

JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL

PARAISANT LE SAMEDI DE CHAQUE SEMAINE

ABONNEMENTS ET ANNONCES	TARIF DES ABONNEMENTS				ANNONCES ET AVIS DIVERS
	VOIE NORMALE		VOIE AERIEENNE		
	Six mois	Un an	Six mois	Un an	
Pour les abonnements et les annonces s'adresser au directeur de l'imprimerie nationale à Rufisque.	Sénégal et autres Etats de la CEDEAO 15.000f 31.000f.				La ligne 1.000 francs
Les annonces doivent être remises à l'imprimerie au plus tard le mardi. Elles sont payables d'avance.	Etranger : France, Zaïre R.C.A. Gabon, Maroc. Algérie, Tunisie. 20.000f. 40.000f.				Chaque annonce répétée ... Moitié prix
Toute demande de changement d'adresse ainsi que les lettres demandant réponse devront être accompagnées de la somme de 175 francs	Etranger : Autres Pays 23.000f 46.000f				(Il n'est jamais compté moins de 10.000 francs pour les annonces).
	Prix du numéro Année courante 600 f Année ant. 700f.				
	Par la poste : Majoration de 130 f par numéro				Compte bancaire B.I.C.I.S. n° 9520 790 630/81
	Journal légalisé 900 f				
	Par la poste -				

SOMMAIRE

PARTIE OFFICIELLE

LOI

2016

08 novembre . Loi n° 2016-31 portant loi d'orientation sur l'Habitat social 1647

PARTIE OFFICIELLE

LOI

Loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 portant 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 2013, 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 finales
- Tel est l'objet du présent projet de loi.

L'Assemblée nationale a adopté, en sa séance du vendredi 28 octobre 2016,

Le Président de la République promulgue 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 territoriales 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 06 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 n° 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 finales*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. - *Dispositions finales*

Sont abrogées toutes dispositions contraires à la présente loi.

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Dakar, le 08 novembre 2016.

Macky SALL.

Par le Président de la République :

Le Premier Ministre,

Mahammed Boun Abdallah DIONNE