risque se réalise. Dans ce cas, l'emprunteur a la responsabilité de trouver très rapidement d'autres revenus en substitution ou envisager le remboursement anticipé partiel ou total pour ne pas accumuler les impayés, les pénalités qui peuvent conduire à la saisie de son bien.

Point de vigilance : En cas de perte d'emploi, il faut toujours se rapprocher de son banquier et envisager la suspension d'échéances, le temps de trouver d'autres revenus, ou le remboursement anticipé partiel ou total du prêt.

I.1 CAS DES REVENUS SALARIAUX

I-1.3 Il arrive que l'emprunteur sciemment ou non organise son insolvabilité en modifiant la domiciliation de ses revenus ou en effectuant des retraits qui entament le solde du compte au point de ne plus couvrir la mensualité du prêt.

En cas de provision insuffisante sur le compte de l'emprunteur, le prélèvement de la mensualité n'est pas opéré, et le prêt passe en impayés sans possibilité de régularisation automatique. Une action de l'emprunteur s'impose à travers soit un règlement espèces, soit une autorisation de prélèvement ponctuel après avoir approvisionné le compte du montant de la mensualité.

Point de vigilance : L'emprunteur doit s'assurer que le solde de son compte est toujours supérieur ou égal au montant de la mensualité. En cas d'incident, il doit systématiquement se rapprocher de son banquier pour remédier à la situation. Il ne doit en aucun cas lui venir à l'esprit d'organiser son insolvabilité.

I-2 CAS DES LOYERS

Le banquier s'expose également à quatre types de risques lorsque le remboursement est assis sur les revenus locatifs générés par l'immeuble financé.

- Le risque de décès de l'emprunteur avant l'achèvement des travaux et la mise en exploitation de l'immeuble ;
- L'absence des loyers due au non achèvement des travaux ou non occupation de l'immeuble ;
- Un faible taux d'occupation du fait d'un niveau élevé des loyers ou de la concurrence ;
- Le non-reversement des loyers sur le Compte de remboursement pour diverses raisons (impayés de loyers, détournement des loyers par l'emprunteur, etc...)

I-2 CAS DES LOYERS

I.2.1 Ce risque comme dans le cas précédent est couvert par une assurance, sauf si le décès intervient 5 ans après la mise en place du prêt. En effet, l'on suppose qu'au bout de 5 ans, l'emprunteur est supposé avoir achevé les travaux de construction, mis l'immeuble en location et mis en place un mécanisme fluide de gestion des baux et approvisionnement du compte de remboursement.

I.2.2 L'un des risques majeurs auquel s'exposent les projets immobiliers locatifs est l'incapacité des promoteurs à respecter les plannings d'exécution des travaux de construction. Or, si les travaux ne sont pas achevés, l'immeuble ne peut être loué et ne peut générer des revenus. Les statistiques issues du portefeuille du CFC révèlent que ce risque se réalise dans plus de 50% des cas. **En d'autres termes, 50% des prêts accordés enregistrent des impayés dès la première mensualité du fait du non achèvement dans les délais des travaux de construction.**

Plusieurs facteurs peuvent justifier cette situation, notamment la mauvaise conception du projet et/ou la mauvaise exécution des travaux. Ces aspects seront développés dans la seconde partie de cet exposé consacré à la faisabilité des projets .

I-2 CAS DES LOYERS

1.2.3 Le faible taux d'occupation des immeubles financés constitue de nos jours un risque certain et non négligeable, auquel le banquier s'expose en finançant les projets locatifs.

Des projets financés par les CFC, 1/3 est confronté à cette difficulté inhérente au niveau des loyers et à la concurrence. L'offre en logements à louer de moyen ou haut standing est de plus en plus importante alors que la demande est limitée.

La spéculation foncière, l'inflation des coûts de matériaux de construction et le coût de plus en plus élevé de la main d'œuvre, d'une part, et d'autre part, la nécessité d'un retour sur investissement sont les éléments qui **influencent** les caractéristiques de l'offre que le marché a du mal à absorber du fait du faible niveau du pouvoir d'achat.

Point de vigilance : l'absence de loyers due à l'inachèvement dans les délais des travaux de construction, à l'occupation partielle de l'immeuble, au non-paiement des loyers par les locataires et/ou au détournement des loyers sont autant de points de vigilance à observer par un promoteur de projet immobilier locatif

I-3 CAS DES REVENUS DE COMMERCIALISATION

Dans le cadre des opérations de construction en masse des logements à vendre, les risques identifiés sont de deux ordres :

- La mévente
- Le désistement des acquéreurs

I-3 CAS DES REVENUS DE COMMERCIALISATION

1.3.1 La mévente se caractérise par le fait qu'un promoteur réalise des logements mais ne trouve pas preneurs. **Elle peut s'expliquer par l'absence d'une stratégie de commercialisation, les prix de vente élevés et enfin la qualité de l'offre.**

S'agissant de la stratégie, de nombreux promoteurs rencontrés ne pensent pas avant de se lancer à asseoir une bonne stratégie commerciale :

- Bien identifier le besoin à satisfaire et donc la cible visée ;
- Concevoir une offre qui correspond au besoin et aux spécificités de la cible en termes d'exigences et de pouvoir d'achat ;
- Mettre en œuvre une stratégie de communication et de conquête de cette cible ;
- Allouer des moyens suffisants ;
- Planifier la commercialisation...

... sont autant d'éléments à prendre en compte lors de l'élaboration de la stratégie commerciale.

I-3 CAS DES REVENUS DE COMMERCIALISATION (suite)

L'absence de stratégie commerciale est l'une des principales causes de mévente des programmes immobiliers.

Concernant les deux autres facteurs, La mauvaise qualité des travaux d'aménagement/viabilisation et de construction, et par conséquent de l'offre, peut être à l'origine des méventes, tout comme les prix de vente, s'ils ne découlent pas d'une bonne étude de marché.

I-3 CAS DES REVENUS DE COMMERCIALISATION

1.3.2 Dans le cadre de la promotion immobilière, il est important que les parties au contrat respectent leurs engagements afin que les ventes soient parfaites.

En particulier, le non-respect par le promoteur immobilier de certaines dispositions des contrats de réservation, notamment les délais de livraison et la qualité des travaux, peut occasionner des désistements, une mauvaise publicité et par conséquent une perte de revenus.

Point de vigilance : Une **bonne connaissance du marché, une bonne stratégie commerciale, une offre de qualité à des prix appropriés, le respect des dispositions contractuelles, ...** sont autant d'aspects à prendre en compte par les promoteurs immobiliers lors du montage de leurs projets.

II- RISQUES LIES A LA FAISABILITE DU PROJET

De manière générale, la réalisation d'un projet expose à des risques spécifiques liés à la nature du projet. Pour le cas des projets immobiliers, les trois types de risques inhérents à la faisabilité desdits projets ont été identifiés et ont pour conséquence le non achèvement des travaux ou l'inexploitation de l'immeuble. Il s'agit de :

- La mauvaise conception du projet ;
- La mauvaise exécution des travaux ;
- L'insuffisance de ressources.

II.1- LA MAUVAISE CONCEPTION DU PROJET

Elle peut être due à :

- L'incohérence entre plans et devis ;
- Un devis non exhaustif qui ne ressort pas tous les corps d'état ou travaux à réaliser ;
- Une sous-évaluation des quantités ;
- Une sous-estimation des prix unitaires ;
- Etc...

Ces risques surviennent lorsque la conception des projets est confiée à des personnes inexpertes et/ou lorsque le Maître d'ouvrage n'effectue aucun contrôle.

La correction de ces insuffisances génère très souvent des coûts supplémentaires qui peuvent s'avérer difficile à couvrir, surtout lorsqu'elles sont découvertes en phase d'exécution des travaux. La conséquence immédiate étant le non-respect du planning d'exécution des travaux, l'achèvement hors délais des travaux, l'absence de revenus pour le cas des immeubles locatifs.

Point de vigilance : La conception des projets immobiliers doit être confiée à des personnes habilitées à le faire et doit être contrôlée par le Maître d'ouvrage même s'il n'est pas du domaine.

II.2-LA MAUVAISE EXECUTION DES TRAVAUX

Les risques liés à la réalisation du projet peuvent se présenter à plusieurs niveaux :

- **Détournement d'une portion des fonds destinés au projet ;**
- **Perte des des matériaux (vol, gaspillage, dégradation) ;**
- **Mauvaise exécution des ouvrages (malfaçons);**
- **Mauvaise planification ou non-respect du planning.**

2.2.1 Le détournement des fonds ou du moins leur utilisation à d'autres fins survient lorsque le Maître d'ouvrage n'a pas une parfaite connaissance du budget nécessaire à la réalisation de son projet, et très souvent il le sous-évalue, ce n'est qu'après coup qu'il s'en rend compte.

2.2.2 L'approvisionnement du chantier en matériaux et la gestion des stocks ne sont pas à négliger, ils doivent être contrôlés par le Maître d'ouvrage car des pertes importantes de matériaux/matériels peuvent déséquilibrer un budget et occasionner des malfaçons et du retard.

II.2-LA MAUVAISE EXECUTION DES TRAVAUX

2.2.3 Les malfaçons sont très courantes dans ce type de projet, surtout dans notre environnement où l'auto-construction est très répandue. Ce risque intervient généralement lorsque les travaux sont exécutés par des personnes non qualifiées. Il est important de faire recours à des professionnels qui maîtrisent les normes et les règles de l'art.

2.2.4 D'expérience, les plannings d'exécution produits par les clients ne sont pas respectés pour plusieurs raisons. Or, l'irrespect du planning d'exécution a des conséquences sur le remboursement d'un prêt locatif par exemple.

Il est important de mettre sur pied une bonne planification pour parvenir à boucler les travaux bien avant le début du remboursement du prêt.

Point de vigilance : **Le maître d'ouvrage doit avoir une parfaite connaissance du budget nécessaire à la réalisation de son projet, veiller à une bonne planification des travaux et suivre aussi bien l'approvisionnement du chantier, la gestion des stocks que la mise en œuvre du planning arrêté.**

II.3- L'INSUFFISANCE DES RESSOURCES

Le banquier contribue très souvent au financement d'un projet immobilier, en d'autres termes il ne le finance pas entièrement, il est donc attendu du maître d'ouvrage un apport personnel matérialise son implication personnel à la réalisation de son projet

Les principaux risques identifiés ici tournent autour de l'élaboration du plan de financement du projet et sa couverture.

Un plan de financement mal élaboré peut occulter certains postes de dépenses, ce qui ne permet pas de maîtriser le budget réel à affecter au projet.

Démarrer un projet immobilier sans disposer au préalable de toutes les ressources nécessaires à son exécution expose à un risque important de non achèvement.

Plus de 30% des offres de prêts locatifs du CFC sont annulées du fait de l'incapacité des clients à réaliser leur apport personnel préalable, lequel est généralement fonction de leur capacité d'endettement, déterminée par leur niveau de revenus, et de la taille du projet.

Point de vigilance : Le promoteur doit maîtriser le budget nécessaire à la réalisation de son projet, disposer de ressources propres pour le financement de son projet, doit s'assurer que toutes les ressources nécessaires sont disponibles avant le démarrage des travaux

III- RISQUES LIES A LA QUALITE DE LA GARANTIE

Il peut arriver pendant la durée contractuelle que la solvabilité liée aux revenus de l'emprunteur comme souligné dans les précédents développements soit altérée par des cas de force majeure. En ce moment le promoteur doit présenter des assurances que la garantie offerte (Titre Foncier) ne souffre d'aucune charge mais aussi qu'elle est suffisante pour couvrir la créance accordée.

III.1- DIFFERENTES CLAUSES POUVANT GREVER LE TITRE FONCIER

Avant d'aborder les différentes clauses d'indisponibilité qui peuvent entacher un titre foncier, il importe d'ouvrir une parenthèse sur les autorisations administratives préalables à la réalisation d'un projet immobilier:

- Le permis de bâtir;
- Le certificat d'urbanisme et d'accessibilité;
- L'arrêté municipal de lotissement;
- Ect..

Le Maître d'ouvrage doit non seulement intégrer la nécessité de les obtenir, mais également les délais d'obtention qui peuvent s'avérer longs et retarder la mise à disposition des fonds par le CFC. En effet, le CFC peut accorder le prêt et le débloquer partiellement sous réserve de la production desdites autorisations, **notamment le permis d bâtir**. La mise à disposition du financement global est donc conditionnée par leur production.

Point de vigilance: **Il convient d'anticiper sur l'obtention de toutes les autorisations administratives et les intégrer dans la planification du projet.**

III.1- DIFFERENTES CLAUSES POUVANT GREVER LE TITRE FONCIER

Les différentes clauses d'indisponibilité sont :

➤ La clause d'inaliénabilité

C'est une clause qui est inscrite dans le titre foncier lorsque ledit titre appartient en pleine et entière propriété à plusieurs personnes. Elle est d'ordre public dans la mesure où elle permet d'éviter qu'un seul ou quelques-uns parmi les co-indivisaires décident d'aliéner le terrain au détriment des autres. Cette clause ne rend pas le terrain insusceptible de toute transaction. Celle-ci devient inopérante lorsque tous les co-indivisaires ont participé à la transaction.

➤ La clause résolutoire

C'est la clause qui consacre l'accession provisoire à la pleine propriété, sous réserve de la mise en valeur du terrain après une période indiquée dans le cahier de charges du MINDCAF. Elle a un caractère rétroactif, dans la mesure où le bénéficiaire d'un lot domanial frappé d'une telle clause est considérée comme n'ayant jamais eu un droit de propriété sur ledit immeuble s'il ne l'a pas mis en valeur dans les délais impartis par l'autorité ayant attribué le lot.

➤ La pré-notation judiciaire

C'est la clause qui frappe le titre foncier d'un immeuble en proie à des litiges. Elle est matérialisée à la suite d'une ordonnance que prend le juge compétent et rend le terrain insusceptible de toute transaction jusqu'à sa levée.

Point de vigilance: **Il convient de s'assurer au préalable que le titre foncier offert en garantie est libre de toute charge.**

III.2- RISQUE LIE A L'INSUFFISANCE DE LA VALEUR DE LA GARANTIE

Pour que le banquier soit confortable dans une opération de financement d'un projet immobilier, il est important que la garantie offerte soit suffisante pour pouvoir couvrir le montant dégagé.

Elle s'apprécie à l'agrégation du montant des travaux réalisés et la valeur du terrain. D'où la nécessité d'affecter toutes ressources liées au financement (crédit bancaire et apport personnel) à la réalisation des travaux, d'une part, et d'autre part de s'assurer de la qualité des travaux exécutés.

Pour minimiser ce risque, le CFC exige que la valeur de cette garantie soit supérieure ou égale à 120 % du montant financé.

Point de vigilance: **Affecter toutes ressources dédiées aux travaux à leur réalisation (crédit bancaire et apport personnel), d'une part, et d'autre part de s'assurer de la qualité des travaux exécutés.**

Merci pour votre aimable attention!

Financer l'habitat, c'est notre métier!