

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple-Un But-Une Foi

Décret n° **2016-1497**

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale du
projet de loi d'orientation sur l'habitat social.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution,

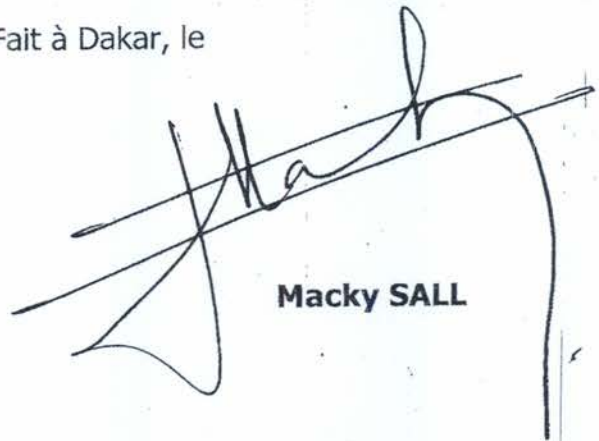
DECRETE :

Article premier.- Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie.

Article 2.- Le Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie et le Ministre du Travail, du Dialogue social, des Organisations professionnelles et des Relations avec les Institutions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

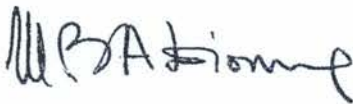
27 septembre 2016

Fait à Dakar, le



Macky SALL

Par le Président de la République
Le Premier Ministre



Mahammed Boun Abdallah DIONNE

REPUBLIQUE DU SENEGAL

UN PEUPLE – UN BUT – UNE FOI

**MINISTERE DU RENOUVEAU URBAIN
DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE**

**Projet de Loi d'Orientation sur l'habitat social
Exposé des motifs**

La demande en logements ne cesse de croître au moment où l'offre reste faible. Il en résulte le renchérissement du loyer et l'occupation anarchique de zones non planifiées et non viabilisées, souvent impropres à l'habitat.

En 2015, le déficit en logements est estimé à 322 000 unités sur tout le territoire national et à 158 000 unités à Dakar, alors que l'offre ne dépasse guère 5 000 unités par an.

L'adoption de la présente loi traduit la volonté du Gouvernement de développer le secteur de l'habitat pour résorber progressivement le déficit en logements sociaux.

L'importance stratégique de l'habitat est confirmée par sa prise en compte dans les documents de politique nationale comme secteur de développement susceptible de contribuer fortement à la croissance économique. L'habitat est devenu ainsi un enjeu stratégique majeur pour le Sénégal.

En plus de l'enjeu social majeur pour les populations d'accéder à l'habitat décent à des prix abordables, cette situation peut être transformée en opportunité économique. Le développement accéléré de l'habitat social constitue un moteur de croissance économique et de compétitivité à long terme, grâce au fort potentiel de création d'emplois directs et indirects et au poids du secteur du Bâtiment et des Travaux publics dans la formation du PIB.

En outre, les matériaux qui entrent dans le second œuvre du bâtiment sont en majorité importés. Or, le potentiel de production des ces matériaux existe au Sénégal, d'où la nécessité de promouvoir les initiatives industrielles et artisanales locales. La présente loi encourage la fabrication locale des matériaux de construction et d'équipements du bâtiment en vue d'impulser l'émergence d'un écosystème de construction.

Enfin, des mécanismes d'accompagnement et d'incitation sont proposés pour d'une part, accélérer la production de logements et d'autre part, réduire le coût de sortie des logements sociaux.

La présente loi est articulée autour de huit (8) chapitres et structurée ainsi qu'il suit :

- Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social ;
- Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément ;
- Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite;
- Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments ;
- Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité ;
- Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation ;
- Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité ;
- Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Tel est l'objet du présent projet de loi.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLÉE NATIONALE

XII^{ème} LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2016-2017

RAPPORT

FAIT AU NOM DE

**L'INTERCOMMISSION CONSTITUEE PAR LA
COMMISSION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT, DE
L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS ET LA
COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

SUR

**LE PROJET DE LOI N° 23/2016 PORTANT LOI
D'ORIENTATION SUR L'HABITAT SOCIAL**

PAR

M. CHEIKH OUMAR SY

RAPPORTEUR

Monsieur le Président,

Messieurs les Ministres,

Chers collègues,

L'Intercommission constituée par la Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Equipeement et des Transports et la Commission du Développement et de l'Aménagement du Territoire, s'est réunie le mercredi 26 octobre 2016, sous la présidence effective de Monsieur Cheikh SECK, Président de la Commission du Développement et de l'Aménagement du Territoire, à l'effet d'examiner le projet de loi n° 23/2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Diène Farba SARR, Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie, accompagné de ses proches collaborateurs.

Après avoir adressé ses salutations à Monsieur le Ministre, Monsieur le Président l'a félicité pour l'excellent travail effectué au bénéfice de la population relativement à l'amélioration du cadre de vie et à l'aménagement du territoire, avec des résultats visibles.

Il lui a, ensuite donné la parole pour la présentation du projet de loi.

Dans son intervention, Monsieur le Ministre a d'abord remercié vos Commissaires pour leur disponibilité et leur soutien.

Abordant l'exposé des motifs, Monsieur le Ministre dira que la présentation pour l'adoption de cette loi traduit la volonté du Gouvernement de développer le secteur de l'habitat pour résorber progressivement le déficit de logements sociaux.

L'importance stratégique de l'habitat est confirmée par sa prise en compte comme secteur de développement susceptible de contribuer fortement à la croissance économique.

Le développement accéléré de l'habitat social constitue un moteur de croissance économique et de compétitivité à long terme, grâce au fort potentiel de création d'emplois directs et indirects et au poids du secteur du Bâtiment et des Travaux publics dans la formation du PIB.

En outre, les matériaux qui entrent dans le second œuvre du bâtiment sont en majorité importés. Or, le potentiel de production de ces matériaux existe au Sénégal, d'où la nécessité de promouvoir les initiatives industrielles et

artisanales locales. La présente loi encourage la fabrication locale des matériaux de construction et d'équipements du bâtiment en vue d'impulser l'émergence d'un écosystème de construction.

Enfin, des mécanismes d'accompagnement et d'incitation sont proposés pour, d'une part, accélérer la production de logements et, d'autre part, réduire le coût de sortie des logements sociaux.

Prenant la parole à leur tour, vos Commissaires ont tout d'abord félicité Monsieur le Ministre pour la clarté de son exposé et ont loué la qualité des ressources humaines dont le département s'est doté et qui lui donnent des atouts réels pour l'atteinte des objectifs qui lui sont assignés.

Ils ont ajouté que, dans le cadre de sa politique d'habitat, l'Etat a déjà franchi un pas important avec le vote de la loi relative à la baisse des loyers dont l'évaluation, toujours en cours, a permis de déceler quelques manquements qu'il importe de corriger. Il s'agit d'une loi qu'ils jugent tout à fait opportune, mais sa mise en application n'a pas été suffisamment encadrée.

S'agissant du projet de loi inscrit à l'ordre du jour, vos Commissaires ont estimé qu'il vient à son heure et ont soutenu qu'il revêt un caractère capital pour le renforcement du dispositif ainsi amorcé.

Ils ont, par ailleurs, demandé à Monsieur le Ministre de préciser les innovations majeures apportées par ce projet de loi par rapport aux textes antérieurs, de même que son articulation avec les réformes foncières attendues ainsi que le projet de loi sur le littoral.

En ce qui concerne l'habitat social, la politique menée devrait être essentiellement basée sur le renforcement du soutien apporté aux structures publiques que sont la SNHLM et la SICAP. Ces structures, à leur avis, ont les compétences techniques nécessaires pour servir de leviers efficaces dans la poursuite des objectifs visés.

Pour réussir la politique d'habitat social et répondre aux attentes des populations, l'Etat doit, selon vos Commissaires, mettre des moyens conséquents à la disposition de ces structures et surtout leur faciliter l'accès au foncier. Un tel soutien devrait, toutefois, aller de pair avec le renforcement des moyens de contrôle pour mieux veiller sur la qualité des logements livrés qui, même s'ils sont économiques, doivent répondre à des normes minimales d'habitabilité.

Ces efforts sont d'autant plus nécessaires que, du fait de la communalisation intégrale et l'implantation de nouveaux services, la demande de logements reste encore très forte.

Il a été rappelé que, dans un passé récent, des logements HLM avaient été construits dans la plupart des départements ; d'où le souhait émis qu'une telle politique puisse être reprise et généralisée.

Pour ce qui concerne les conditions d'accès aux logements sociaux, vos Commissaires ont insisté sur la nécessité de définir des critères stricts pour identifier les bénéficiaires, afin d'éviter qu'ils ne puissent servir de prête-noms à des promoteurs pour l'octroi des terrains.

Dans le cadre de la promotion de l'habitat social, vos Commissaires ont également jugé nécessaire que des aménagements soient opérés pour assouplir et faciliter les modalités de partenariat public privé. En ce qui concerne les promoteurs privés, ils doivent être mieux encadrés pour éviter que les terrains mis à leur disposition ne puissent faire l'objet de spéculations.

Dans le même ordre d'idée, il a été recommandé que la délivrance des autorisations de construire soient toujours subordonnée à la viabilisation préalable des terrains.

Sur un autre plan, vos Commissaires ont suggéré la création d'un Observatoire de l'habitat social pour mieux lutter contre la spéculation, assurer un meilleur suivi de la politique mise en œuvre et veiller au respect strict de la loi,

Vos Commissaires ont également tenu à attirer l'attention de Monsieur le Ministre sur le cas des Sénégalais de l'extérieur qui sont souvent victimes d'escroquerie de la part de promoteurs véreux. D'où la nécessité de mettre en place des textes et des mécanismes susceptibles de garantir la réalisation de leur projet dans des conditions sécurisées.

Relativement aux occupations irrégulières, des mesures énergiques doivent être prises en vue de leur éradication, selon vos Commissaires. A ce sujet, il est proposé de réserver à l'Etat la compétence exclusive de l'attribution de certains espaces stratégiques, afin d'éviter les goulots d'étranglement et favoriser la fluidité de la circulation.

Répondant aux questions de vos Commissaires, Monsieur le Ministre est d'abord revenu sur la politique d'habitat sociale définie par Monsieur le Président de la République. Il a ainsi rappelé que c'est à partir de 2012 que Monsieur le Président de la République a décidé de recommencer à

accompagner les promoteurs publics et privés en matière foncière ; ce que l'Etat avait cessé de faire au cours de la période antérieure.

Dans le cadre de cette politique d'accompagnement, des pôles urbains ont été créés sur une superficie totale de 6.000 hectares à Diamniadio, Lac Rose, Daga Kholpa, Déni Biram Ndao, Diaksao Bambilor et Yenne. Pour obtenir des terrains, les promoteurs doivent passer par une commission d'agrément des promoteurs immobiliers et signer une convention sur la base d'un cahier des charges comportant 8 critères techniques et 2 critères financiers.

Par ailleurs, des assiettes foncières sont mises à la disposition de la SICAP et de la SNHLM, notamment dans les pôles urbains. Il s'avère ainsi que la SNHLM a un marché de 3500 logements dont le contrat a été signé.

Par ailleurs, les mécanismes prévus par le projet de loi permettront de faire baisser les coûts des matériaux de construction, à travers des allègements fiscaux.

Monsieur le Ministre a également révélé qu'un contrat de performance a été signé entre l'Etat et la SICAP. Concernant la SNHLM, le plan stratégique est en cours et son contrat de performance devrait être signé durant le premier trimestre de 2017. Ces contrats permettront à l'Etat de prendre des engagements pour accompagner ces structures, avec des obligations de part et d'autre.

Pour ce qui concerne le champ d'application de la politique d'habitat social, il a précisé qu'elle a une dimension nationale et qu'elle intéresse aussi bien les villes que les zones rurales. C'est ainsi, par exemple, qu'il existe une étude sur la promotion de l'habitat rural dont les termes de référence ont été élaborés et le financement en cours de mobilisation.

Abordant la question de l'occupation anarchique des sols, Monsieur le Ministre a invité vos Commissaires à se reporter à la définition de l'habitat social pour se rendre compte qu'une solution a été trouvée à cette problématique.

L'habitat social est, en effet, défini comme « *un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre, grâce à l'appui des pouvoirs publics* ». Cette définition, selon Monsieur le Ministre, règle le problème de l'environnement de l'habitat social. Par la même occasion, cela permet de ne plus occuper les terrains de manière anarchique. Il a ensuite ajouté que le cadre de vie va compléter l'habitat social ; des dispositions étant prises par son département pour agrémenter tous les espaces non occupés. A titre

illustratif, il a cité l'aménagement de la Place de l'Obélix, dont l'ouverture est prévue au mois décembre et devrait changer complètement le décor de Dakar.

En réponse à la question relative aux innovations apportées par le projet de loi d'orientation sur l'habitat social, Monsieur le Ministre a indiqué qu'en premier lieu, ce texte offre de réelles opportunités pour permettre aux Sénégalais d'avoir des logements.

La production de logement est passée de 4.000 par an en 2012 à 5.000 en 2013, 5.400 en 2014, 7.200 en 2015 et 10.000 en 2016. Avec les mécanismes d'accompagnement prévus par le présent projet, les 15.000 logements inscrits dans le PSE devraient facilement être atteints.

Il s'agit d'accélérer la production massive de logements sociaux et de réduire leur coût de sortie. A cet effet, le projet de loi prévoit une prise en charge des réseaux primaires et hors sites des projets d'habitat de l'Etat.

Il faut également mentionner la création du Fonds de l'Habitat social avec des financements innovants, pour prendre en charge notamment le Fonds de garantie pour l'acquisition de logements (FOGALOG) qui garantit les prêts bancaires octroyés aux primo accédants.

En ce qui concerne l'habitat rural, Monsieur le Ministre a signalé que la SNHLM est en train de réaliser beaucoup de projets de logements dans les régions, parmi lesquels ont citer la réalisation de 115 logements à Ziguinchor, 50 à Fatick, 200 à Ngallèle (Saint-Louis), 50 à Tambacounda, 25 à Vélingara, 100 à Thiès.

Après avoir révélé que les études sont en cours pour Sokone et Sandiara, Monsieur le Ministre a précisé qu'aucune localité ne sera négligée et que même des pôles urbains au nombre de 27 seront créés dans les régions. De plus, des missions sont cours dans toutes les régions pour préparer la mise à disposition du foncier en vue de la construction de logements sociaux.

Concernant l'articulation avec la réforme foncière attendue, il y a lieu de mentionner d'importantes dispositions du présent projet de loi. Il s'agit de l'obligation pour les promoteurs de signer une convention et de se soumettre à un cahier des charges, avec 8 critères techniques et 2 critères financiers à respecter. Par ailleurs leur admission est accordée par une commission d'agrément.

En outre, le projet de loi facilite l'accès au foncier et assouplit les formalités d'enregistrement qui sont accomplis sur la base de taux réduits.

Pour terminer, Monsieur le Ministre s'est prononcé sur la préoccupation relative à la viabilisation des terrains, en précisant qu'elle est tenue en compte dans la mise en place des pôles urbains où la règle est «d'aménager avant d'occuper». Pour ce qui concerne l'existant, des programmes de structuration seront résolument mis en œuvre, malgré leurs coûts extrêmement élevés.

Avant l'adoption des articles du projet de loi, le Gouvernement a présenté un amendement à l'article 8, qui devient :

« Article 8 : Principe d'inclusion sociale

Les préoccupations des personnes à mobilité réduite sont prises en compte dans les programmes d'habitat social. »

Cet amendement a été adopté à l'unanimité.

Satisfaits des réponses apportées par Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont adopté, à l'unanimité, le projet de loi n° 23/2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social. Ils vous demandent d'en faire autant, s'il ne soulève, de votre part, aucune objection majeure.



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

XII^{ÈME} LÉGISLATURE

N°24/2016

LOI PORTANT LOI D'ORIENTATION SUR L'HABITAT SOCIAL

L'Assemblée nationale, après en avoir délibéré, a adopté,
en sa séance du vendredi 28 octobre 2016, la loi dont la
teneur suit :

Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social

Article premier.- Objet

La présente loi a pour objet de créer le cadre institutionnel incitatif devant permettre l'intensification des réalisations de l'habitat social.

Article 2.- Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

-primo-accédant : une personne qui accède pour la première fois à la propriété bâtie ;

-habitat social : un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre grâce à l'appui des pouvoirs publics ;

-logement social : une habitation dont l'accessibilité, en location simple ou en accession à la propriété, est rendue possible grâce à l'appui des pouvoirs publics. Il est dédié aux primo-accédants à revenus modestes. Ses caractéristiques techniques, son équipement et son coût sont fixés par décret ;

-projet d'habitat social ou de logements sociaux : un projet de production de logements ou de parcelles viabilisées sur lesquelles seront édifiés des logements, dont un pourcentage minimum fixé par décret, est constitué de logements sociaux ;

-société coopérative de construction et d'habitat ou coopérative de construction et/ou d'habitat : une organisation à capital et à personnel variables qui a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel destinés à être attribués ou vendus aux membres.

La société coopérative de construction et d'habitat ou la coopérative de construction et/ou d'habitat est agréée par le Ministre chargé de l'habitat par arrêté ;

-mixité sociale : le principe de cohabitation du logement social avec d'autres standings de logements dans un même projet ;

-promoteur immobilier : un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, construit ou fait construire les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances.

-développeur immobilier : un opérateur qui est à la fois aménageur foncier, lotisseur, au besoin, et constructeur. Il intervient à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement, d'une superficie globale qui peut être fixée par décret dépendamment du programme qu'il est chargé d'aménager et d'équiper en voirie et réseaux divers, équipements marchands et équipements publics compris dans le secteur d'aménagement.

Le développeur immobilier doit dans son investissement respecter les règles de la mixité articulée au minimum sur deux fonctions économiques différentes et sur le logement.

Article 3.- Principes directeurs

Dans le cadre de la sauvegarde de l'équité territoriale, le Gouvernement et les collectivités locales veillent à promouvoir le développement de programmes d'habitat social dans toutes les régions du Sénégal.

Ils veillent également à ce que les logements soient construits dans des zones planifiées et viabilisées.

La mixité sociale sera observée pour chaque projet de logements sociaux afin de favoriser la solidarité et créer l'émulation.

Article 4.- Conditions d'accès au logement social

Le bénéficiaire du logement social doit être primo accédant et son revenu moyen est inférieur à un seuil fixé par décret.

Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément

Article 5.- Agrément au programme de logements sociaux du Gouvernement

Les promoteurs immobiliers privés pouvant bénéficier de l'octroi d'assiettes foncières, notamment dans les nouveaux pôles urbains, par la signature d'une convention et d'un cahier des charges sont agréés par le Ministre chargé de l'Habitat après avis de la Commission d'Agrément et de Suivi des Promoteurs immobiliers privés au Programme de Logements sociaux du Gouvernement, dont la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté du Premier Ministre.

Article 6.- Diligences à la charge de l'Etat

L'Etat veille à faciliter l'accès au foncier non aménagé au profit des promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux, des promoteurs publics et des coopératives d'habitat par des mesures appropriées qui mettent notamment l'accent sur la gratuité et la célérité dans la mise à disposition des terrains.

Les conditions et les modalités pratiques de mise en œuvre de cette cession à titre gratuit sont définies par décret.

Article 7.- Habitat coopératif

L'option coopérative est une alternative soutenue par l'Etat à travers le renforcement du Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat social (BAHSO) et l'octroi d'avantages aux coopératives d'habitat encadrées par cette structure.

Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite

Article 8.- Principe d'inclusion sociale

Les préoccupations des personnes à mobilité réduite sont prises en compte dans les programmes d'habitat social.

Article 9.- Accessibilité

Les projets d'habitat social seront adaptés de manière à permettre l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite qui devront pouvoir s'y déplacer et utiliser leurs services grâce à des aménagements spécifiques conçus à cet effet, conformément à la loi d'orientation sociale n°2010-15 du 6 juillet 2010.

Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

Article 10.- Promotion d'entreprises de production locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

L'Etat, les Collectivités locales et les Organisations publiques et privées promeuvent la création d'entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments.

Article 11.- Réglementation

Les petites et moyennes entreprises au sens de la loi 2008-29 du 28 juillet 2008 relative à la promotion et au développement des petites et moyennes entreprises, évoluant dans le domaine de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments, bénéficient des avantages prévus par la loi précitée.

Article 12.- Avantages

Les entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments bénéficient d'avantages en matière d'assiettes foncières dans les zones prévues pour des activités artisanales et industrielles, notamment dans les nouveaux pôles urbains.

Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité

Article 13.- Fonds pour l'habitat social

Il est créé un fonds pour l'habitat social ayant pour objet de garantir les prêts destinés à l'acquisition d'un logement social et de bonifier leurs taux d'intérêt.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de ce fonds sont définies par décret.

Article 14.- Lignes concessionnelles de financement

Les placements à un taux n'excédant pas une valeur fixée par décret de la Caisse des Dépôts et Consignations, des institutions de retraite, des assurances et des autres partenaires financiers, destinés à financer

exclusivement les projets d'habitat social, sont exonérés d'impôts et de taxes sur les intérêts générés.

Les institutions bancaires et les organismes financiers bénéficiaires refinancent ces fonds pour la réalisation de projets de logements sociaux à un taux plafonné à une valeur fixée par décret.

Article 15.- Autres avantages fiscaux

Les promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux du Gouvernement et les promoteurs publics ainsi que les coopératives d'habitat bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des projets de logements sociaux qu'ils réalisent.

La consistance et les modalités sont précisées conformément à la législation en vigueur.

Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation

Article 16.- Voirie et réseaux divers primaires et hors site

Les coûts de réalisation de la voirie d'emprise supérieure à vingt mètres et des réseaux primaires et hors site dans les zones d'extension des projets de logements sociaux sont à la charge de l'Etat.

Les réseaux primaires sont définis par décret.

Article 17.- Réseaux divers secondaires et tertiaires

Les concessionnaires des réseaux prendront les dispositions nécessaires pour participer à la prise en charge de la réalisation des réseaux divers secondaires et tertiaires des projets de logements sociaux.

Article 18.- Cas de préfinancement par le promoteur immobilier

Pour les projets de logements sociaux, si des circonstances particulières l'exigent, le promoteur immobilier sera autorisé, par arrêté interministériel du ministre chargé de l'habitat, du ministre chargé des finances et du ministre assurant la tutelle du concessionnaire concerné, à préfinancer, au nom de l'Etat, la voirie et les réseaux divers primaires et hors site.

Les modalités du préfinancement sont fixées entre les autorités publiques visées à l'alinéa précédent et le concessionnaire concerné.

Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité

Article 19.- Incitation aux innovations

La prise en compte des changements climatiques, de la réduction des risques, de l'efficacité énergétique, de l'utilisation des énergies renouvelables et de la préservation de l'environnement est encouragée par des mesures incitatives fixées par décret.

Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Article 20.- Respect des obligations

Les promoteurs immobiliers publics et privés ainsi que les coopératives d'habitat, bénéficiaires des mesures prévues aux articles ci-dessus, sont tenus de respecter l'ensemble des obligations auxquelles ils ont souscrit. Ils doivent assurer une transparence totale dans la structure des prix des parcelles viabilisées et des logements réalisés dans les assiettes affectées par l'Etat. Ils communiquent les structures des prix au ministre chargé de l'Habitat avant tout démarrage des travaux et toute commercialisation.

Article 21.- Sanctions

Le non-respect de ces obligations entraîne :

- la perte des avantages accordés ainsi que l'exigibilité des droits et taxes exonérés ;
- le retrait définitif de l'assiette foncière affectée et de l'agrément, le cas échéant.

Article 22.- Disposition finale

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi qui sera exécutée comme loi de l'Etat.

Dakar, le 28 octobre 2016



Moustapha NIASSE



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

.....
XII^{EME} LEGISLATURE

**PROJET DE LOI N°23/2016 PORTANT LOI
D'ORIENTATION SUR L'HABITAT SOCIAL**

COMPOSITION DU DOSSIER

**1°) DÉCRET DE PRÉSENTATION N°2016-1497 DU 27
SEPTEMBRE 2016 DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA
RÉPUBLIQUE ;**

2°) EXPOSÉ DES MOTIFS ;

3°) PROJET DE LOI.

REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple-Un But-Une Foi

Décret n° **2016-1497**

ordonnant la présentation à l'Assemblée nationale du
projet de loi d'orientation sur l'habitat social.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE,

Vu la Constitution,

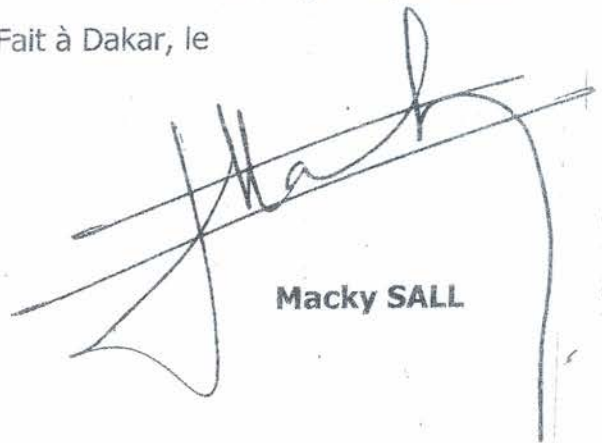
DECRETE :

Article premier.- Le projet de loi dont le texte est annexé au présent décret, sera présenté à l'Assemblée nationale par le Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie.

Article 2.- Le Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie et le Ministre du Travail, du Dialogue social, des Organisations professionnelles et des Relations avec les Institutions sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

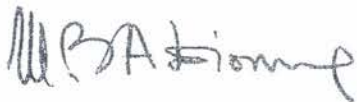
27 septembre 2016

Fait à Dakar, le



Macky SALL

Par le Président de la République
Le Premier Ministre



Mahammed Boun Abdallah DIONNE

REPUBLIQUE DU SENEGAL

UN PEUPLE – UN BUT – UNE FOI

**MINISTERE DU RENOUVEAU URBAIN
DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE**

**Projet de Loi d'Orientation sur l'habitat social
Exposé des motifs**

La demande en logements ne cesse de croître au moment où l'offre reste faible. Il en résulte le renchérissement du loyer et l'occupation anarchique de zones non planifiées et non viabilisées, souvent impropres à l'habitat.

En 2015, le déficit en logements est estimé à 322 000 unités sur tout le territoire national et à 158 000 unités à Dakar, alors que l'offre ne dépasse guère 5 000 unités par an.

L'adoption de la présente loi traduit la volonté du Gouvernement de développer le secteur de l'habitat pour résorber progressivement le déficit en logements sociaux.

L'importance stratégique de l'habitat est confirmée par sa prise en compte dans les documents de politique nationale comme secteur de développement susceptible de contribuer fortement à la croissance économique. L'habitat est devenu ainsi un enjeu stratégique majeur pour le Sénégal.

En plus de l'enjeu social majeur pour les populations d'accéder à l'habitat décent à des prix abordables, cette situation peut être transformée en opportunité économique. Le développement accéléré de l'habitat social constitue un moteur de croissance économique et de compétitivité à long terme, grâce au fort potentiel de création d'emplois directs et indirects et au poids du secteur du Bâtiment et des Travaux publics dans la formation du PIB.

En outre, les matériaux qui entrent dans le second œuvre du bâtiment sont en majorité importés. Or, le potentiel de production des ces matériaux existe au Sénégal, d'où la nécessité de promouvoir les initiatives industrielles et artisanales locales. La présente loi encourage la fabrication locale des matériaux de construction et d'équipements du bâtiment en vue d'impulser l'émergence d'un écosystème de construction.

Enfin, des mécanismes d'accompagnement et d'incitation sont proposés pour d'une part, accélérer la production de logements et d'autre part, réduire le coût de sortie des logements sociaux.

La présente loi est articulée autour de huit (8) chapitres et structurée ainsi qu'il suit :

- Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social ;
- Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément ;
- Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite;
- Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments ;
- Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité ;
- Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation ;
- Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité ;
- Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Tel est l'objet du présent projet de loi.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Un peuple – Un But – Une Foi

Projet de Loi d'Orientation sur l'habitat social

Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social

Article premier.- Objet

La présente loi a pour objet de créer le cadre institutionnel incitatif devant permettre l'intensification des réalisations de l'habitat social.

Article 2.- Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

-primo-accédant : une personne qui accède pour la première fois à la propriété bâtie ;

-habitat social : un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre grâce à l'appui des pouvoirs publics ;

-logement social : une habitation dont l'accessibilité, en location simple ou en accession à la propriété, est rendue possible grâce à l'appui des pouvoirs publics. Il est dédié aux primo accédants à revenus modestes. Ses caractéristiques techniques, son équipement et son coût sont fixés par décret ;

-projet d'habitat social ou de logements sociaux : un projet de production de logements ou de parcelles viabilisées sur lesquelles seront édifiés des logements, dont un pourcentage minimum fixé par décret, est constitué de logements sociaux ;

-société coopérative de construction et d'habitat ou coopérative de construction et/ou d'habitat : une organisation à capital et à personnel variables qui a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel destinés à être attribués ou vendus aux membres.

La société coopérative de construction et d'habitat ou la coopérative de construction et/ou d'habitat est agréée par le Ministre chargé de l'habitat par arrêté ;

-mixité sociale : le principe de cohabitation du logement social avec d'autres standings de logements dans un même projet ;

-promoteur immobilier : un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, construit ou fait construire les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances.

-développeur immobilier : un opérateur qui est à la fois aménageur foncier, lotisseur, au besoin, et constructeur. Il intervient à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement, d'une superficie globale qui peut être fixée par décret dépendamment du programme qu'il est chargé d'aménager et d'équiper en voirie et réseaux divers, équipements marchands et équipements publics compris dans le secteur d'aménagement.

Le développeur immobilier doit dans son investissement respecter les règles de la mixité articulée au minimum sur deux fonctions économiques différentes et sur le logement.

Article 3.- Principes directeurs

Dans le cadre de la sauvegarde de l'équité territoriale, le Gouvernement et les collectivités locales veillent à promouvoir le développement de programmes d'habitat social dans toutes les régions du Sénégal.

Ils veillent également à ce que les logements soient construits dans des zones planifiées et viabilisées.

La mixité sociale sera observée pour chaque projet de logements sociaux afin de favoriser la solidarité et créer l'émulation.

Article 4.- Conditions d'accès au logement social

Le bénéficiaire du logement social doit être primo accédant et son revenu moyen est inférieur à un seuil fixé par décret.

Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément

Article 5.- Agrément au programme de logements sociaux du Gouvernement

Les promoteurs immobiliers privés pouvant bénéficier de l'octroi d'assiettes foncières, notamment dans les nouveaux pôles urbains, par la signature d'une convention et d'un cahier des charges sont agréés par le Ministre chargé de l'Habitat après avis de la Commission d'Agrément et de Suivi des Promoteurs immobiliers privés au Programme de Logements sociaux du Gouvernement, dont la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté du Premier Ministre.

Article 6.- Diligences à la charge de l'Etat

L'Etat veille à faciliter l'accès au foncier non aménagé au profit des promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux, des promoteurs publics et des coopératives d'habitat par des mesures appropriées qui mettent notamment l'accent sur la gratuité et la célérité dans la mise à disposition des terrains.

Les conditions et les modalités pratiques de mise en œuvre de cette cession à titre gratuit sont définies par décret.

Article 7.- Habitat coopératif

L'option coopérative est une alternative soutenue par l'Etat à travers le renforcement du Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat social (BAHSO) et l'octroi d'avantages aux coopératives d'habitat encadrées par cette structure.

Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite

Article 8.- Eligibilité

Les personnes à mobilité réduite sont éligibles aux programmes d'habitat social.

Article 9.- Accessibilité

Les projets d'habitat social seront adaptés de manière à permettre l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite qui devront pouvoir s'y déplacer et utiliser leurs services grâce à des aménagements spécifiques conçus à cet effet, conformément à la loi d'orientation sociale n°2010-15 du 6 juillet 2010.

Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

Cf loi n°2016/31 du 08 novembre 2016

Article 10.- Promotion d'entreprises de production locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

L'Etat, les Collectivités locales et les Organisations publiques et privées promeuvent la création d'entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments.

Article 11.- Réglementation

Les petites et moyennes entreprises au sens de la loi 2008-29 du 28 juillet 2008 relative à la promotion et au développement des petites et moyennes entreprises, évoluant dans le domaine de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments, bénéficient des avantages prévus par la loi précitée.

Article 12.- Avantages

Les entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments bénéficient d'avantages en matière d'assiettes foncières dans les zones prévues pour des activités artisanales et industrielles, notamment dans les nouveaux pôles urbains.

Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité

Article 13.- Fonds pour l'habitat social

Il est créé un fonds pour l'habitat social ayant pour objet de garantir les prêts destinés à l'acquisition d'un logement social et de bonifier leurs taux d'intérêt.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de ce fonds sont définies par décret.

Article 14.- Lignes concessionnelles de financement

Les placements à un taux n'excédant pas une valeur fixée par décret de la Caisse des Dépôts et Consignations, des institutions de retraite, des assurances et des autres partenaires financiers, destinés à financer

exclusivement les projets d'habitat social, sont exonérés d'impôts et de taxes sur les intérêts générés.

Les institutions bancaires et les organismes financiers bénéficiaires refinancent ces fonds pour la réalisation de projets de logements sociaux à un taux plafonné à une valeur fixée par décret.

Article 15.- Autres avantages fiscaux

Les promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux du Gouvernement et les promoteurs publics ainsi que les coopératives d'habitat bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des projets de logements sociaux qu'ils réalisent.

La consistance et les modalités sont précisées conformément à la législation en vigueur.

Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation

Article 16.- Voirie et réseaux divers primaires et hors site

Les coûts de réalisation de la voirie d'emprise supérieure à vingt mètres et des réseaux primaires et hors site dans les zones d'extension des projets de logements sociaux sont à la charge de l'Etat.

Les réseaux primaires sont définis par décret.

Article 17.- Réseaux divers secondaires et tertiaires

Les concessionnaires des réseaux prendront les dispositions nécessaires pour participer à la prise en charge de la réalisation des réseaux divers secondaires et tertiaires des projets de logements sociaux.

Article 18.- Cas de préfinancement par le promoteur immobilier

Pour les projets de logements sociaux, si des circonstances particulières l'exigent, le promoteur immobilier sera autorisé, par arrêté interministériel du ministre chargé de l'habitat, du ministre chargé des finances et du ministre assurant la tutelle du concessionnaire concerné, à préfinancer, au nom de l'Etat, la voirie et les réseaux divers primaires et hors site.

Les modalités du préfinancement sont fixées entre les autorités publiques visées à l'alinéa précédent et le concessionnaire concerné.

Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité

Article 19.- Incitation aux innovations

La prise en compte des changements climatiques, de la réduction des risques, de l'efficacité énergétique, de l'utilisation des énergies renouvelables et de la préservation de l'environnement est encouragée par des mesures incitatives fixées par décret.

Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Article 20.- Respect des obligations

Les promoteurs immobiliers publics et privés ainsi que les coopératives d'habitat, bénéficiaires des mesures prévues aux articles ci-dessus, sont tenus de respecter l'ensemble des obligations auxquelles ils ont souscrit. Ils doivent assurer une transparence totale dans la structure des prix des parcelles viabilisées et des logements réalisés dans les assiettes affectées par l'Etat. Ils communiquent les structures des prix au ministre chargé de l'Habitat avant tout démarrage des travaux et toute commercialisation.

Article 21.- Sanctions

Le non-respect de ces obligations entraîne :

- la perte des avantages accordés ainsi que l'exigibilité des droits et taxes exonérés ;
- le retrait définitif de l'assiette foncière affectée et de l'agrément, le cas échéant.

Article 22.- Disposition finale

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi qui sera exécutée comme loi de l'Etat.



REPUBLIQUE DU SENEGAL
Un Peuple – Un But – Une Foi

ASSEMBLEE NATIONALE

XII^{EME} LEGISLATURE

PROJET DE LOI N°23/2016 PORTANT LOI D'ORIENTATION SUR L'HABITAT SOCIAL

COMPOSITION DU DOSSIER

1°) DÉCRET DE PRÉSENTATION N°2016-1497 DU 27
SEPTEMBRE 2016 DE MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE LA
RÉPUBLIQUE ;

2°) EXPOSÉ DES MOTIFS ;

3°) PROJET DE LOI.

Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social

Article premier.- Objet

La présente loi a pour objet de créer le cadre institutionnel incitatif devant permettre l'intensification des réalisations de l'habitat social.

Article 2.- Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

-primo-accédant : une personne qui accède pour la première fois à la propriété bâtie ;

-habitat social : un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre grâce à l'appui des pouvoirs publics ;

-logement social : une habitation dont l'accessibilité, en location simple ou en accession à la propriété, est rendue possible grâce à l'appui des pouvoirs publics. Il est dédié aux primo-accédants à revenus modestes. Ses caractéristiques techniques, son équipement et son coût sont fixés par décret ;

-projet d'habitat social ou de logements sociaux : un projet de production de logements ou de parcelles viabilisées sur lesquelles seront édifiés des logements, dont un pourcentage minimum fixé par décret, est constitué de logements sociaux ;

-société coopérative de construction et d'habitat ou coopérative de construction et/ou d'habitat : une organisation à capital et à personnel variables qui a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel destinés à être attribués ou vendus aux membres.

La société coopérative de construction et d'habitat ou la coopérative de construction et/ou d'habitat est agréée par le Ministre chargé de l'habitat par arrêté ;

-mixité sociale : le principe de cohabitation du logement social avec d'autres standings de logements dans un même projet ;

-promoteur immobilier : un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, construit ou fait construire les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances.

-développeur immobilier : un opérateur qui est à la fois aménageur foncier, lotisseur, au besoin, et constructeur. Il intervient à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement, d'une superficie globale qui peut être fixée par décret dépendamment du programme qu'il est chargé d'aménager et d'équiper en voirie et réseaux divers, équipements marchands et équipements publics compris dans le secteur d'aménagement.

Le développeur immobilier doit dans son investissement respecter les règles de la mixité articulée au minimum sur deux fonctions économiques différentes et sur le logement.

Article 3.- Principes directeurs

Dans le cadre de la sauvegarde de l'équité territoriale, le Gouvernement et les collectivités locales veillent à promouvoir le développement de programmes d'habitat social dans toutes les régions du Sénégal.

Ils veillent également à ce que les logements soient construits dans des zones planifiées et viabilisées.

La mixité sociale sera observée pour chaque projet de logements sociaux afin de favoriser la solidarité et créer l'émulation.

Article 4.- Conditions d'accès au logement social

Le bénéficiaire du logement social doit être primo accédant et son revenu moyen est inférieur à un seuil fixé par décret.

Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément

Article 5.- Agrément au programme de logements sociaux du Gouvernement

Les promoteurs immobiliers privés pouvant bénéficier de l'octroi d'assiettes foncières, notamment dans les nouveaux pôles urbains, par la signature d'une convention et d'un cahier des charges sont agréés par le Ministre chargé de l'Habitat après avis de la Commission d'Agrément et de Suivi des Promoteurs immobiliers privés au Programme de Logements sociaux du Gouvernement, dont la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté du Premier Ministre.

Article 6.- Diligences à la charge de l'Etat

L'Etat veille à faciliter l'accès au foncier non aménagé au profit des promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux, des promoteurs publics et des coopératives d'habitat par des mesures appropriées qui mettent notamment l'accent sur la gratuité et la célérité dans la mise à disposition des terrains.

Les conditions et les modalités pratiques de mise en œuvre de cette cession à titre gratuit sont définies par décret.

Article 7.- Habitat coopératif

L'option coopérative est une alternative soutenue par l'Etat à travers le renforcement du Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat social (BAHSO) et l'octroi d'avantages aux coopératives d'habitat encadrées par cette structure.

Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite

Article 8.- Principe d'inclusion sociale

Les préoccupations des personnes à mobilité réduite sont prises en compte dans les programmes d'habitat social.

Article 9.- Accessibilité

Les projets d'habitat social seront adaptés de manière à permettre l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite qui devront pouvoir s'y déplacer et utiliser leurs services grâce à des aménagements spécifiques conçus à cet effet, conformément à la loi d'orientation sociale n°2010-15 du 6 juillet 2010.

Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

Article 10.- Promotion d'entreprises de production locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

L'Etat, les Collectivités locales et les Organisations publiques et privées promeuvent la création d'entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments.

Article 11.- Réglementation

Les petites et moyennes entreprises au sens de la loi 2008-29 du 28 juillet 2008 relative à la promotion et au développement des petites et moyennes entreprises, évoluant dans le domaine de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments, bénéficient des avantages prévus par la loi précitée.

Article 12.- Avantages

Les entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments bénéficient d'avantages en matière d'assiettes foncières dans les zones prévues pour des activités artisanales et industrielles, notamment dans les nouveaux pôles urbains.

Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité

Article 13.- Fonds pour l'habitat social

Il est créé un fonds pour l'habitat social ayant pour objet de garantir les prêts destinés à l'acquisition d'un logement social et de bonifier leurs taux d'intérêt.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de ce fonds sont définies par décret.

Article 14.- Lignes concessionnelles de financement

Les placements à un taux n'excédant pas une valeur fixée par décret de la Caisse des Dépôts et Consignations, des institutions de retraite, des assurances et des autres partenaires financiers, destinés à financer

exclusivement les projets d'habitat social, sont exonérés d'impôts et de taxes sur les intérêts générés.

Les institutions bancaires et les organismes financiers bénéficiaires refinancent ces fonds pour la réalisation de projets de logements sociaux à un taux plafonné à une valeur fixée par décret.

Article 15.- Autres avantages fiscaux

Les promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux du Gouvernement et les promoteurs publics ainsi que les coopératives d'habitat bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des projets de logements sociaux qu'ils réalisent.

La consistance et les modalités sont précisées conformément à la législation en vigueur.

Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation

Article 16.- Voirie et réseaux divers primaires et hors site

Les coûts de réalisation de la voirie d'emprise supérieure à vingt mètres et des réseaux primaires et hors site dans les zones d'extension des projets de logements sociaux sont à la charge de l'Etat.

Les réseaux primaires sont définis par décret.

Article 17.- Réseaux divers secondaires et tertiaires

Les concessionnaires des réseaux prendront les dispositions nécessaires pour participer à la prise en charge de la réalisation des réseaux divers secondaires et tertiaires des projets de logements sociaux.

Article 18.- Cas de préfinancement par le promoteur immobilier

Pour les projets de logements sociaux, si des circonstances particulières l'exigent, le promoteur immobilier sera autorisé, par arrêté interministériel du ministre chargé de l'habitat, du ministre chargé des finances et du ministre assurant la tutelle du concessionnaire concerné, à préfinancer, au nom de l'Etat, la voirie et les réseaux divers primaires et hors site.

Les modalités du préfinancement sont fixées entre les autorités publiques visées à l'alinéa précédent et le concessionnaire concerné.

Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité

Article 19.- Incitation aux innovations

La prise en compte des changements climatiques, de la réduction des risques, de l'efficacité énergétique, de l'utilisation des énergies renouvelables et de la préservation de l'environnement est encouragée par des mesures incitatives fixées par décret.

Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Article 20.- Respect des obligations

Les promoteurs immobiliers publics et privés ainsi que les coopératives d'habitat, bénéficiaires des mesures prévues aux articles ci-dessus, sont tenus de respecter l'ensemble des obligations auxquelles ils ont souscrit. Ils doivent assurer une transparence totale dans la structure des prix des parcelles viabilisées et des logements réalisés dans les assiettes affectées par l'Etat. Ils communiquent les structures des prix au ministre chargé de l'Habitat avant tout démarrage des travaux et toute commercialisation.

Article 21.- Sanctions

Le non-respect de ces obligations entraîne :

- la perte des avantages accordés ainsi que l'exigibilité des droits et taxes exonérés ;
- le retrait définitif de l'assiette foncière affectée et de l'agrément, le cas échéant.

Article 22.- Disposition finale

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi qui sera exécutée comme loi de l'Etat.

Dakar, le 28 octobre 2016



Moustapha NIASSE

REPUBLIQUE DU SENEGAL

ASSEMBLÉE NATIONALE

XII^{ème} LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE UNIQUE 2016-2017

RAPPORT

FAIT AU NOM DE

**L'INTERCOMMISSION CONSTITUEE PAR LA
COMMISSION DE L'URBANISME, DE L'HABITAT, DE
L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS ET LA
COMMISSION DU DÉVELOPPEMENT ET DE
L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

SUR

**LE PROJET DE LOI N° 23/2016 PORTANT LOI
D'ORIENTATION SUR L'HABITAT SOCIAL**

PAR

M. CHEIKH OUMAR SY

RAPPORTEUR

Monsieur le Président,

Messieurs les Ministres,

Chers collègues,

L'Intercommission constituée par la Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Équipement et des Transports et la Commission du Développement et de l'Aménagement du Territoire, s'est réunie le mercredi 26 octobre 2016, sous la présidence effective de Monsieur Cheikh SECK, Président de la Commission du Développement et de l'Aménagement du Territoire, à l'effet d'examiner le projet de loi n° 23/2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social.

Le Gouvernement était représenté par Monsieur Diène Farba SARR, Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie, accompagné de ses proches collaborateurs.

Après avoir adressé ses salutations à Monsieur le Ministre, Monsieur le Président l'a félicité pour l'excellent travail effectué au bénéfice de la population relativement à l'amélioration du cadre de vie et à l'aménagement du territoire, avec des résultats visibles.

Il lui a, ensuite donné la parole pour la présentation du projet de loi.

Dans son intervention, Monsieur le Ministre a d'abord remercié vos Commissaires pour leur disponibilité et leur soutien.

Abordant l'exposé des motifs, Monsieur le Ministre dira que la présentation pour l'adoption de cette loi traduit la volonté du Gouvernement de développer le secteur de l'habitat pour résorber progressivement le déficit de logements sociaux.

L'importance stratégique de l'habitat est confirmée par sa prise en compte comme secteur de développement susceptible de contribuer fortement à la croissance économique.

Le développement accéléré de l'habitat social constitue un moteur de croissance économique et de compétitivité à long terme, grâce au fort potentiel de création d'emplois directs et indirects et au poids du secteur du Bâtiment et des Travaux publics dans la formation du PIB.

En outre, les matériaux qui entrent dans le second œuvre du bâtiment sont en majorité importés. Or, le potentiel de production de ces matériaux existe au Sénégal, d'où la nécessité de promouvoir les initiatives industrielles et

artisanales locales. La présente loi encourage la fabrication locale des matériaux de construction et d'équipements du bâtiment en vue d'impulser l'émergence d'un écosystème de construction.

Enfin, des mécanismes d'accompagnement et d'incitation sont proposés pour, d'une part, accélérer la production de logements et, d'autre part, réduire le coût de sortie des logements sociaux.

Prenant la parole à leur tour, vos Commissaires ont tout d'abord félicité Monsieur le Ministre pour la clarté de son exposé et ont loué la qualité des ressources humaines dont le département s'est doté et qui lui donnent des atouts réels pour l'atteinte des objectifs qui lui sont assignés.

Ils ont ajouté que, dans le cadre de sa politique d'habitat, l'Etat a déjà franchi un pas important avec le vote de la loi relative à la baisse des loyers dont l'évaluation, toujours en cours, a permis de déceler quelques manquements qu'il importe de corriger. Il s'agit d'une loi qu'ils jugent tout à fait opportune, mais sa mise en application n'a pas été suffisamment encadrée.

S'agissant du projet de loi inscrit à l'ordre du jour, vos Commissaires ont estimé qu'il vient à son heure et ont soutenu qu'il revêt un caractère capital pour le renforcement du dispositif ainsi amorcé.

Ils ont, par ailleurs, demandé à Monsieur le Ministre de préciser les innovations majeures apportées par ce projet de loi par rapport aux textes antérieurs, de même que son articulation avec les réformes foncières attendues ainsi que le projet de loi sur le littoral.

En ce qui concerne l'habitat social, la politique menée devrait être essentiellement basée sur le renforcement du soutien apporté aux structures publiques que sont la SNHLM et la SICAP. Ces structures, à leur avis, ont les compétences techniques nécessaires pour servir de leviers efficaces dans la poursuite des objectifs visés.

Pour réussir la politique d'habitat social et répondre aux attentes des populations, l'Etat doit, selon vos Commissaires, mettre des moyens conséquents à la disposition de ces structures et surtout leur faciliter l'accès au foncier. Un tel soutien devrait, toutefois, aller de pair avec le renforcement des moyens de contrôle pour mieux veiller sur la qualité des logements livrés qui, même s'ils sont économiques, doivent répondre à des normes minimales d'habitabilité.

Ces efforts sont d'autant plus nécessaires que, du fait de la communalisation intégrale et l'implantation de nouveaux services, la demande de logements reste encore très forte.

Il a été rappelé que, dans un passé récent, des logements HLM avaient été construits dans la plupart des départements ; d'où le souhait émis qu'une telle politique puisse être reprise et généralisée.

Pour ce qui concerne les conditions d'accès aux logements sociaux, vos Commissaires ont insisté sur la nécessité de définir des critères stricts pour identifier les bénéficiaires, afin d'éviter qu'ils ne puissent servir de prête-noms à des promoteurs pour l'octroi des terrains.

Dans le cadre de la promotion de l'habitat social, vos Commissaires ont également jugé nécessaire que des aménagements soient opérés pour assouplir et faciliter les modalités de partenariat public privé. En ce qui concerne les promoteurs privés, ils doivent être mieux encadrés pour éviter que les terrains mis à leur disposition ne puissent faire l'objet de spéculations.

Dans le même ordre d'idée, il a été recommandé que la délivrance des autorisations de construire soient toujours subordonnée à la viabilisation préalable des terrains.

Sur un autre plan, vos Commissaires ont suggéré la création d'un Observatoire de l'habitat social pour mieux lutter contre la spéculation, assurer un meilleur suivi de la politique mise en œuvre et veiller au respect strict de la loi,

Vos Commissaires ont également tenu à attirer l'attention de Monsieur le Ministre sur le cas des Sénégalais de l'extérieur qui sont souvent victimes d'escroquerie de la part de promoteurs véreux. D'où la nécessité de mettre en place des textes et des mécanismes susceptibles de garantir la réalisation de leur projet dans des conditions sécurisées.

Relativement aux occupations irrégulières, des mesures énergiques doivent être prises en vue de leur éradication, selon vos Commissaires. A ce sujet, il est proposé de réserver à l'Etat la compétence exclusive de l'attribution de certains espaces stratégiques, afin d'éviter les goulots d'étranglement et favoriser la fluidité de la circulation.

Répondant aux questions de vos Commissaires, Monsieur le Ministre est d'abord revenu sur la politique d'habitat sociale définie par Monsieur le Président de la République. Il a ainsi rappelé que c'est à partir de 2012 que Monsieur le Président de la République a décidé de recommencer à

accompagner les promoteurs publics et privés en matière foncière ; ce que l'Etat avait cessé de faire au cours de la période antérieure.

Dans le cadre de cette politique d'accompagnement, des pôles urbains ont été créés sur une superficie totale de 6.000 hectares à Diamniadio; Lac Rose, Daga Kholpa, Déni Biram Ndao, Diaksao Bambilor et Yenne. Pour obtenir des terrains, les promoteurs doivent passer par une commission d'agrément des promoteurs immobiliers et signer une convention sur la base d'un cahier des charges comportant 8 critères techniques et 2 critères financiers.

Par ailleurs, des assiettes foncières sont mises à la disposition de la SICAP et de la SNHLM, notamment dans les pôles urbains. Il s'avère ainsi que la SNHLM a un marché de 3500 logements dont le contrat a été signé.

Par ailleurs, les mécanismes prévus par le projet de loi permettront de faire baisser les coûts des matériaux de construction, à travers des allègements fiscaux.

Monsieur le Ministre a également révélé qu'un contrat de performance a été signé entre l'Etat et la SICAP. Concernant la SNHLM, le plan stratégique est en cours et son contrat de performance devrait être signé durant le premier trimestre de 2017. Ces contrats permettront à l'Etat de prendre des engagements pour accompagner ces structures, avec des obligations de part et d'autre.

Pour ce qui concerne le champ d'application de la politique d'habitat social, il a précisé qu'elle a une dimension nationale et qu'elle intéresse aussi bien les villes que les zones rurales. C'est ainsi, par exemple, qu'il existe une étude sur la promotion de l'habitat rural dont les termes de référence ont été élaborés et le financement en cours de mobilisation.

Abordant la question de l'occupation anarchique des sols, Monsieur le Ministre a invité vos Commissaires à se reporter à la définition de l'habitat social pour se rendre compte qu'une solution a été trouvée à cette problématique.

L'habitat social est, en effet, défini comme « *un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre, grâce à l'appui des pouvoirs publics* ». Cette définition, selon Monsieur le Ministre, règle le problème de l'environnement de l'habitat social. Par la même occasion, cela permet de ne plus occuper les terrains de manière anarchique. Il a ensuite ajouté que le cadre de vie va compléter l'habitat social ; des dispositions étant prises par son département pour agrémenter tous les espaces non occupés. A titre

illustratif, il a cité l'aménagement de la Place de l'Obélix, dont l'ouverture est prévue au mois décembre et devrait changer complètement le décor de Dakar.

En réponse à la question relative aux innovations apportées par le projet de loi d'orientation sur l'habitat social, Monsieur le Ministre a indiqué qu'en premier lieu, ce texte offre de réelles opportunités pour permettre aux Sénégalais d'avoir des logements.

La production de logement est passée de 4.000 par an en 2012 à 5.000 en 2013, 5.400 en 2014, 7.200 en 2015 et 10.000 en 2016. Avec les mécanismes d'accompagnement prévus par le présent projet, les 15.000 logements inscrits dans le PSE devraient facilement être atteints.

Il s'agit d'accélérer la production massive de logements sociaux et de réduire leur coût de sortie. A cet effet, le projet de loi prévoit une prise en charge des réseaux primaires et hors sites des projets d'habitat de l'Etat.

Il faut également mentionner la création du Fonds de l'Habitat social avec des financements innovants, pour prendre en charge notamment le Fonds de garantie pour l'acquisition de logements (FOGALOG) qui garantit les prêts bancaires octroyés aux primo accédants.

En ce qui concerne l'habitat rural, Monsieur le Ministre a signalé que la SNHLM est en train de réaliser beaucoup de projets de logements dans les régions, parmi lesquels ont citer la réalisation de 115 logements à Ziguinchor, 50 à Fatick, 200 à Ngallèle (Saint-Louis), 50 à Tambacounda, 25 à Vélingara, 100 à Thiès.

Après avoir révélé que les études sont en cours pour Sokone et Sandiara, Monsieur le Ministre a précisé qu'aucune localité ne sera négligée et que même des pôles urbains au nombre de 27 seront créés dans les régions. De plus, des missions sont cours dans toutes les régions pour préparer la mise à disposition du foncier en vue de la construction de logements sociaux.

Concernant l'articulation avec la réforme foncière attendue, il y a lieu de mentionner d'importantes dispositions du présent projet de loi. Il s'agit de l'obligation pour les promoteurs de signer une convention et de se soumettre à un cahier des charges, avec 8 critères techniques et 2 critères financiers à respecter. Par ailleurs leur admission est accordée par une commission d'agrément.

En outre, le projet de loi facilite l'accès au foncier et assouplit les formalités d'enregistrement qui sont accomplis sur la base de taux réduits.

Pour terminer, Monsieur le Ministre s'est prononcé sur la préoccupation relative à la viabilisation des terrains, en précisant qu'elle est tenue en compte dans la mise en place des pôles urbains où la règle est «d'aménager avant d'occuper». Pour ce qui concerne l'existant, des programmes de structuration seront résolument mis en œuvre, malgré leurs coûts extrêmement élevés.

Avant l'adoption des articles du projet de loi, le Gouvernement a présenté un amendement à l'article 8, qui devient :

« Article 8 : Principe d'inclusion sociale

Les préoccupations des personnes à mobilité réduite sont prises en compte dans les programmes d'habitat social. »

Cet amendement a été adopté à l'unanimité.

Satisfaits des réponses apportées par Monsieur le Ministre, vos Commissaires ont adopté, à l'unanimité, le projet de loi n° 23/2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social. Ils vous demandent d'en faire autant, s'il ne soulève, de votre part, aucune objection majeure.

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Un peuple – Un But – Une Foi

Projet de Loi d'Orientation
sur l'habitat social

Chapitre premier : Dispositions applicables à l'habitat social

Article premier.- Objet

La présente loi a pour objet de créer le cadre institutionnel incitatif devant permettre l'intensification des réalisations de l'habitat social.

Article 2.- Définitions

Au sens de la présente loi, on entend par :

-primo-accédant : une personne qui accède pour la première fois à la propriété bâtie ;

-habitat social : un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre grâce à l'appui des pouvoirs publics ;

-logement social : une habitation dont l'accessibilité, en location simple ou en accession à la propriété, est rendue possible grâce à l'appui des pouvoirs publics. Il est dédié aux primo accédants à revenus modestes. Ses caractéristiques techniques, son équipement et son coût sont fixés par décret ;

-projet d'habitat social ou de logements sociaux : un projet de production de logements ou de parcelles viabilisées sur lesquelles seront édifiés des logements, dont un pourcentage minimum fixé par décret, est constitué de logements sociaux ;

-société coopérative de construction et d'habitat ou coopérative de construction et/ou d'habitat : une organisation à capital et à personnel variables qui a pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel destinés à être attribués ou vendus aux membres.

La société coopérative de construction et d'habitat ou la coopérative de construction et/ou d'habitat est agréée par le Ministre chargé de l'habitat par arrêté ;

-mixité sociale : le principe de cohabitation du logement social avec d'autres standings de logements dans un même projet ;

-promoteur immobilier : un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, construit ou fait construire les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances.

-développeur immobilier : un opérateur qui est à la fois aménageur foncier, lotisseur, au besoin, et constructeur. Il intervient à l'échelle d'un ensemble formé d'une ou de plusieurs unités de vie et d'activité, dénommé secteur d'aménagement, d'une superficie globale qui peut être fixée par décret dépendamment du programme qu'il est chargé d'aménager et d'équiper en voirie et réseaux divers, équipements marchands et équipements publics compris dans le secteur d'aménagement.

Le développeur immobilier doit dans son investissement respecter les règles de la mixité articulée au minimum sur deux fonctions économiques différentes et sur le logement.

Article 3.- Principes directeurs

Dans le cadre de la sauvegarde de l'équité territoriale, le Gouvernement et les collectivités locales veillent à promouvoir le développement de programmes d'habitat social dans toutes les régions du Sénégal.

Ils veillent également à ce que les logements soient construits dans des zones planifiées et viabilisées.

La mixité sociale sera observée pour chaque projet de logements sociaux afin de favoriser la solidarité et créer l'émulation.

Article 4.- Conditions d'accès au logement social

Le bénéficiaire du logement social doit être primo accédant et son revenu moyen est inférieur à un seuil fixé par décret.

Chapitre II : Dispositions applicables à l'agrément

Article 5.- Agrément au programme de logements sociaux du Gouvernement

Les promoteurs immobiliers privés pouvant bénéficier de l'octroi d'assiettes foncières, notamment dans les nouveaux pôles urbains, par la signature d'une convention et d'un cahier des charges sont agréés par le Ministre chargé de l'Habitat après avis de la Commission d'Agrément et de Suivi des Promoteurs immobiliers privés au Programme de Logements sociaux du Gouvernement, dont la composition et le fonctionnement sont définis par arrêté du Premier Ministre.

Article 6.- Diligences à la charge de l'Etat

L'Etat veille à faciliter l'accès au foncier non aménagé au profit des promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux, des promoteurs publics et des coopératives d'habitat par des mesures appropriées qui mettent notamment l'accent sur la gratuité et la célérité dans la mise à disposition des terrains.

Les conditions et les modalités pratiques de mise en œuvre de cette cession à titre gratuit sont définies par décret.

Article 7.- Habitat coopératif

L'option coopérative est une alternative soutenue par l'Etat à travers le renforcement du Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat social (BAHSO) et l'octroi d'avantages aux coopératives d'habitat encadrées par cette structure.

Chapitre III : Dispositions pour les personnes à mobilité réduite

Article 8.- Eligibilité

Les personnes à mobilité réduite sont éligibles aux programmes d'habitat social.

Article 9.- Accessibilité

Les projets d'habitat social seront adaptés de manière à permettre l'accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite qui devront pouvoir s'y déplacer et utiliser leurs services grâce à des aménagements spécifiques conçus à cet effet, conformément à la loi d'orientation sociale n°2010-15 du 6 juillet 2010.

Chapitre IV : Dispositions pour la promotion de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

Article 10.- Promotion d'entreprises de production locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments

L'Etat, les Collectivités locales et les Organisations publiques et privées promeuvent la création d'entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments.

Article 11.- Réglementation

Les petites et moyennes entreprises au sens de la loi 2008-29 du 28 juillet 2008 relative à la promotion et au développement des petites et moyennes entreprises, évoluant dans le domaine de la fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments, bénéficient des avantages prévus par la loi précitée.

Article 12.- Avantages

Les entreprises de fabrication locale de matériaux de construction et d'équipement de bâtiments bénéficient d'avantages en matière d'assiettes foncières dans les zones prévues pour des activités artisanales et industrielles, notamment dans les nouveaux pôles urbains.

Chapitre V : Dispositions relatives au fonds pour l'habitat social et à la fiscalité

Article 13.- Fonds pour l'habitat social

Il est créé un fonds pour l'habitat social ayant pour objet de garantir les prêts destinés à l'acquisition d'un logement social et de bonifier leurs taux d'intérêt.

Les modalités d'organisation et de fonctionnement de ce fonds sont définies par décret.

Article 14.- Lignes concessionnelles de financement

Les placements à un taux n'excédant pas une valeur fixée par décret de la Caisse des Dépôts et Consignations, des institutions de retraite, des assurances et des autres partenaires financiers, destinés à financer

exclusivement les projets d'habitat social, sont exonérés d'impôts et de taxes sur les intérêts générés.

Les institutions bancaires et les organismes financiers bénéficiaires refinancent ces fonds pour la réalisation de projets de logements sociaux à un taux plafonné à une valeur fixée par décret.

Article 15.- Autres avantages fiscaux

Les promoteurs privés agréés au programme de logements sociaux du Gouvernement et les promoteurs publics ainsi que les coopératives d'habitat bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des projets de logements sociaux qu'ils réalisent.

La consistance et les modalités sont précisées conformément à la législation en vigueur.

Chapitre VI : Dispositions relatives à la viabilisation

Article 16.- Voirie et réseaux divers primaires et hors site

Les coûts de réalisation de la voirie d'emprise supérieure à vingt mètres et des réseaux primaires et hors site dans les zones d'extension des projets de logements sociaux sont à la charge de l'Etat.

Les réseaux primaires sont définis par décret.

Article 17.- Réseaux divers secondaires et tertiaires

Les concessionnaires des réseaux prendront les dispositions nécessaires pour participer à la prise en charge de la réalisation des réseaux divers secondaires et tertiaires des projets de logements sociaux.

Article 18.- Cas de préfinancement par le promoteur immobilier

Pour les projets de logements sociaux, si des circonstances particulières l'exigent, le promoteur immobilier sera autorisé, par arrêté interministériel du ministre chargé de l'habitat, du ministre chargé des finances et du ministre assurant la tutelle du concessionnaire concerné, à préfinancer, au nom de l'Etat, la voirie et les réseaux divers primaires et hors site.

Les modalités du préfinancement sont fixées entre les autorités publiques visées à l'alinéa précédent et le concessionnaire concerné.

Chapitre VII : Dispositions relatives à la résilience et à la durabilité

Article 19.- Incitation aux innovations

La prise en compte des changements climatiques, de la réduction des risques, de l'efficacité énergétique, de l'utilisation des énergies renouvelables et de la préservation de l'environnement est encouragée par des mesures incitatives fixées par décret.

Chapitre VIII : Obligations, Sanctions et Disposition finale

Article 20.- Respect des obligations

Les promoteurs immobiliers publics et privés ainsi que les coopératives d'habitat, bénéficiaires des mesures prévues aux articles ci-dessus, sont tenus de respecter l'ensemble des obligations auxquelles ils ont souscrit. Ils doivent assurer une transparence totale dans la structure des prix des parcelles viabilisées et des logements réalisés dans les assiettes affectées par l'Etat. Ils communiquent les structures des prix au ministre chargé de l'Habitat avant tout démarrage des travaux et toute commercialisation.

Article 21.- Sanctions

Le non-respect de ces obligations entraîne :

- la perte des avantages accordés ainsi que l'exigibilité des droits et taxes exonérés ;
- le retrait définitif de l'assiette foncière affectée et de l'agrément, le cas échéant.

Article 22.- Disposition finale

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi qui sera exécutée comme loi de l'Etat.