

**43^{ème} Conférence
Réseau Habitat & Francophonie**

**Aménagement, politiques de l'habitat
et gouvernance territoriale**

Atelier n°3
**Quelles sources durables de financement
pour un aménagement durable ?**

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

Créée en 1979 sur l'initiative du gouvernement du Sénégal, la BHS apparait comme la solution apportée à la situation de la politique de l'Habitat au Sénégal dans les années 70.

La Banque de l'Habitat du Sénégal apparait comme est une réponse à la raréfaction des ressources pour le logement social.

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

La Société Immobilière du Cap-Vert et l'Office des Habitations à Loyer Modéré, principaux leviers de la politique de l'Etat en matière d'habitat depuis l'indépendance, ont vu leur action s'essouffler aggravant ainsi la crise du logement social.

L'écart va aller alors grandissant entre les réalisations nouvelles et les besoins d'une population urbanisée en vive croissance.

C'est dans l'une des raisons multiples de l'affaiblissement de ces organismes qu'il faut chercher la raison de la création de la Banque de l'Habitat.

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

La BHS est une structure financière spécialisée, à la recherche de ressources nécessaires au financement de l'offre de logements et de la demande de crédits au logement des particuliers.

Son objectif est de favoriser le développement de l'Habitat social par la mise en place d'un système de financement adéquat au profit des promoteurs immobiliers, des coopératives d'habitat et des particuliers.

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

Le Gouvernement du Sénégal a associé à la création de la BHS :

- ✓ La Société Financière Internationale (SFI);
- ✓ La Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO);
- ✓ Les Banques Commerciales installées au Sénégal;
- ✓ Les Compagnies d'Assurances;
- ✓ Les Organismes Institutionnels de prévoyance;
- ✓ Les Entreprises dont la SICAP et l'OHLM;
- ✓ Et des particuliers.

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

L'Etat a accepté, tout en étant l'actionnaire le plus important, de ne pas détenir la majorité du capital, qui est passé de FCFA 1, 100 milliards à sa création à FCFA 5 milliards aujourd'hui.

ETAT DU SENEGAL	9.09%	BICIS	4.55%
BCEAO	9.09%	HOLDING KEBE	4.50%
SFI	8.60%	SGBS	3.60%
CBAO	7.70%	DJILY MBAYE	4.50%
IPRES	7.70%	SICAP	2.70%
CSS	7.70%	SNHLM	2.30%
SNR	7.27%	DIVERS (1)	15.50%
CIES D'ASSURANCES	5.10%		

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

La BHS a expérimenté une nouvelle forme de crédit aux promoteurs et aux coopératives qui consiste à réaliser et à commercialiser un programme par tranches successives. Le produit du prêt acquéreur accordé à l'acquéreur du logement construit par le promoteur ou la coopératives permet à ce dernier de rembourser le crédit BHS.

Ce mécanisme, qui limite le besoin de financement est la base du succès de plusieurs projets promoteurs et coopératives et a facilité l'accès au logement, en pleine propriété de plusieurs ménages sénégalais.

A coté des projets, nous finançons également des particuliers qui font de l'auto construction.

Présentation de la Banque de l'Habitat du Sénégal

Dans un environnement de plus en plus concurrentiel, la Banque de l'Habitat du Sénégal a pu réaliser des performances appréciables en termes de rentabilité et appliquer des conditions favorables à sa clientèle.

La BHS c'est aujourd'hui près de:

- ***210 milliards de FCFA de ressources;***
- ***120.000 clients;***
- ***44 000 clients financés;***
- ***200 projets financés pour 210 milliards d'investissements et 197 milliards d'encours de crédits aux particuliers.***

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

L'aménagement des espaces d'habitation constitue un maillon important de la chaîne de production de logements décentes et de parcelles viabilisées.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

Ces aménagements étaient assurés par l'Etat du Sénégal directement ou par le biais de promoteurs publics que sont la SICAP ou l'OHLM avec l'appui de bailleurs de fonds multilatéraux avec des prêts concessionnels.

C'est dans ce cadre que le programme le plus ambitieux aménagé au Sénégal a été réalisé par l'Etat du Sénégal avec le concours de la Banque Mondiale à savoir les « parcelles assainies » de Cambérène avec plus de douze mille (12.000) parcelles.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

Au Sénégal, 2 événements majeurs ont sensiblement modifié les modes d'intervention ; la création de la **Banque de l'Habitat du Sénégal**, coïncidant avec le retrait de la CCCE dans le financement du logement et de la **loi sur la décentralisation** transférant les compétences d'aménagements aux collectivités locales.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

Qu'ils soient du secteur public ou du privé, les financements généralement mobilisés auprès des banques sont à court terme, remboursés avec les produits des ventes puisqu'ils ne font l'objet d'aucune subvention.

Quant aux collectivités locales, leurs faibles moyens limitent leurs implications dans les aménagements.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

L'Etat du Sénégal a lancé ces dernières années les projets de zones d'aménagement concerté (ZAC) avec l'implication des sociétés concessionnaires, des services de l'Etat et des acquéreurs (coopératives, particuliers et promoteurs).

Mais le problème des ressources demeure pour financer ces ZAC : faible implication des pouvoirs publics et des sociétés concessionnaires.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

Au final, du fait des raisons précitées, les acquéreurs que sont les promoteurs, coopératives et particuliers se retrouvent à financer l'essentiel des aménagements, sans en être les propriétaires.

Conséquence, le coût des aménagements grève celui des projets et des financements mobilisés, donc des prix de cession des logements.

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

TRAVAUX DE VIABILISATION								
	CAS 1		CAS 2		CAS 3		Moyenne des Projets	
	Montant	Ratio	Montant	Ratio	Montant	Ratio	Montant	Ratio
Coût Global du programme	6 937 454 308		2 950 708 405		821 502 194		10 709 664 907	
Coût du terrain	4 082 000 000	59%	512 500 000	17%	402 287 446	49%	4 996 787 446	47%
Coût du VRD	2 467 239 518	36%	1 989 133 240	29%	177 092 554	3%	4 633 465 312	43%
Coût du Lot Terrassement et Voirie	1 116 001 213	16%	927 133 240	31%	89 172 600	11%	2 132 307 053	20%
Coût du Lot Electrification	951 158 470	14%	590 000 000	20%	51 159 338	6%	1 592 317 808	15%
Coût du Lot Adduction d'eau	400 079 835	6%	472 000 000	16%	36 760 616	4%	908 840 451	8%
Cas 1 = COOPERATIVE								
Cas 2 = PROMOTEUR PRIVE								
Cas 3 = COOPERATVE								

MOYENNE 43%

Quelles sources durables de financement pour un aménagement durable ?

Il convient dès lors pour des aménagements durables, de trouver des ressources adéquates, par la conjonction de :

- Ressources publiques dans les budgets de l'Etat et des collectivités locales;
- L'implication des sociétés concessionnaires pour la prise en charge totale des réseaux primaires et partielle des réseaux secondaires.

En conclusion sur les sources durables de financement pour un aménagement durable...

Il faudra :

- Une volonté politique de l'Etat avec des moyens de prise en charge l'aménagement des zones à construire;
- Une implication réelle des sociétés concessionnaires, propriétaires des ouvrages ;
- La mise en place de structures spécialisées dans les aménagements, avec un tour de table composé de l'Etat, des collectivités locales, des sociétés concessionnaires.

En conclusion sur les sources durables de financement pour un aménagement durable....

Sur ce dernier point, il s'agira de tirer les leçons de l'échec d'une structure comme la défunte SCAT-URBAM.

En conclusion sur les sources durables de financement pour un aménagement durable...

Les questions d'aménagements sont importantes et conditions la qualité des logements sociaux.

Un logement est un investissement, qui peut être amélioré avec l'évolution des revenus du propriétaire, mais le site lui est soit bien placé ou mal placé, bien aménagé ou mal aménagé.

Voilà Mesdames et Messieurs les quelques idées que je sou mets à votre attention pour servir de base à la recherche de solutions durables de financement d'un aménagement de qualité.

Je vous remercie de votre aimable attention !

Mamadou Bocar SY
Directeur Général de la BHS
Email : bocarsy@bhs.sn