

**« Les parcelles assainies au Sénégal »  
par Mamadou Harouna N'DIAYE, Président du CA de la SN HLM**

Très tôt, l'Etat du Sénégal a inscrit parmi ses priorités l'habitat social. Il a donc tenté de mettre sur place des instruments importants de financement à travers une politique du logement.

Cette politique s'inscrit dans le cadre du **plan stratégique pour la croissance et la réduction de la pauvreté**, le logement étant reconnu comme un **droit humain fondamental**.

Ces instruments de financement sont :

- **Le Fond pour l'Amélioration et de l'Urbanisme (FAHU)** à partir de 1976. Ce fond est alimenté par des prélèvements sur les salaires et par les contributions patronales pour **subventionner** la OHLM et la SICAP,
- **Le Fond d'Equipeement des collectivités locales**, en 1977,
- **La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)** en 1979, pour combler le vide après le retrait de la Caisse Centrale de Coopération Economique et Financière (CCCE) en 1973.

C'est exactement en 1973 que l'OHLM commence à produire les parcelles assainies (cambéréne) à Dakar avec **l'appui financier de la Banque Mondiale**.

L'accession s'effectue selon deux modes opératoires :

**1. De façon individuelle et libre** : le candidat doit verser au moins 1.000.000 F CFS (1.526€) dans un compte ouvert à la BHS par la SNHLM, pour prétendre à une grande parcelle assainie (GPA).

**2. Adhérer à une section**

Droit d'adhésion plus carnet de membre pour 13.500 F CFA (21€). Les membres des sections versent également leur apport dans un compte ouvert au nom de la section par la SNHLM.

Versement = multiple de 5.000 (7,66).

Les sections se constituent selon des critères d'affinités et sont animées par un agent de la SNHLM.

Chaque versement à la BHS donne droit à une quittance BHS. Sur la base de cette quittance, la somme versée est reportée séquentiellement sur le carnet qui doit être contresigné par le trésorier de la section et l'agent de la SNHLM chargé de gérer ladite section.

Sont attributaires, les membres de section ayant versé au moins 500.000 F CFA (76€). Le reliquat sur le prix de la parcelle est établi sur 3 à 10 ans aujourd'hui.

Dans la pratique, la SNHLM met à la disposition de chaque section un quota de parcelles correspondant au prorata du volume de versement des membres de la section. Ensuite, les candidats au sein d'une section sont convoqués par le Président en vue d'un tirage au sort de numéro de parcelle.

Les candidats demandeurs individuels sont attributaires, à partir d'un apport supérieur à un Million.

Dans les deux cas, ne peuvent disposer d'un permis d'occuper que ceux ayant au moins soldés ou payés la moitié du prix de la parcelle, après avoir bénéficié d'un abattement fiscal qui passe de 15 à 5% pour les privés, 5% pour les coopératives, et la TVA passe de 20 à 10%.

**NB.** : Deuxième opération de production de parcelles et de logements battis financés par la KFN allemand au profit de la SNHLM à Kaolack.

L'opération parcelles assainies a connu tellement de succès qu'elle occupe aujourd'hui plus de 60% des activités de production de la SNHLM et **se finance sur fonds propres**.

Hormis la SNHLM, en raison de son succès dans l'opération parcelles et peut-être aussi en raison des mentalités très favorables à l'auto construction, la SICAP, des promoteurs privés, des coopératives d'habitat, l'armée, la Poste, les enseignants, l'Etat à travers les ZAC, se sont orientés vers la production de parcelles assainies et équipées.

Ce succès dans la production de parcelles assainies et équipées est l'arbre qui cache la forêt, car le financement de l'habitat, en particulier de l'habitat social, connaît des difficultés récurrentes :

- La rareté des financements et lorsqu'ils existent, les taux de loyer de l'argent sont trop élevés et les délais de remboursement sont courts,
- Pour Dakar avec une densité de 2.707 habitants/Km<sup>2</sup>, abrite 21,6% de la population avec une croissance naturelle de 2,9%/an : les réserves foncières sont quasi épuisées (DK occupe 0,3% du territoire national),
- La non rémunération des dépôts d'épargnants à leur profit ou au profit de la SNHLM
- Pas de défiscalisation ni de suppression de la TVA,
- La non participation des sociétés concessionnaires pour les infrastructures routières et VRD,
- Plus 26% du coût du terrain ou de logement vont au notaire et au domaine,
- Absence d'un fond de garantie,
- Délais d'attente trop longs pour les clients en absence d'un guichet unique,
- Coût très élevé des matériaux,
- Risques de dépréciation des monnaies locales africaines lorsque le crédit est emprunté en devises en cas de dévaluation,

Telle est Mesdames, Messieurs, l'économie de l'expérience sénégalaise sur les parcelles assainies.