

**CONFÉRENCE SUR LES BÂTIMENTS ET QUARTIERS ÉCO
ÉNERGÉTIQUES EN CÔTE D'IVOIRE
18-19 SEPTEMBRE, 2017 - ABIDJAN, CÔTE D'IVOIRE**



**Session 5 - Instruments financiers et de financement: un accent sur
les bâtiments publics et le logement**

**EXPERIENCE DE LA SN HLM DANS LE FINANCEMENT DU
LOGEMENT AU SENEGAL**

Mamadou KASSE, Directeur Général SN HLM



La Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM) :

- OHLM en 1959 puis SN HLM en 1987 ;
- Instrument technique de la politique d'habitat social du gouvernement du Sénégal.



Une expérience unique de 57 ans au cœur du dispositif incitatif ; malgré qu'elle ait subi de plein fouet le désengagement progressif de l'Etat et la montée en puissance des promoteurs privés.



Deux structures immobilières publiques dans la production de logements :

- La Société Immobilière du Cap Vert (SICAP) ;
- La Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM).



Mission principale

Promotion du logement social.

Au final

Elles se sont davantage manifestées dans des programmes profitables aux classes moyennes.



Enseignement tiré

Le cœur de cible n'a pas été touché.

Une expérience intéressante permettant de mettre en exergue :

1. l'évolution du dispositif de financement ;
2. la politique fiscale mise en œuvre par le Sénégal depuis son accession à la souveraineté internationale.



Les 13 premières années (période faste de la production de logements) qui ont suivi l'indépendance ont été marquées par un concours financier important de l'Etat du Sénégal.

Cette situation s'explique par le fait que les sociétés immobilières bénéficient de prêts consentis par la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) à des taux préférentiels entre 3,5 et 5% combiné à la disponibilité de la Terre.

Le retrait de la CCCE, en 1973, entraîne la raréfaction des sources de financement réguliers et substantiels adaptés aux conditions de l'habitat social.



L'année 1974 :

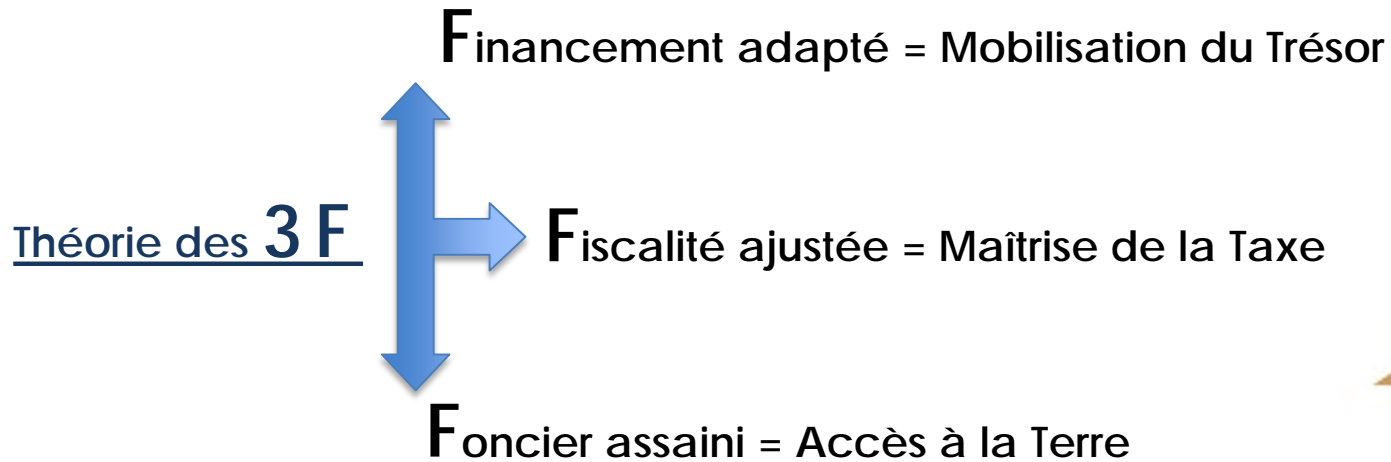
Chute des cours et
fléchissement des
recettes
d'exploitation

Baisse des budgets
d'investissement et
augmentation des
effectifs de la
population urbaine.



Conséquence : écart entre l'offre et la demande de logements dans un contexte de ralentissement de la construction immobilière publique.

Enseignement : le financement est à la base du changement de vocation des sociétés immobilières publiques.



La CCCE constituait une béquille financière dans un contexte où le taux d'intérêt moyen financier était de l'ordre de 10% et les emprunts sur le marché international soumis à des conditions draconiennes ne concordant pas toujours avec la vocation de l'habitat social.

Montée des cours du
pétrole



Hausse drastique des
prix des matériaux de
construction



Nécessaire mutation
des deux géants de la
promotion
immobilière publique
sénégalaise appelés :
- à vivre de leurs
bénéfices ;
- à appliquer la vérité
des prix.



Pour palier au départ de la CCCE, L'Etat avait misé sur la Banque Nationale de Développement du Sénégal (BNDS) qui s'est avérée impuissante pour prendre la suite du fait :

- de l'absence de prêts bonifiés ;
- de taux d'intérêt en contradiction avec la construction massive de logements sociaux par la SN HLM sans occasionner un lourd impact sur son équilibre financier.



Pour disposer d'une trésorerie de sécurité la SN HLM se voit contrainte d'exiger aux attributaires un apport personnel assujetti au paiement de loyers mensuels de plus en plus revus à la hausse.

C'est le moyen classique de faire supporter à l'accédant une partie du financement de son logement : système hybride entre la VEFA et la location vente.



La création en 1980 de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) favorisera la relance des constructions immobilières avec une mise à contribution des Coopératives d'Habitat.

La stratégie est axée sur une mobilisation de l'épargne individuelle.

La crise du logement n'est rien d'autre qu'une crise du financement.

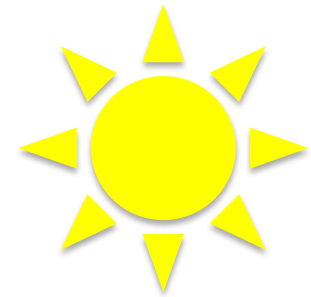
Naturellement, la solution ne pouvait être que financière.



La diversification du financement de l'immobilier a favorisé :

- la mobilisation des ressources financières dispersées
- la réalisation de plusieurs programmes de logement.

A la création de la BHS, il faut ajouter l'existence du Fonds d'Amélioration de l'Habitat Urbain (FAHU) et du Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF).



Avec l'arrivée de la BHS, l'Etat compte marquer son indépendance en ne liant pas toujours son sort à celui des bailleurs de fonds internationaux.

La totalité du Fonds d'Amélioration de l'Habitat Urbain est reversée à la BHS qui sur cette base peut accorder des prêts bonifiés aux promoteurs et étendre son champ d'action aux acquéreurs bénéficiaires d'un Plan d'épargne Logement.



La BHS utilise la technique du revolving en octroyant des crédits aux promoteurs et aux coopératives pour réaliser et commercialiser un programme par tranches successives.

Le produit du prêt acquéreur permet au promoteur de rembourser le crédit BHS.

Cela limite le besoin de financement et reste la base du succès de plusieurs promoteurs en plus de faciliter l'accès au logement, en pleine propriété au plus grand nombre.



L'Etat du Sénégal a depuis 2012 entrepris une démarche nouvelle visant à accélérer la production de logements à travers le Plan Sénégal Emergent (PSE) autour :

- Des objectifs de production de 15 000 logements par an sur 10 ans dans la seule région de Dakar ;
- D'une prise en compte des questions de développement durable dans tous les projets et programmes de construction.



- De l'élaboration d'une loi d'orientation sur l'habitat social votée à l'unanimité à l'Assemblée nationale ;
- Et de plusieurs textes réglementaires visant à créer un régime fiscal et douanier incitatif à la production de logements sociaux notamment l'Arrêté conjoint du Ministre de l'urbanisme et du Ministre de l'Economie et des Finances relatif à la suppression de tout ou partie des charges fiscales et douanières dans certains projets immobiliers agréés par l'Etat.



- Du développement de nouveaux pôles urbains prenant en compte la part du logement social et les questions telles que l'efficacité énergétique des bâtiments. *D'ailleurs, une convention lie la SN HLM à l'ADEME, la Délégation Générale à la Promotion des Pôles Urbains (DGPU) et l'AEME.*
- De la création du Fonds de Garantie du Logement (FOGALOG) : Sous fonds du FONGIP (Fonds de Garantie des investissements prioritaires, destiné à fournir une garantie aux acteurs du secteurs informel qui n'ont pas de revenus réguliers et leur donner une chance d'être accédant à la propriété.



1. Une plus grande implication des Fonds verts dans la production de logements sociaux avec des exigences de valorisation des matériaux locaux et d'efficacité énergétique.
2. Une baisse plus conséquente de la TVA sur les programmes de logements sociaux intégrant des préoccupations d'économie d'énergie.
3. Une réflexion en amont dans la prise en compte du logement social dans la nouvelle politique d'exploitation des richesses minières et énergétiques du Sénégal.
4. La mobilisation d'une partie des fonds de la Caisse des Dépôts et Consignation à la construction de nouveaux programmes immobiliers sociaux intégrant la dimension développement durable.



**MERCI DE VOTRE AIMABLE
ATTENTION**

