CEB INFO
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE
N°3 - 2015
Trimestriel / Quarterly

Housing and social inclusion

Logement et intégration sociale



SPECIAL EDITION INSIDE

Sommaire

Page

Édito du Gouverneur 3

1956-2016
60 ans de solidarité européenne 4

Notre expérience du financement de logements sociaux et abordables 4

Activité prêts/projets 6

Belgique : des crédits hypothécaires à visée sociale pour faciliter l'accès au logement abordable dans les Flandres 6

Entretien avec Christine Whitehead, Économiste 8

Adoma: des solutions d'hébergement pour les Migrants en France 10

Des solutions de logement permanentes pour les réfugiés du fait des conflits dans les Balkans occidentaux dans les années 1990 12

Le logement, vecteur d'intégration sociale : nouveaux défis et enseignements tirés de l'évaluation 14

Le locatif devrait devenir le principal mode d'occupation des logements répondant aux besoins des plus vulnérables et des plus démunis 16

Activités financières et de gestion des risques 18

La gestion du risque de liquidité

Résultats au 30 juin 2015

Actualités 20

Le Gouverneur Wenzel à Chypre pour des entretiens avec le gouvernement

Du nouveau à la CEB 22

Agenda : Principaux événements à venir
Brèves
Publications

Crédits photos : Photothèques CEB, RHP, Adoma, ANL, Stock photo © Jodi Jacobson, Tim-Platt, jeremkin

Contents

Page

Editorial by the Governor 3

1956-2016
60 years of European solidarity 5

Our experience in financing social and affordable housing 5

Loans/projects activity 7

Belgium: Social mortgage loans for affordable housing in Flanders 7

Interview with Christine Whitehead, Economist 9

Adoma: housing solutions for migrants in France 11

Permanent housing solutions for refugees from the 1990s conflicts in the Western Balkans 13

Housing for social integration: emergent challenges and lessons from evaluation 15

Rental housing likely to become main housing tenure serving needs of most vulnerable and poor people 17

Financial and risk management activities 19

Liquidity risk management

Half Year Results

News 20

Governor Wenzel visits Cyprus to hold meetings with the government

CEB update 23

Agenda: Major upcoming events
In brief
Publications



Rolf WENZEL

Édito du Gouverneur

Cher Lecteur,

Devant la crise des migrants et des réfugiés que nous connaissons actuellement, la Banque de Développement du Conseil de l'Europe (CEB) intensifie son soutien aux pays membres qui tentent de faire face à un afflux sans précédent de migrants et de réfugiés.

C'est dans ce contexte que le Conseil d'administration a approuvé, le 2 octobre, la création d'un "Fonds pour les migrants et les réfugiés (MRF)", financé par des contributions de la Banque et de différents donateurs. Vous en apprendrez davantage dans l'édition spéciale qui accompagne ce numéro du CEB Info.

L'accent ici est mis sur le logement. L'accès à un logement décent ne représente pas seulement un droit de l'Homme en soi, c'est aussi la première étape pour atteindre un niveau de vie suffisant et, plus important encore, mener une existence digne.

Le logement social est l'un des domaines où la CEB est active. Vous trouverez matière à lire sur la manière dont les projets que nous finançons dans nos pays membres bénéficient aux segments de la population les plus vulnérables. Parmi ces derniers figurent les travailleurs immigrés, les demandeurs d'asile et les réfugiés, qui fuient la guerre et les persécutions au péril de leur vie, à la recherche d'un avenir meilleur pour finir souvent en butte à la marginalisation.

L'amélioration des conditions de vie des migrants, réfugiés et personnes déplacées, est au cœur du mandat de la CEB depuis sa création, et demeure aujourd'hui une tâche essentielle. Comme nous nous rapprochons du 60ème anniversaire de la Banque, qui aura lieu l'an prochain, le magazine CEB Info reviendra sur l'évolution de la CEB au cours des décennies. Il commence, dans ce numéro, par un article sur la création de la Banque en 1956 et son expérience dans le financement du logement social.

Editorial by the Governor

Dear Reader,

In the face of the current migrant and refugee crisis, the Council of Europe Development Bank (CEB) is stepping up its support to member countries struggling to cope with an unprecedented influx of migrants and refugees.

It is in this context that the Administrative Council approved on 2 October a "Migrant and Refugee Fund" (MRF), financed by grant contributions from the Bank and various donors. You can read more about this new Fund in the special edition that comes with the current issue of CEB Info.

Also in this issue, you will see that the focus is on housing. Access to decent housing is not only a human right in itself but it is also the first step to achieving an adequate standard of living and, most importantly, living in dignity.

Social housing is one of several areas in which the CEB is active. You can read more about how the projects we finance in our member countries benefit some of the most vulnerable population groups. These include migrant workers, asylum seekers and refugees, who risk their lives fleeing war and persecution in search of a better future but often end up facing marginalisation.

Improving the living conditions of migrants, refugees and displaced persons has been at the heart of the CEB's mandate since it was founded, and remains central to its work today. As we are approaching the Bank's 60th anniversary next year, CEB Info will be taking a look back on the evolution of the CEB through the decades, starting with an article in this issue on the establishment of the Bank in 1956 and its experience in financing social housing.

1956-2016
60 ans de solidarité européenne

Notre expérience du financement de logements sociaux et abordables



L'expérience de la CEB en matière de financement de projets de logement remonte à la création de la Banque, à l'origine Dénommée "Fonds de Réétablissement du Conseil de l'Europe".

Sa participation à des projets de logement avait initialement pour objectif de fournir un toit aux réfugiés et aux personnes déplacées, la Deuxième Guerre mondiale et ses contre-coups ayant provoqué d'importants mouvements de population : l'on estime ainsi que 30 millions de personnes auraient été déplacées pendant et après les combats. Avec la guerre froide, la création du "Rideau de fer" a par la suite intensifié les courants migratoires en Europe.

Expression de la solidarité européenne à l'égard des personnes chassées de chez elles, le Fonds de Réétablissement avait pour mandat de contribuer à la réinstallation des réfugiés.

L'intégration des réfugiés impliquait pour l'essentiel la construction de logements à une époque où l'Europe entière en manquait cruellement. Ainsi, le premier projet financé en Grèce en 1956 fut un programme d'aide destiné à rendre possible l'accès à la propriété pour les réfugiés, mais aussi les artisans à bas revenus.

L'Allemagne a bénéficié d'une large part de ce type de financements sous la forme de prêts accordés à des organismes publics spécialisés tels que la Deutsche Pfanbriefanstalt ou la Deutsche Landesrentenbank. Les opérations du Fonds se sont concentrées sur la région de Berlin, où affluaient les réfugiés jusqu'à la construction du Mur.

Après la guerre, la pénurie de logements a perduré en raison de l'ampleur des destructions, mais aussi parce que les États et les organisations supranationales telles que l'OECE, chargée d'attribuer les fonds du plan Marshall, ont privilégié la reconstruction d'infrastructures de production plutôt que la construction d'habitations.

Dès sa première année d'existence, la Banque a dû élargir son champ d'action pour répondre aux besoins de ses États membres en matière de "logement pour les couches les moins aisées de la population".

En 1956, le Gouverneur du Fonds justifiait la conformité du financement de logements sociaux aux objectifs statutaires par l'ampleur des besoins : "la question des logements sociaux est actuellement un des premiers problèmes de l'Europe [...]. Il y a là pour le Fonds de Réétablissement une première forme de spécialisation de son activité rigoureusement conforme à ses objectifs statutaires, sous réserve, bien entendu, que les ressources nécessaires puissent être trouvées."

Le financement des logements sociaux a donc très vite représenté une grande part de l'activité du Fonds. Entre 1956 et 1992, celui-ci a participé au financement de la construction de plus de 300 000 habitations. Près de 60% des investissements financés dans ce domaine durant cette période concernaient le relogement de la population.

Au fil des ans, avec l'évolution du marché immobilier et des tendances sociodémographiques, la CEB a adapté son approche et son champ d'action en matière de "logement pour les personnes à bas revenus", et continuera sur cette voie pour répondre à la demande de logements sociaux et abordables dans ses pays membres.

Les critères d'éligibilité actuels de la CEB dans le domaine du "logement pour les personnes à bas revenus" englobent déjà un concept plus large que le logement purement social, et des groupes prioritaires ou vulnérables tels que les personnes à revenus faibles ou intermédiaires peuvent prétendre à un financement de la CEB dans ce domaine.

Le premier projet financé en Grèce en 1956 fut un programme d'aide destiné à rendre possible l'accès à la propriété pour les réfugiés, mais aussi les artisans à bas revenus

1956-2016
60 years of European solidarity

Our experience in financing social and affordable housing

The CEB's experience in financing housing projects dates back to the very creation of the Bank, originally known as the "Council of Europe Resettlement Fund".

The original purpose of the Bank's involvement in housing was to provide shelter for refugees and displaced persons, since WWII and its aftermath gave rise to wide movements of populations: an estimated 30 million people were displaced both during and after the fighting and, in the context of the Cold War, the creation of an "Iron Curtain" also added to the migratory flows in Europe.

As an expression of European solidarity towards those people driven from their homes, the Resettlement Fund's mandate was therefore to contribute to their relocation.

The integration of refugees essentially involved the construction of housing at a time when it was in short supply throughout Europe. Thus, the first project financed in Greece, in 1956, was a programme of aid facilitating access to home-ownership for refugees but also for low-income craftsmen.

Germany received a substantial amount of this type of financing in the form of loans granted to specialised public bodies such as Deutsche Pfanbriefanstalt and Deutsche Landesrentenbank. The Fund's operations were concentrated in the Berlin region, which was the point of arrival for refugees up until the construction of the Berlin Wall.

After the war, the shortage of housing continued to be a problem because of the scope of the destruction and because the states and supranational organisations such as the OEEC, responsible for allocating Marshall Plan funds, gave priority to the reconstruction of productive infrastructure over the construction of housing.

From the very first year of its existence, the Bank had to broaden its scope of action in order to respond to the needs of its member states in matters of "housing for the less well-off parts of the population".

In 1956, the Governor of the Fund argued that the financing of social housing was in compliance with its statutory objectives on account of the scale of the needs in that field: "Publicly subsidised housing is at present one of Europe's chief problems […] Here the Resettlement Fund can find one means of specialising its activities, while rigorously abiding by its statutory objectives, provided, of course, that the necessary resources can be found".



The financing of social housing therefore very quickly came to represent a major share of the Fund's activity. Between 1956 and 1992, the Fund contributed to financing the construction of over 300 000 dwellings. Some 60% of the housing investments financed during that period were concerned with re-housing the population.

In the context of evolving housing markets and socio-demographic patterns, the CEB's approach to "housing for low-income persons" and its scope of action in this sector have changed over the years and will continue to do so in order to meet the demand for social and affordable housing across member countries.

The CEB's current eligibility criteria under the sector of action "housing for low-income persons" already encompass a broader concept than purely social housing, allowing for priority or vulnerable groups such as lower and middle-income persons to qualify for CEB financing in this sector.

The first project financed in Greece, in 1956, was a programme of aid facilitating access to home-ownership for refugees but also for low-income craftsmen

Activité prêts-projets

Belgique : des crédits hypothécaires à visée sociale pour faciliter l'accès au logement abordable dans les Flandres

L'offre de logements sociaux reste un problème d'actualité en Belgique avec la persistance, voire le creusement, des inégalités de revenu. La part croissante des coûts liés au logement dans le budget des foyers à bas revenus remet le nombre de logements abordables à l'ordre du jour des décideurs.

Grâce à un prêt de € 200 millions consenti à la Vlaamse Maatschappij voor social wonen (VMSW), la CEB continuera à financer des crédits hypothécaires sociaux destinés aux ménages à bas revenus dans les Flandres. Le prêt financera une partie du programme d'emprunts immobiliers 2014/2015 de la VMSW, qui devrait permettre d'accorder 6 100 crédits à des ménages n'ayant pas les moyens d'acquérir un logement décent. La CEB s'était déjà associée à la VMSW dans le cadre de ces programmes de crédits hypothécaires à visée sociale, par le biais de deux opérations qui ont produit des résultats très satisfaisants.

La politique de logement du gouvernement flamand est axée sur les jeunes couples avec enfants, les familles monoparentales, les femmes enceintes, les sans-abri ou les personnes ayant des besoins particuliers.

La politique de logement du gouvernement flamand est axée sur les jeunes couples avec enfants, les familles monoparentales, les femmes enceintes, les sans-abri ou les personnes ayant des besoins particuliers



Le programme peut financer : 1) l'achat d'un logement social, par exemple construit par une société HLM ; 2) l'achat et la rénovation d'une habitation de plus de 30 ans ; 3) la rénovation ou l'amélioration d'un bien immobilier ; 4) la construction d'une habitation sur un terrain appartenant déjà de plein droit au bénéficiaire.

Les bénéficiaires de ces prêts sociaux disposent de revenus limités quoique suffisants pour rembourser leur emprunt. Le taux d'intérêt du crédit hypothécaire n'est pas établi en fonction du taux du marché, mais des revenus du bénéficiaire. Il est actuellement plafonné à 2,28% par an, avec un minimum de 2% par an.

Lors de leurs visites sur site, les courtiers hypothécaires de la VMSW apportent soutien social et assistance aux futurs résidents. Ils expliquent les conditions relatives au crédit, évaluent la faisabilité du projet des bénéficiaires et les aident à comprendre la suite de la procédure.

Le logement social joue un rôle important dans la lutte contre l'exclusion tout en s'attachant également à résoudre le problème de l'efficacité énergétique. Dans cette optique, le logement demeure l'une des priorités du gouvernement flamand, comme l'indique son programme de rénovation énergétique pour 2020. L'objectif de cette ambitieuse initiative est d'équiper toutes les habitations de doubles vitrages, d'isoler les toitures et d'installer des systèmes de chauffage économiques.

Les exigences de performance énergétique dans les Flandres s'appliquent aux logements qui ont bénéficié d'un prêt immobilier social. Le programme privilégie les maisons neuves, déjà bâties selon les normes actuelles d'efficacité énergétique, ou les habitations de plus de 30 ans. Il s'agit de convertir ces dernières en logements économes en énergie, en améliorant en particulier les systèmes de chauffage, la production d'eau chaude et l'isolation, ce qui aide en outre à réduire la facture totale liée au logement pour les foyers à bas revenus.

Loans-projects activity

Belgium: Social mortgage loans for affordable housing in Flanders

The housing policy of the Flemish government focuses on young couples with children, single parents, pregnant women, the homeless or individuals with special needs

With income inequalities persisting and even widening, the provision of social housing remains a relevant policy issue in Belgium today. The rising share of housing costs in low-income households is putting the supply of affordable dwellings back on the policymakers' agenda.

With a € 200 million loan to Vlaamse Maatschappij voor social wonen (VMSW) the CEB, will continue to finance social mortgages for low-income households in Flanders. The loan will partially fund the VMSW Mortgage Programme 2014/2015, which is expected to provide 6 100 loans to households that cannot afford adequate accommodation. The CEB has already partnered with VMSW, within the framework of the social mortgage programmes, with two previous loans that have been successfully implemented.



The Flemish government's housing policy focuses on young couples with children, single parents, pregnant women, the homeless and individuals with special needs.

The programme can fund: 1) the purchase of a social housing unit, i.e. built by a social housing company; 2) the purchase and renovation of a dwelling at least 30 years old; 3) the renovation or improvement of property; 4) the construction of a dwelling on a piece of land already fully owned by the beneficiary.

Beneficiaries of these social mortgages have limited income but one that is high enough to repay their debts. The interest rate on the mortgage loan is related to the income of the beneficiary rather than to the market rate. Currently the maximum interest rate is 2.28% per annum and the minimum is 2% per annum.

During site visits, VMSW mortgage officers provide social support and assistance to the future residents. They explain the requirements linked to the loan, assess whether the beneficiaries have a realistic project, and help them understand the following steps in the process.

Social housing plays an important role not only in tackling social exclusion but also in addressing the problem of energy inefficiency. In this respect, housing remains one of the priorities of the Flemish Government, as set out in the Energy Renovation Programme 2020. The aim of this ambitious initiative is to equip all dwellings with insulated window panes, roof insulation and an efficient heating system.

The Flemish Energy Performance requirements apply to all dwellings benefitting from social mortgages. The programme favours new houses already built to modern energy standards or dwellings that are over 30 years old. The aim is to convert these into energy efficient housing units, in particular through improvements to the heating systems, hot water production and insulation. These improvements contribute to reducing total housing costs for low-income households.

Activité prêts-projets

Entretien avec Christine Whitehead, Économiste

Officier de l'ordre de l'Empire britannique (OBE) et professeur d'économie du logement à la *London School of Economics*, Christine Whitehead est une économiste de renommée internationale, spécialisée dans l'économie, la finance et les politiques relatives au logement. Elle a travaillé avec de très nombreux organismes internationaux et collabore régulièrement avec le gouvernement et le parlement britanniques. Elle a été directrice du *Cambridge Centre for Housing and Planning Research* entre 1990 et 2010 et a enseigné à la *London School of Economics*. Son dernier ouvrage sur le logement social en Europe, en collaboration avec Kath Scanlon et Melissa Fernandez, a été publié en avril.

À quelles difficultés le secteur du logement social européen fait-il face actuellement ?

Dans la plupart des pays européens, l'engagement en faveur du logement social locatif traditionnel s'essouffle. Les gouvernements français et danois sont probablement les seuls à maintenir leur engagement politique. Parallèlement, l'occupation des logements par leurs propriétaires est en baisse dans la plupart des pays européens (à l'exception de ceux disposant d'un secteur locatif privé fortement développé comme l'Allemagne et la Suisse). Par conséquent, les ménages actifs à bas revenus éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement décent et en payer le prix.

Les bailleurs sociaux font souvent face à des dépenses élevées pour améliorer la qualité et l'efficacité énergétique des constructions d'après-guerre. Ils ne peuvent plus compter sur de larges subventions publiques, et se voient par conséquent contraints d'emprunter en mettant en garantie leurs actifs existants ou de trouver des partenaires au capital afin de maintenir et d'augmenter le nombre de logements. Toutes ces approches augmentent les coûts et rendent les loyers moins abordables. En Europe de l'Ouest, les pouvoirs publics se tournent vers des allocations ciblées modulées en fonction des revenus pour couvrir cet écart, mais s'inquiètent de plus en plus du coût croissant de la protection sociale.

Les évaluations régulières de la CEB indiquent que l'accessibilité financière des logements est un problème récurrent. Qu'en pensez-vous ?

L'aggravation du problème de l'accessibilité financière des logements est attribuable aussi bien à l'offre qu'à la demande, et devrait selon toute vraisemblance rester d'actualité.

Dans de nombreux pays européens, les inégalités de revenus se creusent. La demande de logements augmente de la part des ménages les plus riches, et crée une surenchère pour les ménages à revenus plus faibles. L'espérance de vie augmente et les gens veulent rester chez eux, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Un parc immobilier plus développé est donc nécessaire pour accueillir quatre générations au lieu de trois. Cette situation fait que les personnes en situation de pauvreté et les jeunes éprouvent beaucoup de difficultés à trouver une habitation décente et à la payer. Dans de nombreux pays, la part du revenu consacrée au logement a augmenté, passant d'environ 20% dans les années 1960 à 40% voire plus aujourd'hui.

Du côté de l'offre, les terrains viabilisés et accessibles sont peu nombreux dans les régions en plein essor, qui sont aussi les celles où se concentrent les emplois et les services. Les taux d'intérêt très bas de ces dernières années auraient dû permettre une augmentation massive des investissements dans les transports et les infrastructures. Dans les faits, les pouvoirs publics se sont trouvés confrontés à des conditions macroéconomiques extrêmement défavorables depuis la crise financière mondiale, et ces opportunités ne se sont pas concrétisées. Parallèlement, le renforcement de la réglementation financière a limité la disponibilité des prêts hypothécaires et a fortement compliqué l'obtention des financements destinés au développement. Ainsi, l'investissement dans le logement est faible dans pratiquement tous les pays européens.

Interview with Christine Whitehead, Economist

Christine Whitehead OBE, professor of Housing Economics at the London School of Economics, is an internationally respected applied economist working mainly in the fields of housing economics, finance and policy. She has worked with a wide range of international agencies as well as regularly for the UK government and Parliament. She was Director of the Cambridge Centre for Housing and Planning Research from 1990 to 2010 as well as Professor at LSE. Her latest book with Kath Scanlon and Melissa Fernandez on Social Housing in Europe was published in April.



What are the challenges faced by the social housing sector in Europe today?

There is less and less commitment in most European countries to traditional social rented housing. Probably only France and Denmark have a continuing political commitment for expansion. At the same time owner-occupation has been falling in most European countries (except those that have maintained large private rental sectors such as Germany and Switzerland). The result is that lower income employed households face increasing difficulties in finding and paying for adequate housing.

Social landlords often face large bills to improve the quality and energy efficiency of post war development. They can no longer rely on large scale government subsidies and so need to borrow against their existing capital assets or find equity partners if they wish to maintain and expand provision. All of these approaches increase costs and reduce affordability - so western European governments look to targeted income related subsidies to fill the gap but are increasingly concerned by the growth in welfare bills.

The ongoing CEB evaluations have shown that affordability is a recurrent issue. What are your views on this?

There are both demand and supply side issues as to why housing affordability is a worsening problem - and likely to continue to be so.

Income distribution in many European countries is worsening so richer households want more housing and can outbid those on lower incomes. People are living longer and want to remain in their own homes - whether owned or rented. So we need more housing to accommodate four generations rather than three. This leaves both the poor and the young fighting to get into adequate housing and then actually to pay for it. Accepted ratios of housing costs to income have risen from maybe 20% in the 1960s to 40% and above in many countries.

On the supply side, accessible land with infrastructure in place is limited in all growing regions - and these are where the jobs and services are. Although the very low interest rates of the past few years should have allowed a massive increase in transport and infrastructure investment, the reality is that governments have faced such difficult macro-economic conditions since the global financial crisis that these opportunities have not been taken up. At the same time increasing financial regulation has limited mortgage availability and helped to make it very difficult to obtain development finance. So housing investment is low in almost all European countries.

Activité prêts-projets

Adoma : des solutions d'hébergement pour les migrants en France

Migrants âgés, jeunes en situation d'emploi précaire, sans-abri et demandeurs d'asile tous peuvent bénéficier des services de logement et d'assistance d'Adoma. Le prêt récemment approuvé par la CEB contribuera à offrir des logements décents aux populations les plus vulnérables en France.

Créé dans les années 50 par les autorités afin de loger les ouvriers algériens venus aider à la reconstruction de la France, Adoma, filiale du groupe SNI, est aujourd'hui le premier propriétaire de logements sociaux du pays.

La première politique de logement concernant spécifiquement les travailleurs immigrés, élaborée par l'État au milieu des années 1950, a conduit à la création des foyers de travailleurs migrants (FTM). Ces travailleurs devaient être hébergés durant une courte période, puis retourner dans leur pays.

Du fait des changements économiques, industriels et démographiques et de l'évolution de la société, les FTM se sont progressivement transformés en hébergement pour travailleurs immigrés retraités, ou personnes trop pauvres pour obtenir un logement classique.

Au cours des dernières années Adoma a élargi ses activités sociales, en particulier au bénéfice des travailleurs à faible revenu, des bénéficiaires de prestations sociales, des familles en difficulté, des jeunes intégrant le marché du travail, des demandeurs d'asile et des sans-abris.

Adoma propose des solutions de logement à 71 000 personnes, en majorité des migrants. La plupart sont logés dans des résidences sociales et des FTM, mais d'autres vivent dans des pensions de famille ou des aires d'accueil pour les Roms et les gens du voyage. En 2013, un demandeur de logement sur deux n'était pas de nationalité française.

Depuis la fermeture du centre de Sangatte en 2002, Adoma est devenu le premier opérateur national de centres d'accueil pour les demandeurs d'asile. Il leur offre actuellement 12 000 places dans 137 structures différentes, mais continue d'accroître sa capacité d'accueil.

Dans ses centres réservés aux demandeurs d'asile, Adoma fournit des services d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement social/administratif pendant la période d'examen des demandes d'asile par l'Office français de protection des réfugiés et apatrides. En 2014, Adoma a été sollicité pour aider au relogement certains migrants qui vivaient dans des conditions très précaires près de Calais.

Les € 100 millions accordés par la CEB serviront en premier lieu à assurer la gestion, l'entretien et la réhabilitation des logements existants. Ils permettent également de mettre à disposition de nouvelles capacités d'accueil et d'hébergement pour les migrants et les réfugiés.

Parmi les travaux de rénovation engagés sur plus d'un quart du parc immobilier, figurent des mesures d'efficacité énergétique. En outre, l'ajout de commodités telles qu'une salle de bains, une douche ou une kitchenette permettra de rendre les grandes pièces du parc actuel indépendantes. Enfin, des mesures de protection, notamment de sécurité incendie, forment une part importante du programme de rénovation.

Le 22 septembre, la CEB et Adoma ont validé l'accord de coopération de € 100 millions en présence, notamment, de la ministre française du logement, Mme Sylvia Pinel.



Patrick Doutreligne, Président du Conseil d'Administration d'Adoma, Sylvia Pinel, Ministre du Logement, André Yché, Président du directoire du groupe SNI, Jean-Paul Clément, Directeur général d'Adoma, Odile Renaud-Basso, Directrice générale adjointe Caisse des Dépôts, Apolonio Ruiz-Ligero, Vice-Gouverneur de la CEB, Philippe Pourcel, Directeur général délégué d'Adoma et Thierry Poirel, Directeur Prêts & Développement Social de la CEB

Adoma: housing solutions for migrants in France



Ageing migrants, young people in precarious employment, homeless individuals and asylum seekers all benefit from housing and support services provided by Adoma. The CEB's recently approved loan will thus support the provision of decent accommodation for France's most vulnerable.

Set up by the public authorities in the 1950s to house Algerian workers who had come to help rebuild France, Adoma, part of the SNI Group, is the leading landlord for highly social housing in France today.

The first housing policy specifically targeting immigrant workers, developed by the French government in the mid-1950s, gave impetus to the creation of *foyers de travailleurs migrants* (FTMs). The immigrant workers were supposed to be housed for a short period and then return to their countries.

Due to economic, industrial and demographic changes and societal trend, the FTMs gradually started to be used as accommodation for retired immigrant workers who were still living in them, as well as for poor people who could not find conventional housing solutions.

In recent years, Adoma has expanded its social housing activities, particularly for the benefit of low-income workers, recipients of minimum social benefits, families in hardship, young people entering the job market, asylum-seekers and the homeless.

Adoma provides housing solutions for 71 000 people, the majority of whom are migrants. Most are housed in social residences and FTMs, while some live in family-run pensions or in reception areas for Roma and Travellers. In 2013, one applicant in every two was a non-French national.

The CEB's € 100 million financing for the programme will be allocated mainly to management, maintenance and repairs of existing housing. This financing will also provide new housing and new capacities for the reception and accommodation of asylum-seekers and refugees.

Improvement work on over a quarter of the housing stock includes the implementation of energy efficiency measures in most dwellings. The addition of amenities such as bathrooms, showers, and kitchenettes will make large rooms in the existing housing stock self-contained. Lastly, preventive measures relating to safety, particularly fire safety, are an important part of the maintenance programme.

On 22 September, CEB and Adoma confirmed a € 100 million cooperation agreement in the presence of the French Minister for Housing.

Since the closing of the Sangatte centre in 2002, Adoma has become the number one national operator of reception areas for asylum seekers. It currently provides 12 000 places for asylum seekers in 137 different structures, and is continuing to increase its capacity.

In its centres for asylum-seekers, Adoma provides reception, accommodation and social/administrative support services while applications for asylum are being considered by the French Office for the Protection of Refugees and Stateless Persons. In 2014 Adoma was asked to help re-house some of the migrants living in extremely precarious conditions in the Calais region.

Activité prêts-projets

Des solutions de logement permanentes pour les réfugiés du fait des conflits dans les Balkans occidentaux dans les années 1990

Administré par la CEB, le Programme régional de logement (RHP) a été conçu pour mettre fin aux conditions de vie précaires d'environ 74 000 personnes dans les Balkans occidentaux. Il vise à fournir des solutions de logements permanents aux réfugiés et aux personnes les plus vulnérables déplacés lors des guerres en ex-Yougoslavie. Ce programme bénéficie de l'appui de la communauté internationale : les bailleurs de fonds, dont le principal est l'Union européenne, se sont déjà engagés à hauteur de € 270 millions et des partenaires tels que le HCR et l'OSCE apportent leur expertise.

Au cours des derniers mois, le RHP a fourni un certain nombre de solutions de logement à des familles éligibles en Bosnie-Herzégovine, en Croatie et en Serbie. Au Monténégro, les premiers bénéficiaires devraient pouvoir emménager dans leurs nouveaux logements l'an prochain.

Croatie
En Croatie, le premier immeuble d'habitation financé par le RHP a été achevé en juillet 2015, un an exactement après le début des travaux. Il doit accueillir 29 familles ayant regagné leur pays. Les clés de leur appartement leur ont été remises en septembre 2015.

Outre Korenica, la Croatie procède activement à l'acquisition d'au moins 101 appartements pour d'anciens titulaires de droits de location ou de résidents de centres collectifs. En septembre 2015, 27 familles bénéficiaires dans l'ensemble du pays avaient emménagé dans leurs nouveaux appartements, notamment à Knin, Obrovac et Benkovac. Le processus d'acquisition devrait s'achever au cours du deuxième semestre 2015.


Maison de la famille Tepsic (Serbie)

Serbie
Entre octobre 2014 et août 2015, environ 125 familles de réfugiés ayant choisi de rester en Serbie ont reçu des lots de matériaux de construction financés par le RHP. Chaque lot, d'une valeur de près de € 9 000, permet à la famille bénéficiaire d'achever la construction de son logement. En Serbie, d'autres projets du RHP sont également en bonne voie, notamment la construction d'immeubles résidentiels à Belgrade, la capitale du pays, et la mise à disposition de maisons préfabriquées dans l'ensemble du pays.

Bosnie-Herzégovine
En mars 2015, les premiers lots de matériaux de construction ont été livrés aux bénéficiaires du RHP à Trebinje. Cinq familles bénéficiaires ont signé des contrats pour obtenir des matériaux de construction et de l'équipement pour la reconstruction de leur maison. En juin 2015, 20 familles de réfugiés croates en République serbe de Bosnie avait déjà reçu des lots de matériaux de construction au titre de ce premier projet RHP en Bosnie, et la distribution se poursuit activement.


Travaux de construction à Niksic (Monténégro) pour accueillir 62 familles

Monténégro
Le 12 mai 2015 ont débuté les travaux de construction de deux immeubles destinés à accueillir 62 familles déplacées à Nikšić. En septembre 2015, les travaux de gros œuvre en béton se sont achevés, plus tôt que prévu. Ainsi, les bénéficiaires du RHP pourront prendre possession de leurs appartements dès l'été prochain. En parallèle à ce projet, la construction de 120 appartements destinés aux familles les plus vulnérables qui vivent actuellement dans le camp de Konik, à Podgorica, a également commencé.

Loans-projects activity

Permanent housing solutions for refugees from the 1990s conflicts in the Western Balkans

The Regional Housing Programme (RHP), which is administered by the CEB, is a programme designed to put an end to the precarious living conditions of some 74 000 people in the Western Balkans. It aims to provide permanent housing solutions for the most vulnerable refugees and persons who became displaced during the wars in the former Yugoslavia. The programme has the support of the international community. Donors – the largest of which is the European Union – have already pledged € 270 million and Partners such as UNHCR and the OSCE contribute their expertise.

In recent months, the RHP has delivered a number of housing solutions to eligible families in Bosnia and Herzegovina, Croatia and Serbia. The first beneficiaries in Montenegro should be able to move into their new homes next year.

Croatia
The first RHP-funded apartment building was completed in Korenica in July 2015, exactly one year after construction work started. The building is to accommodate 29 returnee families who received the keys to their apartments in September 2015.


Building in Korenica (Croatia) accommodating 29 returnee families

In addition to the building in Korenica, Croatia is progressing rapidly with the purchase of at least 101 apartments for beneficiaries who are former tenancy right holders or residents of collective centres. By September 2015, 27 beneficiary families will have moved into their new apartments across the country, including in Knin, Obrovac and Benkovac. The purchase process is expected to be completed during the second half of 2015.

Serbia
Between October 2014 and August 2015, around 125 refugee families who chose to stay in Serbia received RHP–financed packages of building materials. Each package is worth around € 9 000 and enables each beneficiary family to finish the construction of their home. Other RHP projects in Serbia, including the construction of apartment blocks in the capital Belgrade and the provision of pre-fabricated houses throughout the country, are also progressing well.

Bosnia and Herzegovina
In March 2015, the first building material packages were delivered to RHP beneficiaries in Trebinje, where five beneficiary families had signed contracts to obtain building materials and equipment for the reconstruction of their homes. By June 2015, 20 families, refugees from Croatia in Republika Srpska, had received building material packages under this first Bosnian RHP project and delivery is continuing at full speed.


Delivery of building material packages in Bosnia and Herzegovina

Montenegro
On 12 May 2015, construction work started on two buildings to accommodate 62 internally displaced families in Nikšić. By September 2015 – and ahead of schedule - all the structural concrete works had been completed. This will make it possible to have the apartments ready for RHP beneficiaries by next summer. In parallel to this project, construction work has also started on 120 apartments for the most vulnerable families currently living in Camp Konik, Podgorica.

Activité prêts-projets

Le logement, vecteur d'intégration sociale : nouveaux défis et enseignements tirés de l'évaluation

Au cours des quatre dernières années, le département Évaluation de la CEB a mené un cycle d'évaluation des prêts de la Banque axés sur les besoins de logement des groupes vulnérables (migrants, réfugiés et Roms). Quatre évaluations ont été achevées, une cinquième devrait l'être en 2015*. Bien que le cycle ne soit pas encore totalement terminé, il est déjà possible de dégager un certain nombre de thèmes et d'enseignements transversaux.

La première caractéristique commune de ces projets est leur grande pertinence sur le plan social. En effet, la plupart visaient à résoudre des problèmes sociaux profondément ancrés. Dans le cas des initiatives en faveur des Roms, les projets évalués répondaient aux besoins de logement des familles vivant dans des conditions parfois très précaires. En se rendant sur les sites de ces projets, l'équipe d'évaluation a eu le sentiment dominant que, malgré leur petite taille, ces projets justifiaient tout à fait l'engagement de la CEB dans le secteur du logement. Les évaluations indiquent pourtant qu'un meilleur système de suivi aurait été nécessaire et que la CEB aurait pu s'appuyer sur ces projets pour renforcer sa visibilité et ses partenariats à l'international.

La plupart des projets évalués étaient très complexes en termes de mise en œuvre. Ceci était souvent dû à la conjonction de plusieurs facteurs : la difficulté des problèmes traités, l'approche novatrice adoptée ("projets pilotes") ainsi que le manque d'expérience et la capacité financière insuffisante des exécutants. Pour réussir la mise en œuvre de ces projets, l'engagement politique et l'adhésion au projet des partenaires en charge de leur réalisation étaient essentiels. En raison de cette complexité intrinsèque, la plupart des projets évalués ont subi des dépassements de délais et des retards de décaissement. Les évaluations de ces projets ont souligné le rôle joué par les missions de suivi technique de la CEB, qui ont mis en lumière les facteurs entravant la mise en œuvre ou limitant l'impact des projets, alors même que leurs recommandations n'étaient pas toujours été suivies de manière adéquate.

En outre, au moment de l'approbation du prêt par la CEB, ces projets étaient souvent présentés avec des prévisions trop optimistes en termes de répercussions sociales, notamment concernant l'intégration. Les évaluations ont montré que la mise à disposition de logements ne suffit pas à elle seule à générer des effets sociaux durables et que les financements disponibles étaient très faibles comparé à l'étendue et à la complexité des problèmes traités. Les projets ont beau avoir permis de répondre aux besoins immédiats en matière de logement, ils n'ont pas produit d'effets durables sur les plans institutionnel et politique. C'est l'une des raisons pour lesquelles la durabilité fait partie des critères ayant obtenu les notes les plus basses.

Parallèlement à la question de la durabilité, les problèmes d'accessibilité financière ont été récurrents. La faible part de logements sociaux et l'absence de politiques de logement, en particulier dans les pays cibles de la CEB, limitent les possibilités offertes aux ménages vulnérables d'accéder à des logements abordables. Les projets évalués ont montré que, et ceci vaut même pour le logement social locatif, l'accessibilité financière dépend très fortement de l'accès des ménages bénéficiaires à des sources de revenus stables. Pour nombre de ces ménages, les évaluations ont malheureusement mis en lumière une récurrence des arriérés de paiement des loyers et des charges et/ou de perte du logement. Fait intéressant, seul un des projets évalués a tenté d'adopter une approche intégrée en associant la fourniture de logements à des mesures d'accompagnement et de développement social et humain. Il y a donc matière à renforcer l'engagement de la CEB en faveur de ce type de projets sociaux intégrés.



* Retrouvez plus d'information sur ce cycle d'évaluations sur http://www.coebank.org/fr/project-financing/evaluation/evaluation-cycles/housing-social-integration/

Housing for social integration: emergent challenges and lessons from evaluation

During the last four years, the CEB's Evaluation Department has been conducting a cycle of evaluations of the Bank's loans focused on the housing needs of socially vulnerable groups (migrants, refugees and Roma). Four evaluations have been finalised and a fifth is slotted for completion* in 2015. While the cycle is not yet fully concluded, a number of cross-cutting themes and lessons can already be highlighted.

The first common feature of these projects is their high social relevance, as most of them attempted to address deep-rooted social problems. In the case of projects targeting Roma, the evaluated projects responded to the housing needs of families living in sometimes extremely dire conditions. While visiting these projects, the prevailing sentiment of the evaluation team was that, despite their small size, they represent the core justification for CEB engagement in the housing sector. Yet the evaluations have shown that a better monitoring system would have been required and that the CEB could have used these projects to strengthen its international visibility and partnership building.



Most of the evaluated projects presented a high degree of complexity in their implementation. This was often attributable to a conjunction of various factors: difficulty of the issues being tackled; the innovative approach adopted (projects labelled as "pilot"), and the implementers' inadequate experience and financial capacity. In order to be implemented successfully, these projects crucially depended on the implementing partners' political commitment and sense of project ownership. Because of this intrinsic complexity, most of the evaluated projects were exposed to time overruns and delayed disbursement schedules. For such projects, the evaluations have acknowledged the role played by the CEB's technical monitoring missions in pointing out factors affecting implementation or hindering impact, even though their recommendations were not always adequately followed up.

Moreover, at the time of loan approval by the CEB, these projects were often presented with over-optimistic expectations with regard to their social effects, and in particular their impact on social integration. The evaluations have shown that the provision of housing alone was not sufficient to generate enduring social effects and that the financing available was very low in relation to the scope and complexity of the problems being tackled. Even if the projects succeeded in addressing immediate housing needs, they proved unable to generate lasting institutional and policy effects. This is one of the reasons why the evaluations have identified sustainability as one of the lowest-performing evaluation rating criteria.

In connection with sustainability, affordability issues have been recurrent. The low share of social housing and the absence of housing policies, particularly in CEB target countries, limit the options available to vulnerable households for accessing affordable housing. The evaluated projects have shown that, even under social rent regimes, affordability crucially depends on the beneficiary households' access to reliable income sources. Unfortunately, the evaluations have brought to light the recurrent incidence, for many beneficiary households, of arrears in rent and utility payments and/or the loss of housing. Interestingly, only one of the evaluated projects attempted to adopt an integrated approach where housing provision was combined with accompanying social and human development measures. There is thus ample room for strengthening CEB engagement in such integrated social projects.

* More information on this cycle of evaluations can be found at http://www.coebank.org/en/project-financing/evaluation/evaluation-cycles/housing-social-integration/

Activité prêts-projets

Le locatif devrait devenir le principal mode d'occupation des logements répondant aux besoins des plus vulnérables et des plus démunis



Entretien avec Martin Lux, sociologue et économiste

Le sociologue et économiste Martin Lux a obtenu ses doctorats à l'université Charles de Prague et à l'université de technologie de Delft. Consultant pour la CEE-ONU, ONU-Habitat III, l'OCDE, la FEANTSA, la CEB et le gouvernement tchèque, il dirige aujourd'hui le département de socioéconomie du logement à l'Institut de sociologie de l'Académie des sciences tchèque. Il a publié 13 ouvrages, seul ou en collectif, dont "*Housing Policy – an End or a New Beginning?*" (2003) et "*Social Housing in Transition Countries*" (2013). Il est par ailleurs rédacteur en chef de la plateforme "*Critical Housing Analysis*" et dirige la société Lux Property Index Ltd., spécialisée dans l'étude des marchés résidentiels.

Comment voyez-vous l'avenir du logement social dans les pays en transition* ?

Malgré de grandes différences, la plupart des mesures relatives au logement social adoptées dans les pays en transition après 1990 se sont avérées être de court terme et ont souvent eu pour conséquence inattendue de favoriser un peu plus l'accession à la propriété. Nous avons attribué le succès limité de ces nouvelles politiques de logement social à des facteurs institutionnels plus généraux, comme le "piège de la privatisation" ou le "paradoxe de la décentralisation".

Tout d'abord, si l'on se réfère à la vente massive de logements sociaux bradés qui a eu lieu par le passé, lorsqu'on en construit de nouveaux pour la location, tôt ou tard la population demande leur privatisation.

Ensuite, les municipalités, qui ont peu de poids politique du fait de leur petite taille, n'ont pas les ressources budgétaires suffisantes pour entretenir une politique active de logement social sur le long terme. Ces facteurs devraient perdurer dans un avenir proche.

Par conséquent, le logement social continuera de prendre la forme de programmes à durée et envergure limitées pour différents groupes cibles. Décentralisation, flexibilité, innovation et approche ciblée devraient être les maîtres mots des nouvelles politiques de logement social adoptées en Europe centrale et Orientale.

* Le terme "pays en transition" englobe les États de l'ancien bloc de l'Est qui sont passés d'une économie planifiée et centralisée à une économie de marché.

Pouvez-vous donner plus de détails sur la capacité du secteur locatif à répondre aux besoins de logement des foyers pauvres et vulnérables ?

Il est très peu probable que soient mis en place des programmes coûteux pour les finances publiques et qui fassent l'unanimité, susceptibles de créer un nombre important de logements sociaux locatifs. À la place, les différentes approches vis-à-vis du logement social que l'on constate aujourd'hui au sein des municipalités auront tendance à se diversifier.



En pratique, cette démarche multidirectionnelle se traduira par exemple par des projets locatifs modestes et ciblés ayant recours à différentes formes de coopération avec des promoteurs privés. De plus, des solutions envisageant d'utiliser le parc privé à des fins sociales devraient voir le jour, telles que la création d'agences de location sociale ou encore des mécanismes de garantie afin de réduire les risques pour les bailleurs privés.

La location, publique et privée, devrait devenir le principal mode d'occupation des logements pour les plus vulnérables et les plus démunis. Le parc privé a selon moi de quoi être attractif, même pour les classes moyennes, mais seules les futures tendances du marché et des politiques pourront le déterminer.

Alors qu'il n'est qu'à ses débuts, le locatif privé devrait quitter la zone d'ombre de l'économie pour gagner en professionnalisme, en sécurité, en durée et en compétitivité. C'est ce que l'on peut déjà observer dans certains pays en transition.

Rental housing likely to become main housing tenure serving needs of most vulnerable and poor people

Interview with Martin Lux, sociologist and economist

Martin Lux, a sociologist and economist, obtained Ph.D. degrees from Charles University and Delft University of Technology. He is head of the Department of Socio-Economics of Housing at the Institute of Sociology, Czech Academy of Sciences. He has worked as a consultant for UN-ECE, UN-Habitat III, OECD, Feantsa, CEB and the Czech government. He has been editor or co-editor of 13 books, including *Housing Policy – an End or a New Beginning?* (2003) and *Social Housing in Transition Countries* (2013). He is also editor-in-chief of *Critical Housing Analysis* and head of Lux Property Index Ltd., focusing on residential market research.

How do you see the future of social housing in transition countries*?

Despite large differences, most of the social housing measures adopted in transition countries after 1990 proved to be short-term and often had the unintended consequence of further enhancing homeownership tenure. We attributed the limited success of the new social housing policies to broader institutional factors, such as the 'privatisation trap' or the 'decentralisation paradox'.

Firstly, due to the experience of massive giveaway sales of public housing, when new social rental housing is built, sooner or later there is public demand for its privatisation.

Secondly, municipalities are small and politically weak and do not have sufficient fiscal resources to maintain an active social housing policy over the long term. Both these factors are likely to continue in the near future.

Social housing will therefore continue to take the form of temporal and small-scale programmes aimed at different target groups. A decentralised, flexible, innovative and targeted approach is thus likely to be the key characteristic of new social housing policies adopted in Central and Eastern Europe.

Can you elaborate on the potential of the rental sector for supporting the housing needs of poor and vulnerable households ?

It is not very likely that there will be any universal and fiscally expensive programmes that would create a substantial stock of social rental housing. Instead, the variations currently observed in the approaches to social housing adopted by municipal authorities are likely to increase.

In practice, this multi-channelled approach will be reflected in such things as small targeted public rental projects and different forms of cooperation with private developers. In addition, there are likely to be models attempting to use private renting for social purposes, models such as social rental agencies or guarantee schemes aimed at mitigating private risk.

Rental housing, both public and private, is therefore likely to become the main housing tenure serving the needs of the most vulnerable and poorest people. I think that private renting has the potential to become an attractive housing tenure even for the middle social strata, but only future market and policy trends will determine whether this potential will become reality.

At the very beginning of this process, private renting should come out of the shadow zone of the economy and become more professional, secure, long-term and competitive. And there are transition countries where we can see that this is what is already happening.



* Transition countries is an umbrella term for former Eastern bloc states changing from central planning to free market economy

Activité financières

La gestion du risque de liquidité

A la suite de la crise financière et dans un contexte de taux d'intérêt bas, de nombreuses banques se sont efforcées de maintenir un niveau de liquidité adéquat. Par ailleurs, depuis la crise, des normes de liquidité uniformes et contraignantes ont été introduites au niveau international. Les agences de notation ont également mis en place des méthodologies pour mesurer et étalonner le volume de liquidité au sein des organisations supranationales.

Dans ce contexte, la CEB a décidé de réexaminer ses politiques et outils de gestion actuels de la liquidité afin de maintenir un niveau de liquidité adéquat. "Adéquat" signifie que le volume de liquidité doit être suffisant pour optimiser l'effet de levier du bilan (à savoir le volume d'endettement par rapport aux fonds propres) tout en maintenant un niveau de rentabilité durable (donc en investissant à plus long terme dans un environnement de taux bas, ce qui augmente le risque de liquidité) et en optimisant le niveau de risque de liquidité (c'est-à-dire en définissant la tolérance au risque de liquidité de la CEB).

À cette fin, la Banque a pris des mesures pour optimiser la gestion de son risque de liquidité. Cela signifie qu'elle doit à tout moment disposer de liquidités suffisantes pour faire face à ses obligations de paiement en temps utile. Ceci est d'autant plus pertinent que la CEB, comme la plupart des autres institutions financières supranationales, n'a pas accès au refinancement des banques centrales.

Pour toutes ces raisons, des indicateurs clés de mesure et de limitation du risque de liquidité ont été développés.

En juillet, le Management a adopté un tableau de bord de gestion de la liquidité qui comprend notamment :

1) des scénarios de crise extrême intégrant des hypothèses sur des chocs impactant les entrées et sorties de liquidité : impossibilité d'effectuer de nouvelles opérations de financement, dégradation de la notation des contreparties, dépréciation des portefeuilles titres suite à une détérioration de la conjoncture économique, etc.
2) de nouveaux indicateurs de gestion de la liquidité à court terme
3) un nouveau modèle de projection de la rentabilité intégrant des prévisions de résultats nets et une sensibilité à de nombreux facteurs, tels que une hausse des dépenses administratives, des coûts de financement, une variation du volume des prêts décaissés, etc.

Pour relever les nouveaux défis liés aux exigences de capital réglementaire face aux risques encourus, ainsi qu'aux limites en termes de liquidité et de risques, la coopération entre les départements de Gestion Actif-Passif, le Contrôle de Gestion et la Gestion des Risques Globaux a été renforcée. Cela a permis à la CEB de développer et d'approfondir ses analyses de scénarios, ses simulations et leur communication en temps réel.

Résultats au 30 juin 2015

Après une amélioration lente durant l'exercice 2014, la reprise économique se poursuit en 2015, bien qu'à un rythme plus faible que prévu. Le contexte géopolitique en Europe associé à une inflation faible génère une situation qui reste fragile et instable.

Dans ce contexte, le montant des projets approuvés par la CEB a atteint € 1 668 millions au 30 juin 2015, en hausse de 32% sur un an. Les prêts décaissés s'élevaient à € 686 millions, soit une augmentation de 11,4% par rapport à juin 2014.

Au 30 juin 2015, le résultat net de la CEB s'élevait à € 60,9 millions, en légère hausse par rapport au premier semestre de 2014 (+ € 0.9 million, i.e. + 1.5%).

Le total du bilan de la CEB atteignait € 26 825 millions, en hausse de 5% comparé à fin 2014. Cette augmentation s'explique principalement par une croissance de ses actifs liquides de 13% ainsi que par l'impact des variations du taux de change, matérialisé par les "Actifs financiers à la juste valeur par résultat" (+ 36%). L'encours des prêts est resté stable par rapport à juin 2014, atteignant € 12 736 millions, en ligne avec les objectifs du Plan de développement 2014-2016. Les capitaux propres ont progressé de + 4% sur six mois, à € 2 653 millions.

Depuis le début de l'année, la Banque a lancé trois émissions pour un montant total de € 2,2 milliards, soit 48% de l'autorisation d'emprunt de € 4,6 milliards pour 2015.

Liquidity risk management

Following the financial crisis and in a context of low interest rates, many banks have been striving to maintain adequate liquidity levels. Furthermore, since the crisis, uniform and binding international liquidity standards have been introduced. The rating agencies have also put in place methodologies to measure and benchmark the volume of liquidity in supranational organisations.

In this context, the CEB decided to review its current liquidity management policies and tools for maintaining adequate liquidity. "Adequate" means that the volume of liquidity must be sufficient to optimise the balance sheet leverage (i.e. the volume of debt in relation to equity) while simultaneously achieving sustainable profitability (i.e. investing longer in a low rate environment, resulting in an increase in liquidity risk) and optimising the level of liquidity risk (i.e. defining the CEB's liquidity risk tolerance).

To this end, the Bank has taken measures to optimise its liquidity risk management. This means that, at any point in time, the Bank must have sufficient liquidity to be able to fulfil its payment obligations in a timely manner, when they fall due. This is especially relevant given the fact that, like most other financial supranational institutions, the CEB has no access to Central Bank refinancing.

For all the above reasons, key metrics for measuring and limiting liquidity risk have been developed.

In July, the Management adopted a key liquidity management dashboard that includes, in particular:

1) severe stress scenarios, integrating shock assumptions that impact liquidity inflows- and outflows: no new possible funding transactions, counterparty downgrades, loss of value of security portfolios due to deterioration in the economic environment, etc.
2) new short-term liquidity management indicators
3) a brand new profit projection model that includes net result forecasts and sensitivity to multiple factors such as increases in administrative expenses, funding costs, changes loan disbursement volumes, etc.

Half Year Results

After a sluggish improvement during 2014, the economic recovery continued in 2015, but at a slower pace than expected. The geopolitical backgrounds in Europe associated with weak inflation have generated a situation that remains fragile and unstable.

In this context, the CEB's projects approved amounted to € 1 668 million as at 30 June 2015, increasing by 32% year-on-year, while loans disbursed totalled € 686 million (11.4% versus June 2014).

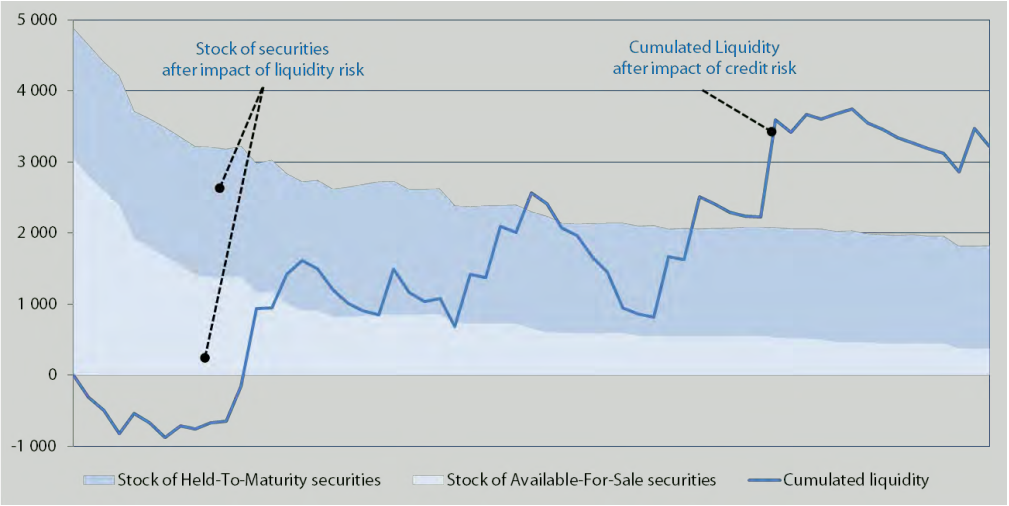
CEB's net profit amounted to € 60.9 million as at 30 June 2015, showing a slight increase compared to the first half-year 2014 (+ € 0.9 million, i.e. + 1.5%).

CEB's total assets amounted to € 26 825 million, increasing by + 5% since the end of 2014. This is mainly due to a 13% rise of its liquid assets and by the impact of the exchange rate variations, materialised by the line "Financial assets at fair value through profit or loss" (+36%). Compared with the same period last year, the loans outstanding remain stable, reaching € 12 736 million, fully in line with the Development Plan 2014-2016. Equity has increased by + 4% over six months, to € 2 653 million.

Since the beginning of the year, the Bank has launched three issues amounting to € 2.2 billion, i.e. 48% of the borrowing authorisation of € 4.6 billion in 2015.

To address the new challenges in terms of regulatory capital requirements in relation to risks incurred, liquidity and risk limits, cooperation between the Asset & Liability Management, Controlling and Global Risk Management departments has been strengthened. This has enabled the CEB to enhance the quantity and quality of its scenario analyses, simulations and real time reporting.

Graph: Illustration of a stress test



Actualités

Le Gouverneur Wenzel à Chypre pour des entretiens avec le gouvernement

Lors de sa visite officielle à Chypre du 14 au 16 septembre, le Gouverneur de la Banque de Développement du Conseil de l'Europe (CEB), Rolf Wenzel, a eu une série d'entretiens au sujet des projets de la CEB en cours. Il a rencontré le Président de la République ainsi que des membres du Gouvernement et de hauts responsables chypriotes. Il s'est également rendu sur le site d'un projet financé par la CEB.



Rolf Wenzel, Nicos Anastasiades et Harris Georgiades

Le 16 septembre, le Gouverneur Wenzel a rencontré à Nicosie le Président de la République chypriote, Nicos Anastasiades. Ce dernier a annoncé le versement d'un don de € 100 000 de son pays au Fonds pour les migrants et les réfugiés de la CEB, dont la création vient d'être proposée. Les discussions se sont ensuite concentrées sur les projets en cours de la CEB à Chypre et sur les moyens de renforcer davantage les relations entre Chypre et la Banque.

Sur le fond des discussions, le Gouverneur Wenzel a ajouté : "Lors de ces réunions, j'ai réaffirmé la volonté de la CEB de continuer à poursuivre son activité de prêts à Chypre, et nous avons exploré les possibilités d'une future coopération. Je salue l'annonce faite par le Président d'un don de € 100 000 de la part de Chypre au Fonds pour les migrants et les réfugiés. Les questions liées aux migrants et aux réfugiés sont au cœur du mandat de la CEB, et nous sommes prêts à soutenir nos membres dans leur gestion de la crise actuelle et de ses effets potentiels à long terme."

Le Gouverneur Wenzel a également eu des entretiens bilatéraux avec Harris Georgiades, Ministre des Finances, Ioannis Kasoulides, Ministre des Affaires étrangères, Costas Kadis, Ministre de l'Éducation et de la Culture, avec des représentants de la Banque centrale de Chypre, ainsi que Constantinos Yiorkadjis, Maire de Nicosie. Les ministres ont exprimé leur soutien à la proposition du Gouverneur de mettre en place un Fonds pour les migrants et les réfugiés afin d'aider les membres de la CEB à répondre à la crise actuelle.

Le 15 septembre, le Gouverneur Wenzel a visité l'Université de Chypre, le plus grand établissement d'enseignement du pays. La première phase de construction du nouveau campus de l'Université dans la banlieue de Nicosie, achevée en 2012, a été en partie financée par la CEB.

Des administrateurs de la CEB effectuent une visite de projets à Chypre

Après la Bosnie-Herzégovine et la Serbie en 2013, puis la Croatie en 2014, des administrateurs de la CEB se sont rendus cette année à Chypre, sur les sites de projets financés par la Banque.

La délégation a tout d'abord visité l'Université de Chypre, le plus important établissement d'enseignement du pays, dont la première phase de construction du nouveau campus dans la banlieue de Nicosie a été en partie financée par la Banque. La visite s'est poursuivie par le lycée Makarios III à Nicosie et la 10ème École primaire - Chalkoutsa à Limassol. Ces deux derniers établissements font partie d'un projet en cours qui, dans sa phase actuelle, est cofinancé par la CEB pour un montant de € 95 millions. Ce projet prévoit la construction de 71 nouvelles écoles, la réhabilitation de 54 bâtiments scolaires et des travaux d'agrandissement dans 116 établissements.

La délégation s'est ensuite rendue aux abords de la "zone tampon", où la municipalité de Nicosie réhabilite les espaces avec pour objectif d'attirer l'investissement privé, de soutenir l'activité économique, d'améliorer les infrastructures de base et de protéger le patrimoine culturel de la ville.

Le dernier projet visité, dans la région de Limassol, prévoit la construction, l'exploitation et l'entretien du système d'égouts et de drainage conformément aux normes de l'Union européenne.

Governor Wenzel visits Cyprus to hold meetings with the government

During an official visit to Cyprus on 14-16 September, the Governor of the Council of Europe Development Bank (CEB), Rolf Wenzel, held a series of meetings to discuss ongoing CEB projects. He met the President of Cyprus and other members of the government and senior officials, and visited the site of a CEB-financed project.

On 16 September Governor Wenzel met with the President of the Republic of Cyprus, Nicos Anastasiades, in Nicosia. The President announced a grant contribution of € 100 000 from Cyprus to the proposed Migrant and Refugee Fund of the CEB. Discussions also focused on current CEB projects in Cyprus and on ways to strengthen further relations between Cyprus and the Bank.

Commenting on the content of his meetings, Governor Wenzel stated: "At the meetings I reaffirmed the CEB's readiness to continue its lending activity in the country, and we explored areas of future cooperation. We also discussed the current migrant and refugee crisis. I warmly welcome the President's announcement that Cyprus will make a grant contribution of € 100 000 to the proposed Migrant and Refugee Fund. Dealing with issues relating to refugees and migrants has been and remains at the heart of the CEB's mandate, and we stand ready to support our members in dealing with the current crisis and its potential long-term effects".



Harris Georgiades and Rolf Wenzel

Governor Wenzel also held bilateral meetings with Harris Georgiades, Minister of Finance, Ioannis Kasoulides, Minister of Foreign Affairs, Costas Kadis, Minister of Education and Culture, representatives of the Central Bank of Cyprus, and Constantinos Yiorkadjis, Mayor of Nicosia. The Ministers expressed their support for the Governor's proposal to set up a new Migrant and Refugee Fund in order to assist CEB members in their response to the current crisis.

On 15 September, Governor Wenzel visited the University of Cyprus, the largest academic institution in the country. The first phase of construction of the University's new campus in the outskirts of Nicosia, completed in 2012, was co-financed by the CEB.



CEB Administrators visit CEB Cyprus projects

Following the trips to Bosnia and Herzegovina and Serbia in 2013, to Croatia in 2014, CEB members of the Administrative Council this year went to Cyprus, on CEB-financed projects' sites.

The delegation visited firstly the Cyprus University, the country's largest academic institution, of which the first phase of construction of the new campus in the outskirts of Nicosia was partly financed by the Bank. The visit continued by the Makarios III Lyceum in Nicosia and the 10th Primary School - Chalkoutsa in Limassol. Both schools are part of an ongoing project which, in its current phase, is co-financed by the CEB in the amount of € 95 million. This project foresees the construction of 71 new schools, the rehabilitation of 54 school buildings and expansion work in 116 institutions.

The delegation then went near the buffer zone, where the Nicosia Municipality is rehabilitating the area with the objective of attracting private investment, sustaining economic activity, improving basic infrastructure, and protecting the city's cultural heritage.

The last project visited, in the Greater Limassol area, involves the construction, operation and maintenance of the sewerage and drainage system in line with EU requirements.

Du nouveau à la CEB

Agenda 2015

2 octobre : Réunion du Conseil d'administration de la CEB (Paris)

9-11 octobre : Réunion annuelle de la Banque mondiale et du FMI (Lima)

5-6 novembre : Réunion du Conseil d'administration de la CEB (Paris)

27 novembre : Réunion du Conseil de direction de la CEB (Paris)

30 novembre-11 décembre : COP21 - Conférence des Nations Unies sur les changements climatiques (Paris)

Brèves

- Mikołaj Dowgielewicz, Vice-Gouverneur "Pays du Groupe Cible", nommé en mars 2012, a rejoint la BEI le 1er septembre en tant que Représentant des institutions de l'Union européenne et Chef du bureau de Bruxelles.

- Carlo Monticelli, élu le 9 avril 2015, occupera le poste de Vice-Gouverneur "Stratégie Financière" à compter du 1er novembre. Il succède à Nunzio Guglielmino, qui avait rejoint la Banque en tant que Vice-Gouverneur en novembre 2000.

- Outre la création d'un "Fonds pour les migrants et les réfugiés", le Conseil d'administration a notamment approuvé cinq nouvelles demandes de prêt pour un montant total de € 451,5 millions.

Publications



À paraître
Rapport semestriel
Étude migrants ?

CEB update

Agenda 2015

2 October: Meeting of the CEB's Administrative Council (Paris)

9-11 October: Annual meeting of the World Bank and the IMF (Lima)

5-6 November: Meeting of the Administrative Council of the CEB (Paris)

27 November: Meeting of the Governing Board of the CEB (Paris)

30 November-11 December: COP21 - UN Climate Change Conference (Paris)

In brief

- Mikołaj Dowgielewicz, Vice-Governor "Target Group Countries", appointed in March 2012, joined the EIB on 1 September as Representative to the EU institutions and Head of Brussels office.

- Carlo Monticelli, elected on 9 April 2015, will occupy the post of Vice-Governor "Financial Strategy" as of 1 November. He succeeds to Nunzio Guglielmino, who joined the Bank as Vice-Governor in November 2000.

- Besides the creation of a "Migrant and Refugee Fund", the Administrative Council approved five new loan requests for a total amount of € 451.5 million.

Publications



To be published
Half-Year Report
Study on migrants ?

CEB
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE



A propos de la CEB …

Fondée en 1956, la CEB (Banque de Développement du Conseil de l'Europe) compte 41 États membres, dont 22 pays d'Europe centrale, orientale et du Sud-Est formant les pays cibles de la Banque.
Instrument majeur de la politique de solidarité sociale en Europe, elle finance des projets sociaux en mettant à leur service des ressources levées dans des conditions reflétant la qualité de sa signature. Elle accorde ainsi des prêts à ses États membres, à des institutions financières et à des collectivités locales, pour le financement de projets dans le domaine social, conformément à son Statut.

About the CEB …

Set up in 1956, the CEB (Council of Europe Development Bank) has 41 member states. 22 Central, Eastern and South Eastern European countries, forming the Bank's target countries, are listed among the member states.
As a major instrument of the policy of solidarity in Europe, the Bank finances social projects by making available resources raised in conditions reflecting the quality of its rating. It thus grants loans to its member states, to financial institutions and to local authorities for the financing of projects in the social sector, in accordance with its Articles of Agreement.

55 avenue Kléber • FR-75116 PARIS
Tel: +33 (0)1 47 55 55 00 • Fax: +33 (0)1 47 55 03 38 • e-mail: info@coebank.org

www.coebank.org