

SÉMINAIRE DE RENFORCEMENT DE CAPACITÉS DES COOPÉRATIVES AU MONTAGE D'OPÉRATIONS INNOVANTES DE LOGEMENTS



18/08/2023

Thiès



Programme

9h30 / 9h45	Mot d'accueil et présentation des participants
9h45 / 10h	Introduction
10h / 10h45	Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur
10h45	Pause
11h / 12h30	Session 2 : Les acteurs institutionnels du logement social - Présentation du projet 100.000 logements - DGCH - Présentation de la BHS
12h30	Déjeuner
14h30/ 15h15	Session 3 : Éléments de Compréhension à l'Attention des Coopératives d'Habitat - Compréhension de la différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger - La société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA
15h15/ 15h45	Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?
15h45/ 16h30	Session 5 : Des exemples de projets coopératifs d'ici et d'ailleurs - Sénégal : Cité FSH - UrbaSen - France : Les projets de Coopimmo
16h30 / 17h	Questions, débats et échanges Cloture du séminaire



Introduction

Ludovic Jonard - Directeur de A&D

PHARD est un programme démonstrateur conçu pour accompagner les politiques publiques de logement social, avec le développement d'une offre complémentaire du marché immobilier sénégalais, visant à produire un cadre innovant de promotion sociale appropriable, notamment pour les coopératives d'habitat.



**Promotion d'un habitat
abordable, résilient et durable**



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Intervenants : Mamadou Diagne, Amélie Biaye, Laure Lepigeon

Objectif général de l'étude : Disposer d'un état des lieux du secteur, du système d'acteurs, des mécanismes de financement et des modalités de mise en œuvre des programmes de logement par les coopératives d'habitat au Sénégal



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Historique et état des lieux du secteur

- Les premières coopératives avant et post indépendance
 - 1947 premier cadre législatif
 - 1983 nouveau texte réglementaire > les coopératives restent sous la tutelle de exclusive du ministère en charge de l'agriculture
- L'Avènement de la BHS et la création du BAHSO
 - BHS (1979) > afflux massif des sociétés coopératives d'habitat sur le marché du logement
 - BAHSO > coup d'accélérateur : de 1985 à 2005 les coopératives ont été de véritables acteurs du marché du logement à côté des promoteurs immobiliers
 - 2000's création des ZAC dans plusieurs régions du Sénégal : second souffle alors que le BAHSO perd de sa capacité d'encadrement opérationnelle
- L'Acte Uniforme de l'OHADA
 - 2010 : Affirmation de l'aspect entrepreneurial dans les coopératives qui deviennent sociétés coopératives, elle doivent alors relever les défis d'une entreprise et celles de la gouvernance d'un cadre associatif

> le manque de capacité opérationnelle entraîne leur léthargie



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

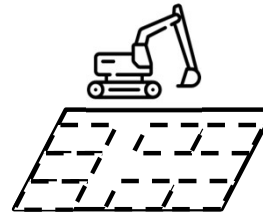
Les réalisations des coopératives

Jusqu'en 2020, les sociétés coopératives ont réalisé:

24.237 unités d'habitations



**12.605
logements**



**11.632
terrains viabilisés**

Depuis 1950 la production cumulée de la SICAP et de la SNHLM est d'environ 30.000 logements

> En 35 ans, les coopératives ont réussi à produire 80% de ce que les sociétés immobilières publiques ont pris 70 ans pour produire.

Source : suivi DPHS

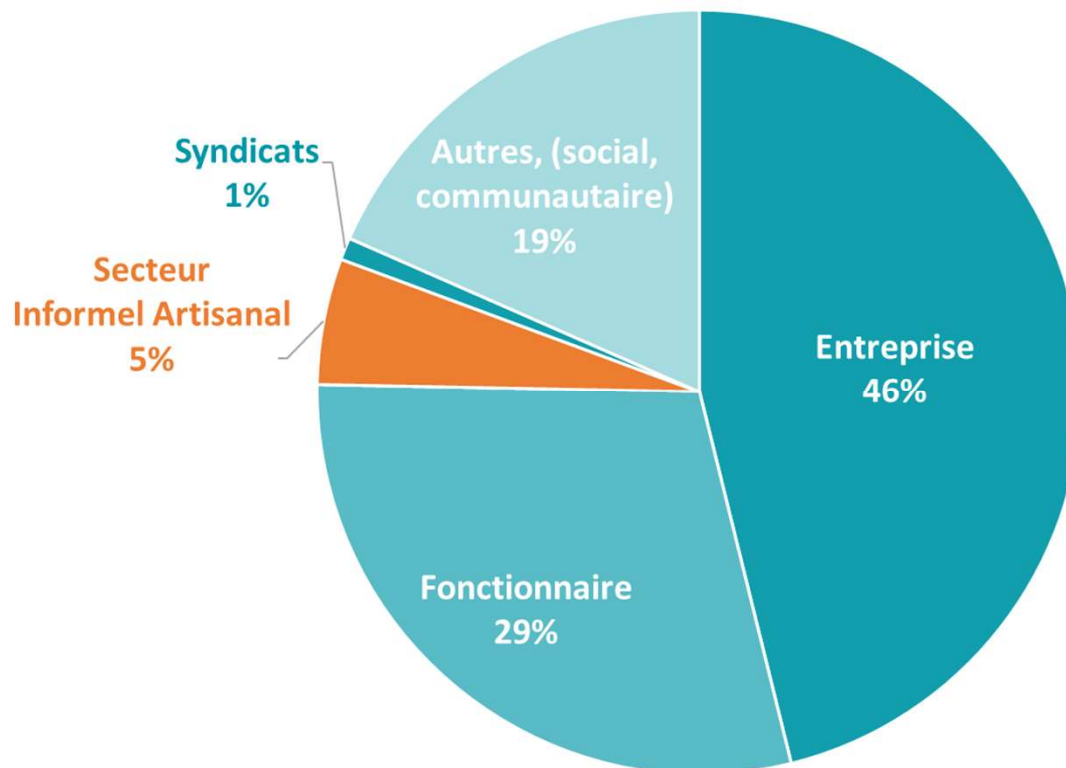
> Les coopératives sont des contributeurs majeurs, mais elles sont en panne et ont besoin de relance



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Typologies des coopératives

Typologie des coopératives d'habitat	
Entreprise	639
Fonctionnaire	404
Secteur informel/Artisanal	74
Syndicats	13
Autres, (social, communautaire)	255
Total	1426



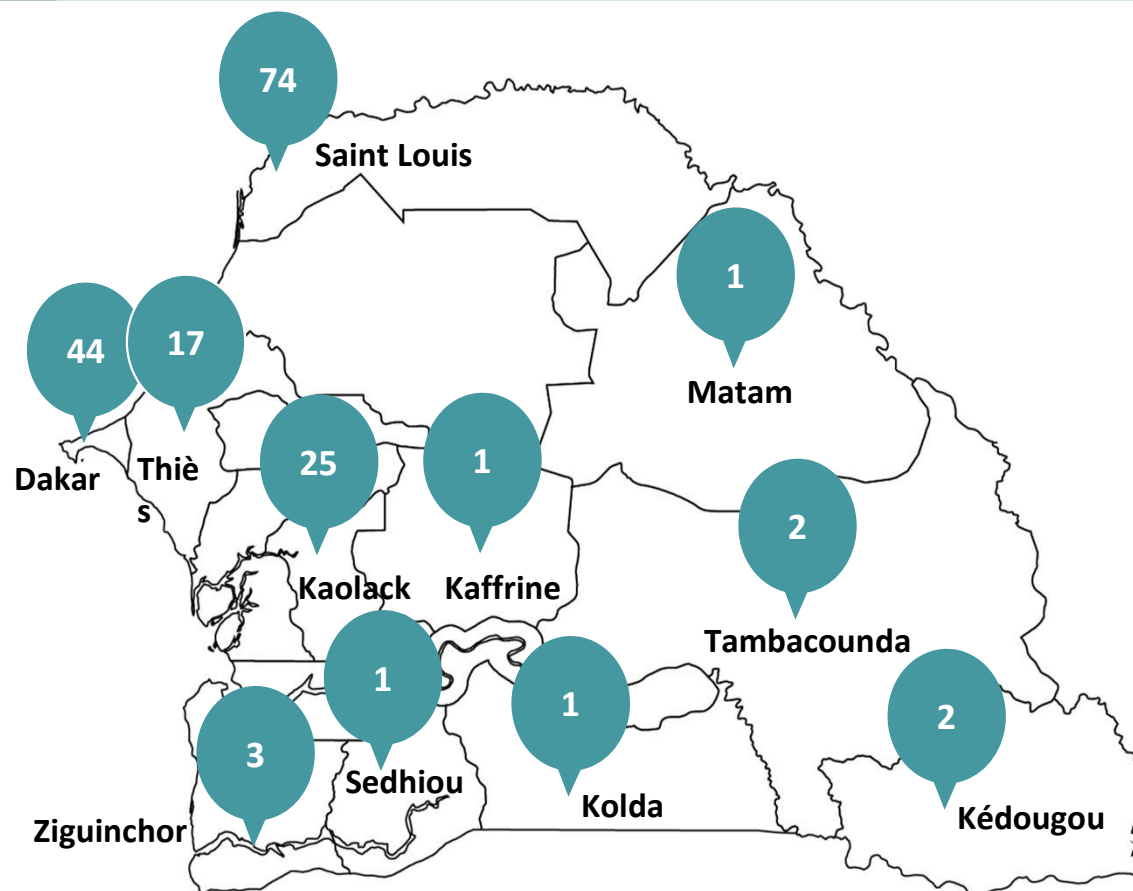
Source : Base de données coopératives d'habitat, 2019

> Secteur non salarié peu représenté



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Échantillonnage de 171 coopératives



Carte de l'échantillonnage des coopératives recensées lors de l'étude menée par PHARD, entre avril et juin 2023.

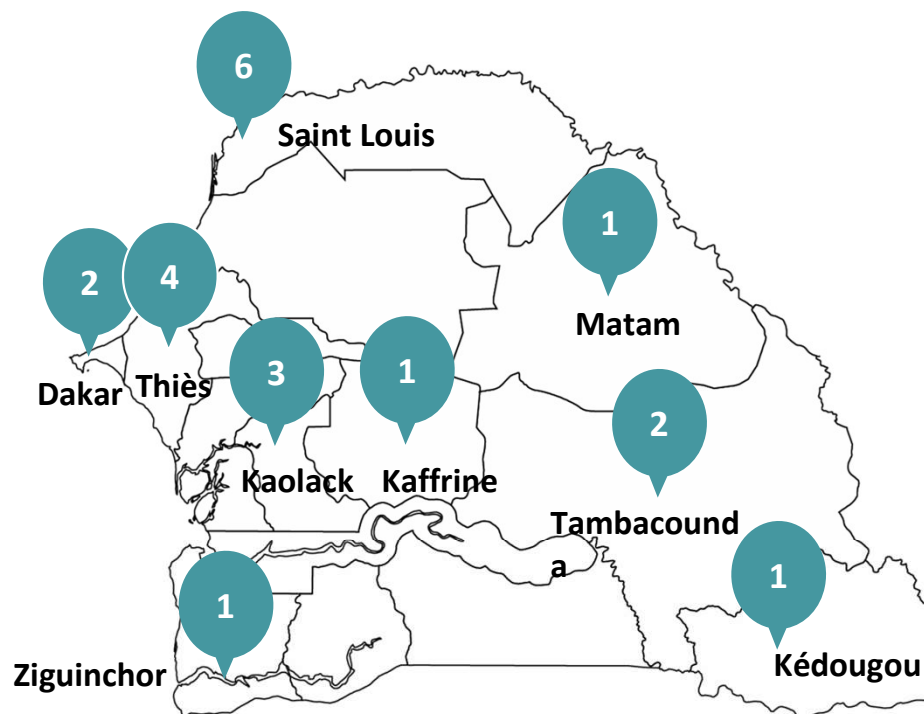
> PHARD cible les villes secondaires et communes péri-urbaines

Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Portraits de 20 coopératives à travers le Sénégal

20 entretiens auprès de différentes typologies de coopératives, dans 9 régions.

Entretien semi-directif d'1h



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Portraits de 20 coopératives : quelques caractéristiques



Age moyen : 45 ans
- moyen minimal : 29 ans
- moyen maximal : 70 ans

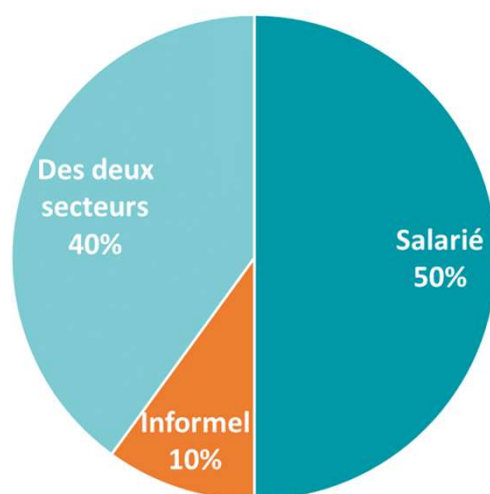


Montant moyen
des cotisations :
5 000 XOF

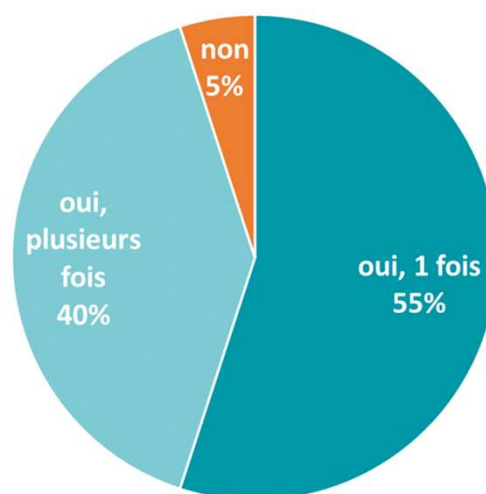


Revenus médians :
- minimal : 125.000 XOF
- moyen : 275.000 XOF
- maximal : 700.000 XOF

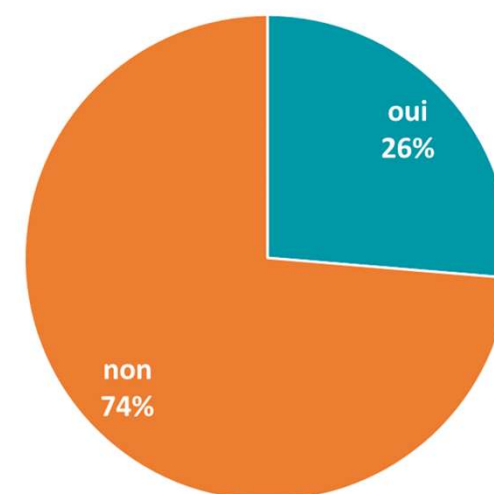
Secteurs d'activités des membres



Acquisition de foncier



Démarche de prêt bancaire



Données issues des entretiens des 20 coopératives enquêtées par PHARD, entre avril et juin 2023.



Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Portraits de coopératives : étapes d'accès au logement

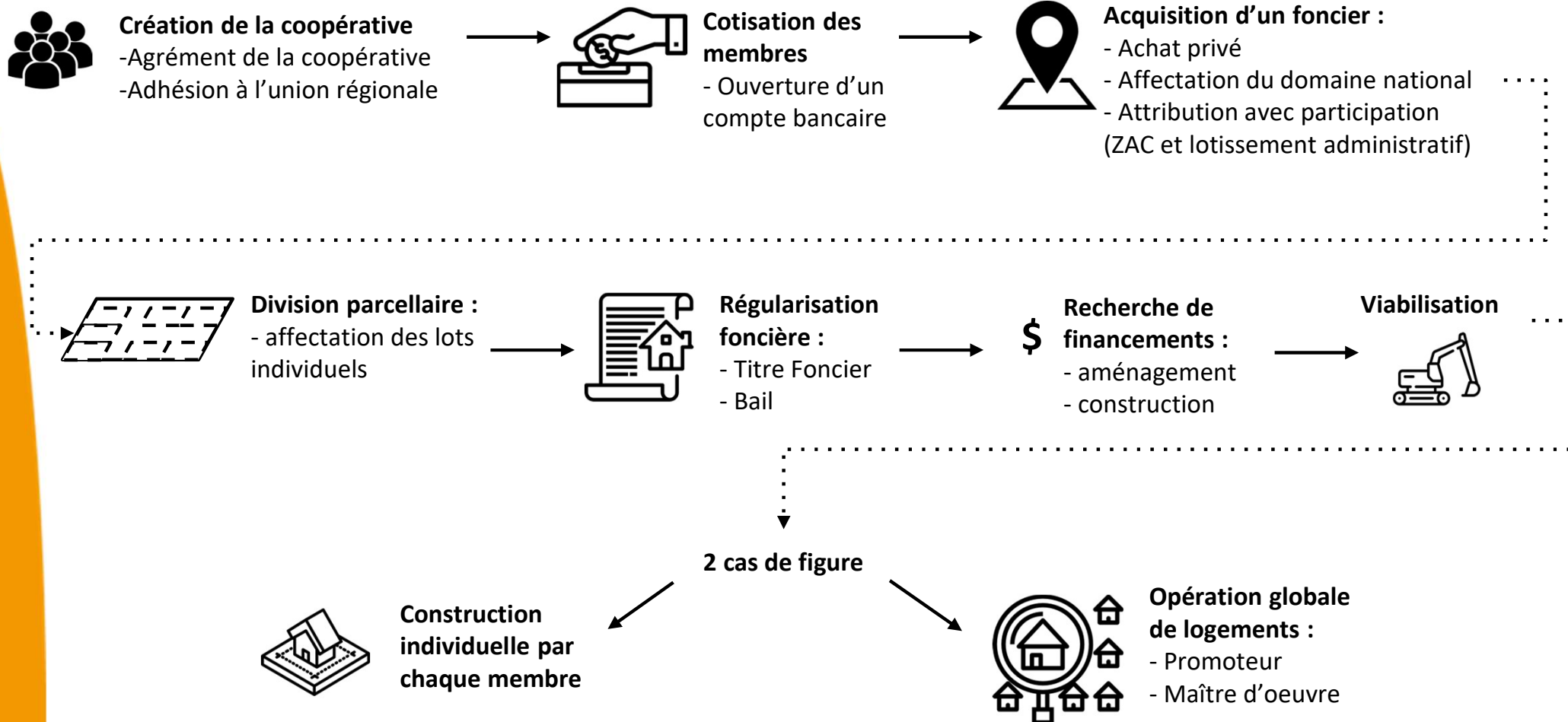
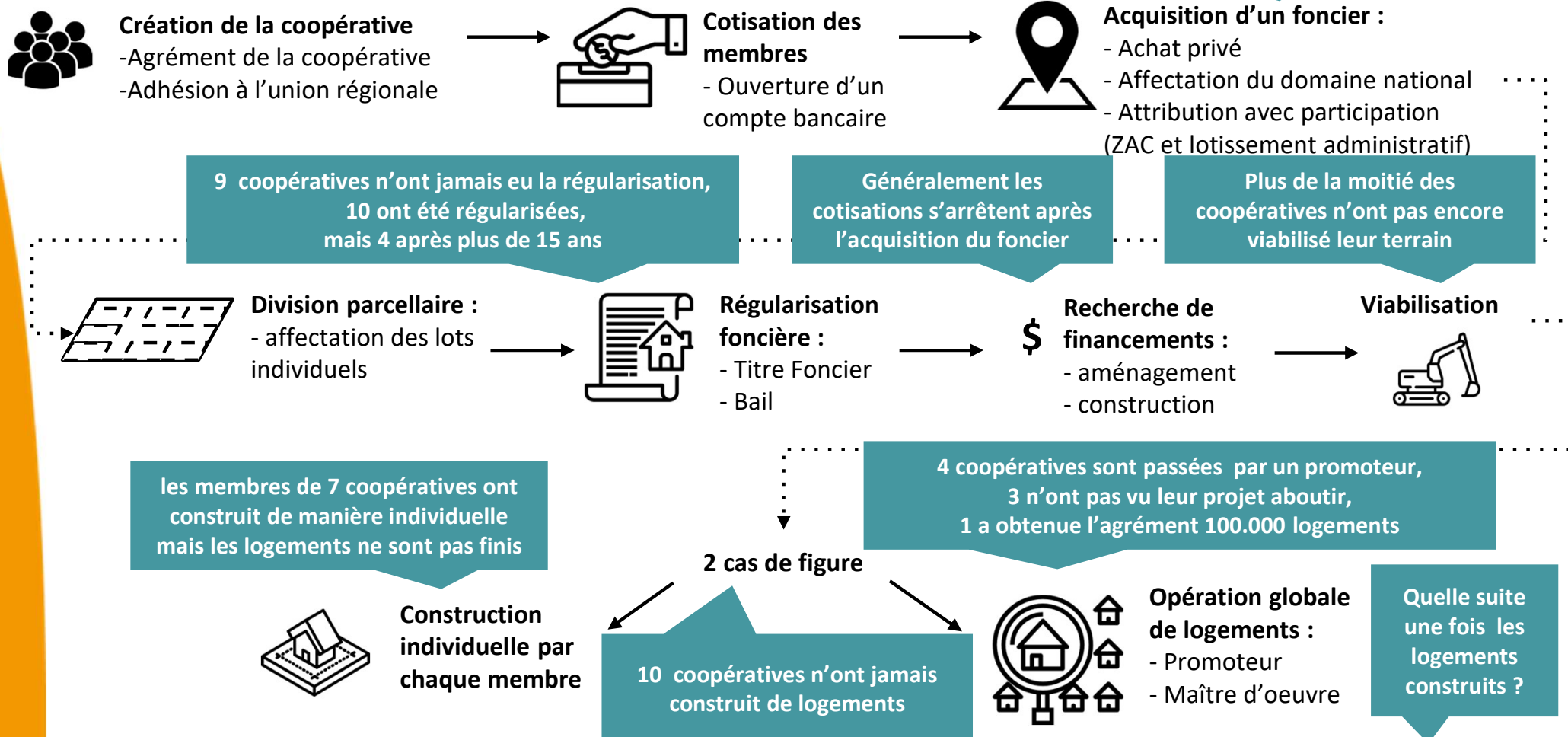


Schéma du parcours d'accès aux logements coopératifs

Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Points de blocage sur le parcours



Identifications des points de blocage pour les 20 coopératives enquêtées, sur le parcours d'accès aux logements

Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

Analyse FFOM

FORCES	FAIBLESSES
- Un nombre important de coopérateurs; - Un seul objectif de base: un bien immobilier; - un savoir-faire et des réalisations concrètes.	- Revenus majoritairement modestes; - Faible capacité de négociation devant les tiers, notamment les pouvoirs publics; - Absence ou insuffisance d'assistance managériale.

Session 1 : Restitution de l'Étude sur le secteur coopératif

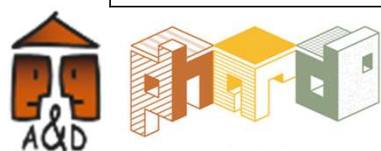
Analyse FFOM

OPPORTUNITÉS

- Loi d'orientation de l'habitat sociale de 2016;
- L'avènement du programme 100.000 logements;
- L'Acte 3 de la décentralisation et les compétences transférées aux collectivités territoriales, notamment en matière domaniale;
- Diversité de « Promoteurs » offrant des produits fonciers relativement abordables.

MENACES

- Lenteurs administratives, notamment pour l'accès au foncier;
- Disparité des revenus et différence d'âge entre les membres d'une même coopérative;
- Possible divergence dans les agendas : les uns sont des primo-accédants à la recherche de leur premier logement, les autres étant plutôt des investisseurs dans l'immobilier.



Pistes d'innovation en vue de la revitalisation des coopératives

- **Réformes institutionnelles**

- + Clarifier, une bonne fois, la tutelle des coopératives d'habitat car, jusqu'à présent, le Ministère en charge de l'agriculture intervient dans la reconnaissance des dites coopératives;
- + S'interroger sur la pérennité du BAHS s'il doit continuer à dépendre des financements de projets;
- + Renforcer le rôle des collectivités locales dans la sécurisation et l'optimisation de l'utilisation du foncier et enrayer ainsi la spéculation.

- **Réformes organisationnelles**

- + Accélérer et rendre effective la transformation des coopératives en sociétés au sens de l'OHADA;

- **Réforme opérationnelle**

- + Créer des MOD pour renforcer la capacité de maîtrise d'ouvrage des sociétés coopératives;
- + En prélude à la mise en place des MOD dédiés, renforcer le BAHSO et/ou créer un service d'appui technique permanent pour soutenir les sociétés coopératives.



DGCH : Projet 100.000 logements

Amadou Thiam - Directeur de la DGCH

Le programme 100 000 Logements a été mis en place en 2017, en vue d'offrir aux populations, un cadre de vie sain, à moindre coût.

Pour la mise en oeuvre de ce projet le MULPH compte signer des conventions avec des promoteurs publics et privés mais aussi des coopératives d'habitat !

PROGRAMME ZERO BIDONVILLE DU GOUVERNEMENT DU SENEGAL

PROJET 100.000 LOGEMENTS





Direction générale de la
Construction et de l'Habitat

Fevrier 2023



**Visite de travail avec les
cooperatives de Thies**



« Je lancerai un vaste programme pour la construction de 100 000 logements sur cinq ans, afin que progressivement, chaque famille sénégalaise, puisse accéder à un logement décent, à un coût accessible. »

S.E.M. Macky SALL



Le développement de l'habitat social et d'un écosystème de construction se dresse dans le premier axe (pilier) du Plan Sénégal Émergent. Il s'inscrit dans une dynamique de bataille sectorielle en étant un moteur d'emploi et d'inclusion social.

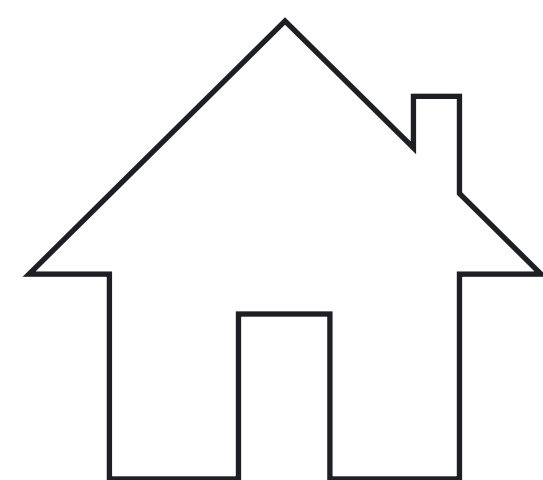


Lors du conseil présidentiel du Jeudi 20 août 2020, le président a réaffirmé la haute priorité qu'il accorde au programme des 100 000 logements dans le cadre de sa politique d'inclusion sociale et d'équité territoriale.



Direction générale
de la Construction
et de l'Habitat

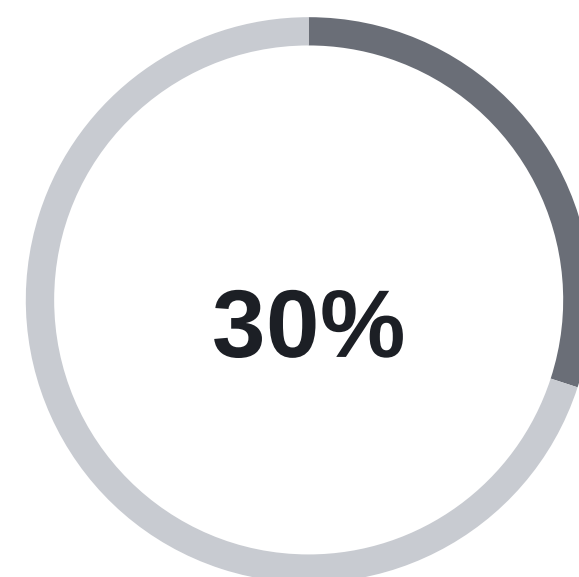
ENJEUX



Déficit de
325 000
Unités de logements

+

12 000
Nouvelles
Demandes / an



POPULATION SENEGALAISE
VIVANT DANS DES
BIDONVILLES

BIDONVILLE

Les bidonvilles correspondent a un type d'habitat qui connaît un manque lié au foncier, à l'accès à l'eau potable, à la durabilité des matériaux du logement, à l'assainissement et à la promiscuité (UN)



Choix du
gouvernement de
traiter la question de
l'habitat social sous la
problématique plus
large de l'éradication
des bidonvilles
**(Programme Zéro
Bidonvilles)**



PROGRAMME DE LUTTE CONTRE LES
BIDONVILLES - Nouvel Agenda Urbain
mondial

Programme Participatif d'Amélioration des Bidonvilles



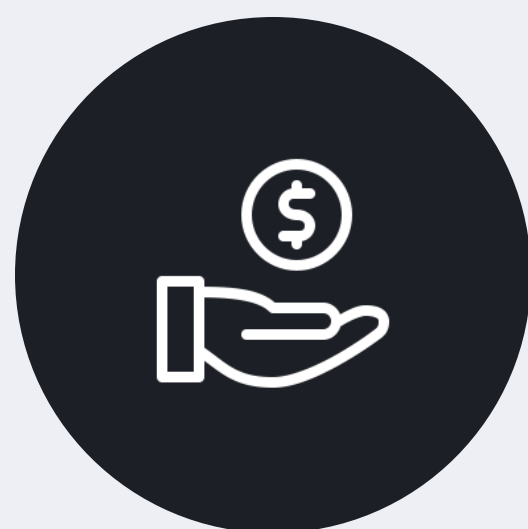
Projet d'Appui à l'Habitat Social



Problématique du logement abordable au Sénégal



CONTRAINTE DE LA SOLVABILITÉ



1

Niveau **faible des revenus** des ménages



2

Coût élevé des logements



3

Quotité cessible appliquée ne tenant pas compte du vécu réel des ménages

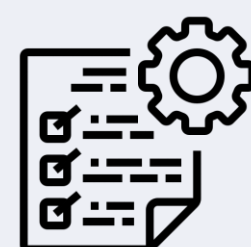


FONCIER AFFECTÉ



SPÉCULATION FONCIÈRE

Retard dans la planification urbaine
Rareté des terres sécurisées



COMPLEXITÉ DES PROCÉDURES

Procédures de mise à disposition des assiettes
identifiées par les promoteurs



DISPONIBILITÉ DU FINANCEMENT

Financement public insuffisant

Jusqu'à présent les banques n'ont financé que **15-20%** de la demande potentielle en logements = **52 milliards FCFA**

Il est difficile de faire la part des choses entre :

- l'offre supposée insuffisante des promoteurs;
- l'insolvabilité relative et théorique des ménages;
- la capacité réelle des banques à satisfaire la demande;



Direction générale
de la Construction
et de l'Habitat

OBJECTIFS

Objectifs de développement

OD1



Contribution significative à la relance de l'économie nationale par le secteur des BTP

OD2



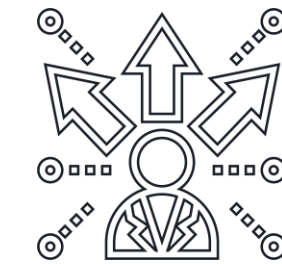
Participation à l'amélioration du cadre de vie et de l'hygiène publique, et à la sauvegarde de l'environnement urbain par la promotion de l'habitat décent.

OD3



Réduction du déficit en logements et ralentissement de la formation des bidonvilles.

OD4



Création d'opportunités économiques pour redonner espoir aux habitants des bidonvilles qui sont souvent qualifiés de lieux de pauvreté, de désespoir et de violences.

Objectifs Spécifiques

OS1



Production massive de logements sociaux avec l'appui de l'Etat sur les éléments de coût foncier, financier et fiscal;

OS2



Facilitation de l'accès au **financement bancaire adapté**;

OS3



Développement de **l'écosystème de la construction**.

OS4



Augmentation de la solvabilité des candidats au logement grâce aux interventions de l'Etat.

OS5



Réorganisation et revitalisation de l'écosystème de la construction (**renforcement des professions**)

OS6



Baisse du prix du logement le moins cher en-dessous de la barre des 12 millions

- *Recherche* sur les techniques et matériaux de construction moins coûteux et plus économes en énergie,
- Émergence d'une *industrie locale* d'intrants et de composants,
- *Formation professionnelle* du personnel des BTP,
- Formalisation et le développement du *marché immobilier* et sa connexion avec les marchés de capitaux,
- etc.



Direction générale
de la Construction
et de l'Habitat

FAISABILITÉ DU PROJET

Grandes thématiques

04 COMMISSIONS THÉMATIQUES



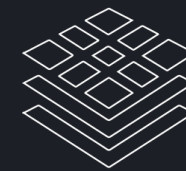
ÉCOSYSTÈME DE LA CONSTRUCTION

Dégager les pistes pour la promotion d'une industrie locale de la production de matériaux, de composants et de systèmes efficaces de construction.



INNOVATION, NORMALISATION & FORMATION

Stratégie d'optimisation des coûts de sortie des logements à travers des formations qualifiantes, des procédés normalisés et des méthodes innovantes de mise en œuvre.



FONCIER & AMÉNAGEMENT

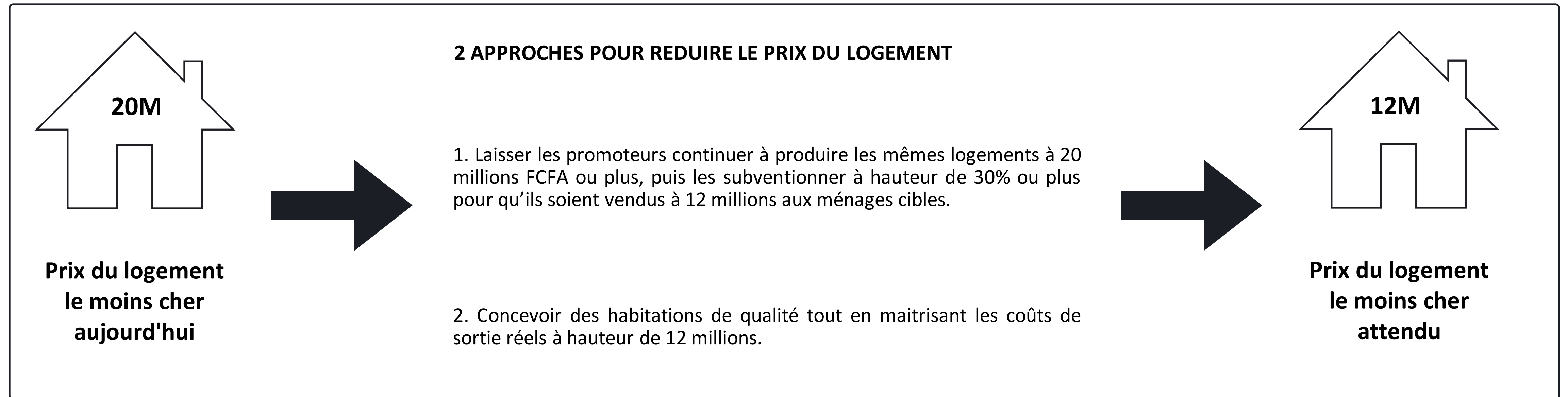
Mobilisation d'assiettes foncières aménagées nécessaires à la réalisation du projet.



FINANCEMENT & FISCALITÉ

Faciliter l'accès des acquéreurs et autres acteurs professionnels aux financements adaptés à leurs besoins
- aide de l'État et des acteurs institutionnels.

Fort appui de l'Etat



Solution avec les 03 approches combinées

- Foncier gratuit
- Aménagement primaire hors et in situ
- Exonération fiscale et douanière

Une implémentation basée sur l'équité territoriale

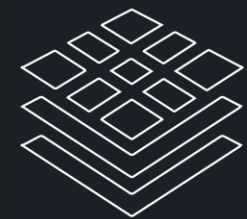
Dernière mise à jour : le 23 mai 2023

"Défi : mobilisation foncière et structuration financière"



26

CONVENTIONS SIGNÉES



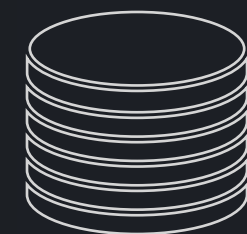
1,251

Ha DE TERRAIN



247, 848

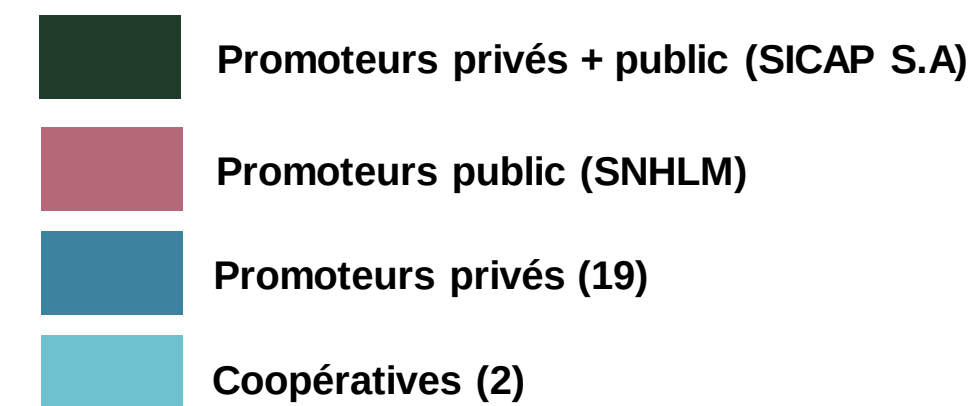
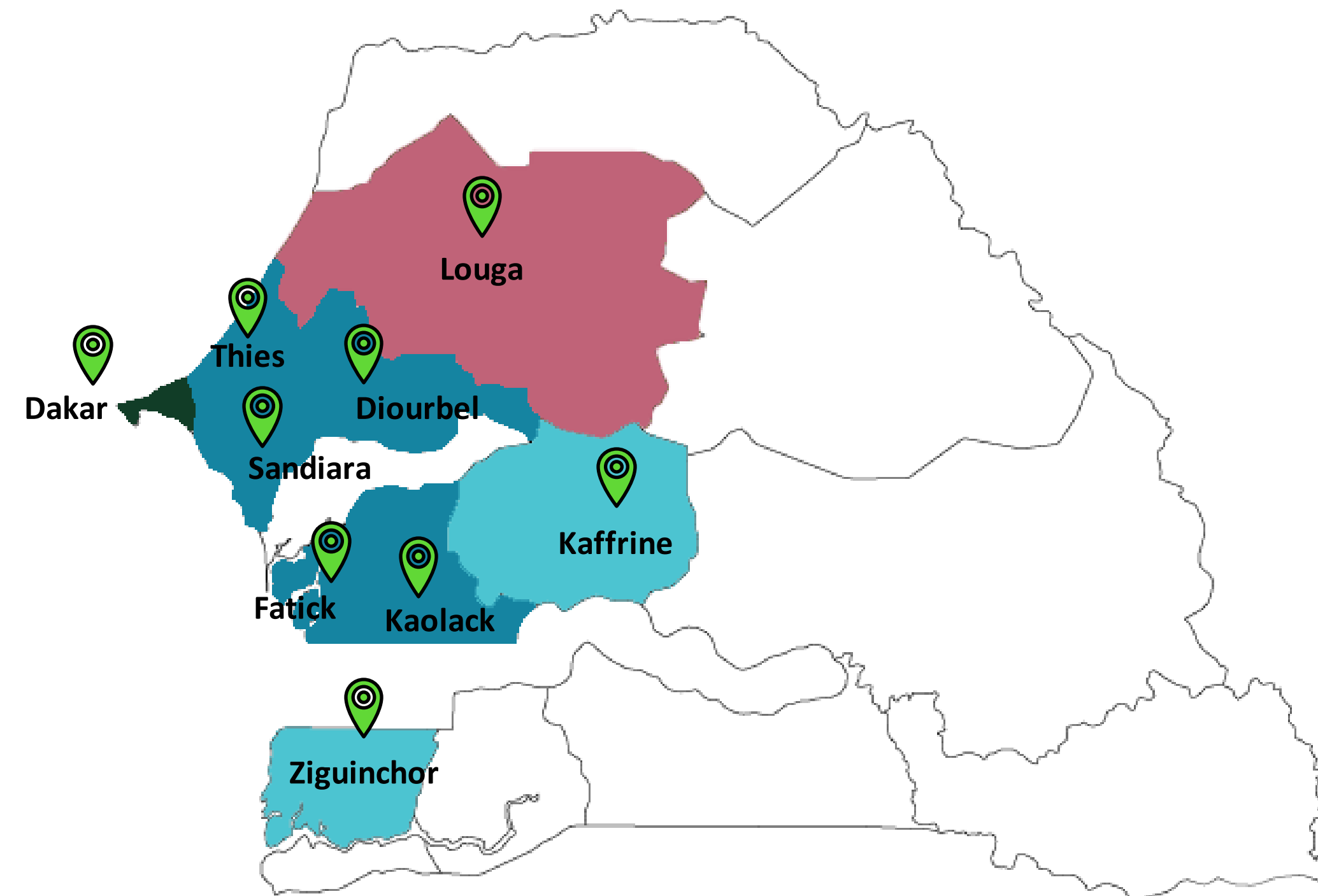
LOGEMENTS PRÉVUS



26,405,723,282

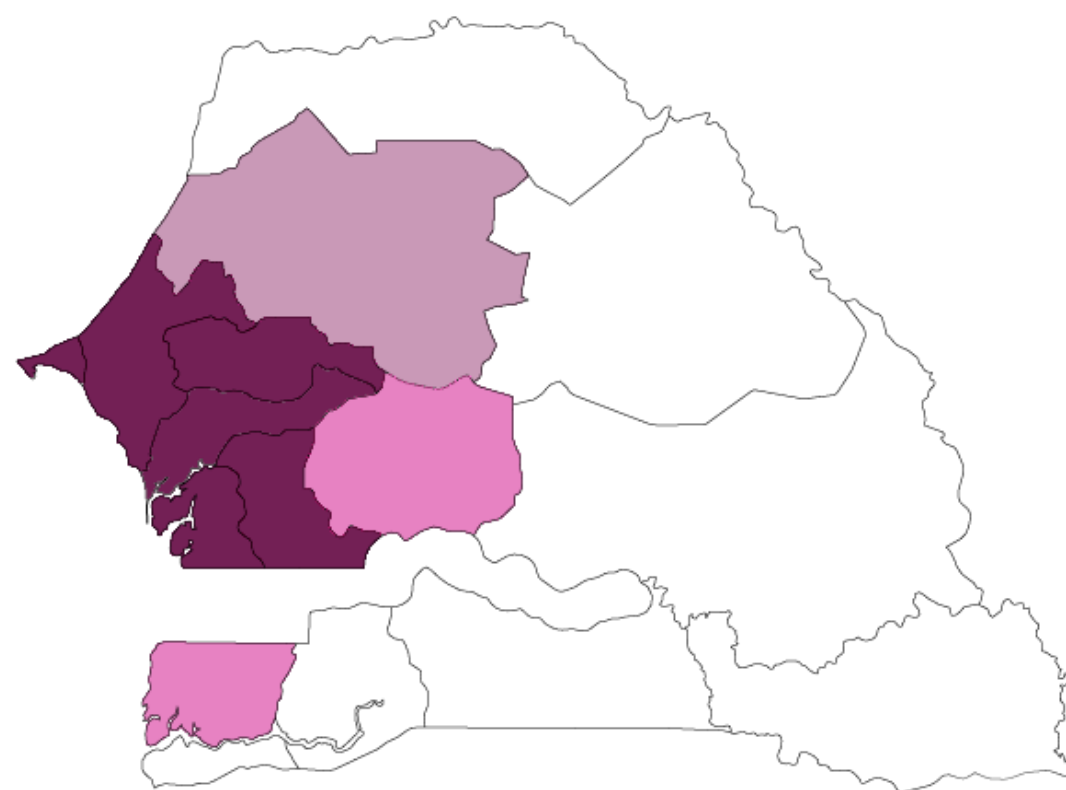
COÛT DES VRD (en FCFA)

HUIT SITE: (S2I, COSETRAN, SICAP,
SNHLM_KEBEMER, SNHLM_KAOLACK,
PCLSLB_FATICK, PCLSLB_KAOLACK)



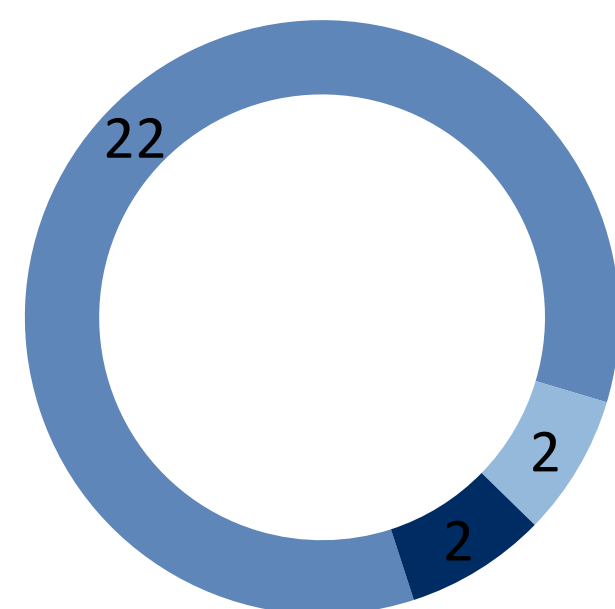
Conventions nationales

Dernière mise à jour : le 23 mai 2023



Coopératives (2) Promoteurs privés (23) Promoteurs publics (2)

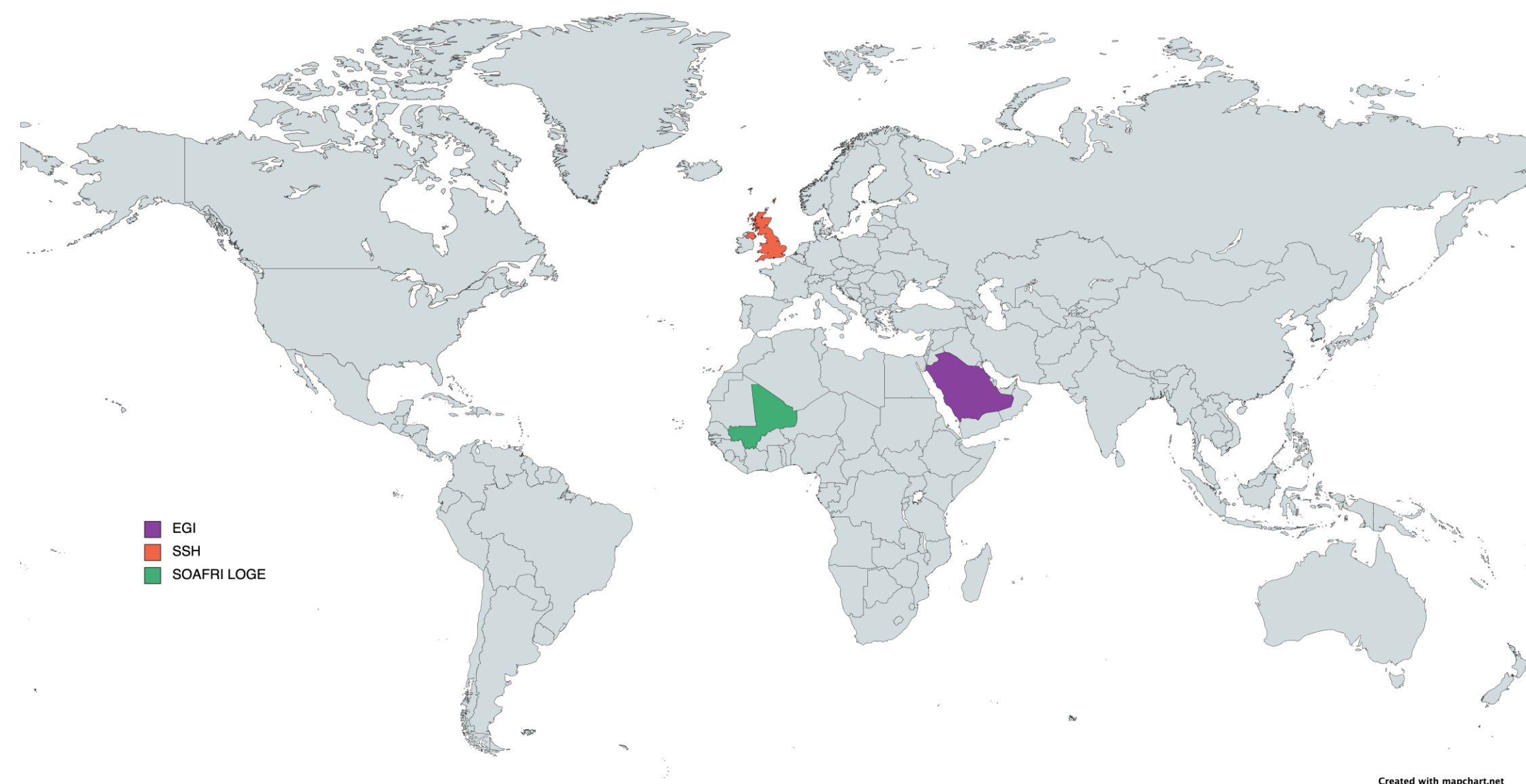
23



Promoteurs privés
Promoteurs publics
Coopératives

Conventions internationales

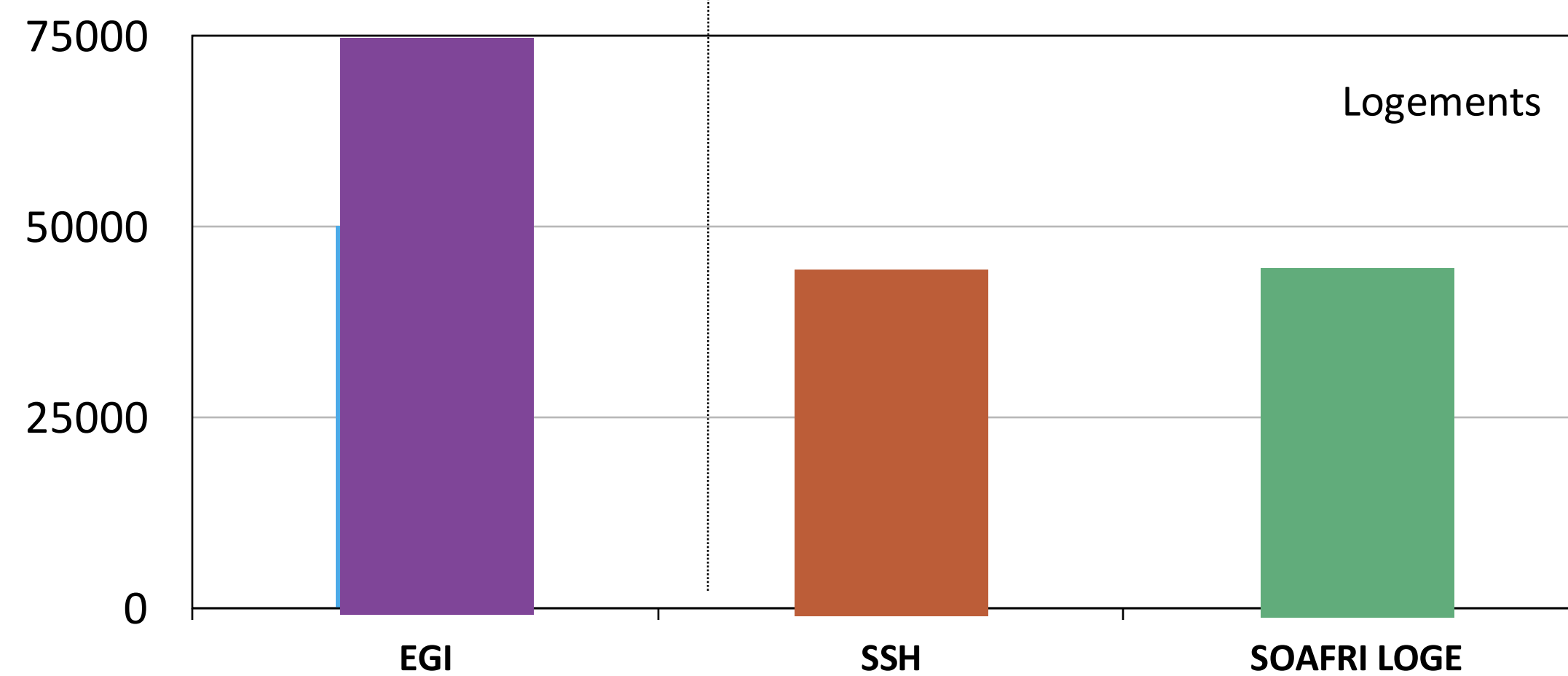
Dernière mise à jour : le 09 janvier 2023



EGI
SSH
SOAFRI LOGE

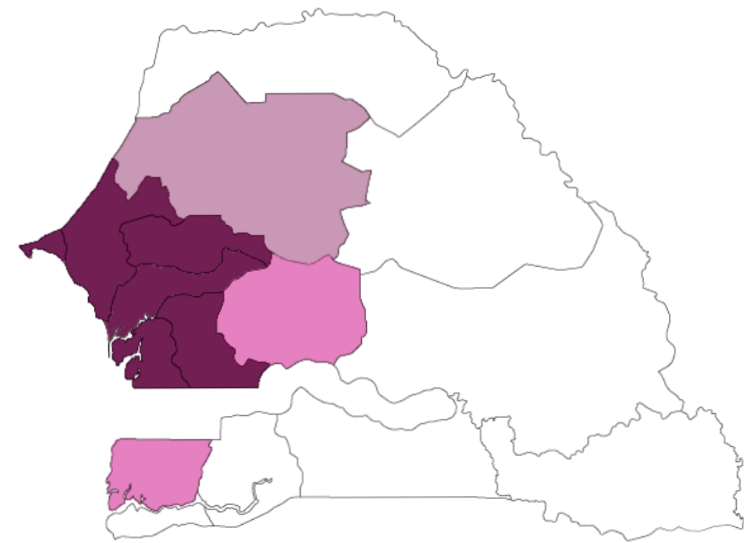
Created with mapchart.net

03



Conventions signées

Dernière mise à jour : le 23 mai 2023



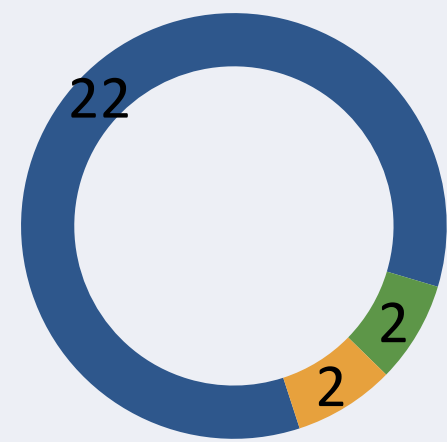
Coopératives (2)

Promoteurs privés (22)

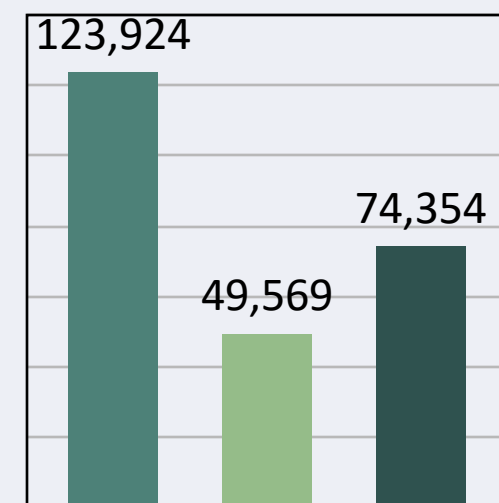
Promoteurs publics (2)

SITES : DAKAR, THIES, KEBEMER, SAINT-LOUIS, DIOURBEL, KAOLACK, FATICK

26



Promoteurs privés
Promoteurs publics
Coopératives

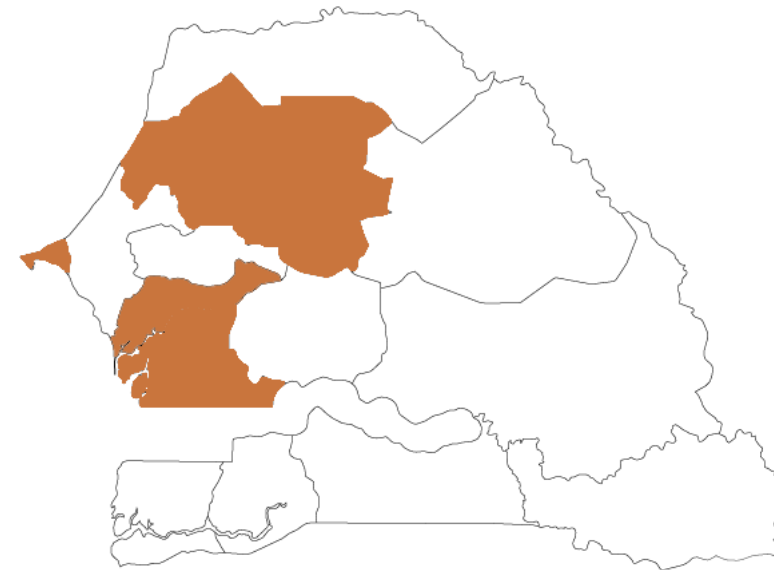


F3
F4
F5

Logements

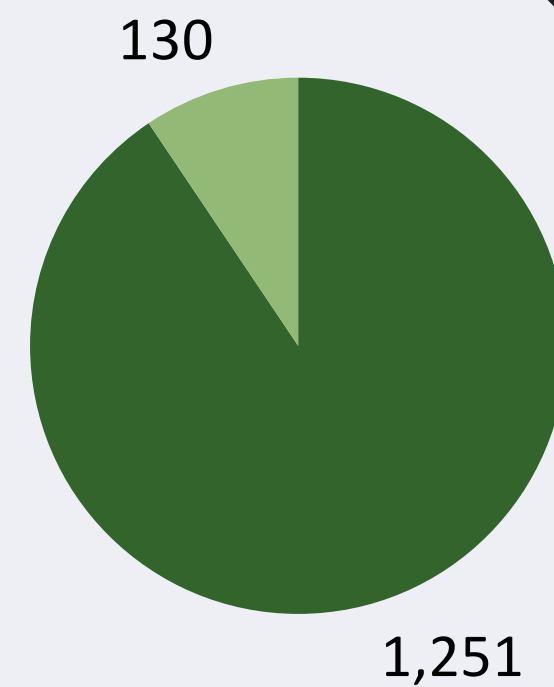
Aménagement des sites en cours par la SAFRU

Dernière mise à jour : le 06 avril 2023



BAMBILOR, KEBEMER, KAOLACK, FATICK

130 Ha



Superficie à aménager
Superficie en cours d'aménagement par la SAFRU

LOGEMENTS

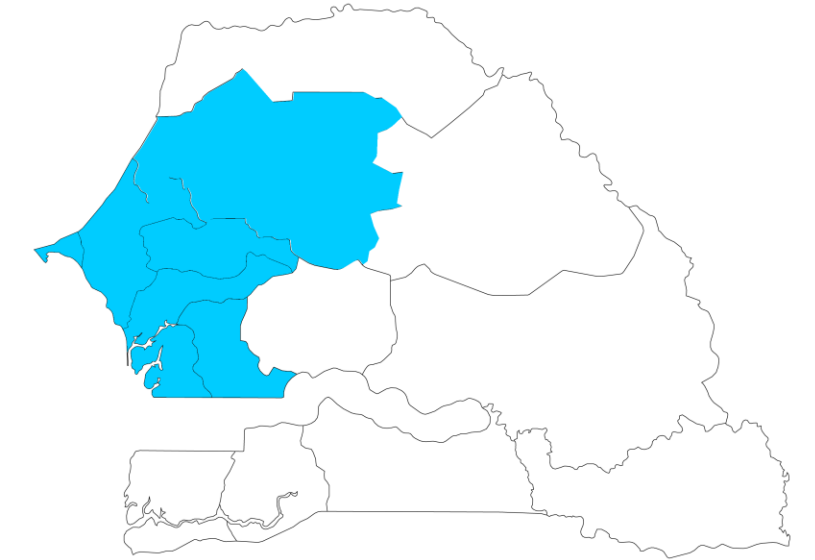
3,477

HUIT PROJETS EN
COURS

(S2I, COSETRAN, SICAP,
SNHLM_KEBEMER,
SNHLM_KAOLACK,
PCLSLB_FATICK,
PCLSLB_KAOLACK)

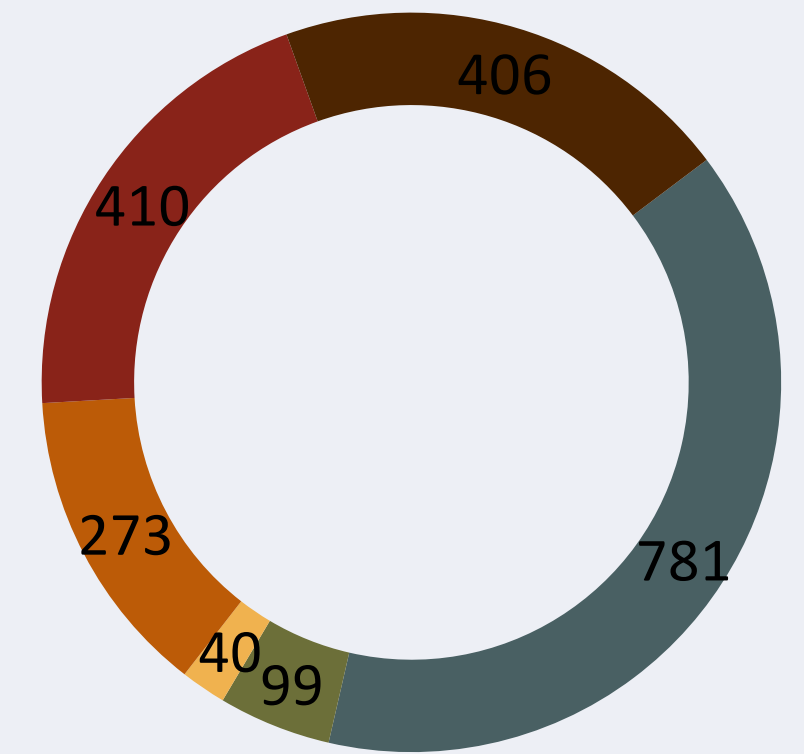
Profilage effectué par le FHS

Dernière mise à jour : le 28 mars 2023



BAMBILOR, NOTTO-DIOBASS, KEBEMER, KAOLACK,
FATICK, DIOURBEL

2,009



Bambilor
Kebemer
Diourbel
Fatick
Kaolack
Notto Diobass



Direction générale
de la Construction
et de l'Habitat

FIN DE LA PRESENTATION

Session 2 : Les acteurs institutionnels du logement social

Banque de l'Habitat Social

Intervenant : Babacar DIOP - Chargé de projet BHS

Créée en 1979,
la BHS a participé à
l'incursion massive des
coopératives d'habitat
sur le marché du
logement au Sénégal



FINANCEMENT DES COOPERATIVES D'HABITAT



Historique et mission de la BHS



Accompagnement des coopératives d'habitat

HISTORIQUE ET MISSION DE LA BHS

La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) est une société anonyme avec conseil d'administration, au capital social de 10,5 milliards de francs CFA. Créée en 1979, elle a démarré ses activités en mars 1980.

Son domaine d'activité est le financement du logement, social notamment, en accession directe à la propriété.

Ses interventions sont destinées à des opérations d'acquisition ou de construction de logements et d'aménagement de parcelles de terrain à usage d'habitation.

La BHS c'est 43 années d'expérience dans l'accompagnement de ses partenaires, les promoteurs et les coop d'habitat. La Banque de l'Habitat du Sénégal à travers des financements a fortement contribué à l'accession à la propriété foncière pour de nombreux ménages et à la transformation positive de la région de Dakar par la création de nouveaux quartiers comme Grand Yoff, Ouest-Foire, Aéroport, Golf, et de toutes les villes du Sénégal.

En 43 ans d'existence, la BHS a consenti plus de **100 000 crédits individuels**, pour un volume de financement de plus de **321 milliards** de francs CFA répartis entre :

- Les Promoteurs Publics & Privés ;
- Les Coopératives d'Habitat ;
- Les Entreprises ;
- Et Les particuliers,



ACCOMPAGNEMENT DES COOPERATIVES D'HABITAT

La BHS a très tôt été consciente du fait que le succès du financement du logement social devait nécessairement passer par les coopératives d'habitat.

Elle a mis en place des

- mécanismes de mobilisation de l'épargne, PELCOOP, PEL individuel, **PEL spécial (pour le secteur informel)**
- conditions de financement préférentielles pour les membres

L'accompagnement des coopératives d'habitat est une des principales composantes du portefeuille immobilier de la BHS avec la promotion du logement social.

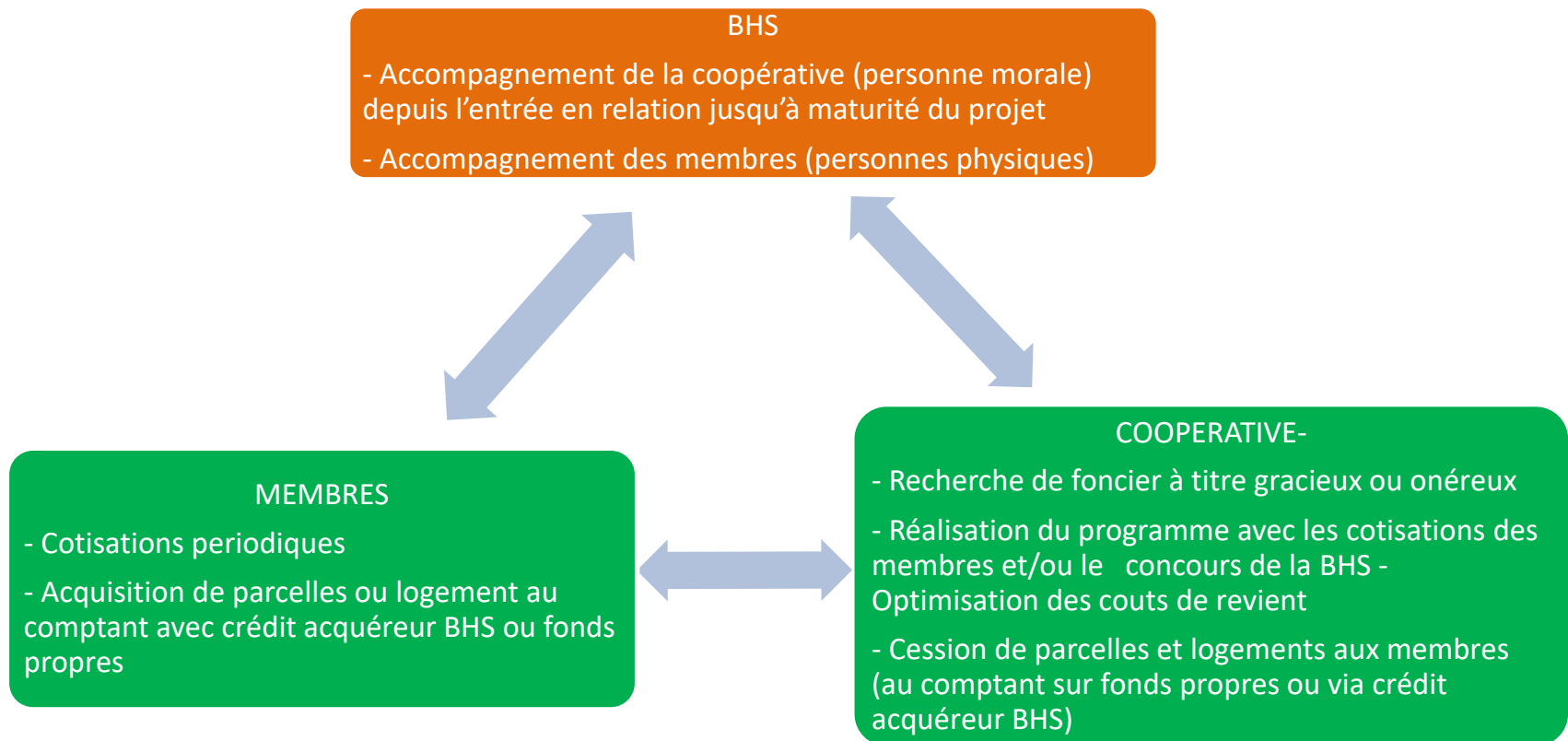
Depuis sa création, la BHS a permis à plusieurs milliers de nos concitoyens primo-accédants constitués en coopératives d'être propriétaires.

ENTREE EN RELATION AVEC LES COPERATIVES

- Les groupes de personnes désireux de se constituer en coopérative, quelle que soit leur couche sociale, sont bien accueillis au niveau de la BHS.
- Ils sont encadrés et accompagnés jusqu'à la constitution effective de la coopérative avec les statuts et documents conformes.
- Il est mis à leur disposition un compte courant sans frais dont le fonctionnement est entièrement gratuit.

- Cela leur permet de collecter et de sécuriser leur épargne, parfois sous forme de DAT rémunéré en attendant la maturation d'un projet
- L'encadrement et l'assistance se poursuit jusqu'à la mise en place d'un projet immobilier satisfaisant pour l'ensemble des membres.

MODELE D'ACCOMPAGNEMENT DES COOPERATIVES



CONDITIONS DE MATURATION D'UN PROJET DE CH

- Disposer des documents nécessaires (statuts, règlement intérieur et procès verbaux de la coopérative ayant reçus le visa de la DRDR)
- Ouverture de compte
- Acquisition d'une assiette foncière
- Mise en place d'un programme dimensionné sur la base des revenus de la coopérative et de ses membres
- Se procurer les pièces administratives et techniques relatives au programme
- Couts détaillés du programme dans ses différents postes

- Planifier la réalisation
- Apport de la coopérative
- Liste des membres avec âge, revenus nets, option et apport à réaliser
- Les dossiers individuels des membres
- Accord sur les conditions financières cas de concours

Crédits aux Coopératives d'Habitat

- Crédit foncier ;
- Crédit foncier et viabilisation ;
- Crédit foncier, Viabilisation et Construction de villas ;
- Viabilisation ;
- Viabilisation et construction de villas ;
- Construction de villas ;
- Promotion immobilière verticale,

Crédits aux Particuliers membres d'une coopérative

- Acquisition de terrain ou de villa ;
- Construction de logement ;
- Extension et/ou Achèvement ;

AVANTAGES DES COOPERATIVES A LA BHS

- Accompagnement et assistance sur le plan administratif (de la création à la régularisation)
- Ouverture gratuite de comptes, sans frais de tenue
- Conseils et assistance dans la phase études techniques et financières (après réception des documents)
- Conseils et assistance pendant la réalisation avec le suivi du projet par les équipes techniques de la BHS
- Participation aux réunions de chantier et tenue de réunions d'évaluation au besoin pour le respect du planning

DIFFICULTES PROBABLES SUR LE FINANCEMENT DES C.H

❖ *EN PHASE ETUDE*

- Accès au foncier et régularisation des titres
- Les lenteurs administratives
- Problèmes de formalisation et de structuration du projet
- Hétérogénéité des membres de la coopérative
- Maitrise des couts pour que les produits restent accessibles aux membres
- Inexpérience des dirigeants de la coopérative

❖ **EN PHASE REALISATION**

- La gestion des partenaires (entrepreneurs, promoteurs, etc.)
- Le respect du programme et des délais de réalisation
- La qualité des travaux et le respect des normes
- Le respect des engagements par la coopérative en tant que personne morale et ses membres en tant que personnes physiques (particulièrement pour le secteur informel)

RECOMMANDATIONS POUR FACILITER LE FINANCEMENT

- Faciliter l'accès au foncier pour les coopératives dument constituées, gratuité du foncier
- Dématérialiser les procédures et éviter les lenteurs administratives (agréments, bail, etc.)
- Mettre en place des guichets uniques facilitant la création des coopératives
- Mettre en place des mécanismes de garanties pour l'accompagnement des coopératives du secteur informel (FHS – FONGIP)

- Encourager les membres issus du secteur informel à souscrire au **PEL SPECIAL de la BHS**
- Faire la promotion de logements écologiques pour donner aux bailleurs la possibilité de lever des fonds et de pouvoir financer à des taux concessionnels

EXEMPLES DE REUSSITE DE COOPERATIVES

Parmi les coopératives d'habitat ayant bénéficié de l'accompagnement de la BHS, nous pouvons citer entre autres.

- COMICO, COHAG, COHMECPN, CONACHAP
- COOPERATIVE DE LA SENELEC (FOPES)
- COOPERATIVE D'HABITAT DE LA SONATEL ...

QUELQUES STATS DE COOPERATIVES FINANCEES

COOPERATIVE	PROJET	SITE	Nombre d'unités	
			Parcelles	Logements
COMICO (Coopérative militaire de construction)	construction de logements	OUAKAM	-	379
COMICO (Coopérative militaire de construction)	construction de logements	Mermoz Pyrothechnie	-	146
COMICO (Coopérative militaire de construction)	Viabilisation et construction de logements	Yeumbeul	210	1666
COMICO (Coopérative militaire de construction)	Viabilisation et construction de logements	Bambilor	624	2814
COHAG (Coopérative d'habitat de la Gendarmerie nationale)	Viabilisation et construction de logements	Keur Massar	110	930
COHAG (Coopérative d'habitat de la Gendarmerie nationale)	construction de logements	Cambérène	-	82
Mutuelles des Douanes	Viabilisation et construction de logements	Kounoune	-	244
COMPCPN (Coopérative d'habitat pour la mutuelle d'épargne et de crédit de la Police nationale)	Acquisition de parcelles	Tivaouane Peulh (Projet SOCABEG)	300	-
CONACHAP (Cooperative d'habitat de l'Administration pénitentiaire)	construction de logements	Niacourab	-	112
AMAPA (Sections Wakhinane, Islam, Dakar Matériaux et Yeumbeul Est)	Acquisition de parcelles viabilisées	Tivaouane Peulh (Projet SOCABEG)	2299	-
ARTP	Viabilisation parcelles	Route de l'aéroport	29	-
TOTAL			3572	6373

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Session 3 : Éléments de compréhension à l'attention des Coopératives d'Habitat

3.1 Différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger

3.2 La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA

Mamadou Diagne - Expert Habitat PHARD

Cheikh Mbacké - Président de l'UNACOOP



Session 3 .1 : *Différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger*

- On parle souvent de déficit en logements sans clarifier comment est calculé ce déficit.
- Si une production équivalente au déficit était mise sur le marché est-ce qu'elle trouverait preneurs dans sa totalité ?
 - Si oui le déficit annoncé est réel,
 - Si non le déficit est théorique car non basé sur la demande.
- D'où la nécessité d'examiner les différents cas de figures qui se présentent pour quelqu'un (une personne majeure/Chef de ménage) qui exprime un besoin de se loger.



Session 3 .1 : Différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger - Suite 1

N'habite pas dans sa propriété			Habite dans sa propriété		
Est logé décemment	Est mal logé (financièrement ou qualitativement)		Est logé décemment	Est mal logé	
Mais a besoin de sa propre propriété	Donc a besoin de mieux se loger en propriété	A besoin de mieux se loger ailleurs en location ou hébergement	Éprouve le besoin d'acquérir un nouveau logement en propriété à titre d'investis- sment	Éprouve le besoin d'acquérir un nouveau logement en propriété	Éprouve le besoin d'améliorer son logement actuel



Session 3 .1 : *Différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger - Suite 2*

- Toutes les personnes dans le besoin de se loger, ou de se re-loger, sont-elles réellement demandeurs de logements à n'importe quel coût?
- S'il y a un coût, aussi minime soit-il, **il y aura toujours des personnes dans le besoin qui seront laissées en marge. Ceux-là ne sont pas des demandeurs, commercialement parlant.**
- Ceci pour dire que la demande est une question de coût et donc de pouvoir d'achat.

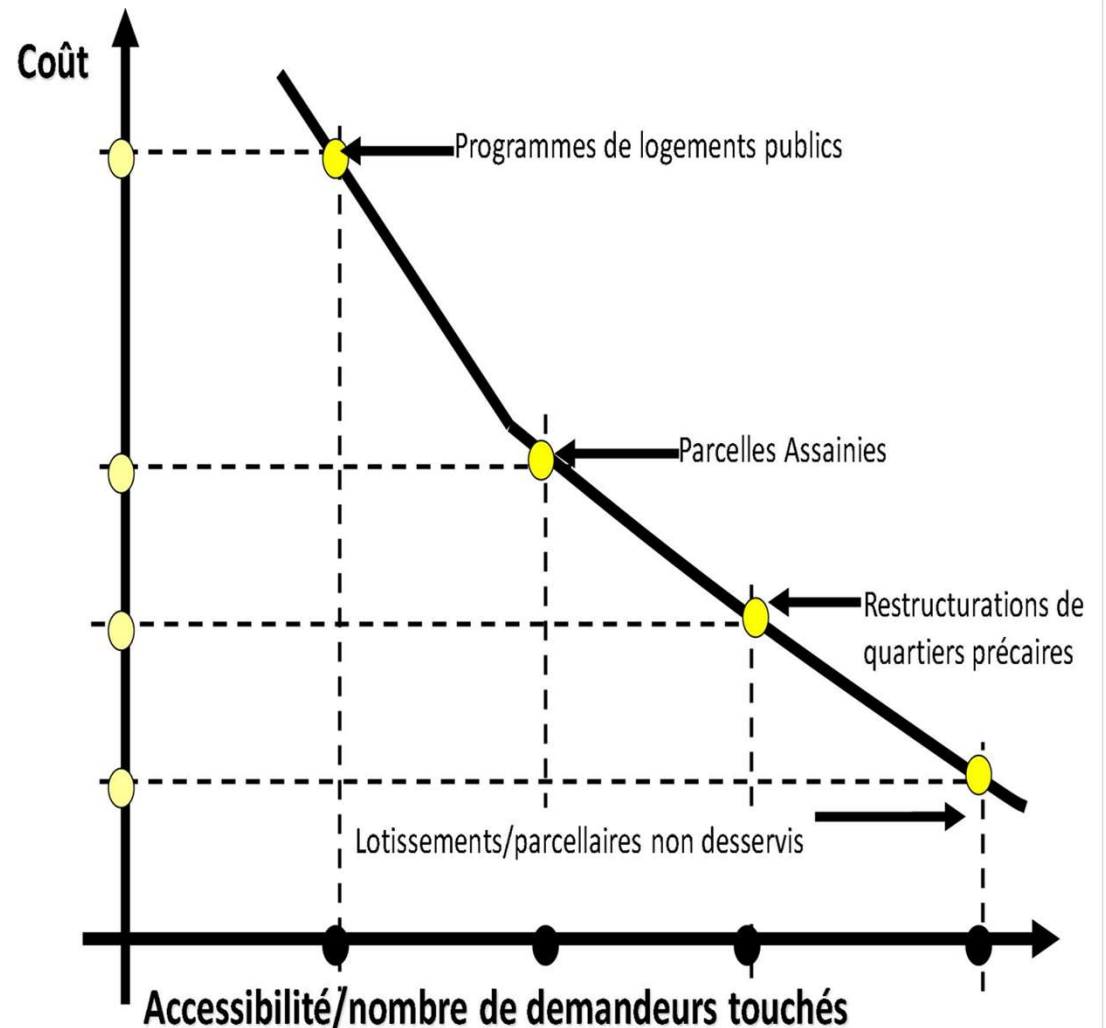
> Demande est fonction de pouvoir d'achat !



Session 3 .1 : Différence entre la demande commerciale du logement et le besoin de se loger - Suite 3

Un demandeur au sens commercial du terme, est quelqu'un qui est prêt à payer un prix pour satisfaire un besoin.

Exemple : un locataire qui a besoin de se loger en accès à la propriété, sans subvention, et qui ne gagne que 125.000 FCFA par mois n'est demandeur que pour un logement qui coûte moins 4.510.000 FCFA (environ) à l'aide d'un prêt hypothécaire sur 15 ans.



Source: Adequate Housing for All Programme /Acioly, 2009. "Informal Cities in a Global Context: what can we learn from it", keynote speech and presentation at *New Towns for the 21st Century: The Planned vs The Unplanned City*. International New Town Institute-INTI, Almere, 4-6 June 2009,



Synthèse

Que chacun définisse ses besoins AVEC RÉALISME: tous ne peuvent pas être propriétaires au premier coup, même si chacun peut, en un moment donné, être en situation de besoin.

Les projets et programmes doivent être tirés par la demande et non par le besoin ni par l'offre.

Favoriser, dans certains cas, l'auto-promotion et la construction évolutive des coopérateurs



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA

En 2010, les pays membres de l'Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires signent le 9^{ème} Acte Uniforme, relatif au droit des sociétés coopératives. L'Acte Uniforme, relatif au droit des sociétés coopératives (AUSCOOP) affirme l'aspect entrepreneurial des coopératives qui deviennent des **sociétés coopératives**. De nouveaux modèles de Statuts et de Règlement intérieur furent produits et partagés.



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA - suite 1

Définition de la société coopérative

Au sens de l'AUSCOOP de l'OHADA, une coopérative est une association autonome de personnes unies volontairement pour répondre à leurs besoins et aspirations par le biais d'une entreprise détenue conjointement et contrôlée démocratiquement.

Plus qu'une simple association, la société coopérative est une entreprise dont le capital social est constitué par les parts sociales des membres.



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA - Suite 2

Quelques caractéristiques des sociétés coopératives

Les sociétés coopératives sont avant tout des associations de personnes physiques, ce qui les distingue des entreprises appartenant à des investisseurs, qui sont, par essence, des associations de capitaux.

Les besoins et les aspirations doivent être compris comme étant à la fois économiques, sociaux et culturels.



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA - Suite 3

Les enjeux au regard des acquis du mouvement coopératif et de l'AUSCOOP de l'OHADA

- Une expérience riche et diversifiée du mouvement coopératif de par le monde
- La reconnaissance du rôle des sociétés coopératives par de grandes institutions internationales comme l'ONU ou l'OIT
- Entrée en vigueur de l'AUSCOOP dans les Etats de l'espace UEMOA



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA - Suite 4

Des réponses attendues des scoop au sens de l'OHADA

- Mise en conformité avec les dispositions de l'AUSCOOP
- Esprit entrepreneurial
- Gouvernance appropriée aux enjeux,
- Plus grande exigence en reddition des compte
- Professionnalisation
- Développement inter-coopération
- Diversification du partenariat



Session 3.2 - La Société coopérative au sens de l'Acte uniforme de l'OHADA - Suite 5

De nouvelles perspectives :

- La prise en compte des communautés locales dans les projets des sociétés coopératives
- Le développement de stratégie de résilience face aux impacts du changement climatique
- L'intégration du développement durable dans les projets des sociétés coopératives



Session 4 : Qu'est ce qu'un projet coopératif ?

Manuel Laforest - Directeur de COOPIMMO

Partenaire du consortium de PHARD, Coopimmo est une coopérative HLM spécialisée dans la construction de programmes d'accès social en Ile-de-France. Elle a ainsi pour objectif de favoriser le parcours résidentiel des locataires vers l'accès sécurisé.





COOPIMMO

Acteur coopératif de l'accèsion sociale et de l'habitat participatif

coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



QUI SOMMES-NOUS ?



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



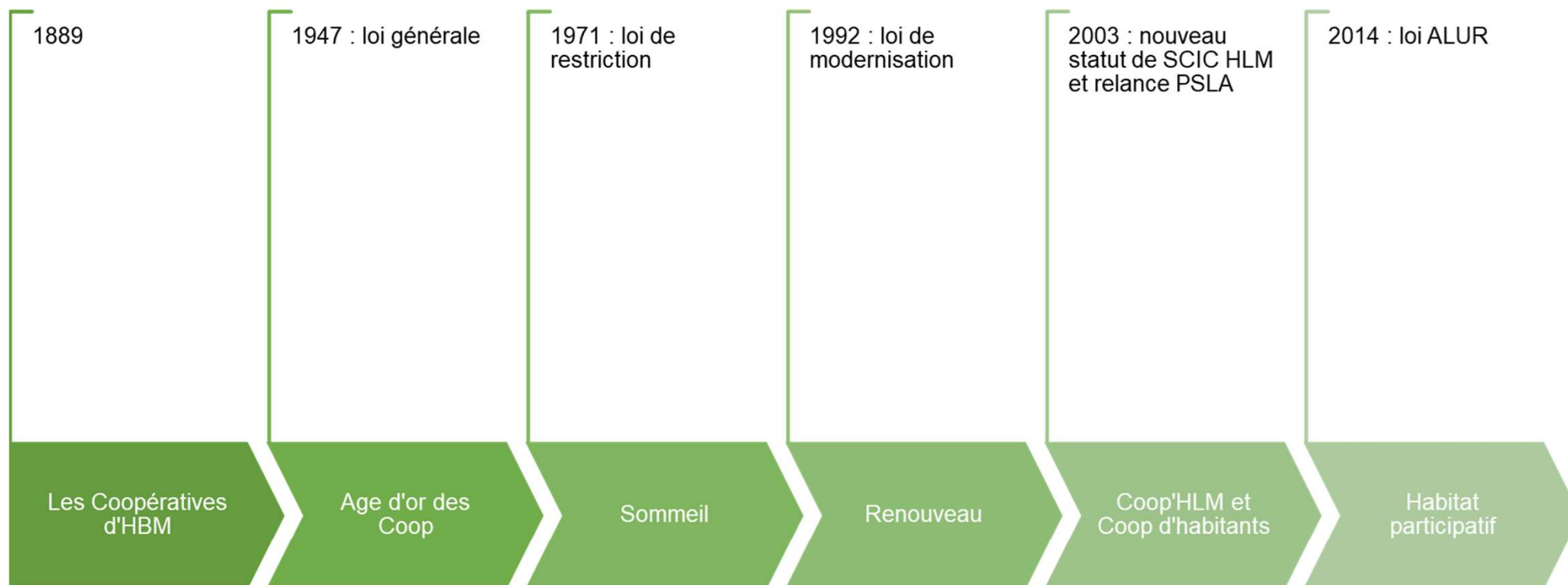
1. QUI SOMMES-NOUS ?

- Une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) HLM adossée à un bailleur social (IDF HABITAT), intervenant dans toute l'Île-de-France
- Spécialisée dans la réalisation de programmes d'accession sociale et sécurisée à la propriété, dans l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des locataires HLM et des ménages aux revenus modestes
- Une équipe de 13 personnes et une production annuelle d'environ 200 logements en accession, de qualité et à prix maîtrisés, en collectifs et individuels
- Parmi les pionniers de l'habitat participatif en Ile-de-France
- Spécialiste des montages innovants

coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



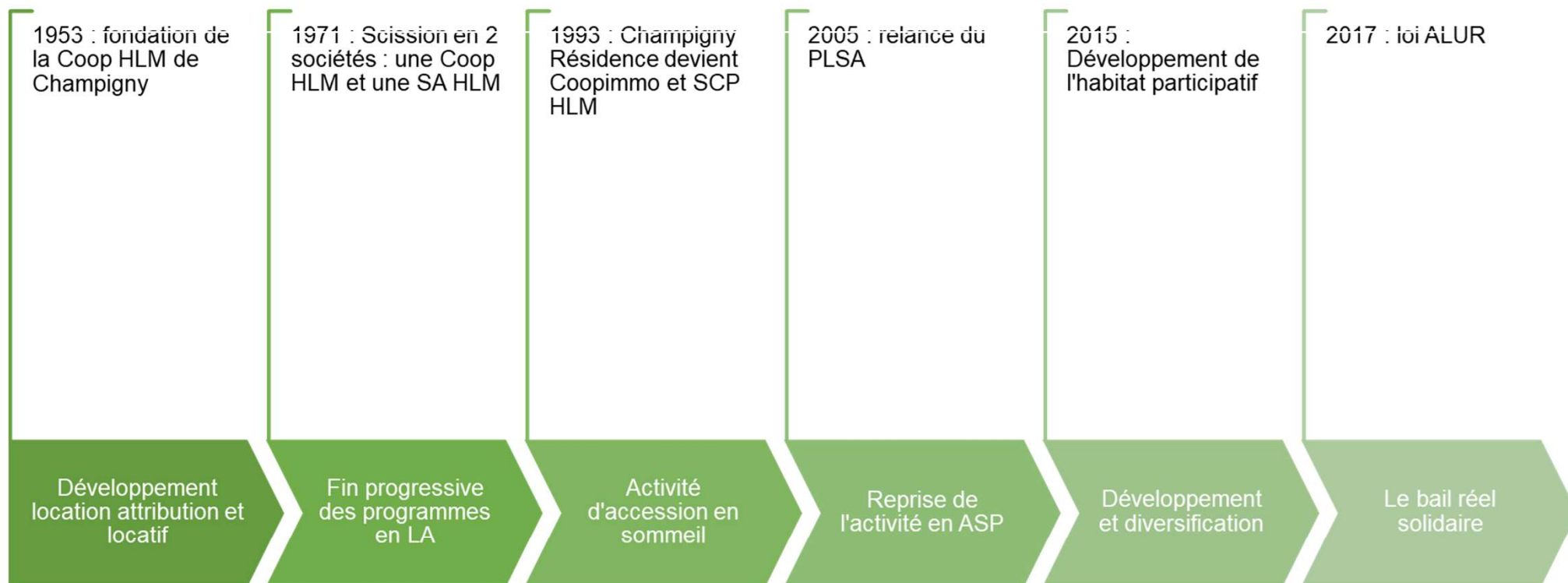
1. Un peu d'histoire



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



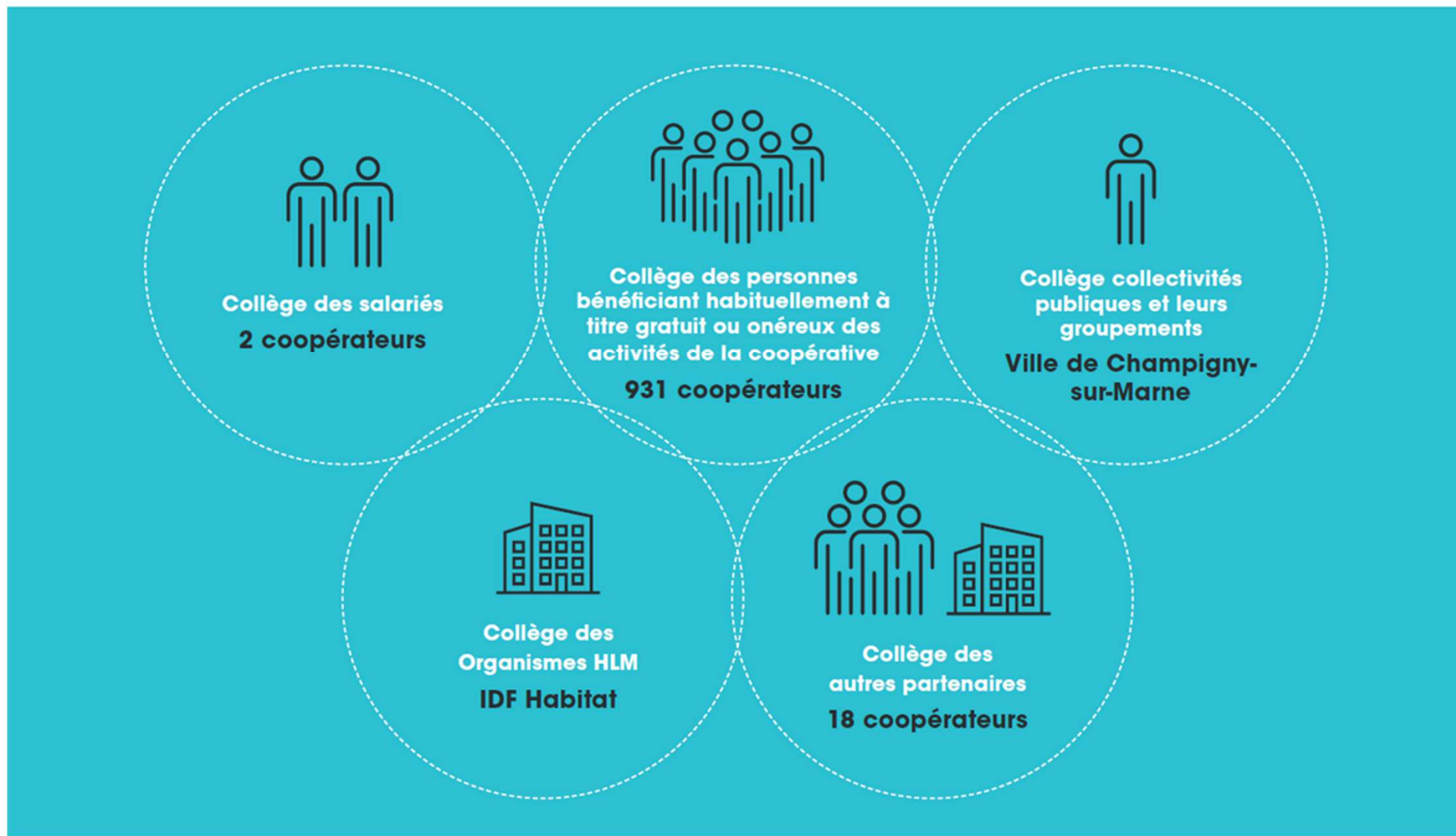
1. Un peu d'histoire



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



2. LES COLLEGES



LES DISPOSITIFS DE L'ACCESSION SOCIALE



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



3. LES DISPOSITIFS DE L'ACCESSION SOCIALE

Présentation



- **LE VEFA**
(achat d'un logement **neuf sur plan**),
en TVA pleine ou
réduite (conditions
d'éligibilité et secteur)



- **LE PSLA**
(Prêt Social en
**Location-
Accession**), basé sur
la loi de 1984,
complétée
par la circulaire de
programmation de
2004



- **LE BRS**
(**Bail Réel Solidaire**),
basé sur la loi ALUR



- **Les coopératives
d'habitants**,
basées sur la loi
ALUR

coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative



Session 4 : Qu'est ce qu'un projet coopératif ?

Pourquoi des coopératives pour développer des logements abordables ?

- Pour organiser une forme de propriété collective des logements,
- Pour lutter contre les logiques de spéculation immobilière
- Pour donner la possibilité aux ménages d'accéder à la propriété alors qu'ils ne sont pas finançables à titre individuel
- Pour associer les utilisateurs à la conception et à la gestion de leur logement : un bon moyen de produire des logements adaptés aux usages et aux capacités financières des ménages



Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Pourquoi des coopératives pour développer des logements abordables ?

- Pour placer les ménages utilisateurs au cœur du dispositif de production des logements et limiter les intermédiaires (bailleurs, promoteurs, commercialisateurs, ...)
- Pour mutualiser les savoirs-faires et les investissements ; et développer la solidarité
- Pour accéder à des financements aidés et des avantages fiscaux.



Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Les conditions de réussite d'un projet coopératif

> Une bonne gouvernance et la formation des coopérateurs aussi bien au droit des coopératives qu'à l'immobilier et la construction d'un projet



Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Les conditions de réussite d'un projet coopératif

> Un foncier adapté et abordable : plus cette étape est facilitée, plus la coopérative peut se mobiliser sur la construction de son projet

Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Les conditions de réussite d'un projet coopératif

> Un équilibre économique : élaboration précise et très en amont du bilan financier du programme; évaluation très en amont des capacités financières des ménages; définition des conditions de la bonne adéquation entre les deux



Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Les conditions de réussite d'un projet coopératif

> L'obtention de financements adaptés : apport des coopérateurs, prêts aidés, subventions, autres

Session 4 : Qu'est-ce qu'un projet coopératif ?

Les conditions de réussite d'un projet coopératif

> Un accompagnement professionnel au bon niveau à chaque étape du projet : AMO, CPI, convention de gestion

France : les projets coopératifs de COOPIMMO

Manuel Laforest - Directeur de COOPIMMO

Coopimmo est une société coopérative HLM française, spécialisée dans la réalisation de programmes d'accès social et sécurisé à la propriété, dans l'objectif de favoriser le parcours résidentiel des locataires HLM et des ménages aux revenus modestes





COOPIMMO

Acteur coopératif de l'accèsion sociale
et de l'habitat participatif

coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

2 GRANDS CHAMPS D'INTERVENTION



coopimmo

L'Accession 100 % Coopérative

Coopimmo comme promoteur d'accession sociale

- Coopimmo développe ses propres programmes d'accession sociale à la propriété et assure l'ensemble des missions de maîtrise d'ouvrage
- Coopimmo assure la commercialisation des logements en partenariat avec les Communes
- Coopimmo sécurise les acquéreurs (relogement, rachat, revente)
- Possibilité de mise en place d'une démarche d'habitat participative
- Les acquéreurs deviennent coopérateurs au sein du collège des bénéficiaires

Coopimmo comme partenaire des coopératives d'habitants

- Les programmes doivent rester dans le champ de l'accession sociale à la propriété
- Coopimmo peut assurer les missions suivantes :
 - ☐ Appui juridique et administratif global à la coopérative
 - ☐ Gestion comptable et financière de la coopérative
 - ☐ Etudes préalables au projet
 - ☐ Accompagnement pour la conception partagée du projet et/ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage
 - ☐ Réalisation du projet dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière (CPI) pour le compte de la coopérative



QUELQUES REFERENCES



coopimmo
L'Accession 100 % Coopérative

Caractéristique du projet :

- Nom du projet : PARIS UTOP
- Ville : Paris
- Adresse : 9 Rue Gasnier-Guy / 46 Rue Sorbier – Paris 20
- Architecte : Archi Ethic / Patrick Bertrand
- Assistant à maîtrise d'usage : Archi Ethic
- Programmation : 14 logements coopératifs, 3 LLS, 1 commerces et 1 local artisanal
- Surface en m² sdg : 1 152 m²
- Etat d'avancement : En cours (livraison prévue au 4T 2023)

Performance environnementale : Plan Climat Ville de Paris



Projet participatif :

Projet lauréat de l'appel à projets habitat participatif de la Ville de Paris en 2015. UTOP est la 1ère coopérative d'habitants régie par la loi ALUR du 24 mars 2014.

UTOP est maître d'ouvrage et a mandaté Coopimmo pour assurer le suivi opérationnel et l'ingénierie financière et juridique.

Le groupe est très mobilisé depuis le début du projet sur l'ensemble des dimensions. Tout le rez-de-chaussée est destiné à des locaux partagés ou associatifs ouverts sur le quartier. L'ensemble des parties communes a été conçu pour favoriser les échanges.

La mixité sociale a, depuis l'origine, guidé la programmation et le montage avec notamment 3 logements PLAI gérés par Habitat et Humanisme.

Foncier : Coopimmo a acheté le terrain à la Ville de Paris et l'a mis en bail à construction à UTOP pour une durée de 60 ans. Ce dispositif, précurseur du BRS, permet de réduire fortement le coût de l'opération et ainsi de proposer des loyers abordables et modulés en fonction des revenus des membres de la Coopérative.

Bati : UTOP détient un droit réel sur le foncier et confie la construction à Coopimmo via un CPI (contrat de promotion immobilière). Les logements bénéficient d'un financement PLS et les locaux d'activités d'un financement libre.

Photos du projet en cours de travaux



Plan masse RDC



Référence n°1



Projet en cours

Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Plâtrières
- Ville : Montreuil
- Adresse : 6 Rue des plâtrières
- Architecte : Daquin Ferrière
- Assistant à maîtrise d'usage : A-Tipic
- Programmation : 17 PSLA et 3 logements en vente achevée
- Surface habitable en m² : 1 463 m²
- Prix de vente / m² SHAB : 4.000€TTC pour le PSLA et 4.700€TTC pour le libre
- Etat d'avancement : livrée en août 2023

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012 -10%, H&E

Projet Participatif :

Groupe constitué suite à un appel à candidatures lancé avec la Ville de Montreuil. Malgré de nombreux aléas (recours contre le permis de construire, difficultés financières et de chantier), une part importante du groupe a pu se maintenir. En plus d'un local partagé généreux, la résidence s'organise a d'un jardin central commun et d'un ensemble de coursives qui crée autant de lieux d'échanges entre les occupants.

Le projet participatif a principalement porté sur la conception de la résidence et les modalités de gestion future.



Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Petit Pêcheurs
- Ville : Montreuil
- Adresse : Rue des Petits Pêcheurs
- Architecte : Atelier 15
- Assistant à maîtrise d'usage : Atelier 15
- Programmation : 16 logements
- Surface habitable en m² : 1 214 m²
- Prix de vente/ m² SHAB : 3 400€TTC
- Etat d'avancement : livrée en avril 2023

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012 -20%, H&E



Description du projet :

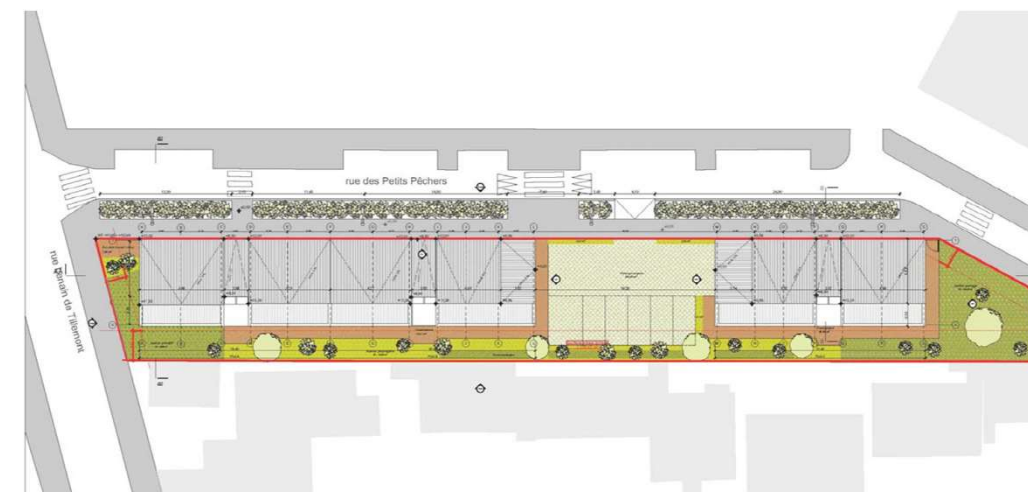
Le programme comprend 16 logements collectifs dont 14 ont un financement PSLA et les 2 autres sont des logements en vente achevée TVA 20%.

Construction 100% structure bois préfabriqué avec escalier d'accès extérieurs.

Projet participatif :

Ce projet n'a pas connu le succès attendu. La dimension participative est restée très limitée et il ne reste que 2 ménages réellement intéressés par la démarche.

Pour autant, Coopimmo a souhaité maintenir les espaces communs proposés, notamment un grand espace couvert extérieur prolongé par un jardin.



Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Ici là
- Ville : Ivry-sur-Seine
- Adresse : Rue de la gare
- Architecte : Archi Ethic / Léa Duverger
- Assistant à maîtrise d'usage : Archi Ethic
- Programmation : 16 logements
- Surface habitable en m² : 1 214 m²
- Prix de vente moyen / m² SHAB : 3 980 € TTC/m² (PSLA)
- Etat d'avancement : travaux de gros oeuvre en cours.

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012 -20%, H&E

Description du projet participatif:

Le programme comprend 16 logements collectifs dont 13 ont été en commercialisé en PSLA dans le cadre d'un recrutement en habitat participatif et les 3 autres sont des logements en vente achevée TVA 20%.

Groupe constitué dans le cadre de l'appel à candidature lancé en 2016 avec la Ville d'Ivry sur 4 projets.

Malgré les nombreux aléas (3 ans de procédure de recours contre le permis de construire), le groupe est resté solide et la grande majorité des ménages ayant participé à la conception sont restés dans le projet.

Une grande maison collective est proposée dans le cœur de la résidence.

Les jardins privés, les jardins partagés, des cours constituent la large gamme d'espaces libres proposés dans ce programme.



Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Ruisseau Montreuil
- Ville : Montreuil
- Adresse : Impasse des Chantereines
- Architecte : Karawitz
- Assistant à maîtrise d'usage : Les Citizens
- Programmation : 12 logements
- Surface habitable en m² : 785 m²
- Prix de vente / m2 SHAB : 4.045€TTC pour le PSLA, 6.000€TTC pour le libre
- Etat d'avancement : travaux en cours, livraison 4T 2023

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012



Référence n°5



Description du projet participatif :

Le projet Ruisseau Montreuil a été conçu pour respecter et incarner les valeurs du groupe d'habitant qui le constitue. Ses principaux atouts sont le gabarit découpé qui permet très bien de capter la lumière du jour et facilitant ainsi le rapport intérieur/extérieur de par son jeu de volume plein vide et la sente permet la balade et favorise les rencontres. Ce programme est un habitat participatif sur mesure qui s'inscrit dans un projet d'une architecture adaptée, dont aucun appartement ne serait identique à un autre.

Le groupe a été constitué dans le cadre de l'appel à candidatures engagés avec la ville de Montreuil.

Seule la moitié des logements est réellement restée dans la démarche participative. Le groupe s'est essoufflé avec les nombreux aléas qu'a connu le projet.

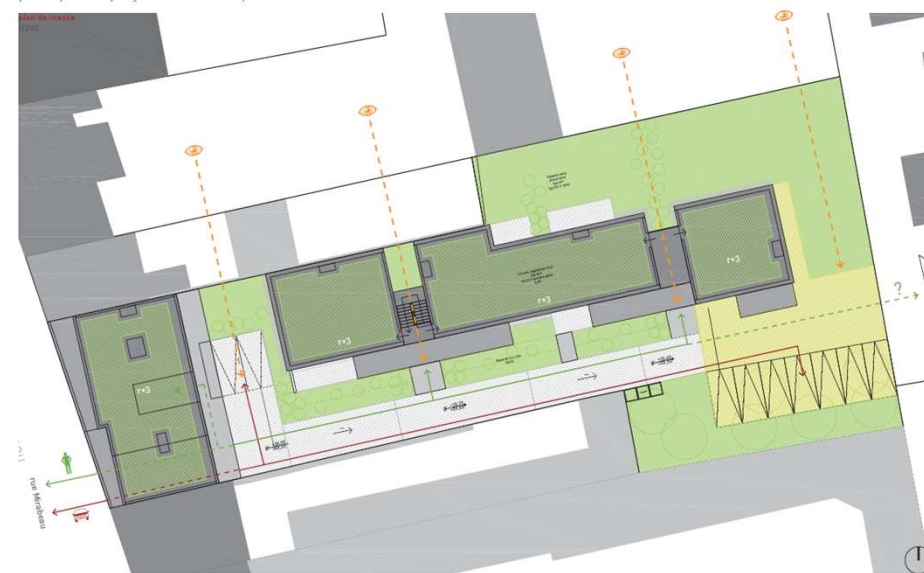
Caractéristique du projet :

- Nom du projet : IVRY Mirabeau
- Ville : Ivry sur Seine
- Adresse : 60-62 Rue Mirabeau
- Architecte : Archi Ethic – Patrick Bertrand
- Assistant à maîtrise d'usage : Archi Ethic - Courtoisie Urbaine
- Programmation : 21 logements
- Surface habitable en m² : 1.430,50 m²
- Prix de vente / m2 SHAB : nc €TTC
- Etat d'avancement : Conception en cours

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012



Référence n°6



Description du projet participatif :

Ce programme a été conçu dans un mode de projet participatif et coopératif. Cet esprit autour du projet permet de le rendre collectif et facilite l'appropriation du projet par les ménages. Par ailleurs c'est une démarche de projet qui favorise la sédentarisation des familles et évite les mutations trop fréquentes.

Le groupe a été constitué dans le cadre de l'appel à candidatures de la ville d'Ivry lors de la réunion publique du 25 février 2017. Le montage du projet correspond à celui de la loi ALUR, d'où son originalité. La coopérative d'habitants agit donc comme maître d'ouvrage et COOPIMMO comme opérateur immobilier.

COOPIMMO a donc joué un rôle majeur dans ce projet qui a été d'accompagner, structurer et sécuriser la réalisation de l'opération de par sa ressource de professionnels spécialisés. Ce qui a permis de garantir une mixité réelle et un projet viable peu importe le mode de financement qui aurait été choisi.

Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Fablet Ivry
- Ville : Ivry sur Seine
- Adresse : 9 Rue Louis Fablet
- Architecte : Air Architecture
- Assistant à maîtrise d'usage : Les Citizens
- Programmation : 16 logements en BRS
- Surface habitable en m² : 1.019 m²
- Prix de vente / m2 SHAB : 3.771 €TTC /m² avec 2,12€/m² de redevance
- Etat d'avancement : travaux en cours, livraison 3T 2024

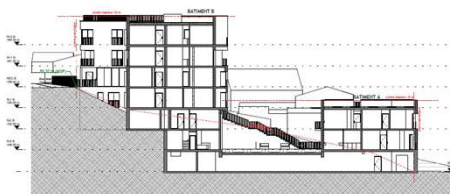
Performance environnementale (bas carbone, labels...) : BBC



Description du projet participatif :

Ce programme d'habitat participatif pensé en étroite collaboration avec la ville qui était propriétaire du foncier. Le projet a été imaginé avec les acquéreurs ce qui a facilité la prise en compte des modes de vie individuels de chaque ménage dans la conception des espaces privés et partagés et également fait germer la volonté de mieux vivre ensemble à travers la création d'espaces collectifs : potager et jardins partagés, local commun, etc.

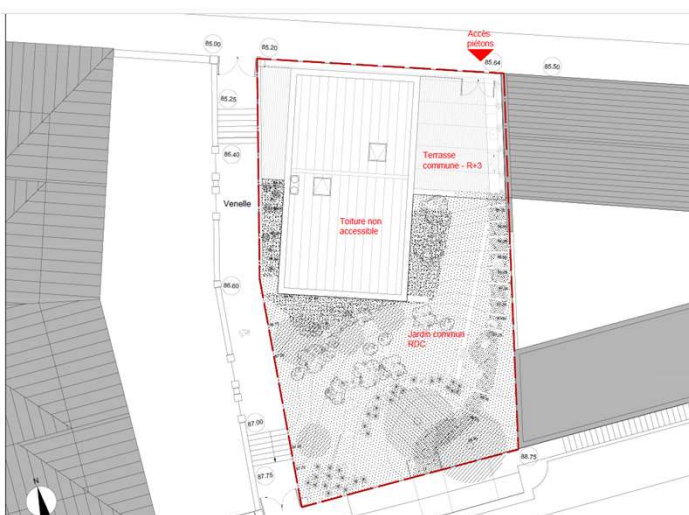
Le groupe a été constitué dans le cadre de l'appel à candidatures de la ville d'Ivry lors de la réunion publique du 25 février 2017. Initialement le projet avait été lancé en PSLA. Par la suite COOPIMMO a proposé au groupe d'habitants de passer en BRS, en raison des différentes contraintes techniques et financières rencontrées sur le terrain.



Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Dedans - Dehors
- Ville : Paris
- Adresse : 20 rue Gasnier-Guy
- Architecte : Atelier d'architecture RAMDAM
- Assistant à maîtrise d'usage : Courtoisie Urbaine
- Programmation : 5 logements en BRS
- Surface habitable en m² : 339 m²
- Prix de vente / m² SHAB : 5 000 €TTC /m² avec 2,71€/m²/mois de redevance
- Etat d'avancement : travaux en cours, livraison prévue 2T 2025

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012 –20%



Référence n°8



Description du projet participatif :

Le programme est situé dans le 20^e arrondissement de Paris, dans un secteur résidentiel à proximité de la place Gambetta et qui présente de nombreuses qualités et aménités.

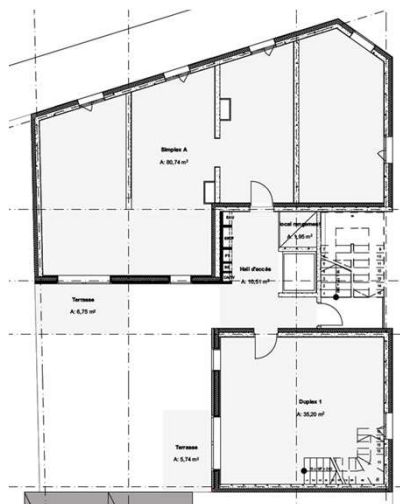
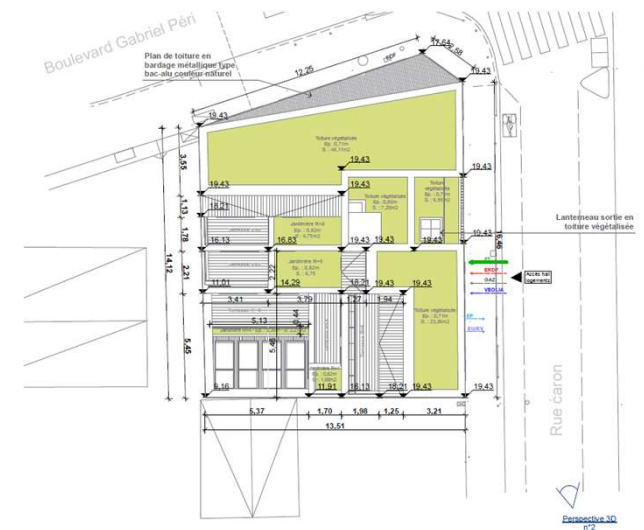
Le programme, en habitat participatif, a été lauréat de l'appel à projet lancé par la Ville de Paris en 2015. Suite à de nombreux aléas et difficultés économiques, le groupe et la Ville ont décidé de faire évoluer le montage, prévu initialement en coopérative d'habitants avec un CPI confié à Coopimmo, en Bail réel solidaire appuyé sur la Coop Foncière.

Le permis de construire a été obtenu en avril 2020 et est purgé de tout recours. Le groupe d'habitants est complet.

Caractéristique du projet :

- Nom du projet : Makaron
- Ville : Malakoff
- Adresse : 2 Rue Caron / 108-110 Gabriel Péri
- Architecte : Atelier 15
- Assistant à maîtrise d'usage : Atelier 15
- Programmation : 10 logements + 1 local partagé + 1 Local commercial
- Surface habitable en m² : 654,95 m²
- Prix de vente / m2 SHAB : 4.000 €TTC /m² avec 3,22 €/m²/mois de redevance
- Etat d'avancement : travaux de démolition terminés, démarrage des travaux de construction prévue en décembre 2023

Performance environnementale (bas carbone, labels...) : RT 2012, construction mixte bois/béton



Référence n°10



Description du projet participatif :

Ce programme, en habitat participatif, est l'initiative d'un groupe de militants dénommé MAKARON. Ils sont issus de l'association MALAKOOP et ont souhaité vivre ensemble dans un projet en habitat participatif.

En 2017, COOPIMMO est sollicitée par le groupe, par la ville et l'OPH pour suivre en partenariat avec Atelier 15 le montage juridique, financier et immobilier de l'opération. De nombreux échanges et ateliers ont alors lieu pour définir le montage du projet entre PSLA, Coopérative loi ALUR et aujourd'hui BRS.

Ce projet a subi plusieurs aléas liés notamment à l'obtention du permis de construire. Il entre enfin aujourd'hui en phase opérationnelle.



MERCI

coopimmo

L'Accession 100 % Coopérative

Session 5 : Exemples de projets coopératifs d'ici et d'ailleurs

Sénégal : La cité FSH

Magatte Diouf - UrbaSEN

Cette association sénégalaise accompagne les habitants des quartiers précaires, regroupé dans l'organisation communautaire **Fédération Sénégalaise des Habitants** (FSH) dans la définition et la mise en œuvre de projets de développement urbain, les plaçant ainsi au centre des décisions d'aménagement.



Lauréate du Prix Mondiaux de l'Habitat 2023



La Cité FSH : un modèle de production collaborative de logements abordables



Une ONG locale créée en 2009

Des professionnels de l'urbain

Un crédo: l'habitant au Coeur de la production et de la gestion de la ville

Des actions concertées avec la FSH et les autorités publiques



La FSH: Une fédération de communautés

642 groupes d'épargnes

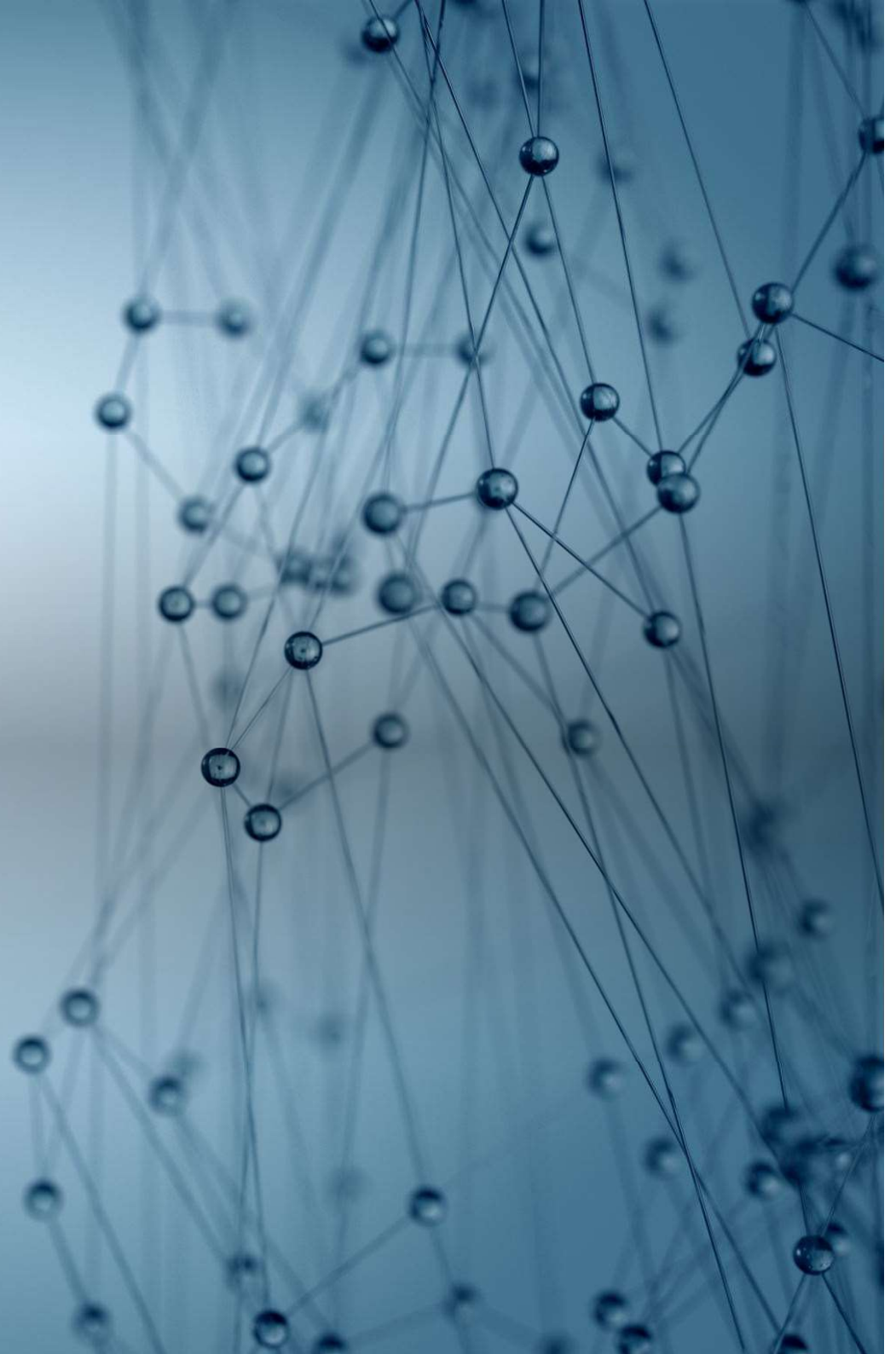
Plus de 15 000 membres
dont 95% de femmes

Un fonds rotatif

565 artisans répertoriés



CONTEXTE





Accompagnement de populations vulnérables

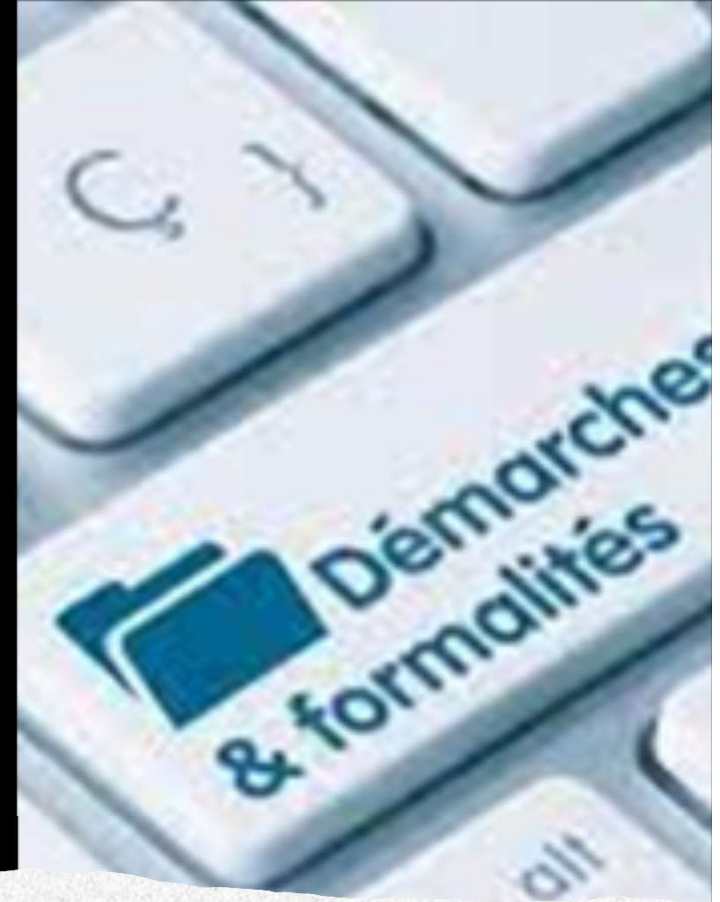


hébergé



- Exclusion du système bancaire





- Inexistence de foncier gratuit
- Spéculation foncière
- Procédures administratives lentes, lourdes et floues



LA CITE FSH: APPROCHES ET LEVIERIS DE FINANCEMENT



CITE FSH

Un écoquartier durable pour
les femmes vulnérables dans
la région de Dakar



CHRONOLOGIE DES ACTIONS PREPARATOIRES DU PROJET

ATELIERS DE RÉFLEXIONS INTERNES (FSH, URBASEN, URBAMONDE)

PREMIÈRE ESQUISSE
PROJET CITÉ FSH

ATELIER ÉTUDIANT
SUR LA PROGRAMMATION

ÉTUDE FINANCEMENT POUR
LE LOGEMENT ABORDABLE

FILIÈRE DE CONSTRUCTION DURABLE : TYPHA, BTC...

BESOIN D'ACCÈS
À UN LOGEMENT
DIGNE ET ABORDABLE

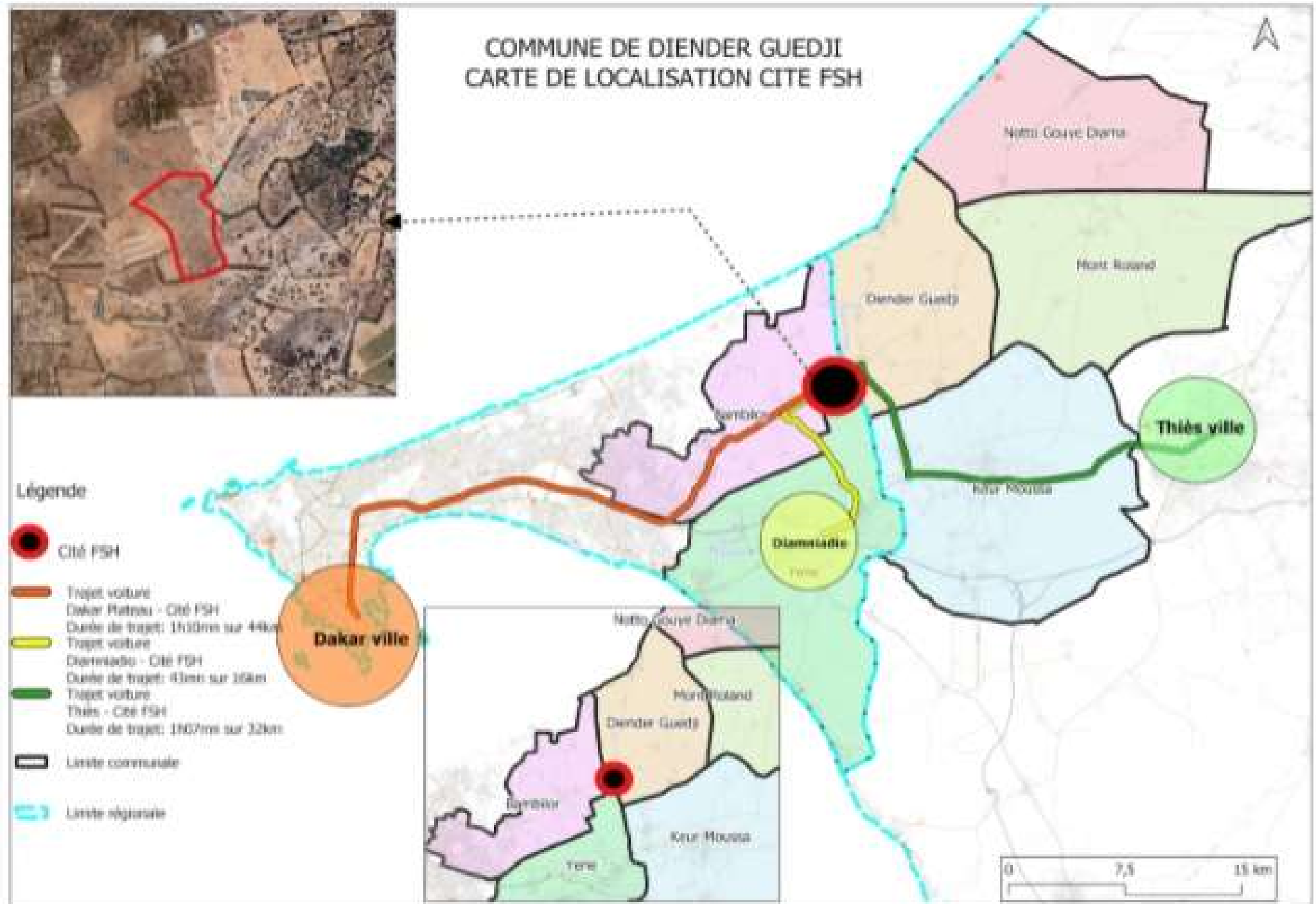
RECHERCHE ET AQUISITION DU FONCIER



PLAIDOYER 100'000 LOGEMENTS

MOBILISATION DE L'ÉPARGNE HABITAT DES MEMBRES DE LA FSH

LOCALISATION DE LA CIE FSH



270100

COMMUNE DE DIENDER GUEJJI
CARTE COURBE DE NIVEAU CITE FSH
ESPACEMENT 1M

Légende

— courbe de niveau

MNT

10,6564

15,3516

20,0469

24,7422

29,4374

▭ Limite cité fsh

ONG
urbaSEN

270100

270100

COMMUNE DE DIENDER GUEDJI
CARTE MODELE NUMERIQUE DE TERRAIN CITE FSH

Légende

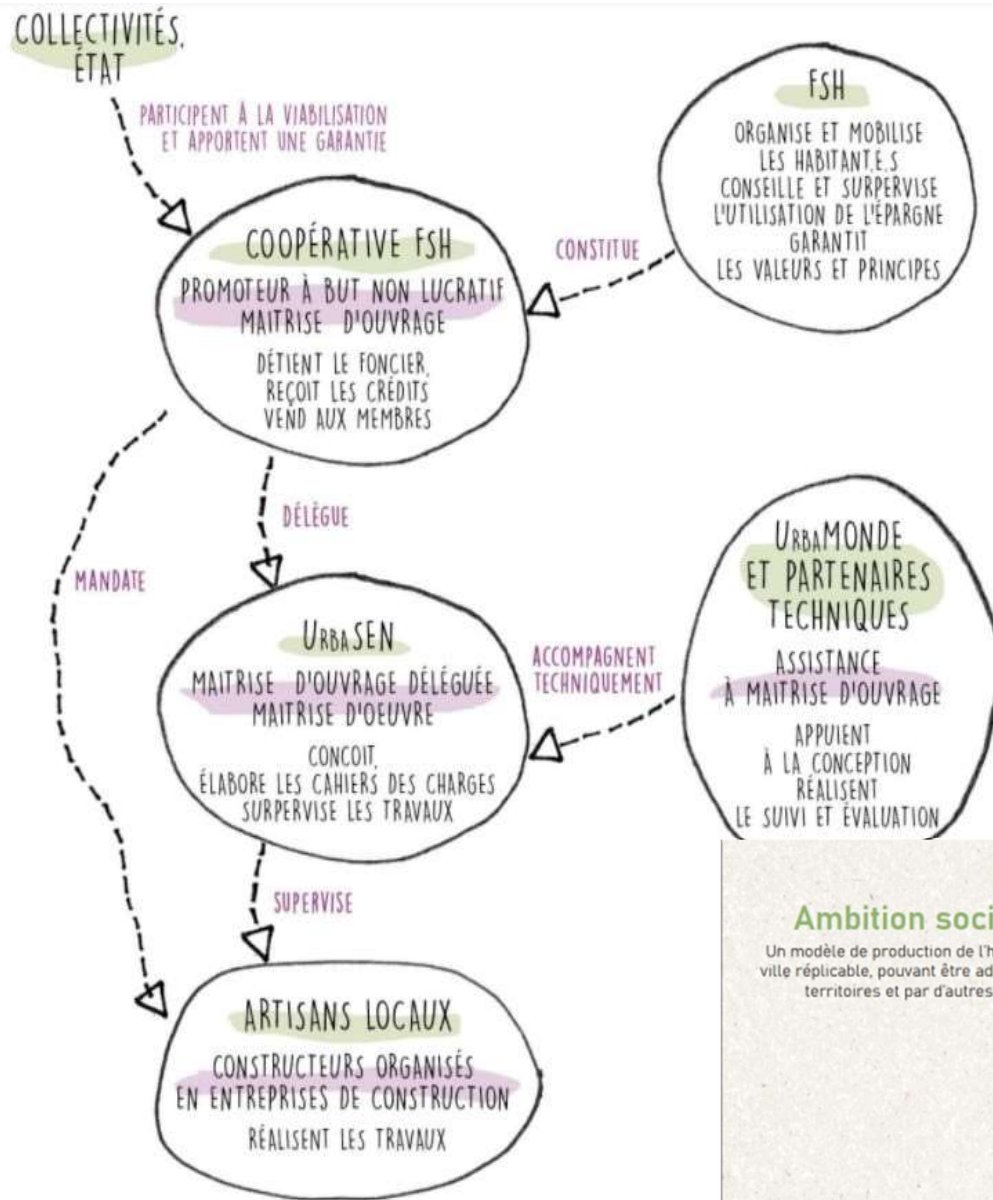
MNT

- 10,6564
- 15,3516
- 20,0469
- 24,7422
- 29,4374

Limite cité fsh

270100

ROLES ET ORGANISATION DES ACTEURS DU PROJET

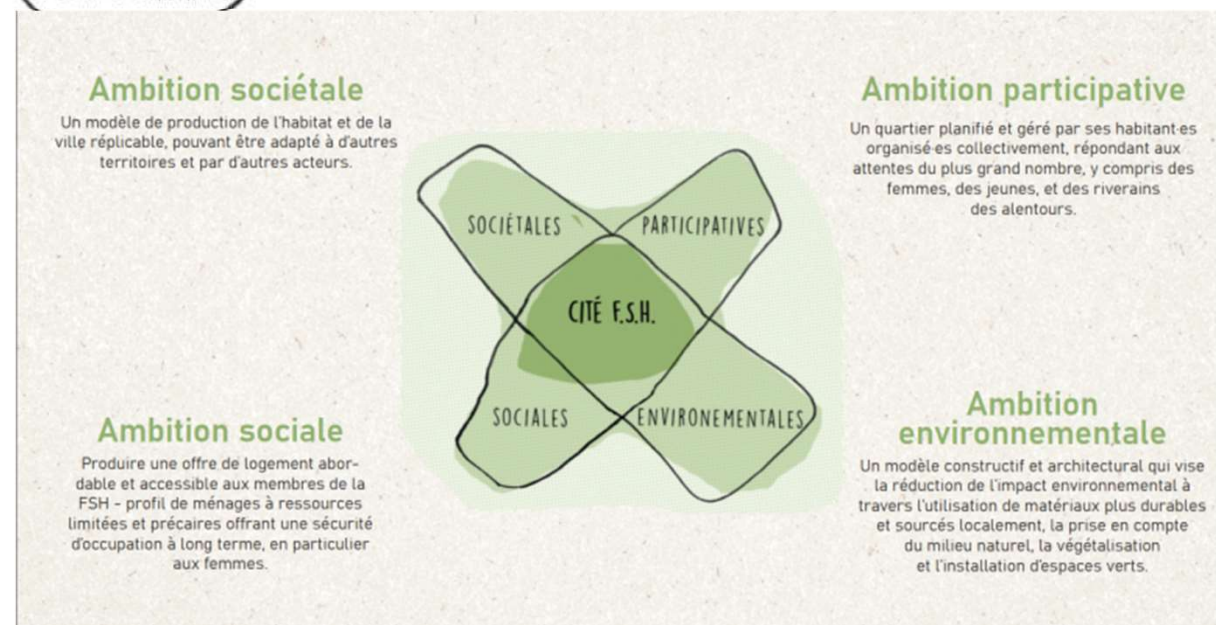


•La **coopérative FSH** est le promoteur, maître d'ouvrage.

La **FSH** mobilise les habitant.es, organise leur épargne et pilote l'accompagnement social des ménages.

UrbaSEN est maître d'ouvrage délégué en appui à la coopérative. L'équipe technique assure la maîtrise d'œuvre.

UrbaMonde - et autres partenaires techniques - rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.



PROJET CO CONÇU AVEC LES HABITANTS





LES AMBITIONS DE LA CITE FSH

ATTENTION!
SPECULATION
ATTENTION!



genre
en ACTION



- **Anti-spéculation** : Objectif non-spéculatif de démembrement de la propriété du foncier (FSH) et du bâti (membres)
- **Participation** : Co-programmation et co-conception avec les futurs habitants
- **Partenariat** : Concertation et collaboration avec les autorités locales, nationales et les services techniques de l'Etat
- **Genre** : Sécurisation foncière pour les femmes (« Une femme – un toit »)
- **Environnement** : Innovation en termes d'assainissement, gestion des eaux, réseau d'énergie, matériaux de construction (terre/typha), végétalisation, maraîchage urbain
- **Economie locale** : Approche "quartier" : équipements de proximité, espaces productifs
- **Pérennité financière** : Modèle financier innovant : mobilisation de l'épargne des membres de la FSH et du fonds rotatif pour la rénovation urbaine de la FSH

ACTIONS PREPARATOIRES DU PROJET

DECLARATION
☒ D'IMMATRICULATION DE SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE
☐ D'OUVERTURE D'UN ÉTABLISSEMENT SECONDAIRE OU D'UNE SUCCURSALE
☐ DE CONSTITUTION D'UNE UNION
☐ DE CONSTITUTION D'UNE FÉDÉRATION
☐ DE CONSTITUTION D'UNE CONFÉDÉRATION
☐ DE CONSTITUTION DE RÉSEAUX COOPÉRATIFS DE MOYENS OU D'OBJECTIFS
☐ DE TRANSFERT DE SIÈGE HORS RESSORT

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À LA PERSONNE MORALE COOPÉRATIVE

RAISON OU DÉSIGNATION SOCIALE : Société coopérative d'habitat des membres de la Fédération sénégalaise des Habitants (FSH)urbasén
 NOM COMMERCIAL : Société coopérative d'habitat des membres de la Fédération sénégalaise des Habitants (FSH)urbasén
 SICLE : COOP CA-Hab FSH URBASÉN
 ENSEIGNE :
 FORME JURIDIQUE : Société Coopérative avec Conseil d'Administration
 LIEN COMPLEXE : les adhérents ayant souscrits à une part sociale et s'engagent par écrit à se conformer aux statuts
 CAPITAL SOCIAL : chiffre : 300000
 DONT : En numéraire : 300000
 en nature : en nature et en industrie
 ADRESSE DU SIÈGE : 261, Ché Immoalière du Golf, Guédiawaye
 N° RSCCOOP DU SIÈGE OU DE L'ANCIEN SIÈGE :
 ADRESSE DE L'ÉTABLISSEMENT CREE :
 DURÉE (à compter de son immatriculation au Registre des sociétés coopératives) : 99

RENSEIGNEMENTS RELATIFS À L'OBJET SOCIAL ET AUX ÉTABLISSEMENTS

ACTIVITÉS : Constituer une épargne logement; acquérir des terrains à usage d'habitation; construire ou faire construire des logements pour ses membres
 Date de début : 25/10/2021
 Nombre de salariés prévus :
 Origine du fonds : ☒ Création ☐ Apport ☐ Transfert ☐ Autre :
☐ Président exploitant ☐ N° de la Personne Dénominée :
 Adresse (Vile, Qt, Rue, BP, Tel, Email) : N° RSCCOOP :
 ÉTABLISSEMENTS SECONDAIRES / SUCCURSALES (autre que celui ci-dessus) ☐ NON ☐ OUI :
 Adresse (Vile, Qt, Rue, BP, Tel, Email) : N° RSCCOOP :
 Activités :

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX COOPÉRATEURS (*)

(*) Les renseignements relatifs aux coopérateurs non mentionnés ci-dessous doivent figurer sur le formulaire C) ci-joint.

Nom & prénoms / Dénomination	Genre (M / F) **	Date et lieu de naissance / N° RSCCOOP	Nationalité	Adresse
TALLA Aissata Mamadou	F		SÉNÉGAL	
NDIAYE Amata	F		SÉNÉGAL	

 (**) M : Masculin ; F : Féminin

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX DIRIGEANTS (*)

(*) Les renseignements relatifs aux dirigeants (Gérant, Directeur, DG, PDS, Président, Administrateur, PCA) non mentionnés ci-dessous doivent figurer sur le formulaire C) ci-joint.

Nom & prénoms	Genre (M / F) **	Date et lieu de naissance	Nationalité	Adresse	Qualité
TALLA Aissata Mamadou	F	27/09/1974 à Guédiawaye	SÉNÉGAL	Pikine	Président Conseil d'Administration
KEÏTA Papa Ameth	M	28/10/1984 à Louga	SÉNÉGAL	5139 Hamo 4	Vice - Président

 (**) M : Masculin ; F : Féminin

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cabinet / Nom & Prénoms	N° d'agrément / Date et lieu de naissance	Adresse	Qualité

LE BOURGNE (gérant / administrateur) : Aissata Mamadou TALLA

demande à se faire immatriculer au registre

La présente demande est soumise à l'application de l'article 13 de la LOI N° 2011-01 du 12/01/2011 sur le régime des sociétés coopératives

☒ Président exploitant ☐ Administrateur ☐ PCA ☐ Directeur

☐ Agence de conseil en gestion ☐ Autre

Fait à Dakar le 03/12/2021

Signature du demandeur

Fait à Dakar le 03/12/2021

Signature du demandeur

FONCIER

DELIBERATION

NICAD

ETUDES GEOTECHNIQUES

AUTORISATION DE LOTIR (PROCESSUS EN COURS)

SERVICES

ETUDES AMENEE D'EAU ET ASSAINISSEMENT REALISEES

ETUDES ELETRICITE EN COURS

DOCUMENTS JURIDIQUES LIES A LA PROPRIETE (REFLEXION EN COURS AVEC UN JURISTE SPECIALISTE)

ACTIONS PREPARATOIRES DU PROJET

REPUBLIQUE DU SENEGAL
REGION DE THIES
DEPARTEMENT DE THIES
ARRONDISSEMENT DE KEUR MOUSSA
COMMUNE DE DIENDERI GUEDJ

EXTRAIT DE LA DELIBERATION

N°05/AKM/CM.D/DU 12 OCTOBRE 2021 DU CONSEIL MUNICIPAL DE DIENDER RELATIVE A DES AFFECTATIONS DE TERRES DU DOMAINE NATIONAL

Vu la constitution ;
Vu la Loi 72-02 du 1er février 1972, relative à l'organisation de l'administration territoriale, modifiée ;
Vu la Loi 2013-10 du 28 Décembre 2013 portant code général des collectivités locales ;
Vu le décret 72-1288 du 27 octobre 1972 relatif aux conditions d'affectation et de désaffectation des terres du domaine national modifié ;
Vu le procès-verbal d'installation du bureau municipal de Diender en date du 17 Juillet 2014 ;
Vu la délibération N° 05/ AKM/CMD du Conseil Municipal de Diender en date du 12 Octobre 2021 approuvée par Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Keur Moussa
Par arrêté n° 068/AKM/SP du 19 Octobre 2021.

DELIBERATION OBJET DE L'ARTICLE N° 283

ARTICLE 1^{er} Un terrain du domaine national à usage d'**HABITATION** d'une superficie de **43.044M²** sis à **BAYAKH** est affecté à la **SOCIETE COOPERATIVE D'HABITAT DES MEMBRES DE LA FEDERATION SENEGALAISE DES HABITANTS (FSH) URBASEN (COO CA-HAB FSH URBASEN)** à titre de régularisation.

ARTICLE 2 : il est informé qu'après **deux (02) ans** à compter de la date d'affectation, sans mise en valeur, la commune de Diender pourra prononcer la désaffectation sans préavis.

ARTICLE 3 : Le Maire de la Commune de Diender est chargé de l'exécution de la Présente délibération.

Fait à Diender, le 19 Octobre 2021.

LE SOUS-PREFET



LE MAIRE



Requisition d'immatriculation

REGION DE THIES

Commune de Diender
Site de Bayak

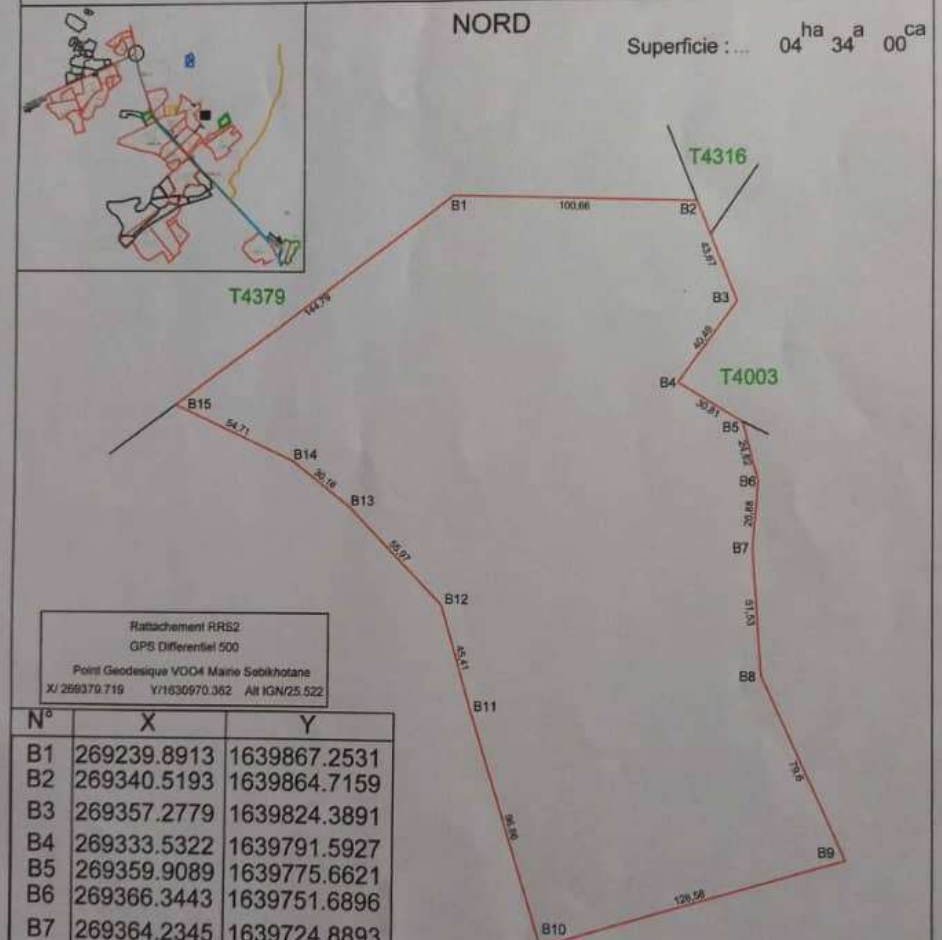
TITRE N°
Nicad : 0722030100300341
Requisition d'immatriculation
Délimitation d'un TNI
Requérant :
Lot N° : ...

LIVRE FONCIER DE

THIES

NORD

Superficie : ... 04^{ha} 34^a 00^{ca}



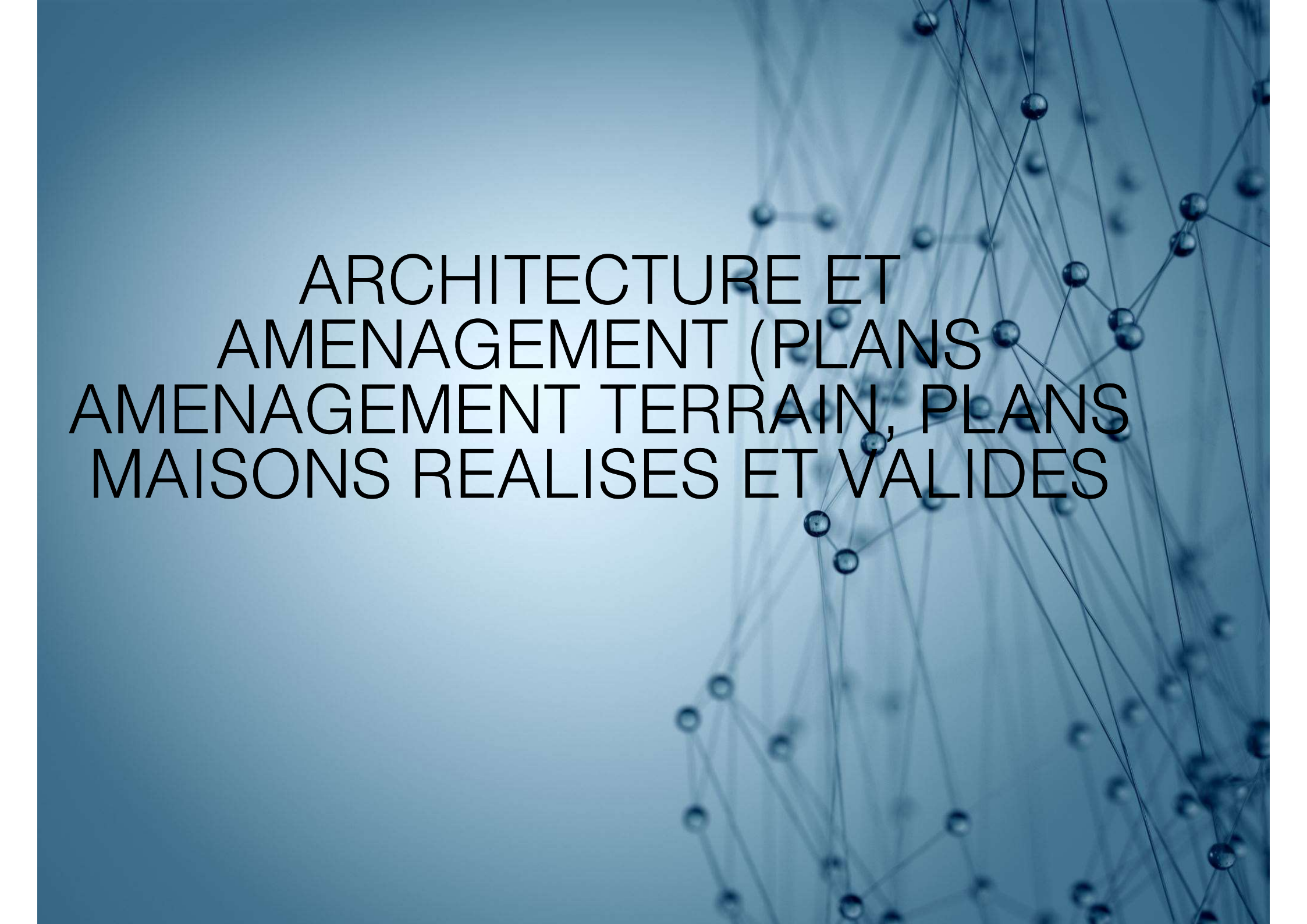
Rattachement RRS2
GPS Différentiel 500
Point Géodésique V004 Mairie Sabikhotane
XJ 269379.719 YJ 1630970.362 Alt IGN/25.522

N°	X	Y
B1	269239.8913	1639867.2531
B2	269340.5193	1639864.7159
B3	269357.2779	1639824.3891
B4	269333.5322	1639791.5927
B5	269359.9089	1639775.6621
B6	269366.3443	1639751.6896
B7	269364.2345	1639724.8893
B8	269367.5825	1639673.4720
B9	269401.0044	1639601.2338
B10	269277.9182	1639564.0415
B11	269248.7287	1639656.4019
B12	269236.0778	1639700.0190
B13	269196.8256	1639739.9153
B14	269173.0421	1639758.4684
B15	269123.3455	1639781.3390

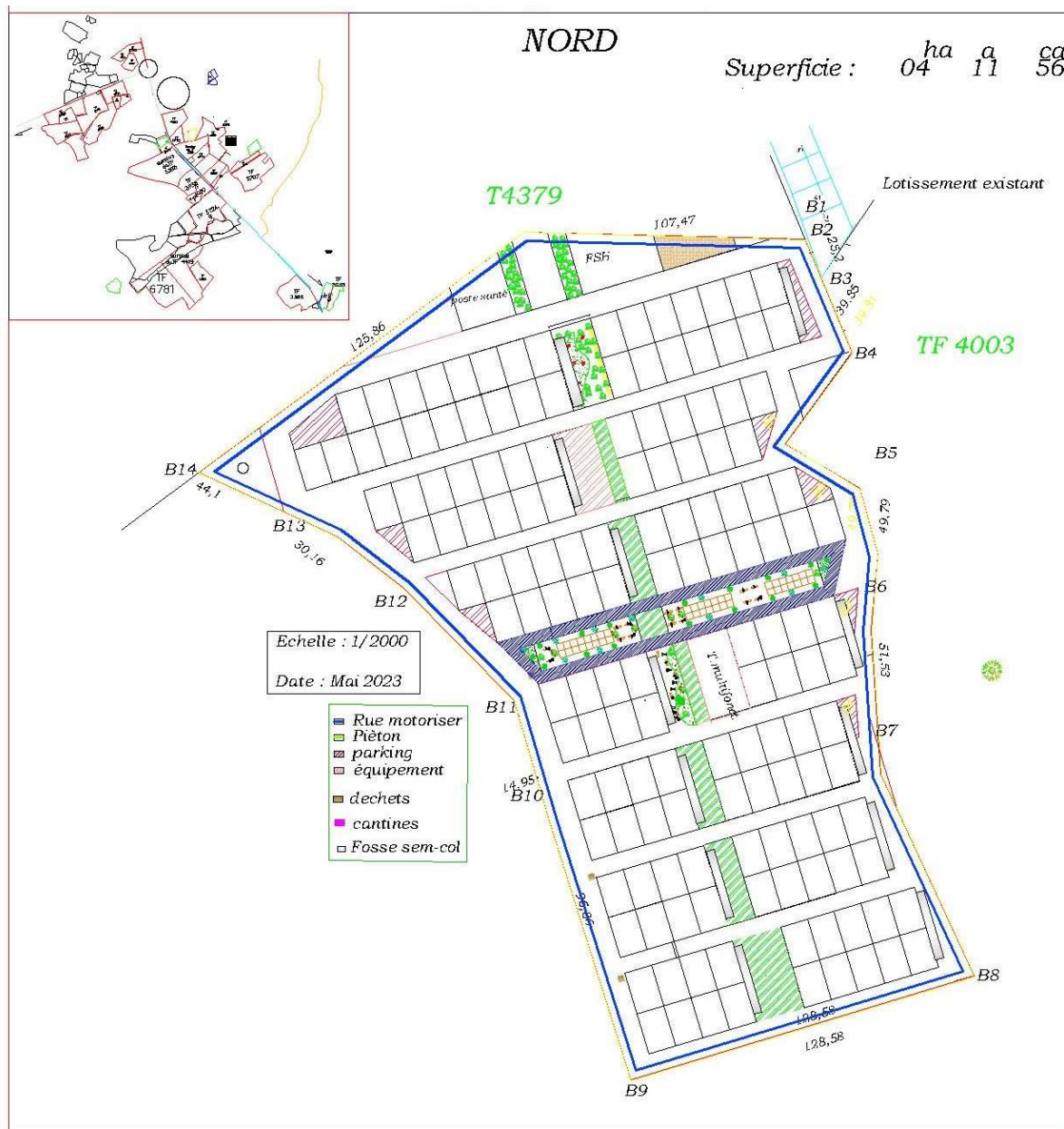


Echelle : 1/2000

Date : Avril 2022



ARCHITECTURE ET
AMENAGEMENT (PLANS
AMENAGEMENT TERRAIN, PLANS
MAISONS REALISES ET VALIDES

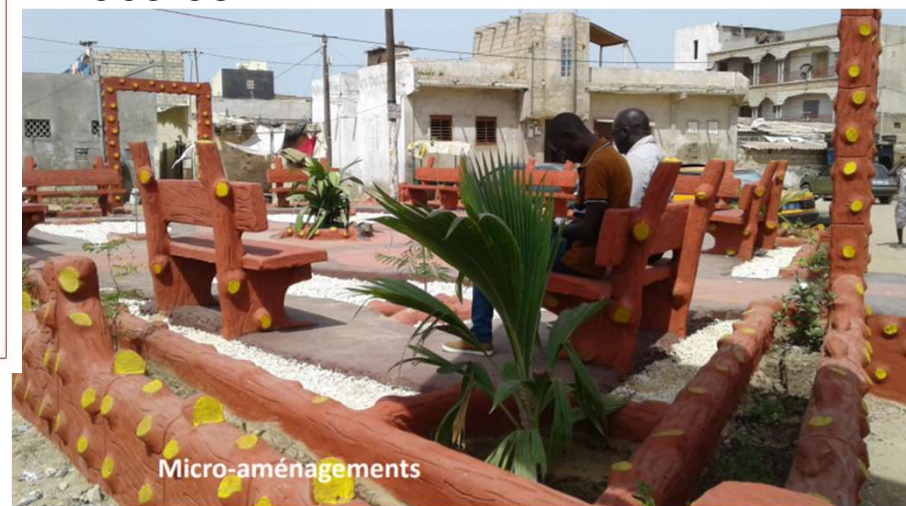


Micro-aménagements



SITE PILOTE

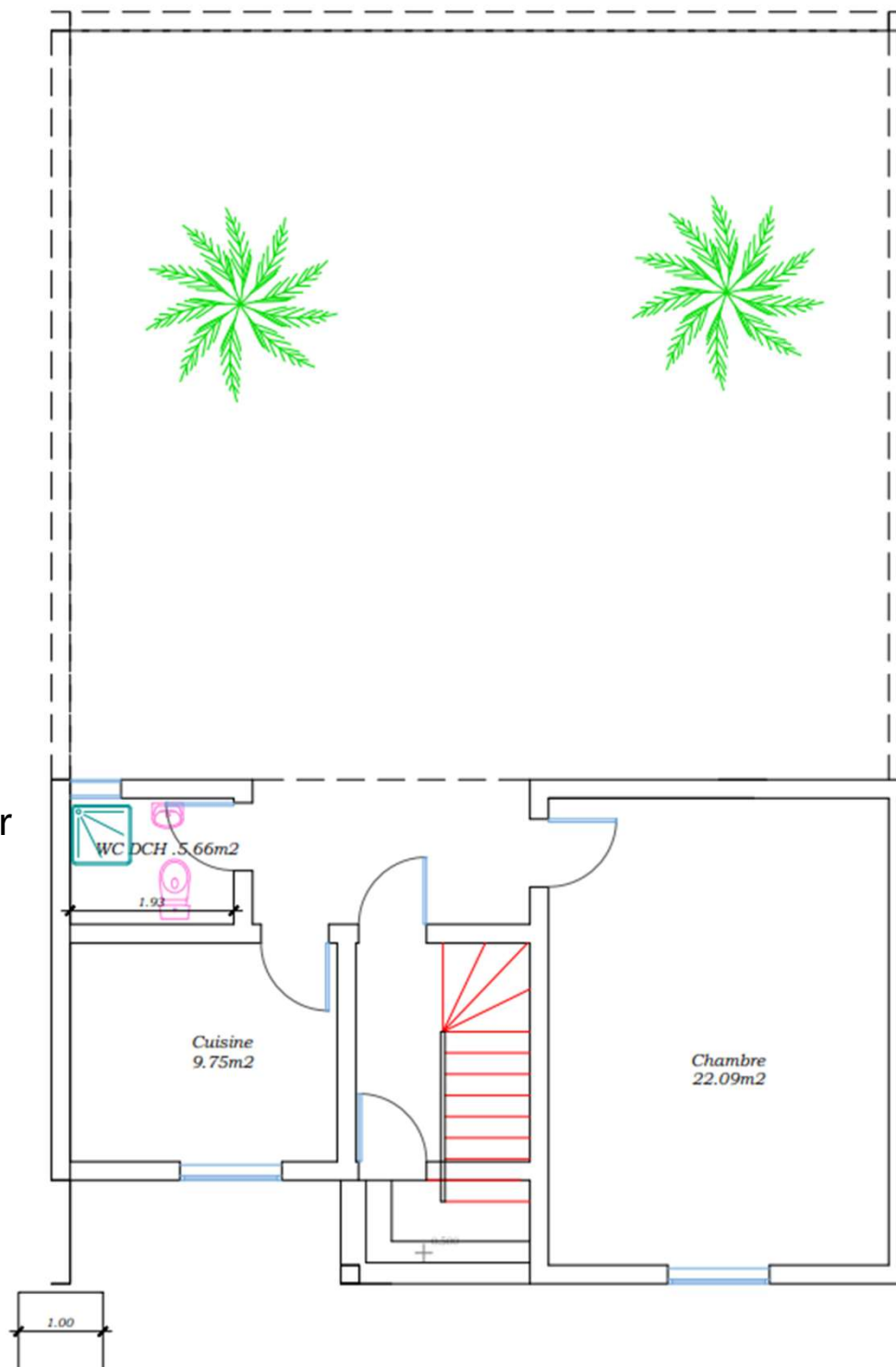
- ✓ 150 maisons soit 1500 personnes en moyenne
- ✓ Réalisations de micro aménagements de quartier
- ✓ Partenariat avec les collectivités locales



Micro-aménagements

L'offre proposée aux ménages :

- **Un statut d'occupation pérenne sur un foncier sécurisé.**
- **Un logement simple et abordable :** estimation à ce jour environ 8 millions FCFA (prix bâti hors foncier aménagé).
- **Un logement adaptable à leurs besoins** (pratique courante au Sénégal) : potentiel d'agrandissement sur la parcelle et en hauteur.
- **Un accompagnement futur** par urbaSEN pour réaliser les agrandissements.





Cité FSH - avant projet
Phase 1 - Axi Rez
Version du 18/02/2022



UNE DEMARCHE ECOQUARTIER SOUCIEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Expérimentation des matériaux locaux dans la construction des équipements avec des briques en Terre/Typha



Expérimentation des matériaux locaux dans la construction des équipements avec des briques en Terre/Typha





- Jardins communautaires
- Maraîchage urbain
- Plantation d'arbre dans chaque maison
- Panneaux solaires pour l'éclairage publics et alterner avec l'alimentation des logements avec le réseau électrique national
- puisards semi collectifs et des grille avaloirs construits pour une meilleure gestion des eaux usées et pluviales.
- Distribution de poubelles reglementaires et formation au tri pour chaque famille



Jardins communautaires, maraîchage urbain



- Un modèle mixte de financement du logement
- Acquisition et sécurisation du foncier (bail au nom de la coop)
- Réduction des coûts de production
- Économie d'échelle (choix architecturaux et urbanistiques)
- Mode de production habitante pas à but non lucratif
- Construction incrémental (maisons de base puis extensions)

- ✓ tester un projet pilote reproductible
- ✓ Reconnaissance de la coopérative en tant que promoteur à but non lucratif du logement
- ✓ Accès facilité au foncier
- ✓ Exonération, réductions d'impôts
- ✓ Appui à la viabilisation
- ✓ Garantie bancaire pour les prêts

Articulation au programme des 100 000 logements initié par l'Etat du Sénégal



Articulation au pro
000 logements initié par l'Etat du
Sénégal

ROLES / RESPONSABILITES DE URBASEN ET DE LA FSH



responsable des
aspects
techniques
(architecturaux,
financiers,
administratifs),

Assure la relation
avec les bailleurs
de fonds et les
partenaires.



chargée de mobiliser ses membres,



récolter l'épargne des membres,



participer activement aux ateliers et aux éventuelles formations qui seront organisées.



jouer un rôle de premier plan dans la négociation des terrains et des permis au niveau municipal et dans la réflexion sur l'autogestion du futur quartier.



chargée de capitaliser sur le projet par le biais de son équipe média.

Pourquoi soutenir ce mode de production?

Accompagner les ménages démunis (segment de la population qui n'a pas accès aux crédits hypothécaires et financements « classiques »)

Approche holistique au logement : on ne parle pas uniquement d'un toit, mais de l'habitat et du quartier (en tenant compte des questions d'accès aux services, l'éducation, la santé, l'économie locale et verte). Penser l'habitant dans son environnement

Nouveaux quartiers pour dynamiser le territoire ; population dynamique et organisée qui apporte ses projets pour créer des territoires vivants

Sécurisation de l'investissement public sur le long terme grâce au démembrement du foncier et les clauses de non-revente / propriété coopérative

Favoriser les questions d'égalité de genre

POUR PLUS D'INFORMATIONS.....

urbaMonde

Le logement abordable

Stratégies de production coopérative à travers
l'exemple de la Cité de la Fédération Sénégalaise des
Habitants

Décembre 2021

Centre for Affordable
Housing Finance
in Africa

urbaSEN

FSH



Centre for Affordable
Housing Finance
in Africa

urbaMonde

urbaSEN

ÉTUDE SUR LES MÉCANISMES
DE FINANCEMENT CITOYEN POUR

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES EN AFRIQUE



YouTube^{SN}



UrbaSEN

308 abonnés

Chaine Youtube d'urbaSEN

<https://www.youtube.com/channel/UCUeglAR7R4O5lGWC1pQ3NDQ/featured>

« MBOOLO MOY DOOLE » :
L'UNION FAIT LA FORCE



INFORMATION=POUVOIR



Merci de votre
attention!



Merci pour votre participation !

Contact :

llepigeon@archidev.org

ljonard@archidev.org

