



CENTRE AFRICAIN D'ETUDES SUPERIEURES EN GESTION

INSTITUT SUPERIEUR DE GESTION DES ENTREPRISES ET ORGANISATIONS

MEMOIRE DE FIN D'ETUDES

**CYCLE DU DIPLOME D'ETUDES SUPERIEURES EN ADMINISTRATION
ET GESTION DES ENTREPRISES ET ORGANISATIONS (DESAG/MBA)**

PREMIERE PROMOTION

**ANALYSE DES EFFETS DES PROJETS
D'HABITAT PLANIFIE SUR L'ECONOMIE
NATIONALE :
CAS DES PROJETS FINANCES PAR LA
BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL**

Bibliothèque du CESAG



108859

Présenté et soutenu par:

David Toudonou HOUSSOU

Ingénieur Génie Civil

Spécialiste de l'Environnement Urbain

Sous la direction de:

M. Ahmadou TRAORE

Directeur de l'ISGEO

Novembre 2003

Boulevard du Général de Gaulle

Tél: (221) 839 73 60.

Fax: (221) 821 32 15

M0001DESAG03

2



TABLE DES MATIERES

Page

DEDICACES

REMERCIEMENTS

LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

LISTE DES ANNEXES

INTRODUCTION GENERALE	1
1) OBJET DE L'ETUDE	1
2) PROBLEMATIQUE	1
3) OBJECTIFS DE L'ETUDE	3
4) INTERET DE L'ETUDE	4
5) DELIMITATION DE L'ETUDE	4
6) PLAN DE L'ETUDE	4

PREMIERE PARTIE

CADRE THEORIQUE ET CONTEXTE DE L'ETUDE

Chapitre I : CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE	5
I-1 GENERALITES	5
I-1-1 Définition des principaux concepts	5
I-1-2 Quelques particularités des projets d'habitat planifié	8
I-2 PRINCIPAUX APPORTS DES ETUDES FINANCIERES ET ECONOMIQUES DANS LES PHASES DE PREPARATION ET D'EVALUATION DES PROJETS	8
I-2-1 L'Etude financière.....	9
I-2-2 L'Etude économique	14
I-3 METHODOLOGIE DE L'ETUDE	20
I-3-1 Question et hypothèse de recherche	20
I-3-2 Description du modèle	21
Chapitre II : CONTEXTE DE L'ETUDE	31
II-1 LA BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL (BHS)	31
II-1-1 Environnement économique et financier de la BHS	31
II-1-2 Administration de la BHS	32
II-1-3 Evolution du secteur immobilier en 2001 et 2002	33
II-1-4 Activités de la BHS en 2002	35
II-1-5 Projets de promoteurs immobiliers privés et de coopératives d'habitat financés par la BHS de 2000 à 2003	38

II-2 DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE L'HABITAT AU SENEGAL	39
II-2-1 Les contraintes du secteur	39
II-2-2 Les atouts du secteur	41

DEUXIEME PARTIE

PRESENTATION DES RESULTATS, DES ANALYSES ET RECOMMANDATIONS

Chapitre I : PROCEDURES D'INSTRUCTION ET METHODE D'EVALUATION DES PROJETS DE PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES ET DE COOPERATIVES D'HABITAT FINANCES PAR LA BHS	42
I-2-1 Les conditions générales de crédits aux promoteurs et aux coopératives d'habitat	43
I-2-2 Conditions de réalisation des crédits	49
I-2-3 Exécution technique	50
I-2-4 Remboursement du crédit	50
Chapitre II : PRESENTATION DES RESULTATS	52
II-1 L'ECHANTILLON D'ANALYSE	52
II-1-1 Présentation du projet	52
II-1-2 Montage financier du projet	55
II-1-3 Evaluation financière du projet	57
II-1-4 Analyse de l'insertion du projet dans l'économie nationale	60
II-2 LE CALCUL DES EFFETS SUR L'ECONOMIE NATIONALE	63
II-2-1 Le calcul des effets inclus dans la situation "avec" projet.....	63
II-2-2 Le calcul des effets inclus de la situation "sans" projet	66
II-2-3 Le calcul des effets additionnels	67
II-2-4 La Valeur Ajoutée Supplémentaire Intérieure	68
II-3 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR LES PRINCIPAUX OBJECTIFS ECONOMIQUES	70
II-3-1 Analyse des effets du projet sur l'économie nationale	70
II-3-2 Analyse de l'efficience et de la pertinence économiques du projet	75
.....	
II-4 ENSEIGNEMENTS DE L'ETUDE ET RECOMMANDATIONS	78
CONCLUSION GENERALE	
ANNEXES	81
BIBLIOGRAPHIE	

DEDICACES

Je dédie ce travail :

❖ *A mon défunt père que Dieu a rappelé auprès de Lui pendant que je suivais cette formation*

❖ *A ma défunte mère*

❖ *A mes défunts grand-mère et grand père*

❖ *A tous les défunts de ma famille*

que la terre vous soit légère

❖ *A toi mon épouse NICOLE , pour ta persévérance*

❖ *A vous mes enfants ; c'est vrai que Papa a souvent été absent pour une formation par ici ou une mission par là. Peut-être que je vous servirai d'exemple ou même de modèle mais sachez qu'il vous faudra mieux faire en cherchant à connaître toujours plus. Tel est le permanent défi qui vous interpelle à chaque instant de votre vie. Allez donc de l'avant et que Dieu vous assiste et vous bénisse.*

❖ *A tous mes frères et sœurs*

❖ *A toute ma famille*

❖ *A tous ceux qui me sont chers*

REMERCIEMENTS

Au terme de cette formation et de la réalisation de ce mémoire, après avoir rendu grâce au Seigneur Tout Puissant , Le Miséricordieux , nos remerciements vont :

- ❖ A la Mission de Coopération et d'Action Culturelle de l'Ambassade de France à COTONOU pour avoir bien voulu m'allouer une bourse pour cette formation ;
- ❖ A mes chers amis et grand frères Jean Roger AHOYO, Gilbert BOSSA, Ousmane BATOKO, Théophile MONTCHO, et Sylvain LADIKPO pour vos conseils, vos soutiens, votre bienveillance et votre assistance sans faille. Trouvez ici l'expression de ma profonde gratitude.
- ❖ Il m'est particulièrement agréable de remercier Monsieur Ahmadou TRAORE , Directeur de l'ISGEO, qui m'a assuré un encadrement de qualité.
- ❖ Mes vifs remerciements à Monsieur Alioune DIACK, Directeur Général Adjoint de la Banque de Habitat du Sénégal (BHS) pour l'assistance multidimensionnelle qu'il a apportée à cette œuvre. Qu'il trouve en ces mots le témoignage de ma reconnaissance.

Mes remerciements vont également :

- ❖ A tout le corps professoral et à l'Administration du CESAG. Qu'ils trouvent ici l'expression de ma profonde gratitude pour la finalité de la formation et les conseils qu'ils m'ont donnés.
- ❖ A tout le personnel de la Direction du Crédit et de la Direction Technique de la BHS avec une mention toute particulière à Messieurs Ndiaga MBOW, Nazaire COLY et Babacar S. NDIAYE respectivement Chef du Service Gestion des Projets, Chargé de Prêt et Chargé de Projet.
- ❖ A Monsieur Mbacké BA, Chef du Bureau de la Comptabilité Nationale à la Direction de la Prévision et de la Statistique (DPS) – Ministère de l'Economie et des Finances pour la disponibilité et la compréhension dont il a fait preuve.
- ❖ A tous les camarades de promotion et amis du CESAG, pour ces moments d'échanges et de solidarité.

- ❖ A tous les promoteurs immobiliers, aux dirigeants d'entreprises de construction et aux Tâcherons qui ont bien voulu nous consacrer un peu de leur temps, avec une mention toute particulière à Monsieur Aziz DIOP de PROMOCAP.
- ❖ Aux familles HOUSSOU , DIAGNE , AMOUSSOU, AKONDE et TINE du Sénégal pour votre hospitalité et votre soutien.
- ❖ A tous ceux et toutes celles que notre faillibilité nous aurait fait oublier et qui ont contribué au succès de mon séjour et de ma formation au CESAG.

QUE DIEU NOUS BENISSE

CESAG - BIBLIOTHEQUE

LISTE DES ABREVIATIONS ET SIGLES

BAHSO	: Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat Social
BCEAO	: Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest
BHB	: Banque de l'Habitat du Bénin
BHCI	: Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire
BHM	: Banque de l'Habitat du Mali
BHS	: Banque de l'Habitat du Sénégal
BIT	: Bureau International du Travail
CEGECI	: Centre de Gestion des Cités
CEP	: Compte d'Exploitation Prévisionnelle
CESAG	: Centre Africain d'Etudes Supérieures en Gestion
CII	: Consommations Intermédiaires Importées
CIL	: Consommations Intermédiaires Locales
COC	: Convention d'Ouverture de Crédit
CTD	: Comptes Transit Décomptes
CVC	: Compte Virement Clientèle
DPS	: Direction de la Prévision et de la Statistique
FRHS	: Fonds Roulant pour l'Habitat Social
GCP	: Gestion du Cycle de Projet
HAMO	: Société des Habitations Modernes
IS	: Impôt sur les Sociétés
PIB	: Produit Intérieur Brut
PME	: Petite et Moyenne Entreprise
PNB	: Produit Net Bancaire
SARL	: Société à Responsabilité Limitée
SCAT-URBAM	: Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains
SCI	: Société Civil Immobilière
SICAP	: Société Immobilière du Cap Vert
SICOGI	: Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière
SNHLM	: Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré
SOCOCIM	: Société de Commercialisation du Ciment
SOCOGIB	: Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina Faso
SONAGIM	: Société Nationale de Gestion Immobilière
SONATUR	: Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains
TDC	: Toutes Dépenses Confondues
TES	: Tableau des Entrées et Sorties
TI	: Taux d'Intégration
TRE	: Taux de Rendement Economique
TRI	: Taux de Rentabilité Interne
TT	: Tableau de Trésorerie
TTA	: Taux de Taxation Apparente
TTD	: Taux de Taxation Directe des facteurs
TTIF	: Taux de Taxation Incluse des Facteurs
TTIP	: Taux de Taxation Incluse de la Production
UEMOA	: Union Economique et Monétaire Ouest Africaine
VA	: Valeur Ajoutée
VAN	: Valeur Actuelle Nette
VAS	: Valeur Ajoutée Supplémentaire
VASI	: Valeur Ajoutée Supplémentaire Interne
VRD	: Voiries, Réseaux et Divers
ZAC	: Zone d'Aménagement Concerté

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

<u>Tableaux</u>	Pages
Tableau 1 : Cadre d'échéancier de flux financiers	10
Tableau 2 : Principaux apports des analyses financières et économiques	19
Tableau 3 : L'analyse financière et économique dans les 3 phases clés du cycle de projet	20
Tableau 4 : Variables qui influencent la qualité des effets économiques	25
Tableau 5 : Nombre d'autorisations de construire par région administrative de 1997 - 2001	33
Tableau 6 : Evolution des prix des principaux matériaux de construction	35
Tableau 7 : Evolution des résultats de la BHS Siège de 1998 à 2002	38
Tableau 8 : Les Principaux ratios prudentiels	38
Tableau 9 : Cadre de présentation de budget global	46
Tableau 10 : Cadre de présentation du tableau de trésorerie	47
Tableau 11 : Cadre de présentation du CEP	48
Tableau 12 : Compte d'exploitation prévisionnelle du projet	56
Tableau 13 : Compte de résultat prévisionnel	58
Tableau 14 : Emplois et ressources du projet	63
Tableau 15 : Consommations intermédiaires et valeur ajoutée directe	64
Tableau 16 : Effets inclus additionnels du projet	68
 <u>Figures</u>	
Figure I : Représentation schématique du modèle d'analyse	27

LISTE DES ANNEXES

- Annexe I : Guide d'entretien avec les promoteurs immobiliers de la Région de Dakar
- Annexe II : Guide d'entretien avec les cadres de la BHS
- Annexe III : Guide d'entretien avec les entreprises adjudicataires des travaux de construction de logements
- Annexe IV : Guide d'entretien avec les tâcherons de bâtiment
- Annexe V : Organigramme de la BHS
- Annexe VI : Tableau récapitulatif des projets en cours à la BHS (2000 - 2003)
- Annexe VII : Budget global de l'opération
- Annexe VIII : Tableau de trésorerie de l'opération
- Annexe IX : Tableau de l'échéancier des flux financiers mensuels
- Annexe X : Tableau des effets directs du projet
- Annexe XI : Tableau des Entrées et Sorties (TES) Année 2001
- Annexe XII : Tableau des taux inclus
- Annexe XIII : Tableau des effets indirects
- Annexe XIV : Tableau des effets inclus du projet

CESAG - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

1 . OBJET DE L'ETUDE

Cette étude porte sur l'analyse des effets des projets d'habitat planifié sur les principaux objectifs économiques à travers l'expérience de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) et s'inscrit dans le cadre du mémoire de fin d'études pour l'obtention du Diplôme d'Etudes Supérieures Spécialisées en Administration et Gestion des Entreprises et Organisations (DESAG-MBA) du CESAG à DAKAR.

2 . PROBLEMATIQUE

Se loger est l'un des besoins fondamentaux de l'Homme au même titre que se nourrir, se soigner, s'instruire, se vêtir, etc. S'abriter fait partie des besoins du plus bas niveau dans la hiérarchie des besoins selon Abraham H. MASLOW.¹ Parmi les postulats de base sur lesquels repose cette hiérarchie on peut retenir que :

- les besoins du niveau le plus bas doivent être généralement satisfaits avant que les besoins du niveau supérieur soient suffisamment stimulés pour impulser un comportement ;
- les moyens de satisfaire les besoins les plus élevés sont plus nombreux que les moyens de satisfaire les besoins les plus bas.

Se loger constitue donc un besoin physiologique du niveau le plus bas de la hiérarchie de MASLOW qu'il faut nécessairement satisfaire avant de penser à un besoin du niveau supérieur, mais dont les moyens pour le satisfaire sont limités.

C'est pourquoi, les Gouvernants de tous les pays, quels qu'ils soient, ont toujours tenté par des politiques d'habitat et d'urbanisme de se donner les moyens pour satisfaire ce besoin fondamental des populations.

Ces différentes politiques ont connu des fortunes diverses selon l'environnement, les mécanismes et les outils de financement mis en place, mais fondamentalement, à cause de la particularité du secteur de l'habitat.

Il en est ainsi des pays membres de l'U.E.M.O.A qui ont toujours eu des objectifs spécifiques relatifs à l'habitat et à la production de logements et de parcelles viabilisées, objectifs contenus dans leurs différents plans d'orientation pour le développement économique et social. Des mécanismes de financement de l'habitat et des instruments de production de logements ont été soit mis en place, soit tentés par ces pays même avant les indépendances pour certains. On peut citer notamment :

- au **BENIN** : la Société Nationale de Gestion Immobilière (SONAGIM) créée en 1978 ; le Fonds National pour l'Habitat (1985) ; la Banque de l'Habitat du Bénin (BHB) créée en juin 2003, etc. ;
- au **BURKINA FASO** : la Société Nationale d'Aménagement des Terrains Urbains (SONATUR) ; le Centre de Gestion des Cités (CEGECI) ; le Fonds de l'Habitat du Burkina Faso ; la Société de Construction et de Gestion Immobilière du Burkina (SOCOGIB), etc. ;

¹ HELLRIEGEL - SLOCUM - WOODMAN - Management des Organisations, Nouveaux Horizons, 2002

- en **COTE D'IVOIRE** : la Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière(SICOGI) ; le Fonds pour l'Habitat Social (FHS) ; les Comptes de Mobilisation pour l'Habitat ; la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) créée en 1994 ; etc. ;
- au **MALI** : la Société Immobilière et d'Equiptement du Soudan français (SIES) ; la Banque de l'Habitat du Mali (BHM) créée en 1996, etc. ;
- au **NIGER** : la Société Nigérienne de Construction Immobilière ; le Crédit du Niger, etc. ;
- au **SENEGAL** : la Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP) créée en 1950 ; la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM) ex-OHLM créé en 1960 ; le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme ; la Société des Habitations Modernes (HAMO) ; la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) créée en 1979 ; le Fonds Roulant pour l'Habitat Social (FRHS) ; la Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT-URBAM) créée en 1988.

Depuis l'indépendance, le Gouvernement du Sénégal a toujours porté une attention particulière au secteur de l'habitat. Beaucoup d'efforts ont été ainsi consentis par tous les acteurs (Etat, Collectivités locales, Privés, Bailleurs de Fonds, Populations, etc.), notamment, en matière de production de logements, d'équipements collectifs même si le secteur demeure confronté à de nombreuses difficultés qui sont et demeurent liées à des interrogations telles que :

- comment régler la question des habitats précaires et spontanés et surtout comment les rendre salubres ?
- comment permettre à un plus grand nombre de personnes d'accéder à la propriété ?
- comment produire plus de parcelles viabilisées et de logements de qualité à un prix en adéquation avec le pouvoir d'achat de plus en plus faible des candidats potentiels à l'acquisition de logements ?

Pour tenter de résoudre ces problèmes, il a fallu, entre autres solutions, créer une banque adaptée à la particularité du secteur de l'habitat : la Banque de l'Habitat du Sénégal (B.H.S).

Outil privilégié du mécanisme de financement de l'habitat au Sénégal, la BHS est appelée à atteindre deux (2) objectifs difficilement conciliables à savoir :

- 1 - offrir les meilleures conditions de financement afin de faciliter l'accès à la propriété des populations à revenus moyens et faibles ;
- 2- répondre dans sa gestion à des exigences de rentabilité, de respect de la réglementation bancaire fixée par la BCEAO et surtout de performance pour garantir la pérennité de la banque.

La problématique de l'analyse des effets des projets d'habitat planifié sur les principaux objectifs économiques est donc née de la nécessité d'accroître la capacité d'intervention des institutions financières spécialisées comme la BHS en leur facilitant l'accès aux ressources longues de financement avec des conditions douces. Cette nécessité trouve sa justification dans le fait que les besoins en logements sont toujours pressants pour une population (notamment urbaine) de plus en plus croissante et de moins en moins solvable alors que les possibilités d'offrir des logements sont très limitées. Les besoins en logements sont estimés à 10.000 logements par an pour la seule région de Dakar alors que l'offre toutes filières

confondues est de l'ordre de 2.000 logements. Cette situation est due à des insuffisances liées notamment:

- au retard considérable dans l'aménagement des quartiers périphériques des villes ;
- au retard dans la réalisation de la voirie primaire et des équipements collectifs dû à la difficulté de mobiliser les ressources nécessaires ;
- à l'insuffisance des équipements et des infrastructures de base (réseaux primaires), qui entraînent souvent d'énormes dépenses préalables d'aménagement et d'équipements par les promoteurs ;
- à l'absence d'intervention de l'Etat au niveau du financement de la viabilisation des assiettes foncières mises à la disposition des sociétés immobilières ; ce qui contribue fortement à l'augmentation du coût d'acquisition du logement ;
- à la très faible participation des sociétés concessionnaires à la viabilisation des ensembles immobiliers, malgré le fait qu'elles sont ensuite les principales bénéficiaires des réseaux financés et réalisés par les; promoteurs ;
- à un marché dont la demande est largement supérieure à l'offre ; mais en outre une très grande partie (75%) de cette demande n'est pas solvable. Au Sénégal par exemple plus de 60% de la population vit au-dessous du seuil de pauvreté et ne peut même pas être éligible aux logements sociaux. Le plus grand risque est le risque commercial.
- à la marginalisation du secteur de l'habitat rural ;
- à la difficulté de faire appliquer les textes en vigueur notamment le Code de l'Environnement.

Au-delà de son objectif principal qui est de faciliter l'accès du plus grand nombre à des parcelles viabilisées, à des logements adéquats et à des équipements de base, le secteur de l'habitat, par l'intermédiaire des projets immobiliers produit des effets économiques qu'il importe de connaître, de maîtriser et de renforcer. Une bonne maîtrise des retombées économiques des projets immobiliers pourrait contribuer à l'évaluation du secteur de l'habitat considéré à tort ou à raison comme un secteur social.

De tout ce qui précède il apparaît donc important de connaître et de maîtriser les effets des projets immobiliers sur l'économie nationale. C'est pourquoi, la recherche que nous nous proposons de faire sera basée sur une étude exploratoire visant à apporter des éléments de réponse aux questions majeures suivantes :

- Quels sont les effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale en général et au Sénégal en particulier ?
- Quelles recommandations pourrait-on formuler pour améliorer les effets des projets d'habitat planifié sur les principaux objectifs économiques ?

3 . OBJECTIFS DE L'ETUDE

En choisissant de réfléchir sur ce sujet, nous nous sommes fixé comme objectifs :

- 1- de mesurer le degré d'intégration des projets d'habitat planifié dans l'économie nationale du Sénégal ;
- 2- d'analyser les effets des projets immobiliers sur les principaux objectifs économiques ;
- 3- de formuler des recommandations susceptibles d'aider à l'amélioration des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale.

4 . INTERET DE L'ETUDE

Le marché de l'immobilier est caractérisé par une baisse quasi-permanente de l'offre annuelle des logements, une forte augmentation de la demande malgré les faibles revenus des populations, une spéculation foncière, une rareté des ressources affectées au financement du logement.

Dans ce contexte, notre étude voudrait être d'un intérêt pour l'Etat du Sénégal dans le cadre d'une évaluation du secteur de l'habitat, ainsi que pour tous les autres acteurs du secteur de l'immobilier.

Pour la BHS en particulier, ce travail est une contribution :

- à l'atteinte de ses objectifs ;
- à une argumentation objective pour justifier ou renégocier les concours et aides de l'Etat.

Pour le CESAG, ce mémoire traduit l'intérêt que cette institution sous-régionale porte aux problèmes de management en Afrique.

Enfin, cette étude constitue pour nous un moyen de mettre en application sur le terrain les connaissances acquises au CESAG.

5 . DELIMITATION DE L'ETUDE

A travers cette étude du cas d'un seul projet de promoteur immobilier privé financé par la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), on ne peut pas prétendre avoir fait un travail complet sur la question des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale. En effet, l'échantillon étudié ne permet pas d'aborder tous les aspects de la question comme par exemple la nature et la qualité des effets s'il s'agissait de projets exécutés par une structure publique et/ou financés par une institution bancaire étrangère.

On peut, cependant, signaler que le travail s'est sérieusement occupé de la question dans l'espoir d'aplanir quelques difficultés relatives à la maîtrise des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale. Par conséquent, il ne devrait pas être considéré comme une oeuvre de critique ou de controverse, sachant que, comme toute oeuvre humaine, il laisserait transparaître des insuffisances.

6 . PLAN DE L'ETUDE

Cette étude comprend principalement :

- Une première partie consacrée au cadre théorique, au contexte de l'étude et à la méthodologie utilisée. Elle est basée sur une revue de la littérature comportant les généralités et notamment l'analyse financière et économique des projets.
- Une deuxième partie présentant les procédures d'analyse des projets immobiliers financés par la BHS ainsi que les résultats de l'analyse des effets de ces projets sur l'économie nationale. Cette partie comprend également des observations et des recommandations.
- Une conclusion générale contenant une brève synthèse de l'étude ainsi que l'esquisse d'une piste de réflexions pour l'avenir.

PREMIERE PARTIE

**CADRE THEORIQUE ET
CONTEXTE DE L'ETUDE**

Chapitre I CADRE THEORIQUE DE L'ETUDE

I-1 GENERALITES

I-1-1 DEFINITION DES PRINCIPAUX CONCEPTS

1. Concept de projet

Il existe de nombreuses définitions du concept de projet dans la littérature ; ces définitions varient selon les auteurs. Nous en retiendrons celles qui suivent et qui semblent ressortir les aspects essentiels du concept :

- "Un projet est un ensemble d'activités complexes à caractère non répétitif et fortement irréversibles et de ressources limitées qu'il faut combiner de façon optimale pour atteindre un objectif donné devant satisfaire les besoins d'une population dans un temps limité."²

Cette définition fait ressortir le caractère d'organisation spécifique et temporaire d'un projet mise en place pour atteindre des objectifs précis.

- « Un projet est un ensemble complet d'activités et d'opérations qui consomment des ressources limitées (telles que main d'œuvre, devises) et dont on attend (on = certains individus, groupes ou classes sociales ou la collectivité entière) des revenus ou autres avantages monétaires ou non monétaires.³

Cette définition insiste sur le caractère global et relativement autonome de tout projet. Elle intègre la dimension sociale de la notion et traduit la particularité des projets de développement par rapport aux projets d'entreprise.

2. Concept de développement

C'est l'évolution des mentalités et des institutions qui permet l'apparition de la croissance et sa prolongation sur une longue période. Le développement apparaît comme une cause et en même temps comme une conséquence de la croissance ; il faut qu'il y ait des mentalités prêtes à accepter le changement.⁴

3. Concept de projet de développement

Un projet de développement peut-être décrit comme une intervention se définissant par un but que l'on cherche à atteindre (l'objectif spécifique) et que l'on peut décomposer en « produits » (les résultats) provenant d'une combinaison de moyens de tous ordres (les activités).⁵

² TRAORE A. Cours et Codex - Gestion des Projets - DESAG/CESAG 2003

³ BRIDIER M. et MICHAÏLOF S. - Guide Pratique d'Analyse des Projets - Ed Economica. 1995

⁴ Commission Européenne - Analyse Financière et Economique des Projets - Syllabus cours de base - Septembre 2002

⁵ Commission Européenne - Analyse Financière et Economique des Projets - Syllabus cours de base - Septembre 2002

4. Concept d'habitat planifié

C'est le développement organisé et réglementé, selon un plan, du mode de peuplement par l'Homme de l'espace où il vit. Il s'agit d'habitat structuré, réalisé dans des zones d'habitations telles qu'indiquées dans des outils d'aménagement du territoire et de planification urbaine tels que les schémas directeurs d'aménagement et autres plans de développement urbain (par opposition à l'auto construction et à l'habitat spontané souvent constitué de quartiers insalubres).

5. Concept d'objectifs économiques

Le concept générique d'« objectif » englobe les activités, les résultats, l'objectif spécifique et les objectifs globaux. Il s'agit des buts ou des cibles à caractère économique, réalisables et limités dans le temps, évaluables et mesurables (définis en termes de bénéfices durables).⁶

6. Concept d'effets

Les effets sont les perturbations et changements significatifs (positifs ou négatifs) que la réalisation d'un projet peut apporter à la situation existante dans les domaines les plus divers, non seulement de la production, des échanges, des finances publiques, des prix ou de la balance des paiements, bref des agrégats macroéconomiques mais encore dans les structures mêmes de la société, le mode vie, l'environnement.⁷

7. Le concept de la finalité des projets

Ce concept permet de distinguer :

1- Les projets à produits valorisables sous forme monétaire.

« Il s'agit essentiellement de projets de production de biens et de services :

- faisant l'objet d'une commercialisation effective ou pour lesquels il existe un marché ;
- fournis gratuitement aux bénéficiaires, ou dont la vente n'obéit pas à une logique commerciale, mais qui concourent principalement à des activités dont la valorisation des avantages est raisonnablement aisée.

2- Les projets à produits non valorisables sous forme monétaire

« Il s'agit de projets qui ne sont pas valorisables monétairement de façon fiable sans dépasser le temps et les ressources dont disposent généralement les analystes ou encore sans faire appel à un corps excessif d'hypothèses ou sans dénaturer l'objectif spécifique.⁸

Les projets d'habitat planifié qui nous intéressent dans le cadre de notre étude sont des projets d'envergure, à produits valorisables sous forme monétaire, initiés et/ou appuyés ou encore réalisés par des démembrements de l'Etat pour assurer un besoin de service public.

⁶ Commission Européenne - Analyse Financière et Economique des Projets - Syllabus cours de base - Septembre 2002

⁷ BRIDIER M. et MICHAÏLOF S. - Guide Pratique d'Analyse des Projets - Ed Economica. 1995

⁸ Commission Européenne - Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets de Développement, 1997

8. Le concept du cycle de vie d'un projet

L'ensemble des différentes phases de mise en œuvre d'un projet constitue son cycle de vie. Chacune des phases a ses propres spécificités qui permettent de prendre des décisions importantes dans la vie du projet. Le nombre des phases ainsi que leur désignation varient en fonction des organismes de financement qui se dotent chacun d'un certain nombre de règles en matière de formulation, de mise en œuvre et d'évaluation de projets.

En règle générale, on distingue six (6) étapes successives formellement respectées : l'identification, la préparation, l'évaluation préalable (ex-ante), la négociation, l'exécution, l'évaluation terminale et rétrospective (ex-post).

La variation du nombre de phases du cycle de projet, tient simplement au fait que dans certains cas, deux ou trois phases peuvent être confondues en une seule. C'est ainsi que certains organismes de financement réunissent les phases d'identification et de préparation sous la désignation «conception» ou «formulation».⁹

9. Le concept de la Gestion du Cycle de Projet (GCP)

Les principes essentiels de la GCP sont les suivants :

1. Appliquer l'Approche du Cadre logique pour analyser les problèmes, et obtenir une solution valable ;
2. Produire scrupuleusement le ou les document(s) clé(s) de bonne qualité afférent(s) à chaque phase, pour assurer une prise de décision structurée et éclairée ;
3. Assurer dans la mesure du possible, la consultation et l'implication de toutes les parties prenantes clés ;
4. Formuler et centrer l'objectif spécifique de manière claire sur les bénéfices durables pour les groupes cibles prévus ;
5. Tenir compte des aspects clés de qualité dans la conception dès le début.¹⁰

10. Le concept de cadre logique des projets

Le cadre logique est un outil de gestion de chaque phase du cycle de projet. C'est une méthode qui implique la mise en forme des résultats d'une analyse de manière à présenter de façon systématique et logique les objectifs d'un projet. Cette mise en forme doit refléter les liens de causalité entre les différents niveaux d'objectifs, indiquer comment on peut vérifier si les objectifs ont été réalisés et définir quelles sont les hypothèses, échappant au contrôle du projet, susceptibles d'influencer sa réussite.¹¹

Les principaux résultats de ce processus sont résumés dans une matrice (le "cadre logique") qui décrit les aspects les plus importants d'un projet.

Outre son importance pour la Préparation et l'Evaluation ex-ante, le cadre logique s'avère également utile pour l'exécution et l'Evaluation ex-post. Il constitue donc non seulement un outil de gestion mais aussi l'«outil de référence» pour élaborer d'autres outils tels que par exemple, le calendrier des activités et des ressources ainsi que le plan de suivi.

⁹ TRAORE A. Cours et Codex - Gestion des Projets. DESAG/CESAG 2003

^{10 & 11} Commission Européenne ; Manuel de Gestion de Cycle de Projets - Mars 2001

I-1-2 QUELQUES PARTICULARITES DES PROJETS D'HABITAT PLANIFIE

Les projets d'habitat planifié sont caractérisés par :

- 1- une implication plus ou moins significative de l'Etat qui inscrit le secteur de l'habitat et de l'urbanisme parmi les secteurs sociaux dans les différents plans d'orientation pour le développement économique et social. Cette implication de la puissance publique se traduit souvent par des mesures incitatives dont les autres projets ne bénéficient pas systématiquement, mais aussi par des dispositions réglementaires. On peut citer par exemple :
 - a- la mise en place de mécanismes de financement des projets immobiliers ;
 - b- la mise en place de mesures fiscales incitatives ;
 - c- l'élaboration d'une politique de développement du secteur qui sert de cadre de référence à tous les acteurs ;
 - d- la mise à disposition d'assiettes foncières pour la réalisation des projets mais dans un strict respect des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme préalablement adoptés ;
 - e- une contribution au financement de la viabilisation des assiettes foncières ;
 - f- la mise en place de dispositions réglementaires du secteur, allant parfois jusqu'au plafonnement des bénéfices des intervenants ;
- 2- la nécessité de mobiliser d'importantes assiettes foncières et de maîtriser le marché foncier ;
- 3- la mobilisation de ressources adéquates (ressources longues) pour le financement des activités qui peuvent être publiques ou privées ;
- 4- la nécessité d'un dialogue permanent entre l'Etat et tous les acteurs impliqués pour une appropriation de la politique de développement de l'habitat, condition indispensable à la garantie de son succès ;
- 5- des charges d'exploitation trop importantes et qui influencent les résultats financiers ;
- 6- la nécessité de l'installation d'unités industrielles de fabrication d'intrants destinés au bâtiment ;
- 7- un marché dont la demande est largement supérieure à l'offre ; mais une très grande partie (plus de 75%) de cette demande n'est pas solvable. Au Sénégal par exemple plus de 60% de la population vit au-dessous du seuil de pauvreté et n'est même pas éligible aux logements sociaux. Le plus grand risque, en matière de projet d'habitat planifié, est donc le risque commercial.

I-2 LES PRINCIPAUX APPORTS DES ETUDES FINANCIERES ET ECONOMIQUES DANS LES PHASES CLES DU CYCLE DE PROJET

Les études financière et économique constituent des outils d'aide à la décision à différents moments de la vie des projets. Elles sont menées comme une activité propre au cours des phases clés du cycle de projet que sont l'identification, la préparation et les évaluations (ex-ante et ex-post).

I-2-1 L'ETUDE FINANCIERE

On appelle " étude financière " l'examen des activités et flux de ressources des agents pris individuellement (entreprise commerciale, organisme public, etc.) ou par grands types (les artisans, les commerçants de détail, etc.). Elle se situe du point de vue d'un agent particulier (ou d'un type d'agents) et permet de se prononcer sur la viabilité financière du projet. Elle apporte, en effet, particulièrement dans le cas des nouveaux projets, des indications claires par rapport aux questions suivantes :

- Quel est le montant des ressources nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du projet ?
- Quelle peut être la politique financière à court et long termes à adopter pour le projet ?
- Quels sont les types de ressources financières à utiliser pour le projet ?

L'étude financière comporte deux étapes que sont :

- l'analyse financière sommaire qui est une étude rapide des variantes menée avec un raisonnement en monnaie constante ;
- l'analyse financière détaillée qui est une étude détaillée de la variante choisie.

I-2-1-1 Analyse financière sommaire

L'analyse financière sommaire constitue l'outil financier qui permet de mettre au point le schéma technique du projet. En effet, elle a pour but de :

- déterminer le montant des investissements ;
- déterminer la rentabilité du projet (hors conditions de financement) ;
- connaître le type de financement (en adéquation avec les objectifs du projet) ainsi que les risques financiers ;
- d'opérer un choix au niveau des variantes.

L'analyse financière sommaire est une technique extra-comptable qui s'appuie sur les hypothèses suivantes :

- pas de considérations fiscales et financières ;
- non prise en compte des amortissements (on considère que les dépenses sont effectuées au moment où elles sont nécessaires) ;
- analyse en monnaie constante de l'année d'investissement.

L'analyse financière sommaire de tout projet ou variante de projet se présente de façon synthétique sous la forme d'un tableau récapitulatif, les investissements, les dépenses d'exploitation et les recettes escomptées. Les différentes rubriques du tableau sont les suivantes :

- Investissements et Renouvellements ;
- Dotation en Fonds de Roulement ;
- Dépenses d'exploitation ;
- Recettes d'exploitation ;
- Flux Financiers Nets et Cumulés.

La somme algébrique des charges d'exploitation, des recettes et, pour les premières années, du coût de l'investissement, représente par définition les flux financiers nets. (Voir tableau ci-dessous)

Tableau n°1: Cadre d'échéancier des Flux financiers nets et Cumulés

Rubriques	Années					
	0	1	2	3	...	n
1- Investissements & Renouvellements						
* Non valeurs						
* Terrains						
* Bâtiments						
* Matériel d'exploitation						
* Matériel roulant						
2 - Dotation en Fonds de Roulement (FDR)						
3- Dépenses d'exploitation						
* Matières premières						
* Eau						
* Energie						
4-Recettes d'exploitation						
* Chiffres d'affaires						
* Valeurs résiduelles						
* Reprises du FDR						
Flux Nets Annuels = 4 - [(1 + 2 + 3)]						
Flux Nets Cumulés						

Source : Notes de Cours de Gestion des Projets, CESAG 2003

La rentabilité d'un projet ou d'une variante de projet est mesurée à travers plusieurs critères dont les plus courants sont de deux types :

A- Les critères de rentabilité sans actualisation

1-) *Le délai de récupération (Pay-Back en anglais)* : il correspond au temps nécessaire pour que les recettes d'exploitation déduction faite des dépenses d'exploitation équilibrent les investissements.

Ainsi lorsque l'on a à choisir entre deux projets, il importe de choisir le projet qui a le délai de récupération le plus court.

2-) *Le rendement de l'unité monétaire investie* : il correspond au quotient du montant cumulé des recettes nettes des charges d'exploitation par le montant des investissements.

Tant que le quotient est supérieur à zéro, le projet est considéré comme rentable. Et lorsque l'on a à choisir entre deux (2) projets, il est recommandé de choisir le projet qui a le rendement (quotient) le plus élevé.

B- Les critères de rentabilité avec actualisation

1-) **La Valeur Actuelle Nette (VAN)** encore appelée Bénéfices Actualisés : c'est la valeur actuelle des flux monétaires qui seront récupérés tout au long du projet. La VAN se calcule par la formule suivante :

$$VAN = \sum [(Rp - Dp - Ip) / (1 + i)^p], p \text{ variant de } 0 \text{ à } n$$

avec : R_p = Recettes à l'année p
 D_p = Dépenses d'exploitation à l'année p
 I_p = Investissements à l'année p
 i = Taux d'actualisation

Le choix du taux d'actualisation (i) se fait de la manière suivante :

- si le projet est autofinancé, il faut choisir (i) égal au taux de placement ;
- si le projet est financé par un emprunt, (i) est égal au taux d'intérêt ;
- si le projet est financé en partie par un emprunt et pour l'autre partie par de l'autofinancement, il faut choisir (i) égal au taux moyen pondéré.

Critères de décision :

Tout projet dont la VAN est supérieure à zéro est rentable (quand la VAN est négative le projet est rejeté) ; de même, entre deux projets, sera retenu celui dont la VAN est la plus élevée.

2-) Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) : il correspond au taux d'actualisation pour lequel la VAN est nulle ; il donne une indication sur le taux d'intérêt maximum que peut supporter un projet si l'intégralité de ses besoins financiers est couverte par des emprunts.

Le TRI est tel que :

$$\sum [(R_p - D_p - I_p) / (1 + i)^p] = 0, \quad p \text{ variant de } 0 \text{ à } n ; \text{ alors } \text{TRI} = i$$

Comme la VAN, le TRI a l'avantage de dispenser du choix d'un taux d'actualisation.

Critères de décision :

- si le projet est financé par l'entreprise (autofinancement), il faut que le TRI soit supérieur au taux de placement ;
- si le projet est financé par un emprunt, il faut que le TRI soit supérieur au taux d'emprunt ;
- si le projet est financé de façon mixte, il faut que le TRI soit supérieur au taux moyen pondéré ;
- entre deux (2) projets incompatibles, il faut choisir celui qui a le TRI le plus élevé.

3-) Le ratio Bénéfice/Coût actualisé : il peut se présenter sous deux formes :

$$r = \sum [(R - CE - I) / I]$$

$$r' = \sum [(R - CE - I) / (I + CE)]$$

avec : R = Revenus actualisés du projet

CE = Coûts d'exploitation actualisés

I = Coûts d'Investissements actualisés

- r est appelé taux d'enrichissement en capital ; il est employé dans la situation où seul l'investissement pose des contraintes financières

- r' s'applique, par contre, si les contraintes financières sont valables aussi bien pour l'investissement que pour les capitaux circulants (dépenses de fonctionnement).

Quelques critiques fondamentales faites aux différents critères de rentabilité

- Le délai de récupération présente l'inconvénient de ne pas s'intéresser à ce qui s'est passé avant et/ou à ce qui se passera après la récupération des capitaux. C'est le critère de l'investisseur étranger dans un pays à risque.
- Le rendement de l'unité monétaire investie pondère de façon identique les recettes et les charges, quelque soit la période à laquelle elles surviennent.
- La VAN pose le problème du choix du taux d'actualisation ; on pourrait être amené à choisir un projet dont la VAN est plus élevée, même si ce projet est coûteux.
- Le TRI est certes intéressant, en ce sens qu'il associe les avantages de l'actualisation sans les inconvénients du problème lié au choix du taux d'actualisation. Mais compte tenu de la règle qui veut qu'entre deux projets alternatifs, celui qui a le TRI le plus élevé soit préférable, ce critère pose quand même quelques problèmes. En effet :
 - o lorsque plusieurs projets sont en compétition, l'application de la méthode du TRI peut conduire à des conclusions différentes de celles auxquelles on aboutit avec la VAN .
 - o il peut y avoir plusieurs TRI pour un même projet, compte tenu de la nature même de la formule, bien que cette situation ne soit pas fréquente.
- Pour le ratio coût/bénéfice actualisé, les critiques suivantes sont formulées :
 - o la prise en compte des contraintes de financement au stade de l'analyse sommaire ; en outre, la possibilité existe de fausser le choix en raison d'une surestimation de la contrainte financière.
 - o le risque de privilégier les petits investissements susceptibles, à terme, de restreindre la masse globale de flux financiers disponibles ;
 - o la non prise en compte du problème de l'échelonnement des réalisations de différents projets dans le temps et de celui de l'interdépendance des projets entre eux.

Malgré toutes ces critiques, on peut néanmoins retenir que la VAN ou les ratios coût/bénéfice actualisés sont les critères à préférer pour l'analyse financière sommaire des projets. Le critère du TRI est également intéressant compte tenu de sa simplicité d'emploi et du fait qu'il n'intègre pas le choix d'un taux d'actualisation. Mais il est à employer avec précaution, en raison notamment de ce que le choix du taux, à partir duquel le projet doit être accepté, est problématique.

I-2-1-2 Analyse financière détaillée

L'analyse financière sommaire permet d'établir définitivement le schéma technique du projet. On procède ensuite à l'analyse financière détaillée, qui, pour sa part, va intégrer la terminologie comptable. L'analyse financière détaillée va permettre de :

- mettre au point le plan de financement détaillé ;
- vérifier l'équilibre de trésorerie du projet ;
- vérifier la capacité de remboursement des emprunts et de renouvellement du matériel ;
- calculer la rentabilité définitive du projet, en particulier celle des capitaux investis.

L'analyse financière détaillée commence là où s'est arrêtée l'analyse financière sommaire, c'est à dire à l'échéancier des flux financiers correspondant au schéma technique retenu. Elle comporte en général l'établissement des différents tableaux financiers, l'évaluation des différents niveaux de rentabilité définitive et les tests de sensibilité.

A- Etablissement des différents tableaux financiers

A cette étape de l'analyse financière détaillée, on procède successivement à :

- l'établissement du tableau des amortissements, avec prise en compte des renouvellements ;
- la définition du schéma de financement (fonds propres, subventions possibles, crédit) et établissement du tableau de remboursement des emprunts ;
- l'établissement des comptes d'exploitation prévisionnels en vue de l'évaluation de la capacité maximum d'autofinancement en monnaie courante ;
- l'établissement du tableau d'équilibre des ressources et des emplois des fonds et de trésorerie prévisionnelle, dans l'optique de vérifier la présence d'un solde net de trésorerie cumulé toujours positif ;
- l'évaluation de la rentabilité définitive du projet.

B- Evaluation des différents niveaux de rentabilité définitive

B-1) Rentabilité du point de vue des actionnaires

Elle est obtenue en calculant :

- le délai de récupération : temps nécessaire aux actionnaires pour récupérer les capitaux propres investis à partir des avantages financiers perçus
- le bénéfice actualisé : il est calculé en utilisant la formule suivante :

$$B = \sum [(P_p + T_n - K_p) / (1 + i)^p], p \text{ variant de } 0 \text{ à } n$$

avec : P_p = dividendes reçues à l'année p

T_n = solde final de trésorerie

K_p = capitaux propres investis à l'année p

i = taux d'actualisation

TRI pour les actionnaires, il correspond au taux d'actualisation qui annule le bénéfice actualisé ; il est tel que :

$$\sum [(P_p + T_n - K_p) / (1 + i)^p] = 0, p \text{ variant de } 0 \text{ à } n$$

B-2) Rentabilité des capitaux propres

Les données ci-après sont prises en compte dans la détermination de la rentabilité des capitaux propres.

$$\text{Bénéfice actualisé} = \sum [(-K_p + P_p + T_p) / (1 + i)^p], p \text{ variant de } 0 \text{ à } n$$

avec : K_p = Capitaux propres investis

P_p = Dividendes reçus à l'année p

T_p = Solde de trésorerie à l'année p

i = Taux d'actualisation à rechercher

TRI est tel que $\sum [(-K_p + P_p + T_p) / (1 + i)^p] = 0$, p variant de 0 à n
 i = taux d'actualisation à rechercher

Ce taux permet d'évaluer la rentabilité de l'investissement pour le promoteur selon les conditions fiscales et le schéma de financement.

B-3) Rentabilité des capitaux investis

Bénéfice actualisé = $\sum [(F_p - Imp) / (1 + i)^p]$, p variant de 0 à n

Avec : F_p = Flux financiers à l'année p

Imp = Impôt sur les Sociétés à l'année p

TRI des capitaux investis est tel que

$\sum [(F_p - Imp) / (1 + i)^p] = 0$, p variant de 0 à n ; alors TRI = i

C- Analyse de sensibilité

Aux stades de la préparation du projet, les coûts et avantages ne sont que des estimations. Ces données utilisées pour réaliser l'étude du projet étant entachées d'incertitude, la conduite de tests s'avère utile pour mesurer la sensibilité du projet à la variation des éléments déterminants de sa rentabilité tels que les retards dans la mise en œuvre, la réduction des avantages bruts escomptés (en quantité ou en prix, les investissements, les prix de vente, le niveau de production, la réduction de la durée de vie du projet, et autres coûts d'exploitation, etc.). L'analyse de sensibilité permet donc d'apprécier le risque couru, si tout ne se passe pas exactement comme prévu, ce qui est la situation la plus vraisemblable.

I-2 L'ETUDE ECONOMIQUE

On appelle "étude économique" l'examen des flux concernant des regroupements pertinents d'agents, ensemble des agents impliqués dans un projet et de leur impact pour la collectivité. Elle intéresse donc la collectivité, contrairement à l'étude financière qui, elle, intéresse au prime abord l'entrepreneur. L'objet de l'étude économique est donc la préparation et la sélection des projets apportant la plus grande contribution au développement économique. Une bonne connaissance des structures économiques du pays et des modalités de l'intégration du projet dans ces structures s'avère nécessaire pour situer l'impact du projet par rapport aux contraintes des orientations de la politique économique : impact sur le PIB, les finances publiques, la balance commerciale, la balance des opérations courantes, etc.

Plusieurs méthodes permettent d'analyser les projets sous l'angle économique. Les plus utilisées sont :

- la méthode des prix de référence ;
- la méthode des effets.

Notons que certaines littératures parlent d'évaluation économique sommaire par la méthode des prix de référence et d'évaluation économique détaillée par la méthode des effets.¹²

Nous présenterons successivement et de façon brève la méthode des prix de référence ainsi que la méthode des effets.

I-2-1 La Méthode des prix de référence

La méthode consiste à modifier le système des prix du marché tels qu'utilisés au cours de l'analyse financière et à le remplacer par un système de prix théoriques, appelés prix de référence ou prix reflets, ou encore, en anglais, "shadow prices" ou "accounting prices". Ce système de prix théoriques est supposé exprimer de façon plus rigoureuse la "valeur" pour la collectivité des facteurs de production affectés au projet, des biens et services qu'il produit, etc. »

Les fondements théoriques du système de prix de référence sont que, dans la réalité, notamment dans les pays en voie de développement, les conditions définissant l'existence d'un marché de concurrence pure et parfaite (atomicité, fluidité, transparence, homogénéité) ne sont pas réalisées. Les prix de référence tentent donc d'exprimer la valeur des biens et services selon leur plus ou moins grande rareté ; ils tentent également de prendre en considération une politique gouvernementale tendant à favoriser ou limiter l'emploi de certaines ressources ou de certains biens.

La mise en œuvre de la méthode consiste en une série d'opérations dont les résultats permettent :

- d'identifier les perturbations provoquées par le projet dans l'économie nationale ;
- de classer ces perturbations en coûts et avantages économiques ;
- de mesurer ces coûts et avantages au moyen de divers critères permettant un classement entre projets ou variantes de projets.

Identification et classement des perturbations engendrées par un projet

Les perturbations engendrées par le projet se font ressentir à plusieurs niveaux : appareil productif, finances publiques, balances commerciales, etc.

Ces perturbations doivent être bien classées par la suite comme coûts ou comme avantages. Ce classement est d'autant plus nécessaire que coûts et avantages économiques n'ont pas la même signification que coûts et avantages financiers. Rappelons qu'on parle de coût d'opportunité lorsque que pour affecter un bien limité à un usage donné, on doit renoncer à d'autres usages alternatifs. On parle d'avantage lorsqu'il y a accroissement des disponibilités en biens et services au niveau de l'économie.

On peut imaginer, dès lors, que des problèmes de nature diverse peuvent se poser dont, en particulier pour les nouveaux projets, l'élimination des paiements de transferts, la prise en compte des effets indirects et induits, l'incidence des conditions de financement. Tous les éléments de transfert (subventions, impôts, taxes, intérêts financiers) doivent être éliminés des coûts et avantages si le transfert intéresse deux agents économiques nationaux.

¹² BRIDIER M. et MICHAÏLOF S. - Guide Pratique d'Analyse des Projets - Ed Economica. 1995

L'analyse des perturbations dues au projet intéresse essentiellement :

- les effets indirects : impact du projet sur les entreprises amont et aval et l'impact de l'accroissement d'activité lié au projet de ces entreprises amont et aval sur leurs propres entreprises amont et aval ;
- les effets des revenus et de la réalité des effets multiplicateurs : il s'agira de déterminer l'effet des distributions de revenus dû au projet, ainsi que de l'accroissement d'activité dans les secteurs amont et aval ;
- les productions perdues en raison du projet : coût d'opportunité ou coût d'option ou coût du renoncement, à prendre en compte ;
- l'incidence des conditions de financement : elles ne devront être prises en compte que dans le cas de prêts octroyés par une source extérieure.

Evaluation des coûts et avantages

Une fois les perturbations engendrées par le projet identifiées et classées en coûts et avantages, l'étape qui suit est celle de l'évaluation de ces coûts et avantages en termes physiques, puis en termes monétaires.

L'évaluation en termes physiques consiste en l'analyse de la situation sans projet et de sa comparaison avec celle avec projet. L'avantage de la situation sans projet encore appelée situation de référence, procède de l'évaluation des effets économiques des importations qui seraient nécessaires pour répondre à la même demande finale si le projet n'était pas mis en chantier. Par ailleurs, l'évaluation devra prendre également en considération les coûts (effets pervers) et avantages économiques dont la quantification en termes monétaires s'avère difficile, voire impossible.

L'évaluation en termes monétaires consiste en la substitution des prix du marché employés dans l'analyse financière par des prix de référence supposés refléter mieux la « valeur » des biens et services consommés et produits pour la collectivité. Ce qui permet de calculer un bénéfice économique exprimant mieux l'intérêt économique, et non plus financier du projet. Cette substitution a pour objet de répondre à quatre (4) préoccupations :

- 1- relatives à la répartition future des dépenses d'investissement et de consommation au niveau national par la prise en compte d'un taux d'actualisation économique ;
- 2- relatives au chômage ou à la pénurie de la main d'œuvre par l'emploi de prix de référence pour la main d'œuvre ;
- 3- concernant la rareté relative de différents biens et services par le calcul de prix de référence pour ces derniers ;
- 4- concernant la balance des paiements et la surévaluation de la monnaie nationale par l'emploi d'un prix de référence des devises.

Comparaison des coûts et des avantages du projet

Elle se fait pratiquement au moyen des mêmes techniques et critères employés dans l'analyse financière, à savoir :

- calcul des flux économiques actualisés ;
- calcul du taux de rendement économique ou du ratio coûts / avantages économiques.

I-2-2 La méthode des effets

La méthode des effets ne diffère pas des autres méthodes d'évaluation économique, en ce sens qu'il s'agit toujours de mesurer les coûts et les avantages en se plaçant du point de vue de l'économie nationale.

En conséquence, il s'agit toujours de comparer la situation "sans projet" et la situation "avec projet". La méthode a été conçue pour servir d'outil de dialogue entre planificateurs et décideurs dans le cadre de l'appréciation et de la sélection des projets sur la base de la situation que ces derniers créent tant au niveau macro-économique qu'au niveau des agents directement ou indirectement affectés.

Le concept de base de la méthode des effets est la valeur ajoutée qui permet la distribution de revenus aux agents économiques ayant pris part à la production. La méthode utilise fondamentalement les deux comptes que sont le compte de production et le compte d'exploitation.

L'équation fondamentale de la méthode est : $VA = P - CI$

avec : VA = Valeur Ajoutée
P = Production
CI = Consommations Intermédiaires

Les Effets du projet

Trois catégories d'effets sont calculés séparément et ensuite additionnés : les effets directs, les effets indirects et les effets secondaires (ou effets induits ou effets de revenus).

Les effets directs : ils sont constitués par les charges et les recettes du projet ; on peut dire également qu'ils représentent les coûts en devises et les avantages engendrés par la réalisation du projet. Les effets directs sont déduits du compte d'exploitation ou du programme d'investissement du projet.

Les effets indirects : il s'agit des effets se situant en amont (fournisseurs locaux de matières premières ou d'autres produits indispensables au projet) ou en aval du projet (transport ou transformation du produit fini du projet), qui sont engendrés par les autres entreprises du fait de l'existence du projet.

La somme des effets directs et des effets indirects constitue les « effets primaires » ou « effets inclus ou effets bruts ». Les effets primaires sont directement liées à la formation de la valeur ajoutée, c'est à dire à la production même du projet. La différence entre les effets primaires du projet et ceux de la situation « sans projet » correspond aux « effets nets » du projet. Ces

effets nets, exprimés en termes de coût en devises et d'avantages mesurent l'intérêt du projet pour la collectivité nationale. La répartition de la valeur ajoutée supplémentaire permet d'identifier les agents économiques à qui profite le projet.

Les effets secondaires : la répartition de la VA créée par le projet n'exprime pas cependant tous ses effets économiques. Les revenus distribués vont en effet servir aux agents économiques pour de nouveaux emplois qui entraîneront à leur tour de nouvelles activités. Ces dernières constituent les "effets secondaires ou induits" du projet. Lors de l'évaluation d'un projet, l'on se limite toutefois au seul calcul des effets primaires, les effets secondaires n'étant pas caractéristiques des projets, mais plutôt de la structure économique du pays au niveau duquel les effets primaires sont dépensés.

Calcul économique

Le calcul économique va se faire au niveau global d'abord et ensuite au niveau des agents économiques.

Le calcul fait au niveau global permet de mesurer l'apport net du projet à l'économie nationale en termes de revenus (PIB) ; autrement dit, c'est la Valeur Ajoutée Supplémentaire (VAS) qu'on cherche à déterminer ici. Pour une appréciation encore meilleure des effets nets du projet, la VAS nationale demeure cependant le critère le plus pertinent. Elle est constituée de la somme des revenus des différents agents économiques nationaux diminuée des transferts effectués par les agents étrangers travaillant au niveau national. Les paramètres économiques suivants permettent également une bonne appréciation de l'impact du projet sur l'économie nationale, pour autant que soit disponible la VAS pour chaque année de vie du projet :

- le **taux de rendement économique** (VAS/I , avec $I =$ Investissement) ;
- le **délai de récupération du capital investi** ;
- le **bénéfice actualisé**.

Les deux derniers paramètres se calculent suivant les mêmes formules que nous avons vues au niveau du chapitre traitant de l'analyse financière.

Le deuxième niveau concerne la répartition de la VAS entre les différents agents économiques (salariés, entreprises, Etat, institutions financières). Sont analysés ici les coûts et les avantages nés du projet et leur incidence sur la balance des paiements et l'équilibre budgétaire. L'analyse permet aux décideurs d'être en possession de tous les éléments d'appréciation. Les décideurs ont ainsi la possibilité d'accepter, de rejeter ou de demander la reformulation du projet.

Au total, on peut retenir que les études financière et économique ont donc, fondamentalement, pour objet de déterminer et de quantifier les coûts et avantages des projets de développement afin de faciliter la prise de certaines décisions tout au long du cycle du projet. Elles renseignent sur différents aspects du projet, essentiellement :

- i) l'efficacité qui compare les résultats du projet à ses objectifs spécifiques ;
- ii) l'efficience qui compare les résultats obtenus aux moyens mis en œuvre (l'analyse de la rentabilité des investissements relève de ce niveau) ;
- iii) la viabilité qui détermine la mesure dans laquelle les résultats (les avantages) se pérennisent après la fin du projet ;
- iv) les effets (impacts) qui identifient et mesurent les conséquences sur l'économie nationale ;

- v) la pertinence qui établit la relation entre les objectifs spécifiques du projet, ses résultats et effets, d'une part, et les objectifs globaux et les contraintes dominantes de l'environnement économique, d'autre part.

D'une façon générale, les apports spécifiques des études financières et économiques à l'information de décideurs sont résumés dans les **Tableaux n° 2 et 3** suivants.

Il importe cependant de faire remarquer que les études financière et économique doivent être complétées par une évaluation des autres facteurs de viabilité : les politiques de soutien, les technologies appropriées, la protection de l'environnement, les aspects socioculturels et ceux relatifs à la place des femmes dans le développement, les capacités institutionnelles et de gestion publiques et privées.

Tableau n° 2 : Tableau des Principaux apports des analyses financière et économique

	PRINCIPAUX BUTS	PRINCIPAUX DOMAINES D'INFORMATION
PROJETS A PRODUITS VALORISABLES		
ANALYSE FINANCIERE	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluer l'intérêt et la faisabilité financière pour les agents - Informer les agents concernés - Informer les bailleurs de fonds et organismes de tutelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Revenu des agents - Rentabilité des capitaux investis par les agents - Budgets de fonctionnement - Etablissement des contributions extérieures
ANALYSE ECONOMIQUE	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluer l'efficience des ressources investies - Informer les bailleurs de fonds et organismes de tutelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Création nette de revenus - Impact sur les équilibres macro-économiques - Viabilité dans l'économie mondiale - Rentabilité pour la collectivité - Pertinence par rapport aux politiques

Source : C.E. : Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets de Développement, 1997

Tableau n ° 3: Tableau de l'analyse financière et économique dans les trois phases clés du cycle de projet

PHASE	OBJET ET INCERTITUDE	QUESTIONS CENTRALES
IDENTIFICATION	Calculs et analyses sommaires Degré élevé d'incertitude sur les données (= 30%) Minimiser le risque de voir l'intérêt de l'idée de projet infirmée lors de la phase d'instruction	L'idée de projet mérite-t-elle d'être poursuivie par une étude de faisabilité ?
INSTRUCTION	Tous aspects financiers et économiques détaillés Incertain sur les données techniques réduite au minimum (= 10%)	Le projet est-il viable pour tous les agents qui y participeront ? Et pour l'économie nationale ? Apporte-t-il plus d'avantages que de coûts à la collectivité ? Les ressources qui y sont consacrées sont-elles utilisées efficacement ?
EVALUATION	Données financières et économiques détaillées, mais parfois, avec une période d'analyse limitée Incertain sur ce qui se serait réellement passé si le projet n'avait pas été mis en oeuvre	Quels sont les écarts observés avec ce qui était initialement prévu ? Le bilan des ressources consacrées au projet et des avantages qui en ont résulté est-il positif ?

Source : C.E. : Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets de Développement, 1997

I-3 METHODOLOGIE DE L'ETUDE

A la suite de la problématique et de la revue de littérature, nous allons mettre au point un modèle de travail qui nous permette de répondre à la question de recherche suivante :

I-3-1 Question et hypothèse de recherche

Comment améliorer les effets sur l'économie nationale des projets d'habitat planifié ?

Pour qu'un projet ait des effets sur l'économie d'un pays, il faut que le projet soit rentable tant sur le plan financier (du point de vue de l'entreprise qui le met en oeuvre), que sur le plan économique (du point de vue de la collectivité).

Pour ce faire et pour répondre à la question de recherche, nous avons procédé à l'identification d'un certain nombre de variables que nous avons jugées en mesure de jouer sur la rentabilité financière et économique et donc d'influencer la qualité des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale.

I-3-2 Description du modèle

Au regard de l'hypothèse de recherche, le modèle préconisé est construit autour d'un certain nombre de variables et de dimensions du cycle de vie de projet.

Dans ce modèle, nous avons considéré trois dimensions du cycle de vie que sont la conception, la réalisation et l'environnement dans lequel évolue le projet. Nous avons ensuite pris en compte les différents types de facteurs (variables) qui pourraient influencer la rentabilité du projet et donc ses effets sur l'économie nationale.

C'est ainsi qu'au niveau de la dimension conception par exemple, nous avons retenu les étapes de l'identification et de la préparation du projet (étude des besoins, études commerciale, institutionnelle et technique, analyse de l'insertion, analyses financière et économique).

Pour ce qui est de la dimension réalisation, nous avons retenu les aspects relatifs à la planification opérationnelle, la budgétisation, le suivi et le contrôle.

Quant à la dimension environnement, nous avons considéré l'environnement socio-économique et culturel ainsi que l'environnement juridique, politique et institutionnel.

Nous retenons donc que les effets d'un projet d'habitat planifié sur l'économie nationale sont fonction de sa rentabilité financière et économique, c'est-à-dire de la conception et de la réalisation ainsi que de l'environnement dans lequel il évolue.

I-3-2-1 Détermination des variables

Ces variables sont de deux catégories : les variables indépendantes ou explicatives et les variables dépendantes ou expliquées.

I-3-2-1-1 Les variables indépendantes

Il s'agit des variables ciblées pour répondre à la question de recherche et susceptibles d'influencer la qualité des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale. Ces variables indépendantes comprennent :

1°) *L'étude sociale*

Elle permet d'obtenir une adéquation entre les besoins réels et l'idée de projet.

2°) *L'Etude commerciale*

Elle est constituée essentiellement de l'étude de l'offre et la demande et tient compte du prix de vente et de la part de marché à prendre.

- *L'offre*

Malgré tous les efforts fournis par tous les acteurs du secteur de l'habitat au Sénégal, les produits issus des projets immobiliers sont largement en deçà de la demande solvable.

- *La demande*

Elle est constituée d'une demande insolvable et d'une demande solvable. La demande insolvable est composée de candidats à l'acquisition de logements non éligibles aux conditions d'accès aux produits de prêts de la BHS à cause du niveau très faible de leurs revenus. Quant à la demande solvable, elle est composée :

- des nationaux et des étrangers résidents candidats et éligibles aux conditions d'accès au logement au regard de leurs revenus;
- des Sénégalais de l'extérieur.

Il importe de préciser que les statistiques montrent qu'au cours des cinq dernières années, les Sénégalais de l'extérieur constituent 60 à 70% de la clientèle de la BHS en ce qui concerne les produits de prêts pour le logement. Cette frange de la clientèle de la BHS est surtout portée sur les logements et les parcelles viabilisées, commercialisés par les promoteurs immobiliers publics ou privés.

Une bonne prise en compte des caractéristiques de cette clientèle, notamment en ce qui concerne le mode de règlement (virements et transferts de devises) permettra de mieux cerner certains aspects de la qualité des effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale du Sénégal.

Les prix doivent être très compétitifs et on doit rechercher une plus grande part du marché.

3°) *L'étude technique*

Cette variable est constituée :

- des études architecturales (plans, coupes, façades, tableau des surfaces, devis descriptif, cahier des prescriptions techniques particulières, planning d'exécution, etc) ;
- des études de VRD (assainissement, adduction d'eau, électrification, voiries secondaires et tertiaires) ;
- des études de béton armé et des avant-métrés (devis quantitatifs et estimatifs, analyses des matériaux, etc) ;
- des études topographiques.

Le contenu du programme, la consistance des travaux de viabilisation (voiries en latérite, en pavé ou en bitumineux bicouche), les caractéristiques techniques des logements, la technologie utilisée et le processus de production des logements doivent faire l'objet de choix judicieux dans le but d'optimiser les coûts de revient après une évaluation des coûts des investissements. Ce faisant, les prix de cession deviennent relativement accessibles au plus grand nombre de demandeurs de logements.

Il faut aussi retenir que le choix de la technologie (construction de type conventionnel ou préfabriqués importés) et des matériaux de construction à mettre en œuvre (matériaux produits localement et/ou importés) permet une meilleure connaissance des consommations (intermédiaires locales et importées). Ceci permet de mettre en adéquation la technologie retenue et la main d'œuvre locale.

4°) *L'étude institutionnelle et organisationnelle*

La forte implication de la puissance publique dans les projets d'habitat planifié a pour conséquence la prise de dispositions législatives, administratives et réglementaires quelques fois contraignantes pour les acteurs du secteur.

Ainsi, par exemple, jusqu'en 2000, une disposition prise par l'Etat Sénégalais fixait à un plafond de 10% la marge bénéficiaire des promoteurs immobiliers. L'environnement institutionnel peut donc influencer la nature des impacts des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale.

Sur le plan organisationnel, les effets des projets immobiliers sur l'économie nationale ne sont pas de la même nature selon que la structure chargée de l'exécution desdits projets est une société publique ou privée de promotion immobilière ou une coopérative d'habitat. En effet, au regard des dispositions du décret N° 83.320 du 25 mars 1983 pris en application de la loi N° 83.07 du 28 janvier 1983, les coopératives d'habitat n'ont pas des obligations de résultats financiers contrairement aux sociétés immobilières privées.

5°) *L'analyse de l'insertion du projet dans l'économie nationale*

Une analyse d'insertion bien menée permet de :

- comprendre la nature des changements apportés par le projet ;
- repérer l'ensemble des agents dont dépend directement le déroulement du projet (les agents impliqués) et ceux qui sont affectés par le projet.

Le repérage des agents économiques est très important dans la mesure où les études financières portent sur ces agents dont les comptes sont agrégés et/ou modifiés pour mener l'étude économique. Mais il faut dire que c'est en fonction des conséquences du projet pour les agents que l'analyste choisit ceux qui feront l'objet des études financières et économiques.

Dans le cadre de notre étude, les agents impliqués sont les entreprises de construction retenues après consultation, les fournisseurs de matériaux de construction, les cabinets d'architecture, les bureaux d'études techniques, les cabinets de géomètres, les sociétés concessionnaires (eau, électricité, téléphone), les sociétés de transit, les transporteurs, etc. Les agents affectés sont les bénéficiaires explicites du projet mais aussi les travailleurs journaliers ou les chômeurs pour lesquels les impacts pourraient se mesurer en termes de revenus ou de possibilité d'emplois.

6°) *L'étude financière*

Une étude financière de qualité a pour avantages :

- une bonne évaluation de la rentabilité définitive à divers niveaux (du point de vue des actionnaires, des capitaux propres et des capitaux investis) ;
- une connaissance des coûts et des avantages financiers du projet ;
- une connaissance du type de financement adéquat ainsi que du schéma de financement ;
- une bonne maîtrise des comptes de production et du compte d'exploitation prévisionnel.

Ces avantages permettent d'établir par la suite une partie non moins importante des effets des projets immobiliers sur l'économie nationale. C'est ainsi par exemple que les effets dits directs sont déduits du compte d'exploitation prévisionnel tandis que les frais financiers dépendent de la nature et du type de financement (extérieur ou local, autofinancement ou mixte).

7°) *L'étude économique*

S'appuyant sur les résultats de l'étude financière, l'étude économique permet de mesurer l'apport net d'un projet immobilier à l'économie nationale en termes de Valeur Ajoutée Supplémentaire. Une répartition de cette Valeur Ajoutée Supplémentaire entre les différents

agents économiques (entreprises, salariés, Etat, institutions financières) permet d'analyser les coûts et les avantages nés du projet.

8°) *La planification opérationnelle*

Elle permet d'éviter un allongement des délais et se manifeste par une définition des principales activités et des tâches découlant de ces activités. Une adéquation est ensuite établie entre les tâches et les moyens de mise en oeuvre pour aboutir à une planification des décaissements.

9°) *La budgétisation*

Un budget est établi ainsi qu'un tableau de trésorerie qui tiennent compte de l'évolution des travaux dans un double souci de respect strict des prévisions budgétaires (éviter le dépassement des coûts) et de respect du calendrier d'exécution.

10°) *Le suivi et le contrôle*

Le suivi et le contrôle des travaux pour le respect des normes et des règles de l'art et surtout pour comparer aux prévisions.

11°) *L'environnement socio-économique et culturel*

L'étude de l'environnement socio-économique et culturel permet de prendre en compte les valeurs culturelles des bénéficiaires déjà au niveau par exemple, des plans architecturaux et des équipements sociaux et collectifs à réaliser.

L'ensemble des variables indépendantes est récapitulé dans le tableau ci-dessous.

Tableau n°4: Tableau des variables qui influencent la qualité des effets économiques

DIMENSIONS	VARIABLES	INDICATEURS
CONCEPTION	Etude Sociale	*Adéquation entre besoins réels et idée du projet *Adhésion des bénéficiaires
	Etude Commerciale	*L'offre et la demande solvable *Le prix de vente des logements *Le segment du marché *La part du marché
	Etude Technique	*Etudes architecturales et techniques *Types de logements *Mode de construction (type conventionnel ou préfabriqués importés pour la maîtrise de la qualité des intrants) *Processus de production *Calendrier de réalisation dans les délais *Evaluation des coûts des investissements
	Etude Institutionnelle	*Implication de la puissance publique *Mesures et dispositions réglementaires *Structure organisationnelle publique ou privée
	Analyse de l'insertion du projet	*Nature des changements apportés par le projet *Repérage de tous les agents économiques impliqués et/ou affectés
	Analyse financière	*Type de financement *Rentabilité financière *Maîtrise des coûts et des avantages financiers *Comptes de production et d'exploitation prévisionnelle
	Analyse économique	*Détermination des perturbations engendrées par le projet *Maîtrise des coûts et des avantages économiques (du point de vue de la collectivité)
REALISATION	Planification opérationnelle	*Définition des principales activités (pour éviter les allongements de délai) *Adéquation entre les tâches et les moyens *Planification des décaissements
	Budgétisation	*Evaluation des charges d'exploitation *Respect des calendriers d'exécution (pour éviter les dépassements de coûts)
	Suivi et contrôle	*Respect des normes *Comparaison par rapport aux prévisions
ENVIRONNEMENT	Etude de l'environnement socio-économique et culturel	*Prise en compte des valeurs culturelles des bénéficiaires

I-3-2-1-2 Variable dépendante

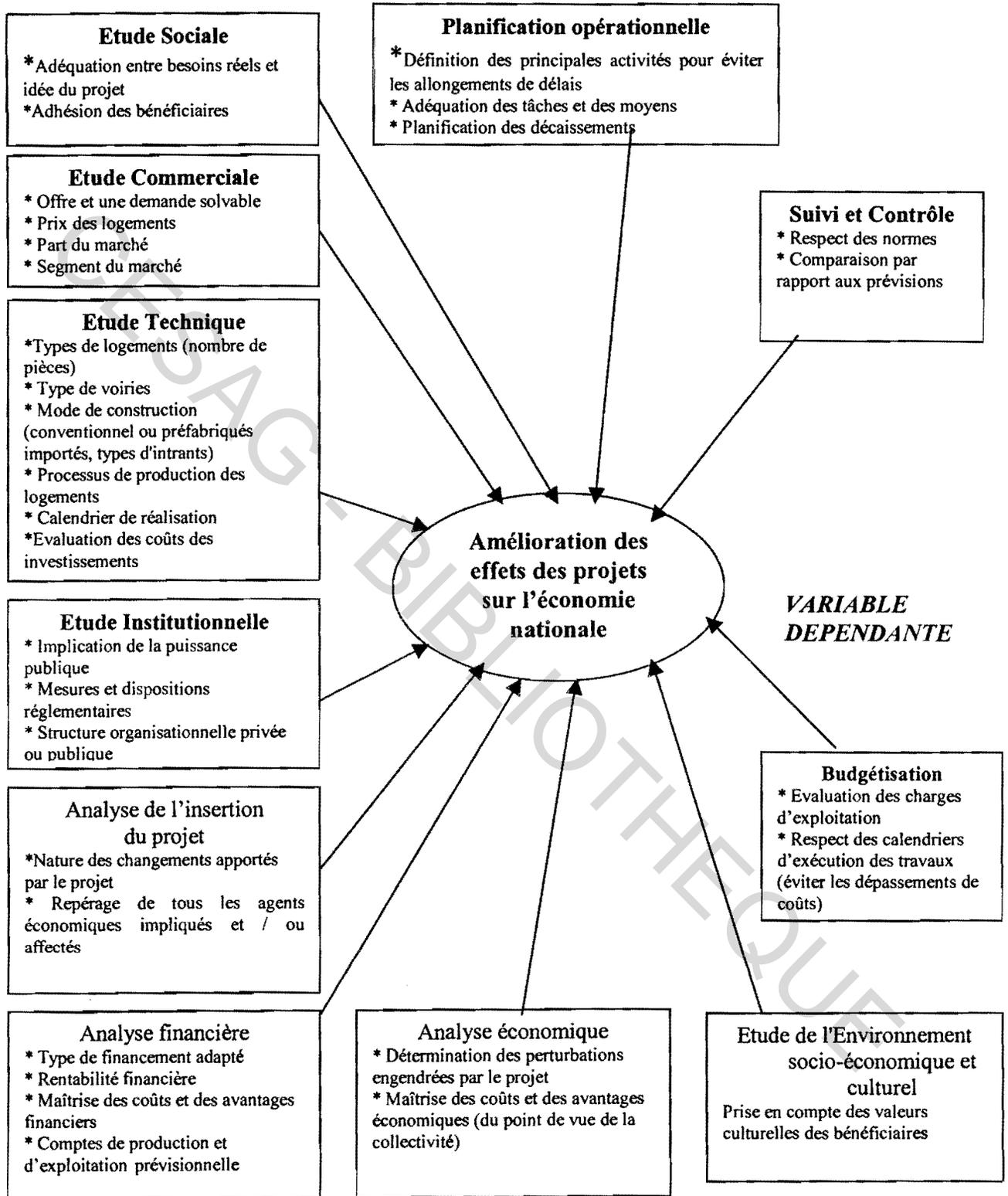
La qualité des effets des projets immobiliers sur l'économie nationale sera la variable dépendante et constituera le fondement de notre étude.

La relation entre la variable dépendante et les variables indépendantes peut être traduite dans la représentation schématique suivante:

CESAG - BIBLIOTHEQUE

Figure n° 1 : Représentation schématique du modèle d'analyse

VARIABLES INDEPENDANTES



La relation entre la variable dépendante et les variables indépendantes peut être traduite dans la formule suivante :

$$AEP = F[(ES, EC, ET, EI, AI, AF, AE, PO, BU, SC, EE)]$$

Avec:

AEP = Amélioration des Effets du Projet
F = Fonction de
ES = Etude Sociale
EC = Etude Commerciale
ET = Etude Technique
EI = Etude Institutionnelle
AI = Analyse de l'Insertion du Projet
AF = Analyse Financière
AE = Analyse économique
PO = Planification Opérationnelle
Bu = Budgétisation
SC = Suivi et Contrôle
EE = Etude de l'Environnement socio-économique et culturel

Cela signifie que l'amélioration des effets sur l'économie nationale d'un projet d'habitat planifié est fonction de la conception, de la réalisation et de l'environnement. Ainsi dans le rapport VAS/I qui traduit le taux de rendement économique d'un projet, les deux facteurs VAS (Valeur Ajoutée Supplémentaire) et I (Investissement) dépendent de la conception, de la réalisation et de l'environnement du projet.

I-3-3 Méthodes utilisées pour l'étude

I-3-3-1 Méthode de recueil des données

Les informations ayant servi à la réalisation de l'étude ont été recueillies suivant essentiellement deux méthodes : la recherche documentaire et les enquêtes directes (demandes auprès des entreprises) en procédant à des visites de chantier suivies de discussion avec les acteurs. Ces visites nous ont permis de vérifier certaines informations et d'approfondir d'autres, notamment celles relatives aux difficultés auxquelles sont confrontés les promoteurs immobiliers, aux contraintes et aux atouts du secteur, etc.

Au regard de notre connaissance assez poussée du secteur et de la disponibilité de certaines données sur le sujet, nous n'avons pas jugé nécessaire de confectionner des questionnaires pour les besoins de l'étude.

A travers les guides d'entretien des **Annexes I, II, III et IV**, nous donnons plus de détails sur le processus de collecte des données de l'étude.

Pour le traitement des données, notamment dans le cadre des analyses financière et économique, nous avons eu recours à des programmes spécialement conçus et utilisés par la BHS, à des Tableaux mis au point par la Direction de la Prévision et de la Statistique (DPS) et la Direction de la Planification du Ministère de l'Economie et des Finances ainsi qu'au Tableur EXCEL.

I-3-3-2 Méthode de calcul et d'analyse

Pour procéder à l'analyse des impacts des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale du Sénégal avec pour cas d'application un échantillon de projets financés par la BHS, nous allons utiliser :

- la méthode d'évaluation financière en cours à la BHS ;
- la "Méthode des Effets" pour l'étude économique des projets de développement ; et
- de façon générale les Méthodes d'Analyse "INPUT-OUTPUT".

La méthode d'évaluation financière utilisée par la BHS comporte des spécificités que nous abordons dans la partie de l'étude consacrée aux procédures d'instruction, d'évaluation et d'approbation des projets financés par l'Institution. Dans la pratique, les informations fournies par le Promoteur permettent d'établir le Budget, le Tableau de Trésorerie et le Compte d'Exploitation Prévisionnel de l'opération. Le Tableau de Trésorerie fait ressortir le besoin maximum de trésorerie dont le montant sert de base à la BHS qui consent un **Crédit Revolving** pour une durée de vingt quatre (24) mois au maximum avec une hypothèque de premier rang comme garantie.

La "Méthode des Effets" a été conçue comme un instrument de dialogue entre planificateurs et responsables politiques, dans le cadre d'un processus itératif de planification, pour juger et sélectionner des projets et pour mettre au point des politiques sectorielles. Cette méthodologie est exposée en deux parties distinctes :

- outil de dialogue, elle est d'abord une méthodologie de description de l'impact (des effets) d'un projet sur l'économie considérée ;
- outil visant à juger des projets, cette méthodologie débouche sur des propositions de calcul économique permettant de classer les projets les uns par rapport aux autres et permettant de contribuer à la définition des politiques sectorielles.¹³

Par ailleurs, le champ d'application de la Méthode des Effets se limite aux seuls projets pour lesquels les situations "avec" et "sans" projet satisfont le même niveau de demande intérieure. La méthode préconisée pour notre étude et la Méthode des Effets présentent trois différences majeures :

- elle utilise un ensemble de critères destinés à éclairer les choix ;
- les choix sont opérés pour le compte d'une agence de financements de projets, par nature ponctuels, extérieure aux structures de planification globale et de décision politique nationale (assimilable au cas de la BHS);
- elle contribue à l'analyse de projets de tous ordres qui ont souvent pour objectif de dispenser de nouveaux services et/ou d'accroître la consommation locale de biens.¹⁴

L'analyse des effets d'entraînement d'un projet, sur l'appareil productif national et de ses effets sur la consommation intérieure, a pour objet d'évaluer le projet par rapport aux objectifs :

- de croissance économique ;
- d'amélioration des échanges extérieurs ;
- d'amélioration des finances publiques ;
- de répartition des revenus.

A partir du compte d'exploitation prévisionnel et du tableau de trésorerie du projet de notre échantillon et après avoir défini avec autant de précision que possible la situation "sans" projet, nous allons procéder à l'évaluation de ses effets sur l'économie nationale Sénégalaise. Cette évaluation consiste à :

¹³ Ministère du Plan et de la Coopération - Direction de la Planification Projets Productifs au Sénégal - Guide d'Evaluation économique - Edition Karthala, 1989

¹⁴ Commission Européenne - Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets Economiques de Développement 1997

- calculer les effets inclus et les effets additionnels du projet ; en tenant compte des hypothèses relatives à la situation "sans" projet et des procédures adoptées ;
- étudier l'impact du projet sur l'économie nationale ; et
- examiner l'efficience et la pertinence économiques du projet.

CESAG - BIBLIOTHEQUE

Chapitre II

LE CONTEXTE DE L'ETUDE

II-1 LA BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL

Notre étude a eu pour cadre la Direction du Crédit de la Banque de l'Habitat du Sénégal, Société Anonyme avec Conseil d'Administration au Capital Social de 1.650.000.000 de Francs CFA et ayant son Siège Social à Dakar, Boulevard Général de GAULLE

II-1-1 L'Environnement économique et financier de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)

En raison du démarrage tardif de la campagne agricole 2002-2003, et des mauvaises conditions pluviométriques observées en 2002, le rythme de la croissance économique du pays devrait se ralentir en 2002 pour s'établir à 4,8% contre 5,6% enregistré en 2001. Ce taux pourrait être revu à la baisse après prise en compte par le Sénégal, des nouvelles règles d'intégration des données relatives aux campagnes agricoles dans le calcul du PIB.

Les statistiques portant sur les réalisations des différents secteurs de l'économie sénégalaise et à leur contribution à la croissance escomptée en 2002 ne sont pas encore disponibles. On peut toutefois indiquer que le ralentissement de la croissance du secteur primaire devrait être atténué par les bonnes performances attendues du secteur secondaire, dans les domaines des BTP et des industries chimiques.

Grâce à la baisse du prix des produits alimentaires et des biens d'équipements divers, le taux d'inflation moyen annuel devrait être mieux maîtrisé en 2002 et s'établir à 2,4% contre un taux de 3,0% enregistré en 2001.

Il convient de signaler que selon les dernières statistiques disponibles, tous les critères de convergence devraient être respectés par le Sénégal en 2002. Grâce à la contraction du déficit commercial, le ratio du déficit extérieur courant hors dons rapporté au PIB nominal, notamment, s'établirait à 6,4% pour un objectif de 7,2% retenu dans le programme pluriannuel 2002-2004.

Le Commerce extérieur

Les dernières statistiques disponibles sur 2002 prévoient une amélioration du solde de la balance commerciale dont le déficit devait s'établir à -268,3 milliards FCFA contre -285,9 milliards FCFA en 2001.

Cette situation tiendrait à la progression (+3,3%) des exportations en valeur (731,5 milliards FCFA) plus rapide que celle des importations (+0,5%) dont le niveau devrait rester relativement stable en 2002. Alors qu'il s'est inscrit en baisse réelle de -3,6% à la fin de l'exercice 2001, le déficit de la balance commerciale fléchirait de -6,2% en 2002, correspondant à une économie de 17,6 milliards FCFA.

L'Environnement monétaire

Les Avoirs Extérieurs Nets

Les avoirs extérieurs nets du Sénégal se sont élevés à 169,6 milliards FCFA en 2001, contre des prévisions initiales de 153,9 milliards FCFA. D'après les dernières statistiques disponibles, ils devraient encore s'améliorer à fin 2002 pour s'établir à 214,4 milliards FCFA, correspondant à un accroissement net de la position extérieure créditrice des institutions monétaires de 44,8 milliards FCFA.

Le Crédit Intérieur

Le niveau du crédit intérieur sénégalais, projeté à 803,4 milliards FCFA en 2002, contre 837,4 milliards FCFA effectivement enregistrés en 2001, devrait s'inscrire en recul de -4,1%; Cette situation tient à la forte baisse de la position nette du Gouvernement (-31%), et au ralentissement de la croissance des crédits à l'économie (+3,4% en 2002 contre +4,9% en 2001) en 2002.

Leurs niveaux à fin décembre 2002 devraient atteindre respectivement 125,4 milliards FCFA et 678 milliards.

La Masse Monétaire

D'un montant global de 939,1 milliards FCFA, la masse monétaire devrait progresser de 3,7% en 2002, contre une hausse de 14,5% enregistrée en 2001. C'est essentiellement le ralentissement de la croissance des dépôts (+5,3% en 2002 contre +11,5% en 2001) qui explique cet état de fait. Leur niveau devrait toutefois passer de 687,4 milliards FCFA en 2001 à 723,9 milliards FCFA en 2002. En outre, d'un montant de 215,2 milliards FCFA, le volume de la circulation fiduciaire s'est inscrit en baisse de -1,2% en 2002, après avoir progressé de 26,6% en 2001.¹⁵

II-1-2 L'Administration de la BHS

La BHS est administrée par un Conseil d'Administration composé de dix (10) membres. Le Conseil d'Administration nomme parmi ses membres ou en dehors d'eux, un Directeur Général qui doit être obligatoirement une personne physique.¹⁶ Dans son fonctionnement, la BHS comprend le Siège à Dakar et les Bureaux de New-York et de Ziguinchor.

A la date du 31 décembre 2002, la BHS fonctionnait avec un effectif de 148 personnes se répartissant comme suit :

* Encadrement supérieur.....	46
* Encadrement convention collective	65
* Employés.....	37

(Voir en Annexe V l'Organigramme de la BHS).

¹⁵ Source BCEAO

¹⁶ Banque de l'Habitat du Sénégal - Statuts de la BHS, 1995.

Objectifs fondamentaux de la BHS

La BHS a pour objectifs fondamentaux de :

- ◆ Encourager le développement d'un système de financement du logement à l'échelle nationale ;
- ◆ Consentir des prêts à moyen et long termes aux membres des catégories sociales titulaires de revenus modestes et moyens, pour leur permettre d'accéder à la propriété du logement constituant leur résidence principale ;
- ◆ Consentir des prêts à court et moyen termes aux clients déjà bénéficiaires de crédit qui le souhaitent afin de leur permettre d'acquérir leur "seconde première résidence principale";
- ◆ Consentir des prêts à court et moyen termes aux clients déjà propriétaires de biens immeubles ou qui se sont acquittés de leur dette vis-à-vis de la Banque et qui désirent acquérir une seconde résidence ;
- ◆ Consentir des prêts à court et moyen termes aux promoteurs et aux entreprises de bâtiment, en vue de la construction de logements destinés aux membres des mêmes catégories sociales ;
- ◆ Contribuer à la mobilisation de l'épargne et à sa transformation en investissement à long terme dans le secteur du logement ;
- ◆ Promouvoir la croissance et la diversification de l'industrie du bâtiment et l'utilisation de techniques de construction à faible coût ;
- ◆ Contribuer au développement des marchés monétaires et financiers.

II-1-3 Evolution du secteur immobilier en 2001 et 2002

II-1-3-1 Les autorisations de construire

Selon les données recueillies auprès des services régionaux de l'urbanisme, le nombre d'autorisation de construire délivrées en 2001 a augmenté de 405 par rapport à son niveau en 2000. La région de Dakar reste leader avec 1484 autorisations, suivie de Thiès avec 640 autorisations. Le tableau ci-dessous, fait ressortir l'évolution de ces autorisations par région durant la période 1997 à 2001.

Tableau n°5 : Nombre d'autorisations de construire par région administrative du Sénégal de 1997 à 2001

REGIONS	1997	1998	1999	2000	2001	Var.2000/2001
Dakar	748	1293	1418	1725	1484	-241
Ziguinchor	52	62	95	75	92	+17
Kolda	2	10	5	12	10	-2
Diourbel	43	35	53	21	98	+77
Saint-Louis	40	70	45	35	35	0
Tambacounda	76	99	104	38	91	+53
Kaolack	163	76	97	80	139	+59
Fatick	14	13	4	31	58	+27
Thiès	282	260	99	294	640	+346
Louga	33	111	68	130	199	+69
TOTAL	1453	2029	1986	2241	2846	+405

Source: Banque de l'Habitat du Sénégal -Rapport annuel 2001

Il importe de noter que les statistiques contenues dans le tableau ci-dessus n'incluent pas les autorisations délivrées dans le cadre des projets collectifs réalisés par les promoteurs immobiliers et les coopératives d'habitat.

Par ailleurs, ces chiffres donnent en fait, les tendances par capitale régionale. Dans la réalité, ils sont plus élevés du fait de la décentralisation. En effet, ce sont les mairies et les communautés rurales qui délivrent les autorisations de construire. Les services régionaux de l'Urbanisme ne centralisent pas toutes les autorisations délivrées.

II-1-3-2 Deux faits majeurs ayant marqué le secteur de l'habitat en 2002

1°) *La création d'un Ministère de l'Habitat*, démontrant ainsi la volonté de l'Etat du Sénégal de promouvoir davantage le secteur de l'immobilier. Cette volonté a été encore confirmée lors du dernier remaniement intervenu en août 2003.

On parle désormais du Ministère de l'Habitat et de la Construction. Avant l'érection en un Ministère plein, le secteur de l'habitat était rattaché au Ministre délégué chargé du budget, auprès du Ministère de l'Economie et des Finances.

2°) *Le démarrage d'une nouvelle cimenterie à Kirène.*

La SOCOCIM avait jusqu'ici le monopole de la production du ciment, principal intrant dans l'immobilier, avec une offre annuelle de 1,3 million de tonnes. Durant le dernier trimestre de 2002, la Cimenterie du Sahel a démarré ses activités avec une production annuelle de 600.000 tonnes.

Les perspectives de production de 3,2 millions de tonnes par an à l'horizon 2005, laissent augurer une satisfaction totale de la demande locale, avec les capacités affichées par la SOCOCIM (2 millions de tonnes/an) et la Cimenterie du Sahel (1,2 million de tonnes/an).

SOCIETES	PRODUCTION ANNUELLE (Tonnes)	PRIX DE VENTE / DE LA TONNE EN 2002
SOCOCIM	1 300 000	43 800 FCFA
CIMENTERIE DU SAHEL	600 000	43 900 FCFA
PRODUCTION TOTALE	1 900 000	

Source : Rapport annuel 2002 de la BHS

Il faut noter qu'il s'agit des prix de vente officiels. En effet, le prix de vente officiel de la tonne de ciment s'est établi à 49.200 FCFA à fin août 1998, et par contre, sur le marché, la tonne de ciment s'est échangée à 56.000 FCFA.

Par ailleurs, au mois de décembre 1997, l'indice du coût de construction s'est situé à 2,371 contre 2,370 à fin mai 1997, soit une hausse de 0,04% en valeur relative. En revanche, il avait enregistré une baisse de 0,13% à fin Mai 1997.

En l'absence d'indice du coût de la construction pour l'année 2002, on peut noter l'évolution des prix des principaux matériaux qui interviennent dans la construction et qui sont mentionnés dans le tableau ci-après.

Tableau n° 6 : Evolution des prix des principaux matériaux de construction

MATERIAUX	ANNEES	
	2001	2002
GRAVIER	188 000 F / 20 m ³	200 000 F / 20 m ³
FER	340 000 F / tonne	260 000 F / tonne
SABLE	44 000 F / 16 m ³	50 000 F / 16 m ³
CIMENT	49 200 F / tonne	43 800 F / tonne

Source : Rapport annuel 2002 de la BHS

On peut remarquer que le ciment et le fer ont connu respectivement une baisse significative de 11% et 23% sur le prix d'achat de la tonne. Quant au gravier et au sable, leurs prix enregistrent respectivement une hausse de 6% et 14% en valeur relative.

II-1-4 L'Activité de la BHS en 2002

L'activité crédit a enregistré une progression significative, puisque l'encours a évolué de 2,35 milliards entre 2001 et 2002.

Dans le même temps, les ressources ont connu une croissance de 5,09 milliards.

Toutefois, cette évolution ne se reflète pas au niveau des états financiers du fait de la comptabilisation en hors-bilan, à partir de cet exercice, des crédits accordés non encore utilisés par la clientèle initialement retracés à l'actif dans les encours de crédits et au passif dans les ressources de la clientèle.

Ce changement de méthode, imposé par la Commission Bancaire, a d'ailleurs pour conséquence une légère diminution de la masse bilantielle de 0,80% en valeur relative. En effet, à la clôture de l'exercice 2002, le bilan de la banque s'équilibre en actif et passif à la somme de 114,82 milliards, contre 115,76 milliards FCFA en 2001.

Le produit net bancaire a enregistré une baisse de 4,01% en valeur relative, passant de 5,41 milliards en décembre 2001 à 5,19 milliards en décembre 2002 due principalement à l'augmentation des charges financières, notamment les intérêts servis sur les comptes d'épargne, alors que les produits financiers ont stagné.

Cette stagnation est surtout due à la baisse des intérêts reçus sur les comptes de banques et correspondants bancaires du fait de l'intensification, par les autorités de la zone BEAC, des mesures de restriction en matière de transferts de fonds à partir de leurs pays. **L'exercice 2002 s'est soldé par un bénéfice net de 1,56 milliard Fcfa.**

II-1-4-1 Les ressources

Les ressources ont évolué globalement de 2,51% passant de 108,86 milliards au 31 décembre 2001 à 111,59 milliards Fcfa au 31 décembre 2002.

La collecte de l'épargne

La collecte enregistrée sur les comptes d'épargne et dépôts à terme se chiffre à 67,36 milliards Fcfa au 31 décembre 2002, en progression de 6,56 milliards Fcfa par rapport à son niveau au 31 décembre 2001 (60,80 milliards).

Les comptes d'épargne logement représentent 90% de ces ressources. Ils se chiffrent à fin décembre 2002 à 60,26 milliards et enregistrent par rapport à décembre 2001 (55,34 milliards) une hausse de 8,88% en valeur relative.

Les plans et livrets d'épargne logement, dont le principal but est d'améliorer les ressources stables de la banque, s'élèvent à fin décembre 2002 à 2,12 milliards contre 1,62 milliard Fcfa en décembre 2001, soit une hausse de 30,89% en valeur relative.

Les comptes de dépôt à terme s'élèvent à 4,97 milliards Fcfa au 31 décembre 2002 et enregistrent une hausse de 26,36% en valeur relative par rapport à décembre 2001.

Enfin, les ressources additionnelles collectées sur la clientèle constituée des coopératives, sociétés, clients bénéficiaires de crédits et autres personnes physiques accusent une baisse de 4,77 milliards, passant de 26,78 milliards Fcfa au 31 décembre 2001 à 22,01 milliards au 31 décembre 2002.

Les autres ressources

Les ressources provenant du FAHU et de la dotation initiale se maintiennent à 9,79 milliards de Fcfa alors que celles issues de la ligne de crédit IDA ont baissé de 234 millions de Fcfa, correspondant au remboursement annuel en capital dudit crédit.

II-1-4-2 Les emplois

Les crédits

L'activité crédit a enregistré une évolution de 5,58% en valeur relative par rapport à l'exercice précédent, passant de 42,10 milliards Fcfa en 2001 à 44,36 milliards en 2002.

Durant l'exercice 2002, le nombre de crédits immobiliers accordés aux particuliers se chiffre à 1.566 pour un montant total de 10,38 milliards.

Le total des mises en place concerne 1.089 prêts pour un coût global de 7,12 milliards Fcfa.

La banque a également approuvé le financement de 7 projets promoteurs et coopératives (653 logements et 1.090 parcelles) correspondant à un investissement global de 9,54 milliards Fcfa.

L'encours des crédits sains est représenté par 11% de crédits aux promoteurs et 89% de crédits à moyen et long termes accordés aux particuliers et au personnel de la banque.

Les crédits aux promoteurs passent de 2,38 milliards au 31 décembre 2001 à 4,52 milliards au 31 décembre 2002, soit une évolution de 89,92%.

Les crédits aux particuliers passent de 39,72 milliards au 31 décembre 2001 à 39,84 milliards au 31 décembre 2002, soit une légère progression de 0,30%.

Les douteux et les impayés

Le douteux et litigieux passent de 3,62 milliards en décembre 2001 à 4,05 milliards en décembre 2002, soit une augmentation de 11,88% en valeur relative.

Les impayés et immobilisés, quant à eux, passent de 0,53 milliard en 2001 à 2,15 milliards en 2002, soit une évolution de 1,62 milliard. Cette variation fait suite à l'application des règles du PCB relatives à la comptabilisation des crédits objet d'un concordat. Il n'en demeure pas moins que ces crédits sains et génèrent des produits d'intérêts.

II-1-4-3 La trésorerie

La trésorerie se chiffre à 67,13 milliards Fcfa au 31 décembre 2002 contre 67,56 milliards au 31 décembre 2001.

Durant l'exercice, l'excédent de trésorerie par rapport aux emplois a été rentabilisé au mieux par des placements à court et moyen termes. Les titres de placement, bons et obligations en constituent 47,31 milliards Fcfa à la fin de l'exercice 2002, contre 36, 18 milliards un an auparavant.¹⁷

II-1-4-4 L'Exploitation

Les produits financiers

Ils passent de 7,91 milliards au 31 décembre 2001 à 7, 93 milliards Fcfa au 31 décembre 2002, soit une augmentation de 0,25% en valeur relative et se décomposent comme suit :

- 51% en intérêts / prêts à la clientèle (contre 49,10% en 2001) ;
- 43% en intérêts / dépôts et placements sur le marché monétaire (43,20% en 2001) ;
- 6% en commissions et autres produits (7,70% en 2001).

Entre le 31 décembre 2001 et le 31 décembre 2002, les produits sur les crédits à la clientèle sont passés de 3,88 milliards à 4,10 milliards Fcfa, soit une hausse de 5,57% en valeur relative.

Durant la même période, les produits de placement passent de 3,42 milliards à 3,37 milliards Fcfa, soit une baisse de 1,46% en valeur relative et les autres produits et commissions passent de 572 millions à 433 millions soit une baisse de 24,3%.

Les charges financières

Les charges financières se chiffrent à 2,73 milliards au 31 décembre 2002 contre 2,49 milliards Fcfa au 31 décembre 2001, soit une hausse de 0,24 milliard en valeur absolue. Elles sont constituées essentiellement :

- des intérêts servis sur comptes d'épargne logement (1,87 milliard), sur dépôts à terme de la clientèle (130 millions), sur livrets et plans d'épargne (74 millions) ;
- des autres charges à caractère bancaire (649 millions) regroupant les commissions dues aux banques et correspondants, les intérêts dus sur emprunts d'Etat et autres dépôts reçus ainsi que les charges et commissions diverses.

¹⁷ Banque de l'Habitat du Sénégal - Rapport Annuel 2002

II-1-5 Le Produit Net Bancaire (PNB)

Il diminue de 4,01% passant de 5,41 milliards à fin décembre 2001 à 5,19 milliards Fcfa en 2002.

II-1-6 Les résultats

Les frais généraux s'élèvent à 2,37 milliards Fcfa en décembre 2002 contre 2,24 milliards en décembre 2001, soit une hausse de 5,58%, en valeur relative.

Le résultat d'exploitation enregistre une baisse de 29,26% passant de 2,54 milliards à 1,79 milliard Fcfa entre le 31 décembre 2001 et le 31 décembre 2002.

Après l'intégration des pertes et profits ainsi que la provision d'impôt sur les sociétés qui se chiffre à 295,81 millions Fcfa, le résultat net de l'exercice 2002 s'établit à 1,56 milliard Fcfa en diminution de 27,04% en valeur relative, par rapport à son niveau à la clôture de l'exercice 2001.

Tableau n° 7 : Evolution des résultats de la BHS Siège de 1998 à 2002

POSTES	(en millions de Fcfa)				
	ANNEES				
	1998	1999	2000	2001	2002
Produit Net Bancaire	4 000	4 265	4 711	5 414	5 196
Résultat d'Exploitation	1 907	1 867	1 619	2 541	1 797
Résultat Net après Impôts	1 345	1 237	1 411	2143	1 563

Source : Rapport Annuel 2002 de la BHS

II-1-7 Le respect de la réglementation bancaire

Les principaux ratios prudentiels fixés par la BCEAO sont énumérés ci-dessous. A l'exception du ratio de couverture des emplois à moyen et long termes par des ressources stables, toutes les autres normes sont respectées au cours de l'exercice 2002.

Tableau n°8 : Tableau des principaux ratios prudentiels

RATIOS	31/12/02	NORMES
Coefficient de liquidité	115,39%	min 75%
Structure de portefeuille	78,03%	min 60%
Fonds propres / risques	39,78%	min 8%
Engagement du personnel / Fonds propres effectifs	7,89%	max 20%
Couverture des emplois à moyen et long termes par des ressources stables	31,49%	min 75%

Source : Rapport Annuel 2002 de la BHS

II-1-8 Projets de promoteurs immobiliers privés et de coopératives d'habitat financés par la BHS de 2000 à 2003

Les projets en cours (période 2000 à 2003) à la BHS sont récapitulés dans le **Tableau en Annexe VI**.

II-2 DIAGNOSTIC DU SECTEUR DE L'HABITAT AU SENEGAL

Dans cette partie de notre étude, nous allons exposer les grandes lignes directrices de la politique de l'habitat au Sénégal depuis la création de la Banque de l'Habitat du Sénégal, faisant ainsi le diagnostic du secteur.

Depuis la fin des années 1980, la politique de l'habitat au Sénégal repose sur la mise en œuvre de trois (3) piliers :

- une institution financière spécialisée dans le financement du logement : la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) ;
- une Société d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT URBAM) ;
- une réglementation des filières de construction de logements à travers des promoteurs immobiliers privés et des coopératives d'habitat.

A partir de 1989, le secteur de l'habitat a bénéficié des retombées positives de la politique d'ajustement structurel à travers une grande mobilisation de l'épargne privée et un accroissement des investissements.

Cette politique, soutenue par les deux secteurs d'activités essentiels que constituent l'habitat planifié et l'auto construction, vise notamment les objectifs généraux ci-après :

- produire des logements à la portée du plus grand nombre ;
- améliorer la mobilisation et l'allocation des ressources ;
- développer la promotion immobilière privée et les coopératives d'habitat ;
- améliorer l'organisation du secteur.

A travers un programme massif d'aménagement de parcelles (Parcelles Assainies, lotissements administratifs, Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissements privés), l'Etat a permis la production de logements dans des conditions meilleures, avec l'appui de l'ensemble des intervenants du secteur (promoteurs immobiliers publics et privés, coopératives d'habitat encadrées par le BAHSO) :

- mesures d'allègement fiscal : (frais de mutation à 5%) et frais d'enregistrement à 1%, uniquement pour les coopératives d'habitat ;
- mise en place d'un cadre administratif, juridique et technique de restructuration et de régularisation foncières des quartiers non lotis ;
- libéralisation du secteur de la promotion immobilière.

Par ailleurs, la Conférence Habitat II "Sommet des Villes" tenue en juin 1996 à ISTANBUL en Turquie est marquée par l'adoption du « Programme pour l'Habitat » à travers lequel, le Sénégal, à l'instar des autres pays participants, s'est engagé à renforcer les mécanismes de production de logements et parcelles.

II-2-1 Les Contraintes du secteur

Le secteur de l'Habitat a pour problème majeur l'insuffisance de la couverture des besoins en logements, parcelles et équipements collectifs tant en qualité qu'en quantité.

Dans le contexte de la politique d'ajustement structurel et de relance de l'économie, le secteur de l'Habitat a acquis un intérêt particulier de par son impact positif sur l'épargne privée, l'accroissement de l'investissement et l'offre d'emplois.

Au cours de ces dernières années, des efforts ont été consentis par l'Etat, les Collectivités locales et les Privées, en matière d'infrastructures, d'équipements collectifs et de production de logements. Néanmoins, des insuffisances sont constatées notamment :

- le retard considérable dans l'aménagement des quartiers périphériques des villes ;
- le retard dans la réalisation de la voirie primaire et des équipements collectifs dû à la difficulté de mobiliser les ressources nécessaires ;
- l'insuffisance des équipements et des infrastructures de base (réseaux primaires), qui entraîne souvent d'énormes dépenses préalables d'aménagement et d'équipements par les promoteurs ;
- l'absence d'intervention de l'Etat au niveau du financement de la viabilisation des assiettes foncières mises à la disposition des sociétés immobilières ; ce qui contribue fortement à l'augmentation du coût d'acquisition du logement ;
- la très faible participation des sociétés concessionnaires à la viabilisation des ensembles immobiliers, malgré le fait qu'elles sont ensuite les principales bénéficiaires des réseaux financés et réalisés par les promoteurs ;
- la marginalisation du secteur de l'habitat rural ;
- la difficulté de faire appliquer les textes en vigueur notamment le Code de l'Environnement.

Néanmoins, les mesures de promotion de l'habitat social restent insuffisantes malgré l'importance que l'Etat a toujours donnée à ce volet. La production des terrains viabilisés reste en deçà des besoins des coopératives.

Le secteur de l'habitat est également marqué par un manque de maîtrise du marché foncier qui demeure caractérisé aujourd'hui par la spéculation.

Le développement de la promotion immobilière privée est venu renforcer la production de logements des sociétés immobilières publiques dans la promotion de l'habitat planifié.

Cependant, les promoteurs sont aujourd'hui confrontés à des problèmes de gestion liés à l'importance de leurs charges d'exploitation, l'insuffisance des financements adéquats et surtout l'absence de financement d'un parc locatif qui peut, non seulement, améliorer leur gestion financière mais surtout réguler l'ensemble du marché du logement.

De plus, les délais nécessaires pour réaliser les différentes étapes d'un projet immobilier sont trop longs (5 ans environ).

La production locale de matériel et de matériaux de construction reste insuffisante.

En outre, des dérives sont constatées sur la qualité même des produits mis sur le marché du fait entre autres, d'une absence de qualification et de classification des entreprises qui opèrent dans le domaine.

Dans les villes, d'énormes problèmes se posent en matière de circulation, de pollution et de cohabitation entre les zones d'habitat, d'activités et de loisirs du fait de la faiblesse, de la planification et du suivi dans les domaines de l'implantation des industries et autres activités.

En 1994, le changement de parité du franc CFA a constitué un handicap dans la gestion des ressources des entreprises du bâtiment et dans l'environnement de certaines des sociétés immobilières qui avaient souscrit des emprunts en devises.

Les frais d'acte et plus généralement la fiscalité demeurent élevés, avec une incidence importante sur les coûts des logements, malgré certaines dispositions pratiques mises en œuvre sur le plan fiscal pour promouvoir la production de logements au profit des couches les plus défavorisées.

Le secteur de l'Habitat demeure encore caractérisé par une demande largement supérieure à l'offre. Ce lourd déficit dans la couverture des besoins en logements, découle en plus des contraintes déjà évoquées, d'autres facteurs limitant dont :

- la lenteur des procédures de rétrocession et de création de titres fonciers ainsi que le manque de ressources nécessaires à la constitution des réserves foncières qui continuent de retarder la mise en œuvre des programmes de logements ;
- les difficultés de coordination dans le secteur urbain ;
- la non évaluation du secteur urbain ;
- l'absence d'un observatoire du secteur du logement ;
- la faiblesse du pouvoir d'achat des demandeurs de logements .

II-2-2 Les atouts du secteur

Face à ces contraintes qui caractérisent le secteur de l'habitat, il existe des atouts réels dont notamment :

- un dispositif législatif et réglementaire permettant aux différents acteurs d'exercer leur profession, notamment le Code Général des Impôts, le Code de l'Urbanisme, le Code de l'Environnement, le Code des Collectivités Locales, le Code de la Construction ;
- deux cimenteries fonctionnelles ;
- une unité de préfabrication d'éléments en béton ;
- une usine de fabrication de fers ronds à béton ;
- des usines de peinture ;
- des ressources naturelles (grès, silex, basalte, marbre, sable de mer, sable de dune) ;
- -des institutions techniques et des ressources humaines qualifiées ;
- des institutions spécialisées et expérimentées dans le domaine du financement de l'habitat ;
- des promoteurs immobiliers publics et privés expérimentés ;
- des coopératives d'habitat et de construction en grand nombre et organisées sur le plan social. En effet des efforts considérables ont été déployés dans le domaine de l'encadrement des coopératives d'habitat qui sont devenues des éléments clés de la politique engagée par l'Etat au niveau de la production de logements pour les populations à faibles revenus. Cette politique mise en œuvre par le Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat Social (BAHSO) a contribué, de façon significative, au développement de l'action coopérative pour l'accès à la propriété. Elle demeure, en outre, un puissant facteur d'incitation et de développement de l'épargne des travailleurs regroupés au sein des coopératives d'habitat.

DEUXIEME PARTIE

**PRESENTATION DES RESULTATS DES
ANALYSES ET RECOMMANDATIONS**

Chapitre I

PROCEDURES D'INSTRUCTION ET METHODE D'EVALUATION DES PROJETS DE PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES ET DES COOPERATIVES D'HABITAT FINANCES PAR LA BHS

Au Sénégal, les activités de promotion immobilière sont organisées par :

- la loi N° 82.07 du 30 juin 1982, relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilières, d'étude et de conseil en organisation et en gestion d'entreprises, et de conseil juridique ;
- le décret N°82.731 du 22 septembre 1982, relatif aux conditions d'accès à l'activité de promotion immobilière ;
- le décret N° 83.764 du 21 juillet 1983, fixant les conditions d'exercice de l'activité de l'activité immobilière.

Il ressort de ces différents textes, que le promoteur immobilier est la personne physique ou morale, titulaire de la carte professionnelle, et qui de façon habituelle :

- prend l'initiative de réalisations immobilières ;
- assure la responsabilité de la coordination des opérations mises en œuvre, intervenant dans l'étude, le financement, l'exécution, le contrôle et la mise à la disposition des usagers, des programmes de constructions à usage d'habitation ou de bureau et de parcelles viabilisées.

Signalons que la loi N° 94-64 du 22 août 1994, fixant le régime d'exercice des activités économiques, libéralise l'accès à la profession de promoteur immobilier. Malgré cette libéralisation, les garanties techniques et financières exigées dans le domaine de la promotion immobilière ont été maintenues. L'exercice de la profession de promoteur immobilier, tout comme l'accès à la profession, sont et demeurent donc soumis à des garanties de compétence, de sérieux, de moralité, assorties de conditions financières et de sécurité.

La réglementation et les conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière permettent de distinguer trois catégories de promoteurs que sont :

- les sociétés ou organismes publics ou para-publics (promoteurs immobiliers publics) : Société Immobilière du Cap Vert (SICAP), et Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM) ;
- les promoteurs immobiliers privés, bénéficiant du concours de la puissance publique (SCAT-URBAM) ;
- les autres promoteurs immobiliers privés.

De même, les coopératives d'habitat sont régies par la loi N° 83.07 du 28 janvier 1983, et le décret N° 83.320 du 25 mars 1983 pris pour son application. Selon les dispositions de ces textes, la coopérative d'habitat est une entité juridique distincte de ses membres, qui acquiert des terrains en vue de les aménager au profit de ses membres, ou d'y édifier des logements pour ses adhérents en exclusivité.

Dans la recherche de terrains pour la construction, les coopératives d'habitat sont assistées par le BAHSO qui est un instrument de soutien au service des populations, particulièrement celles qui se sont constituées en groupements à vocation coopérative pour la réalisation de programmes de logements.

Notons que pour appuyer le financement de sa politique d'habitat social, le Gouvernement du Sénégal a créé un Fonds Roulant pour l'Habitat Social (FRHS) qui est une ligne de crédit ouverte à la BHS. Cette ligne de crédit est destinée à faciliter la mobilisation rapide, de l'apport personnel exigé des membres des coopératives, pour bénéficier des prêts à l'habitat. Dans la suite de notre étude, nous exposerons brièvement les conditions générales d'octroi de crédits aux promoteurs immobiliers privés qui sollicitent le concours de la BHS ainsi que la méthode d'évaluation financière utilisée par cette institution.

I-1 Conditions générales de crédits aux promoteurs et aux coopératives d'habitat

I-1-1 Conditions de recevabilité des demandes de financement

Tout promoteur immobilier privé candidat à un crédit de la BHS doit fournir à la banque une série de documents qui témoignent de sa solvabilité, de sa compétence et de son agrément par les pouvoirs publics. Il est tenu de communiquer en particulier les bilans, les comptes d'exploitation, les comptes de pertes et profits des trois exercices précédant la demande de prêt.¹⁸

Toute demande de prêt doit, en outre, être accompagnée d'un dossier détaillé comportant les renseignements ci-après :

- 1) La description de l'opération
 - la localisation et la superficie du terrain ;
 - la situation des réseaux primaires ;
 - la conformité aux plans d'urbanisme en vigueur ;
 - l'agrément du programme ;
 - l'estimation quantitative et qualitative de la demande solvable de logements dans la zone concernée ;
 - l'état des droits réels sur le terrain ;
 - l'attestation de la promesse de vente notariée du terrain ;
 - le plan de lotissement ;
 - l'autorisation de lotissement (si disponible).

- 2) Les caractéristiques techniques de l'opération
 - le plan de situation et le plan de masse ;
 - les plans d'architecture de chaque type de logement ;
 - les devis estimatifs détaillés pour chaque type de logement ;
 - les pièces écrites pour les constructions : (CCTP et CPS) ;
 - le nombre de logements par type ;
 - l'autorisation de construire (si disponible)
 - les renseignements concernant les procédés et matériaux de construction ;
 - les plans des réseaux (adduction d'eau, électrification, assainissement) avec indication des points de branchement ou de raccordement ;
 - les plans et études de terrassement avec la définition des côtes projet ;
 - les relevés altimétriques du site de ses environnements ;

¹⁸ Banque de l'Habitat du Sénégal - Règlement Intérieur de la BHS- Mars 1995

- le calcul des cubatures ;
- le tableau des surfaces ;
- le plan de la voirie et les profils en long et en travers ;
- les devis quantitatifs et estimatifs des VRD : terrassement, voiries, adduction d'eau, électrification, assainissement ;
- le coût des frais de bornage ;
- les pièces écrites pour les VRD : (CCTP et CPS).

3) Le coût de l'opération comprenant :

- le coût de l'aménagement des terrains ;
- le coût de la construction des logements ;
- le coût des branchements aux réseaux divers ;
- le coût des plantations et aménagements paysagers ;
- le montant des honoraires (architecte, BET, assurance, laboratoire, etc.) ;
- le montant des frais de montage de l'opération (notaire, gestion, maîtrise d'ouvrage, commercialisation).

Pour les travaux déjà exécutés en auto-financement, le promoteur doit déposer les justificatifs de paiement. Pour ce qui est des travaux exécutés par les Sociétés concessionnaires, les procès verbaux de réception doivent être également joints au dossier.

4) Le planning des travaux

5) Le financement de l'opération

- les modalités de financement ;
- le plan de trésorerie .

6) L'exploitation prévisionnelle

Tous les justificatifs et tous les renseignements complémentaires qui s'avèreront nécessaires à l'instruction du dossier pourront être exigés par la Banque. En effet, après avoir déposé le dossier complet (la BHS n'accepte plus que les dossiers complets), le promoteur se met à la disposition de la BHS pour tout autre renseignement ou actualisation de documents nécessaires à l'étude de son dossier.

Il importe de préciser que pour accélérer l'instruction du dossier, il est exigé du promoteur qu'il dépose chaque document en trois (3) exemplaires ou la copie originale plus deux (2) copies selon le cas.

I-1-2 Procédures internes d'instruction de dossier

I-1-2-1 Au niveau de la Direction du Crédit

A la réception, le Chargé de Prêt à qui le dossier est imputé décharge et vérifie la conformité des pièces fournies. Il transmet une copie à la Direction Technique (DT) pour étude et au Service Juridique si nécessaire.

Le Chargé de Prêt et le Chargé de Projet de la Direction Technique visitent le site du chantier ainsi que la structure du Promoteur.

Pour procéder au montage financier du projet, plusieurs séances de travail sont tenues avec la Direction Technique et le Promoteur sous la supervision du Directeur du Crédit. L'évaluation financière est finalisée à la réception de l'avis technique. Le Chargé de Prêt rédige alors la Note de Présentation qu'il soumet à l'attention du Directeur du Crédit pour confirmation.

S'il s'agit d'une coopérative d'habitat, le Chargé de Prêt élabore le Tableau des conditions de crédit acquéreur selon l'option faite par les membres de la coopérative et qu'il soumet également à l'approbation du Directeur du Crédit.

I-1-2-2 Au niveau de la Direction Technique

Après la vérification matérielle des pièces, la Direction Technique élabore une Note d'Etude Technique sur la base des informations et renseignements contenus dans le dossier fourni par le Promoteur. Cette note comporte les observations sur la faisabilité technique du projet ainsi que sur les coûts estimatifs, les recommandations et un avis technique qui peut-être favorable ou non. Pour ce faire, les techniciens de la Direction effectuent des visites sur le site et organisent des séances de travail avec tous les intervenants. Ils procèdent par ailleurs, à la vérification des calculs de béton armé et des avant-métrés de même que la conformité des descriptifs aux plans et aux estimatifs.¹⁹

Le montage financier

Le montage financier de l'opération consiste à élaborer, en collaboration avec le Promoteur les trois tableaux suivants:

- **le Budget**

Le Budget global de l'opération informe sur les différents coûts de préférence après appel d'offres, sur l'autofinancement du Promoteur. Voir ci-dessous un exemple de cadre de présentation de budget.

¹⁹ Banque de l'Habitat du Sénégal - Manuel de Procédures internes d'instruction des dossiers de prêt

Tableau n° 9 : Cadre de présentation de Budget Global

Date:.....

Promoteur.....

Projet: Viabilisation et Construction de (N) logements à

Désignation	Entreprises Adjudicataires	Montants Partiels	Montants Totaux	Financement Promoteur	Besoin de Financement
I Terrain					
II-VRD					
Terrassement					
Voiries					
Adduct.d'eau					
Electrification					
III Construct.					
Nbre log. F2					
Nbre log. F3					
Nbre log. F5					
IV Honoraires					
Architecte					
Géomètre					
Contrôle					
Etudes de sol					
Assurance					
Frais gestion					
Totaux					

- **le Tableau de Trésorerie**

Au-delà des informations déjà fournies par le Budget, le Tableau de Trésorerie permet de connaître:

- le besoin maximum de trésorerie qui correspond au montant du crédit sollicité ;
- le montant des dépenses mensuelles et des dépenses cumulées ;
- le chiffre d'affaires mensuel et le chiffre d'affaires cumulé ;
- le besoin de trésorerie ;
- le solde C V C; etc.;
- -le montant des frais financiers.

Tableau n°10 : Cadre de présentation du Tableau de Trésorerie

LOTS	Mois 0	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 24	TOTAL
Terrain							
VRD							
Construc.							
Architecte							
Géomètre							
Contrôle							
Assurances							
F. montage							
Esp.verts							
Etudes sols							
Taxes							
Notaire							
Frais gestion							
Dép.mens.							
Dép.cum.							
C.A mens.							
C.A cum.							
Besoin Tré							
Solde cvc							
AGIOS							
Commission							
Intérêt							
Port lettre							
Tenue cpte							
Commis.+							

le Compte d'Exploitation Prévisionnelle

Il permet de connaître :

- le chiffre d'affaires à partir du prix de revient et de la marge bénéficiaire ;
- le prix de vente de chaque type de logement ;
- les mensualités à verser par les candidats à la propriété en fonction de leurs salaires et des conditions du crédit acquéreurs mis en place à leur profit par la BHS.²⁰

Pour des problèmes de disposition, nous allons présenter le cadre du Compte d'Exploitation Prévisionnel (CEP) en quatre (4) parties.

²⁰ Banque de l'Habitat du Sénégal - Manuel de Procédures internes d'instruction des dossiers de prêt

Tableau n° 11 : Cadre de présentation du CEP

Type	Nombre	Terrain	Construc.	VRD	Etudes	Notaire	Coût(1)
MS4							
MS5							
TOTAL							

(1) Coût de l'opération

Type	Nbre	Coût (1)	F F(2)	Prix R.(3)	Marge	C.A (4).	P.Log.(5)
MS4							
MS5							
Total							

(2) Frais Financiers (3) Prix de Revient (4) Chiffre d'Affaires (5) Prix du Logement
NB : Il n'est pas prévu de marge bénéficiaire pour les Coopératives d'habitat.

Type	Prix Log(5).	Frais vente	CT Prog.(6)	Apport	Crédit (7)
MS4					
MS5					

(6) Coût du Programme acquéreur (7) Montant du Crédit Acquéreur

Type	Mens.20 ans	Mens. 15 ans	Mens. 10 ans	Mens. 5 ans
MS4				
MS5				
	Salaire Net	Salaire Net	Salaire Net	Salaire Net
MS4				
MS5				

La Note de Présentation

C'est un document qui comporte toutes les informations importantes et nécessaires aidant à la prise de décision par les instances compétentes de l'Institution. Il est constitué d'un résumé succinct de tous les renseignements fournis par le Promoteur, ainsi que des observations, conclusions et recommandations contenues dans la Note d'Etude Technique élaborée par la Direction Technique.

La Note de Présentation comporte les rubriques suivantes (non limitatives) :

- les informations sur le Promoteur (type de société et objet, adresse sociale, gérance, etc.) ;
- la description du projet (l'implantation, la consistance des travaux notamment les caractéristiques techniques des logements, des parcelles et des VRD, le niveau de réalisation si c'était le cas) ;
- le coût de l'opération (terrain, construction seule, VRD, honoraires d'études, de gestion et de notaire) ;

- le planning de réalisation de l'opération ;
- le schéma de financement de l'opération (l'autofinancement du promoteur et le montant du crédit sollicité contenus dans le Tableau de Trésorerie) ;
- le prix de revient de l'opération ;
- le prix de vente des logements (issu du Compte d'Exploitation Prévisionnel qui fait ressortir également les mensualités des remboursements sur 5, 10, 15 ou 20 ans selon le cas) ;
- les informations sur la commercialisation (les dossiers de pré-commercialisation, les contrats de réservation des clients, les actions publicitaires, les facteurs qui militent en faveur d'un bon déroulement de la commercialisation) ;
- la conclusion qui précise, outre le montant, les conditions dans lesquelles le crédit pourrait être accordé à savoir, le taux (10%), la durée qui est au maximum de 24 mois et la garantie (une hypothèque de premier rang).

Notons que si le montant du crédit sollicité est égal ou inférieur à 500 Millions FCFA, le dossier relève de la compétence du Comité de Direction. Si le montant est supérieur à 500 Millions FCFA, il relève du Conseil d'Administration. Mais auparavant, le dossier est soumis à un Pré-Comité.

Mais si le montant du crédit est inférieur ou égal à 500 millions le dossier est examiné par le Comité Interne de Prêt.

En cas de rejet par le Pré-Comité, le Chargé de Prêt avise le Promoteur en précisant les motifs du rejet et l'invite à lever les réserves émises. Si les réserves sont levées, le dossier est étudié et présenté à nouveau au Pré-Comité.

Si le Pré-Comité donne son accord, le dossier est finalisé par l'instance compétente.

En cas de rejet, le Chargé de Prêt le notifie au Promoteur en précisant les motifs du rejet.

Si le Comité de Direction donne son accord, le Chargé de Prêt le notifie au Promoteur en précisant les conditions du crédit (montant, taux, durée et garantie) et les préalables (si tel est le cas) à la mise en place du crédit.

I-2 Conditions de réalisation des crédits

Toutes les phases suivantes de réalisation des crédits sont quasi-identiques, qu'il s'agisse des projets de promoteurs immobiliers privés ou de coopératives d'habitat.

I-2-1 Mise en place du crédit

Après accord sur le principe de l'octroi d'un crédit, la Direction Technique assiste le Promoteur pour l'organisation des appels d'offres. Dans ce cadre, la Banque approuve les projets et devis estimatifs, le dossier d'appel d'offres et la liste des entreprises agréées en cas d'appel d'offres restreint et participe aux commissions d'attribution des travaux en qualité d'observateur.

A l'issue des appels d'offres, les coûts définitifs sont connus après avoir procédé aux réaménagements nécessaires.

Le Promoteur est ensuite invité à se présenter au Service Juridique, à la Direction Technique et à la Direction du Crédit pour les formalités de prise de garantie et de mise en place du crédit.

Une Convention d'Ouverture de Crédit (COC) par la BHS au profit du Promoteur est signée entre ce dernier et la Direction générale de la Banque.

I-2-2 Déblocage du prêt

La Banque procède au règlement des frais de Notaire et du terrain éventuellement.

Les promoteurs bénéficiaires de prêt s'engagent à permettre et faciliter l'accès sur les chantiers aux représentants de la Banque afin qu'ils puissent constater le bon déroulement des travaux. Les demandes de déboursement sont accompagnées de décomptes d'entreprises correspondantes et de renseignements et justificatifs relatifs à l'avancement des travaux.

La Banque procède ainsi au règlement des décomptes provisoires :

- directement dans les comptes des entreprises si le marché est domicilié à la BHS
- ou dans un Compte Transit Décomptes (CTD) en cas de non domiciliation du marché.

La Direction Technique gère les aspects relatifs aux retenues de garantie, à la caution définitive fournie ou non, et à la libération des retenues de garantie.

I-3 Exécution technique

Pour mener à bien son opération, le Promoteur constitue un collège de techniciens avec des responsabilités précises conformément aux différents engagements. Il peut déléguer ses pouvoirs à l'Architecte ou au Bureau d'Etudes et toutes les décisions devront revêtir sa signature.

Chaque contractant exécute les tâches qui lui sont dévolues conformément aux dispositions de son contrat.

Pour suivre la conformité entre l'exécution technique et les prévisions d'exécution financière, le représentant de la BHS apporte ses conseils et suggestions au Promoteur et au collège de techniciens sur l'évolution des décaissements par rapport à l'avancement des travaux.

I-4 Remboursement du crédit

Le remboursement s'effectue au fur et à mesure des mises en place des crédits acquéreurs conformément au Tableau de Trésorerie. La BHS procède, de commun accord avec les acquéreurs, à la mise en place des crédits acquéreurs sur la base des listes communiquées par le Promoteur. Ceci permet à la BHS de créditer le Compte Virement Clientèle (CVC ouvert à cet effet) au profit du Promoteur.

Il importe de faire remarquer que dans le cas d'une coopérative d'habitat, si après toutes les mises en place, il subsiste un débit dans le compte, la coopérative est invitée à régulariser le compte en procédant à un versement.

I-4-1 Règlement main levée

La Direction du Crédit informe le Notaire du dénouement du crédit avec un rappel des conditions et l'invite à communiquer le montant des frais de main levée.

Après réception de la demande de règlement, la Direction du Crédit s'assure que la provision est suffisante (sinon le Promoteur verse le complément) et procède au règlement.

I-4-2 Mise à disposition du solde créditeur

Après dénouement du crédit, la Direction du Crédit vérifie que tous les engagements du Promoteur vis-à-vis de la Banque ont été honorés, et procède au virement du solde créditeur en payant un décompte définitif visé par le Directeur du Crédit.²¹

²¹ Banque de l'Habitat du Sénégal - Manuel de Procédures internes d'instruction des dossiers de prêt

Chapitre II

PRESENTATION DES RESULTATS DES ANALYSES

II-1 L'ECHANTILLON DE L'ANALYSE

En utilisant les méthodes telles que préconisées au niveau de la section relative à la méthodologie de l'étude, nous allons calculer et analyser les effets sur l'économie nationale du Sénégal d'un projet de viabilisation de parcelles et de construction de 500 logements par un promoteur immobilier privé sur financement de la Banque de l'Habitat du Sénégal.

II-1-1 Présentation du projet

PROJET DE PROMOTEUR IMMOBILIER PRIVE "TOUBA IMMOBILIER"

Les données du projet

La Société Civile Immobilière "TOUBA IMMOBILIER" (SCI TOUBA IMMOBILIER) est une SARL de droit privé sénégalais au capital social de 5.000.000 FCFA créée en 1997 et ayant son siège social au 10037 Sacré Cœur 3.

Elle est gérée par Monsieur Saliou YAMA, Administrateur de société.

La SCI TOUBA IMMOBILIER a pour objet l'acquisition, la vente, la construction, l'administration d'immeubles .

1) Description du projet.

Le projet se situe à Petit MBAO. Il a pour terrain d'assiette le TF N° XXYZ/DP d'une superficie de 130.000 m² .

Le programme immobilier consiste en la viabilisation et la construction de cinq cents (500) logements de type conventionnel (R+1), Standing de six (6) pièces principales LS6 sur des parcelles de 160 m².

2) Caractéristiques Techniques

Les travaux seront exécutés selon le mode conventionnel, suivant les règles de l'art et comprennent :

2-1 Terrassement et Gros-œuvre

- les fouilles en rigoles et trou pour les fondations ;
- le béton de propreté (ép :0,05) dosé à 150 kg/m³ ;
- le béton de fondation (amorces poteaux, semelles et longrines) armé et dosé à 350 kg/m³ y compris coffrage et ferrailage ;
- le soubassement en agglomérés pleins de 15 cm hourdés au mortier de ciment dosé à 250kg/m³ ;
- le remblais par apport de sable de dune ;
- le chaînage bas en béton armé dosé à 350 kg/m³ y compris coffrage et ferrailage ;
- le dallage au sol (ép :10cm) en béton légèrement armé et dosé à 300 kg/m³ ;

- les éléments en béton armé (poteaux, poutres, linteaux et dalles) dosé à 350 kg/m³ y compris ferrailage et coffrage ;
- les planchers à corps creux de 16+4 et de 12+4 ;
- la maçonnerie en élévation en agglomérés creux de 15 cm hourdés au mortier de ciment dosé à 250 kg/m³ ;
- les enduits verticaux (intérieur et extérieur) et horizontaux (sous plafond) au mortier de ciment dosé à 300 kg/m³ ;
- la construction du mur de clôture ;
- la construction d'une fosse septique à trois (3) compartiments.

2-2 Pour les autres corps d'état

2-2-1 Le carrelage

- la fourniture et la pose des carreaux grès cérame, des faïences et des plinthes ;
- la chape de pose.

2-2-2 La plomberie et les sanitaires

- les travaux de tuyauterie pour l'alimentation, le raccordement au réseau de la ville et l'évacuation des eaux usées et des eaux vannes ;
- la fourniture et la pose des appareils sanitaires ;

2-2-3 L'électricité

- l'installation électrique encastrée (tubes oranges de 11) et les fils TH de 2,5 mm² et de 1,5 mm² ainsi que les travaux de raccordement ;
- la fourniture et la pose des appareils électriques.

2-2-4 La menuiserie bois et la vitrerie

- les portes seront en bois de type acajou de même que les cadres ;
- les cadres en bois pour les fenêtres persiennes ;
- les éléments en aluminium (châssis de type Naco, balcon) et les vitreries.

2-2-5 La peinture

- les travaux préparatoires et la couche d'imprégnation ;
- l'exécution de couches de peintures de type Astralex sur les murs intérieurs et extérieurs ;
- l'exécution de couches de peinture glycérophtalique sur les parties non revêtues de faïence des murs intérieurs des salles d'eau ;
- la peinture à huile sur les menuiseries en bois.

2-3 Les travaux de VRD

Il s'agit essentiellement :

- des terrassements généraux ;

- de la voirie de type tertiaire constituée de chaussées de 6 mètres de largeur (couche de base en latérite et un revêtement en bicouche de sable, bordures en béton).;
- de l'électrification (réseau aérien, poste de transformation, tirage des câbles et pose des candélabres pour l'éclairage public) ;
- de l'adduction d'eau (raccordement et réalisation du réseau intérieur desservant l'ensemble du programme) ;
- de l'assainissement.

3- Coût de l'opération

Le coût de l'opération est estimé à **7.916.966 825 FCFA** et se décompose comme suit :

➤ Terrain.....	385.600.000 FCFA
➤ Construction seule	6.405.097.500 FCFA
➤ Voirie et Réseaux Divers	485.000.000 FCFA
dont :	
• Terrassements	65.000.000 FCFA
• Adduction d'Eau	45.000.000 FCFA
• Electrification	155.000.000 FCFA
• Voirie	220.000.000 FCFA
➤ Honoraires d'Etudes.....	404.098.350 FCFA
dont :	
• Architecte	256.203.900 FCFA
• Géomètre.....	12.500.000 FCFA
• Contrôle.....	64.050.975 FCFA
• Etudes du sol.....	7.292.500 FCFA
• Bureau d'Etudes Techniques	64.050.975 FCFA
➤ Honoraires de Notaire et taxes	77.120.000 FCFA
➤ Frais d' Assurances.....	64.050.975 FCFA
➤ Frais de Gestion.....	96.000.000 FCFA

4- Le Planning de réalisation de l'opération

Le projet sera réalisé en quatre phases identiques pour une durée de vingt quatre (24) mois. Chacune des phases sera composée de cent vingt cinq (125) R+1 de type LS6.

La livraison des logements de la première tranche est prévue à partir du 7^{ème} mois après le démarrage des travaux.

5- Le financement de l'opération

Le Promoteur SCI TOUBA Immobilier fournit un auto financement de **520.392.500 FCFA** répartis comme suit :

- Terrain385.600.000 FCFA
- Terrassements 65.000.000 FCFA
- Architecte 50.000.000 FCFA
- Géomètre 12.500.00.000 FCFA
- Etudes du sol..... ..7.292.500 FCFA

Le crédit revolving accordé par la BHS est d'un montant de 1.946.556.884 FCFA au taux de 10% par an soit 0,83% par mois pour une durée de 24 mois avec une garantie constituée d'une hypothèque de premier rang.

6- Le prix de revient de l'opération

Le montant des frais financiers (agios) est de 234.243.013 FCFA. Sur cette base le prix de revient de l'opération est de 8.151.209.838 FCFA.

7- La commercialisation

Les prix de vente proposés sont très compétitifs. (cf : Compte d'exploitation Prévisionnel). Par ailleurs, soixante dix pour cent (70%) du programme soit 350 logements ont déjà fait l'objet de réservation par les Sénégalais de l'extérieur.

Le projet ainsi présenté nous allons successivement procéder :

- au montage financier en établissant le budget de l'opération (considéré comme étant le budget après appel d'offres), le tableau de trésorerie et le compte d'exploitation prévisionnelle ;
- à l'étude financière du projet (analyses financière et détaillée) ;
- à l'étude économique (calcul et analyse des effets).

II-1-2 Le montage financier du projet

Le budget de l'opération

Le budget global de l'opération après appel d'offres est présenté dans le tableau en Annexe VII.

Observations

Dans la détermination du coût du projet, les honoraires de gestion qui constituent la part non investie des fonds, sont pris en compte dans les dépenses d'exploitation. Ils ne sont pas considérés comme une dotation en Fonds de Roulement et ne font donc pas l'objet d'une reprise au niveau des recettes d'exploitation.

Il en est de même pour les Valeurs résiduelles qui n'existent pratiquement pas dans les opérations financées par la BHS. On considère que de par sa nature, la promotion immobilière ne nécessite pas de grandes immobilisations. Par ailleurs, il n'y a pas de matières stockées. Le délai très court du projet et les caractéristiques mêmes du crédit revolving font que les valeurs résiduelles sont plutôt prises en compte dans les confections des prix par les entreprises chargées de l'exécution proprement dite des travaux de construction.

Les amortissements aussi ne sont pas pris en compte parce qu'il n'y a pas des immobilisations et les honoraires de gestion sont estimés pour la durée exacte du projet (24 mois).

Le Tableau de Trésorerie

(Tableau de Trésorerie afférent à l'opération en Annexe VIII).

Observations

Le Tableau de Trésorerie présente les agios qui sont calculés mensuellement. Le cumul des agios mensuels donne à la fin de l'opération le montant total des frais financiers. Le Tableau de Trésorerie présente également le remboursement des emprunts qui est fonction du programme de réalisation et surtout de la commercialisation des logements. Enfin le Tableau de Trésorerie présente aussi les emplois et les ressources.

Le Compte d'exploitation Prévisionnelle

Il se présente comme ci-après:

Tableau n° 12 : Compte d'Exploitation Prévisionnelle du projet

(en millions de FCFA)

Type	Nbre	Terrain	Construc.	VRD	Etudes	Notaire	Coût(1)
LS6	500	385,6	6.405,0975	485	564,149	77,12	7.916,967
TOTAL	500	385,6	6.405,097	485	564,149	77,12	7.916,967

(1) Coût de l'opération

(en millions de FCFA)

Type	Nbre	Coût (1)	F F(2)	Prix R.(3)	Marge	C.A (4).	P.Log.(5)
LS6	500	7.916,967	234,243	8.151,21	1.598,79	9.750	19,500
Total	500	7.916,967	234,243	8.151,21	1.598,79	9.750	19,500

(2) Frais Financiers (3) Prix de Revient (4) Chiffre d'Affaires (5) Prix du Logement

(en FCFA)

type	Prix Log(5).	Frais vente	Frais O.C	CT Prog.(6)	Apport	Crédit (7)
LS6	19.500.000	4.192.500	923.084	24.615.584	6.153.896	18.461.688

(6) Coût du Programme acquéreur (7) Montant du Crédit Acquéreur

(en FCFA)

Type	Mens.20 ans	Mens. 15 ans	Mens. 10 ans	Mens. 5 ans
LS6	182.410	202.886	249.185	401.404
	Salaire Net	Salaire Net	Salaire Net	Salaire Net
LS6	547.231	608.658	747.556	1.204.212

Observations

Le coût du programme pour chaque type de logement ainsi déterminé on le compare aux prix plafond fixés par le Règlement Intérieur de la BHS. Dans notre cas le coût du programme s'élève à 24.615.584 FCFA (TDC). Il s'agit donc bien de logements de type standing B dont le coût plafond TDC prévu est de 25.000.000 FCFA et l'apport personnel minimum est fixé à 25%.²²

Au niveau du Promoteur quand le prix de vente du logement est fixé, en général il reste invariable. Par contre la marge et le chiffre d'affaires sont indicatifs et provisoires même s'ils sont par nature liés. En effet, la marge bénéficiaire dépend des frais financiers qui sont tributaires de la commercialisation.

Ainsi, plus tôt les logements sont commercialisés, moins les frais financiers sont importants et la marge augmente et le chiffre d'affaires aussi.

Mais plus tard les logements sont commercialisés, et plus les frais financiers augmentent et plus la marge diminue et le chiffre d'affaires aussi.

Quant aux frais de vente et d'ouverture de compte (O.C) ils sont déterminés par la BHS et relèvent de sa gestion. Ils n'entrent donc pas dans le compte d'exploitation du Promoteur.

II-1-3 L'Evaluation financière du projet

HYPOTHESES

- 1) Les flux nets sont mensuels. Le taux mensuel est de 0,83%
- 2) On considère que les salaires du personnel et les frais généraux sont restés fixes pendant la durée du projet et que les honoraires de gestion font partie des dépenses d'exploitation ;
- 3) Les amortissements et les valeurs résiduelles ne sont pas pris en compte ;
- 4) Il n'y a pas eu d'inflation et les non valeurs ne sont pas renouvelées;
- 5) L'investissement est composé de l'auto financement du Promoteur et du crédit octroyé par la BHS, soit 2.466,9485 ;
- 6) La BHS n'accorde pas de délai de différé et le taux d'intérêt est de 10% ;
- 7) L'impôt sur les sociétés (IS) est fixé à 35% et n'est applicable que si l'entreprise réalise effectivement des bénéfices.

Dans le cadre de l'étude financière, nous avons retenu:

- d'établir l'échéancier des flux financiers, de calculer le délai de récupération, le Rendement de l'unité monétaire investie, les VAN et le TRI ;
- d'établir le compte de résultat prévisionnel ;
- de calculer la rentabilité du projet pour les capitaux investis, c'est-à-dire l'intérêt du projet pour tous les acteurs: promoteur, actionnaires, prêteurs etc.

L'échéancier des flux financiers mensuels est présenté en Annexe IX

Le délai de récupération (temps nécessaire pour que les recettes d'exploitation, déduction faite des dépenses d'exploitation, équilibrent les investissements).

²² Banque de l'Habitat du Sénégal - Règlement Intérieur de la BHS

En confrontant l'investissement, les recettes et les dépenses d'exploitation, tels que contenus dans l'échéancier des flux financiers, on remarque que le délai de récupération est de deux (2) ans c'est à dire à la fin du projet.

Le rendement de l'unité monétaire investie (R)

Le solde du CVC au niveau du Tableau de Trésorerie est de 12.671.146.262 FCFA pour un investissement de 2.466.949.384 FCFA. Soit R le rendement, il est égal à 5,14. Cela veut dire que chaque unité monétaire investie rapporte 5,14 unités monétaires.

Le calcul des *Valeurs Actuelles Nettes (VAN)* donne les résultats suivants:

VAN = -323,55 pour un taux de 60%

VAN = 691,54 pour un taux de 24%

VAN = 1.046,98 pour un taux de 12%

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) est égal à 48,52%

On constate que la VAN est positive pour un taux inférieur ou égal à 45% ce qui dénote de la rentabilité financière du projet.

Le TRI (48,52%) est largement supérieur au taux d'emprunt (10%)

Par ailleurs, en se référant au tableau de trésorerie on se rend compte que le solde CVC (solde du Compte Virement Clientèle) devient créditeur les 23^{ème} et 24^{ème} mois c'est-à-dire à la fin du projet. A ce sujet, il convient de rappeler que le solde créditeur du Compte Virement Clientèle n'est mis à la disposition du Promoteur qu'après dénouement du crédit revolving.

Le Compte de Résultat Prévisionnel se présente comme ci-après:

Tableau n° 13: Compte de Résultat Prévisionnel

(en millions de FCFA)

	RUBRIQUES	Année 1	Année 2
	Activités d'exploitation		
1	Chiffre d'affaires, vente de logements	3412,5	6337,5
2	Dépenses effectuées	4814,97	3102
3	Marge Brute (1-2)	-1402,47	3235,5
4	Taxes foncières	3	3
5	Frais généraux	12	12
6	Valeur Ajoutée (3-4-5)	-1417,47	3220,5
7	Charges du personnel	36	36
8	Excédent Brut d'Exploitation (6-7)	-1453,47	3184,5
9	Résultat d'Exploitation (6-7 = EBE)	-1453,47	3184,5
10	Produits Financiers	0	0
11	Frais Financiers	-169,35	-67,56
12	Résultats Financiers (10-11)	-169,35	-67,56
13	Résultats Activités Ordinaires (9+12)	-1622,82	3116,94
14	Impôts sur le résultat (35%)	--	1090,93
15	Résultat Net (13-14)	-1622,82	2026,01
16	Capacité d'Auto Financement (CAF)	-1622,82	2026,01

On peut remarquer que comme il n'y a pas eu prise en compte de dotations pour les amortissements et des provisions (DAP), l'Excédent Brut d'Exploitation (EBE) est égal au Résultat d'Exploitation (RE) et la CAF se résume au Résultat Net. Toutes choses qui pénalisent l'entreprise.

Pour connaître la rentabilité du projet pour les Capitaux Investis nous allons utiliser le procédé qui consiste à effectuer le calcul sur la base de l'échéancier des flux financiers, mais en déduisant l'impôt sur les sociétés chaque année (Imp). Ce qui donne:

$$VAN = \sum [Rp - Dp - Ip - Imp / (1+i)^p], p \text{ variant de } 0 \text{ à } n$$

Avec: Rp = Recettes d'Exploitation

Dp = Dépenses d'exploitation

Ip = Dépenses d'investissement

Imp = Impôt sur les sociétés

et un taux d'actualisation de 24%.

Sachant que $Rp - Dp - Ip = Fp$ c'est-à-dire le flux financier à l'année p

Le projet est rentable pour les capitaux investis c'est-à-dire pour tous les acteurs : promoteur, actionnaires, prêteurs, etc. parce que le calcul du Bénéfice Actualisé est tel que:

Bénéfice Actualisé est égal à 561 pour un taux de 24%.

Du fait de l'incertitude reposant sur les données chiffrées, il convient de mener des analyses de sensibilité.

Analyse de sensibilité

Comme on a pu le constater au niveau de l'échéancier des flux financiers, la variable "commercialisation" est capitale pour la réussite du projet. Et il ne suffit pas de pouvoir commercialiser les produits du projet (les logements), mais il est indispensable de pouvoir les "placer" beaucoup plus tôt et au meilleur des cas avant l'achèvement des travaux de construction pour éviter l'effet désastreux des agios. Pour ce faire, en supposant que 75% seulement des logements ont pu être commercialisés avant la fin du délai de 24 mois imparti, nous remarquons que :

- les frais financiers ne varient pratiquement pas (234 millions) ;
- le besoin maximum de trésorerie reste inchangé ;
- le chiffre d'affaires à ce stade n'étant plus que de $375 * 19.500.000$ soit 7.312.500.000 FCFA, le résultat devient négatif (-838.469.650).

Mais en réussissant à vendre 450 logements soit 90% avant la fin du projet, le Promoteur réaliserait un chiffre d'affaires de 8.775.000.000 pour un résultat de 623.790.162 et le montant des frais financiers reste inchangé (234,243 millions) comparé au cas où il ferait un chiffre d'affaires de 9.750.000.000 FCFA en vendant 500 logements.

Observations

En nous basant sur les critères classiques de calcul de la rentabilité financière d'un projet, on peut à priori dire que le projet est financièrement rentable.

Par ailleurs, le tableau de trésorerie et le compte d'exploitation prévisionnelle démontrent que le projet est financièrement rentable (avec une marge prévisionnelle de 1.598,79 Millions FCFA).

II-1-4 Analyse de l'insertion du projet dans l'économie nationale

L'analyse de l'insertion a pour objet :

- de comprendre la nature des changements apportés par le projet et donc de ce qui se passerait sans le projet ; et
- de repérer l'ensemble des agents dont dépend directement le déroulement du projet.

II-1-4-1 Les situations "avec" et "sans" projet

La clarification des changements apportés par le projet se fera du point de vue de l'impact direct sur la production et du point de vue de l'utilisation des moyens de production rares afin de déterminer les situations "avec" et "sans" projet.

La réalisation du projet (situation "avec" projet) permet d'accroître le parc immobilier de la localité de 500 logements de standing de type R+1 sur un site entièrement viabilisé et salubre.

En l'absence du projet (situation "sans" projet),

Actuellement le nombre total d'autorisations de construire délivrées est d'environ 1500 pour toute la Région administrative de DAKAR et représente pratiquement la moitié des autorisations pour l'ensemble du pays. Ce chiffre ne prend pas en compte les autorisations délivrées dans le cadre des projets réalisés par les promoteurs immobiliers et les coopératives d'habitat.

On a estimé à 35 le nombre d'autorisations de construire délivrées par an dans la localité du projet et à 30 le nombre d'autorisations effectivement mises en œuvre dans le cadre de l'auto construction pour de nouvelles acquisitions. Au regard du standing plus élevé des bâtiments en auto construction sur des parcelles de terrain légèrement plus spacieuses, on considère que les 60 logements ainsi réalisés pendant les 24 mois que durerait le projet équivalent à 75 logements du type R+1 (LS6). Pour pouvoir réaliser le même nombre de logements que le projet (500 logements) il faudrait compter au moins quinze (15) années d'efforts constants d'épargne cumulativement au paiement des loyers des appartements occupés en attendant l'achèvement des travaux de construction. Nous supposons qu'il n'existe pas un mécanisme de financement du logement.

Par ailleurs, les enquêtes directes (demandes auprès des tâcherons et des entreprises) ainsi que les études existantes au niveau des cabinets d'Architecture, des Bureaux d'Etudes Technique et de Contrôle nous permettent d'établir comme suit les différentes composantes de la réalisation d'un bâtiment en auto construction dans la Région de Dakar :

- Consommations locales12% (1)
- Consommations importées50%
- Impôts et Taxes13% (2)
- Main-d'œuvre 10%
- Bénéfice du tâcheron15% (3)

(1) Les consommations locales prennent en compte les études techniques

(2) Il s'agit des différents impôts et taxes perçus par l'Etat au niveau des sociétés de commercialisation des matériaux de construction, des établissements de quincaillerie, des

vendeurs de sable, des transporteurs de gravier et au cordon douanier et qui sont estimés à 13% du montant total TDC (Toutes Dépenses Confondues).

(3) Le bénéfice du tâcheron est considéré comme net d'impôts et taxes.

Il importe de préciser que pour cause des frais financiers, taxes et divers impôts versés par le promoteur et de sa marge bénéficiaire le prix de revient d'un même type de logement est nettement plus élevé avec un promoteur que s'il était réalisé en auto construction.

Les deux situations ne permettent donc pas de satisfaire de la même manière la même demande intérieure en logement. En effet si par l'auto construction on n'aboutit pas systématiquement à un cadre salubre et sain et que le nombre de logements construits est très faible, le projet d'habitat planifié permet d'améliorer le cadre de vie et d'obtenir du coup un grand nombre de logements mais à des prix différents entraînant un coût supplémentaire pour les acquéreurs de parcelles ou de logements dans la situation "avec" projet.

II-1-4-2 Utilisation des moyens de production

Le projet n'utilise pas des ressources rares pour les raisons suivantes:

- 1) le terrain de 13 hectares occupé par le projet était initialement réservé à l'habitat dans le schéma directeur pour développement de la ville. Il serait laissé en friche dans la situation "sans" projet ;
- 2) les emplois qualifiés (Architectes, Ingénieurs, Géomètres, Techniciens de tout genre, Ouvriers qualifiés du bâtiment, etc.) et non qualifiés tels que les manœuvres occasionnels et autres saisonniers peuvent être occupés sans tensions nouvelles sur le marché de la main-d'œuvre du fait du sous-emploi existant ;
- 3) les capacités de production des consommations intermédiaires locales (ciment, sable, gravier, fer à béton, tuyaux PVC, peintures, câbles électriques, etc.) sont suffisantes pour faire face à l'accroissement de demande dû au projet.

Dans la situation "sans" projet, les seules activités sont celles des tâcherons et des ouvriers de l'auto construction, les activités de vente de matériaux de construction produits localement (ciment, sable et gravier, etc.) et des matériaux et matériels importés par des sociétés et établissements de quincaillerie.

Au total, la réalisation du projet de 500 logements à Petit MBAO n'entraînera donc pas la réduction d'autres productions et ne va pas perturber non plus les activités d'auto construction.

II-1-4-3 L'identification des agents concernés par le projet

En règle générale, on distingue deux types d'agents que sont :

- 1) les agents impliqués dans le projet parce qu'ils sont directement ou indirectement producteurs de biens ou services consommés par le projet et/ou parce qu'ils ont des décisions économiques à prendre pour cela ;
- 2) les agents affectés par le projet en tant que bénéficiaires ou utilisateurs des services du projet ou encore en tant que travailleurs journaliers ou chômeurs pour lesquels le projet pourrait avoir un impact important en termes de revenus ou de possibilités d'emploi.

Les agents impliqués dans le projet de construction de 500 logements à Petit MBAO sont la SCI TOUBA Immobilier, les Entreprises de construction adjudicataires des travaux à l'issue de l'appel d'offres (entreprises TCE et VRD), le Cabinet d'Architecture, le Cabinet de Géomètre, le Bureau de contrôle, le Cabinet du Notaire, les Sociétés concessionnaires d'électricité et d'eau, etc.

Ces agents devront réaliser les investissements explicitement prévus et financés par le projet. Leurs activités sont incluses dans l'ensemble des documents comptables de SCI TOUBA Immobilier et serviront de base à l'analyse économique.

On considère que la production de toutes les branches concernées sont sous-utilisées, si bien qu'il n'y a pas lieu de prévoir des investissements complémentaires d'extension des capacités ou de réorientation d'activités pour donner satisfaction aux besoins ainsi exprimés. On ne va donc pas se livrer à une analyse financière des agents autres que SCI TOUBA Immobilier. **Les effets d'entraînement correspondant à la production en amont ou en aval seront pris en compte dans les calculs économiques.**

Quant aux agents affectés, il s'agit des acquéreurs de logements dans ce programme immobilier et des chômeurs et des travailleurs journaliers qui pourront bénéficier d'emplois temporaires.

Seul l'agent économique "SCI TOUBA Immobilier" est donc retenu pour les analyses financières et économiques. Les documents financiers et comptables font apparaître directement la rentabilité additionnelle du projet puisque SCI TOUBA Immobilier ne mène aucune activité dans la situation "sans" projet.

Les activités d'auto construction en situation sans projet ne feront pas l'objet d'une analyse financière, mais elles seront prises en compte pour le calcul des effets économiques, notamment en ce qui concerne les flux additionnels.

II-2 LE CALCUL DES EFFETS SUR L'ECONOMIE NATIONALE

Le projet de construction de 500 logements de standing de type R+1 (6 pièces principales) dans sa phase de réalisation et de commercialisation ne doit durer au maximum que 24 mois. Nous avons retenu de calculer les effets du projet sur l'ensemble des emplois et des ressources tels que contenus dans le tableau n° 14 ci-dessous et issus des données du projet.

II-2-1 Le calcul des effets inclus dans la situation "avec" projet

II-2-1-1 Le calcul des effets directs

Les données du projet peuvent se résumer en emplois et ressources dans le tableau suivant:

Tableau n°14 Emplois et Ressources du projet.

Projet : Viabilisation et construction de 500 logements à Petit MBAO
Promoteur: SCI TOUBA Immobilier

(en millions de FCFA)			
RUBRIQUES DES EMPLOIS	MONTANT	RUBRIQUES RESSOURCES	MONTANT
Terrain	385,6	Production	9.750
Construction des logements	6.405,097		
VRD	485		
Architectes, BET, Géomètre, Contrôle, Etudes de sols	404,098		
Frais généraux	24		
Notaire	71,120		
Salaires	72		
Assurances	64,05		
Frais financiers	234,243		
Impôts et Taxes municipales	6		
Bénéfice d'exploitation	1598,79		
TOTAL	9.750	TOTAL	9.750

En utilisant les programmes d'analyse des matériaux de construction (de gros oeuvre, des autres corps d'état et des VRD) ainsi que les données disponibles, on obtient le tableau des emplois et des ressources du projet présenté de façon un peu plus détaillée en consommations intermédiaires, et en valeur ajoutée .

Tableau n° 15 : Consommations Intermédiaires et Valeur Ajoutée Directe

(en millions de FCFA)

RUBRIQUES DES EMPLOIS	MONTANT	RUBRIQUES RESSOURCES	MONTANT
Consommations Intermédiaires			
Terrain	385,6	PRODUCTION	9.750
Activités de construction bâtiment et génie civil	1.252		
Matériaux de construction pour gros œuvre et voirie	2.763		
Tuyaux PVC pour plomberie et tubes orange pour installation électrique encastrée	397,12		
Appareils électriques et fils TH	173,08		
Menuiseries bois	418		
Adduction d'eau et électrification y compris fourniture et pose de compteurs	342,5		
Peintures	339,32		
Carreaux grès cérame, faïence et plinthes	646,32		
Appareils sanitaires	251,75		
Menuiseries aluminium et vitreries	307		
Frais d'assurance	64,050		
Services divers (études techniques contrôle et Frais de Notaires)	475,218		
Frais généraux	24		
Valeur Ajoutée Directe			
Salaires	72		
Frais Financiers	234,243		
Impôts et taxes	6		
Bénéfice d'Exploitation	1598,79		
TOTAL	9.750	TOTAL	9.750

Les enquêtes directes et les recherches au niveau des services techniques de la BHS nous ont permis d'établir les origines des différentes consommations intermédiaires du projet. On peut retenir que les consommations intermédiaires du projet sont locales à l'exception :

- 1) des carreaux et des appareils sanitaires qui sont entièrement importés et dont les taxes et droits de douane qu'ils supportent s'élèvent respectivement à 44% et 47% de leur prix HT ;
- 2) des menuiseries en aluminium et les vitreries qui sont importées et dont la moitié du prix est constituée de taxes et droits de douane.

Les informations fournies ci-dessus nous permettent de distinguer :

- 1) les consommations intermédiaires importées des consommations intermédiaires locales ;
- 2) le coût CAF (prix d'une importation au point d'entrée dans l'économie nationale) ;
- 3) les taxes et droits de douane afférents aux consommations intermédiaires importées.

Le résultat du calcul des effets directs du projet est présenté en Annexe X

On remarque que les effets directs se décomposent en:

▪ <i>importations directes</i>	773,591
▪ <i>consommations intermédiaires locales</i>	6.633,888
▪ <i>valeur ajoutée directe</i>	1.911,033

II-2-1-2- Calcul des effets indirects

Pour calculer les effets indirects du projet, nous avons utilisé la **méthode statistique qui fait recours aux "coefficients inclus" ou "taux inclus"**. Les Taux inclus utilisés sont mis au point par la Direction de la Prévision et de la Statistique. Les proportions d'importations et de valeur ajoutée "incorporées" dans les produits des différentes branches d'activités, sont consignées dans le **Tableau des contenus en importations et valeur ajoutée ou Tableau des Entrées et Sorties (TES) année 2001 ci-joint en annexe XI avec référence faite à la description de la nomenclature des branches d'activités.**²³

En confrontant le TES et le tableau des emplois et ressources ci-dessus, on parvient à déterminer les branches auxquelles les différentes consommations intermédiaires vont être rattachées ainsi que les taux inclus d'importation et de valeur ajoutée y afférents.

Les consommations intermédiaires locales vont être rattachées aux branches d'activités de la manière suivante:

- Le terrain est cédé par un lotisseur privé local (CIL, Branche 360 Activités immobilières sur biens propres) ;
- Les Activités de construction de bâtiments et génie civil sont assurées par une entreprise locale (CIL, Branche 290 Construction)
- Les matériaux de construction pour le gros œuvre et la voirie (ciment, sable, gravier, ouvrages en béton etc.) sont fournis par des entreprises locales (CIL, Branche 220 Fabrication de matériaux de construction) ;
- Les tuyaux PVC et les tubes oranges respectivement pour la plomberie et l'installation électrique encastrée sont fournis par des entreprises locales (CIL, Branche 210 Fabrication de produits en plastique) ;
- Les appareils électriques et les fils TH sont fournis par une entreprise locale (CIL, Branche 240 Fabrication de machines et de matériels divers)
- Les activités de menuiserie en bois sont assurées par une entreprise locale (CIL, Branche 170 Travail du bois- ensemble des activités de travail du bois) ;
- Les activités d'adduction d'eau et d'électrification y compris la fourniture et la pose des compteurs sont assurées par des entreprises locales compétentes en la matière (CIL, Branche 280 Electricité, eau et gaz) ;
- Les peintures sont fournies pour une entreprise locale (CIL, Branche 200 Fabrication de produits chimiques) ;
- Les carreaux grès cérame, les faïences et les plinthes sont entièrement importés. Les taxes et droits de douane qu'ils supportent s'élèvent à 44% de leur prix HT (CII) ;
- Les appareils sanitaires sont entièrement importés. Les taxes et droits de douane qu'ils supportent s'élèvent à 47% de leur prix HT (CII) ;

²³ Ministère de l'Economie et des Finances - Direction de la Prévision et de la Statistique - Comptes Nationaux Révisés du Sénégal - Provisoires, 1996-2001 - Volume 1 : Résultats - Décembre 2002

- Les menuiseries en aluminium et les vitreries sont entièrement importées, la moitié de leur prix est constituée de taxes et droits de douane (CII) ;
- Les frais financiers sont les agios payés à la BHS ;
- Les frais d'assurance sont versés pour souscrire une police d'assurance TRC (Tous Risques Chantier; CIL, Branche 350 Services financiers);
- Les Services Divers sont ceux assurés par les services nationaux que sont le Cabinet d'Architecture, le Bureau d'Etude Technique, le Cabinet de Géomètre, le Centre d'Essais et d'Etudes de sols, le Bureau de Contrôle et le Cabinet d'Etudes du Notaire (CIL, Branche 370 Activités des services aux entreprises) ;
- Les frais de personnel sont constitués des salaires versés au personnel essentiellement local et des charges sociales ;
- Les frais de fonctionnement représentent les frais de commercialisation, d'administration, de location etc (Services Divers CIL, Branche 370) ;
- Les impôts et les Taxes municipales sont versés à l'Etat ;
- Le bénéfice d'exploitation revient au SCI TOUBA IMMOBILIER.

Le tableau des taux inclus d'importation et de valeur ajoutée afférents aux différentes consommations intermédiaires locales se présente comme ci-après en **Annexe XII**

Le Tableau en **Annexe XIII** fait le bilan des effets indirects.

Le tableau en **Annexe XIV** fait ressortir les effets inclus du projet ou effets primaires qui constituent la somme des effets directs et des effets indirects.

Au total, on peut retenir que les effets inclus de la situation "avec" projet se répartissent en;

• importation incluse	4.762,574
• Valeur Ajoutée incluse	4.987,417

La Valeur Ajoutée incluse se décompose en:

• Frais de personnel (Rémunération du travail)	475,1798
• Frais financiers	266,6752
• Impôts et taxes	509,1075
• Subvention	-1,823
• Résultat Brut d'Exploitation	3.738,615

II-2-2 Le calcul des effets inclus de la situation "sans" projet

Au regard des caractéristiques de la situation "sans" projet (situation de référence) telles que décrites ci-dessus, les effets inclus se présentent comme ci-après, en estimant à 17.500.000 FCFA (TDC) le coût de réalisation de chaque logement par la filière auto construction:

Montant (TDC) des 500 logements: $17.500.000 * 500 = 8.750.000.000$ FCFA

Ce montant se décompose comme ci-après:

• Consommations locales (12%)	1.050.000.000 FCFA
• Dépenses d'importations (50%)	4.375.000.000 FCFA
• Impôts et taxes (13%)	1.137.500.000 FCFA
• Main d'œuvre (10%)	875.000.000 FCFA
• Bénéfice (15%)	1.312.500.000 FCFA

La Valeur Ajoutée directe de la situation de référence est de **3.325 Millions de FCFA** et est constituée des impôts et taxes directs, de la rémunération de la main d'œuvre et du bénéfice.

Les consommations intermédiaires locales de la situation de référence sont constituées d'activités de construction, de matériaux de construction, de menuiseries bois et de services divers (études techniques, etc.).

En utilisant le même TES, on remarque que la part des importations incluses dans les consommations intermédiaires locales est de 575,855 Millions de FCFA tandis que la valeur ajoutée indirecte est de **474,133 Millions de FCFA** qui se décompose comme ci-après :

• Frais de personnel	88,730
• Frais financiers	9,692
• Impôts et Taxes	13,713
• Subvention	-0,670
• Bénéfice	362,373

La Valeur Ajoutée de la situation de référence est donc égale à la somme de la valeur ajoutée directe et de la valeur ajoutée indirecte soit :

$3.325 + 474,133 = 3.799,133$ prenons 3799 Millions de FCFA

Le total des dépenses en importations est **4.950,855 Millions de FCFA** c'est-à-dire la somme des dépenses directes en importations (4.375 Millions) et des dépenses en importation incluse (575,855 Millions).

De même la rémunération du travail, les impôts et taxes, et le bénéfice sont tels que :

- **Total rémunération du travail: 963,73 Millions FCFA**
- **Total impôts et taxes: 1.151,213 Millions FCFA**
- **Total bénéfice: 1.674,873 Millions FCFA**

II-2-3 Le calcul des effets additionnels

On va calculer les effets additionnels résultant des activités du projet en appliquant la définition des flux additionnels :

Flux additionnels = Flux "avec" projet - Flux "sans" projet

Le bénéfice de la situation de référence étant considéré comme étant net d'impôt, et pour avoir une même base de comparaison, nous allons déduire du résultat brut d'exploitation de la situation "avec" projet le montant de l'Impôt sur les Sociétés (IS) qui est de 35%.

Les effets inclus additionnels liés à l'exécution du projet, de construction de 500 logements de type LS6 (R+1 de 6 pièces principales), sont consignés dans le tableau suivant.

Tableau n°16 : Effets inclus additionnels du projet

(en millions de FCFA)			
RUBRIQUES	AVEC PROJET	SANS PROJET	ADDITIONNEL
Dépenses d'importations	4.762.574	4.950,855	-188,281
Total dépenses en devises incluses	4.762,574	4.950,855	-188,281
Rémunération du travail	475,1798	963,73	-488,5502
Frais financiers	266,6752	9,692	256,9832
Impôts et Taxes	1.817,6225	1.151,213	666,4095
Subvention	-1,823	-0,670	-2,493
Bénéfice net	2.430,1	1.674,873	755,227
Total Valeur Ajoutée Incluse	4.987,417	3.799,133	1.187,5765

Les dépenses additionnelles en devises négatives signifient un gain de devises par le projet par rapport à la situation "sans" projet.

La subvention additionnelle négative signifie un besoin de subvention à satisfaire par l'Etat

La contribution spécifique supplémentaire du projet (ΔVA incluse) est égale à 1.187,5765 Millions FCFA. ΔVA incluse étant égale à la Valeur Ajoutée Supplémentaire (VAS) du projet.

$$VAS = VA \text{ directe} + VA \text{ indirecte} - VA \text{ situation de référence}$$

Le taux de rendement économique est égal au rapport: $\Delta VA/I$ avec:

ΔVA = valeur ajoutée supplémentaire (1.187,5765)

I = Investissements (2.466,9485)

Le Taux de Rendement Interne Economique (TRIE) calculé est de 0,48 soit un taux de 48%

II-2-4 La Valeur Ajoutée Supplémentaire Intérieure (VASI)

La Valeur Ajoutée Supplémentaire Intérieure prend en compte le gain ou la perte des consommateurs des produits du projet. Pour calculer la VASI, il faut déterminer le gain ou la perte des consommateurs.²⁴ La VASI est telle que:

$$VASI = VAS \pm \text{gain ou perte des consommateurs}$$

²⁴ TRAORE A. - Cours et Codex - Gestion des Projets - DESAG/CESAG 2003

HYPOTHESES DE CALCUL

Situation "avec" projet

Il s'agit de la réalisation de 500 logements de standing (6 pièces principales) par le Promoteur immobilier privé SCI TOUBA Immobilier sur financement de la BHS par un crédit Revolving d'un montant de 1.946 Millions FCFA sur une période de 24 mois sur la base d'une garantie réelle. Le logement est cédé par la SCI TOUBA Immobilier à 19.500.000FCFA et le coût du programme acquéreur (entre l'acquéreur et la BHS; avec le concours de la BHS sous forme de crédit) est de 24.615.584FCFA (cf. Compte d'exploitation prévisionnelle). Dans nos calculs nous allons considérer un montant de 24.750.000FCFA comme coût du programme pour tenir compte des faux frais.

On considère que les candidats à l'acquisition de logements dans le programme du promoteur paieront un loyer mensuel de 150.000 FCFA pendant la durée de réalisation du projet (24 mois)

Situation de référence

On considère la réalisation des 500 logements de standing et de même type mais par auto construction et sur fonds propres (épargne privée) donc sans l'aide de structure spécialisée dans le financement de l'habitat telle que la BHS.

Dans ces conditions, le délai de construction est estimé en moyenne à quinze (15) ans au cours desquels le candidat à l'acquisition du logement est astreint au paiement du loyer de la maison qu'il occupe.

Le loyer mensuel moyen est de 150.000 FCFA sur la période considérée de quinze (15) ans soit 180 mois.

On rappelle que le coût de revient du logement réalisé en auto construction est estimé à 17.500.000 FCFA toutes dépenses confondues (TDC).

Sur la base des données ci-dessus on a, pour la situation de référence :

- 1) Coût de revient TDC des 500 logements de la situation de référence:

$$17.500.000 \text{ FCFA} * 500 = 8.750.000.000 \text{ FCFA}$$

- 2) Montant total du loyer versé au bout des 15 années pour les 500 logements:

$$150.000 \text{ FCFA} * 12 * 15 * 500 = 13.500.000.000 \text{ FCFA.}$$

Soit au total pour la situation de référence :

$$8.750.000.000 \text{ FCFA} + 13.500.000.000 \text{ FCFA} = \mathbf{22.250.000.000 \text{ FCFA}}$$

Pour la situation "avec" projet:

$$24.750.000 \text{ FCFA} * 500 = \mathbf{12.375.000.000 \text{ FCFA}}$$

Le gain des consommateurs des produits du projet ainsi déterminé est égal à 9.875 Millions FCFA c'est-à-dire:

$$\text{Soit } 22.250.000.000 \text{ FCFA} - 12.375.000.000 \text{ FCFA} = \mathbf{9.875.000.000 \text{ FCFA}}$$

Alors la VASI du projet est égale à :

$$1.187,5765 + 9.875 = 11.062,5765 \text{ Millions FCFA}$$

Sur cette base, le rapport VASI/I est égal à 4,48.

Au-delà des calculs, faisons l'analyse des effets du projet sur l'économie nationale.

II-3 ANALYSE DES EFFETS SUR LES PRINCIPAUX OBJECTIFS ECONOMIQUES

L'analyse des effets du projet sur l'économie ne va concerner que la phase primaire qui couvre l'ensemble des flux engendrés en amont dans l'économie par les activités de production. Cette phase s'achève avec la distribution des revenus inclus que sont les Salaires (rémunération du travail), les Taxes (impôts, taxes et droits de douane), les Frais Financiers (intérêts) et le Revenu d'Exploitation.

Cette analyse consiste à choisir de manière appropriée les indicateurs qui nous permettent de déterminer la contribution du projet aux objectifs économiques :

- de croissance ;
- d'équilibre des échanges extérieurs ;
- d'équilibre des finances publiques ;
- de distribution des revenus.

II-3-1 Analyse des effets du projet sur l'économie nationale

II-3-1-1 Analyse de la contribution du projet à la croissance économique

La croissance économique est l'un des objectifs majeurs des politiques économiques. Elle est mesurée par la Valeur Ajoutée incluse créée par un projet. Cette valeur ajoutée représente la participation dudit projet au Produit Intérieur Brut (PIB). Dans le cas du projet réalisé par SCI TOUBA Immobilier, la Valeur Ajoutée incluse est de 4.987,417 Millions FCFA.

La contribution supplémentaire spécifique du projet est égale à 1.187,5765 Millions FCFA et est mesurée par la Valeur Ajoutée incluse additionnelle (ΔVA incluse = 1.187,5765 Millions FCFA); l'exécution du projet permet donc d'augmenter le PIB par rapport à la situation "sans" projet.

Pour connaître la contribution à la croissance économique, on détermine le Taux d'Intégration du projet dans l'économie. Ce Taux d'Intégration donne la mesure dans laquelle le projet fait appel à l'appareil productif national, valorisant ainsi les ressources nationales dont dispose le pays.

$$\text{Taux d'Intégration} = VA \text{ incluse} / \text{Production}$$

Le taux d'Intégration du projet à l'étude est de 51,15%

Le taux d'intégration du projet dans l'économie nationale est moyen mais légèrement supérieur au taux d'intégration de la situation "sans" projet qui est de 43,42%. Il représente la part de la valeur de la production du projet qui reste effectivement dans l'économie nationale en phase primaire.

On peut donc dire que le projet à son échelle, mobilise moyennement les ressources économiques (il a une capacité moyenne d'entraînement économique) mais un peu plus que la situation "sans" projet.

II-3-1-2 Analyse de la contribution du projet à l'équilibre des échanges extérieurs

Réduire le déficit des échanges extérieurs (ou accroître l'excédent des échanges extérieurs) constitue un autre principal objectif économique assigné aux projets de développement.

La contribution spécifique du projet sera mesurée à travers sa contribution à l'équilibre des différentes balances des échanges extérieurs (balance commerciale, balance des comptes courants et balance des paiements).

II-3-1-2-1 Contribution à l'équilibre de la balance commerciale

L'impact sur la balance commerciale se mesure par le solde entre les produits exportés et les biens et services importés ayant concouru directement et indirectement au projet.

Dans l'une ou l'autre des deux situations "avec" ou "sans" projet, il n'y a pas eu d'exportations. Mais par contre, les deux situations occasionnent des importations même si c'est à des degrés divers.

Or en l'absence d'exportations, l'impact du projet sur la balance commerciale est donné par la différence entre les importations incluses "avec" et "sans" projet (y compris les dépenses en devises d'investissements et renouvellements).

Cette différence est égale à -188,281 Millions FCFA et représente un gain de devises par rapport à la situation de référence.

La réalisation du projet utilise presque autant de devises (4.762,574 Millions) pour les importations que la situation de référence (4.950,855 Millions).

Dans les deux cas la balance commerciale est affectée à cause des importations massives de matériaux de construction.

Pour le projet le déficit en devises est équivalent à 4.762,574 Millions FCFA

II-3-1-2-2 Contribution à l'équilibre de la balance des comptes courants

L'impact sur la balance des comptes courants est mesuré en déduisant la main d'œuvre étrangère et les profits des entreprises à capitaux étrangers du déficit enregistré au niveau de la balance commerciale.

Dans le cadre de notre étude, à priori aucune des deux situations "avec" et "sans" projet n'a d'effet sur la balance des comptes courants car aucune rémunération (hors taxe) n'a été payée en devises à des salariés expatriés et il n'y a pas non plus de profits d'entreprises à capitaux étrangers à prendre en compte.

Toutefois il importe de rappeler que les acquéreurs de logements sont constitués à 70% de Sénégalais résidents à l'extérieur soit 350 logements. Les dossiers de pré commercialisation révèlent que 300 logements sont réservés par les Sénégalais résidant en Europe et aux Etats Unis d'Amérique. Le règlement du coût des 300 logements soit 7.425 millions FCFA se fera par des transferts en EURO et en Dollars US au profit de la BHS.

L'apport minimum exigé des acquéreurs, sous forme d'épargne, est de 25% du coût du programme soit environ 1.856,250 Millions FCFA.

Rien que l'apport minimum équilibre à près de 40% le déficit en devises occasionné par les importations.

On peut donc noter que le déséquilibre est immédiat lors de la construction; mais le retour à l'équilibre s'opère progressivement par petite dose homéopathique sur toute la durée de remboursement du crédit acquéreur.

II-3-1-2-3 Contribution à l'équilibre de la balance des paiements

La contribution à l'équilibre de la balance des paiements se calcule par déduction des frais financiers (payés en devises) sur les emprunts effectués auprès des banques étrangères du solde calculé au niveau de la balance des comptes courants.

Dans notre cas, l'organisme de financement est la BHS dont le crédit est en monnaie locale. Les frais financiers sont également payés en franc CFA.

Le projet n'a donc pas d'impact sur la balance des paiements.

II-3-1-3 Analyse de la contribution à l'équilibre des finances publiques

La réduction du déficit des finances publiques constitue également une préoccupation principale des politiques de développement.

Généralement l'impact d'un projet sur les finances publiques porte sur les types de flux suivants:

- les recettes et les dépenses du budget de l'Etat mesurées par la totalité des flux inclus de taxes, impôts, produits fiscaux et subventions de fonctionnement et/ou d'exploitation engendrés par les activités directes et indirectes du projet ;
- les résultats d'exploitation des entreprises publiques ;
- les flux de réception des emprunts (et dons) et ceux du service de la dette correspondant, directement payés par la puissance publique.

Dans le cas du projet à l'étude, dans l'une quelconque des situations "avec" ou "sans" projet, on a enregistré des subventions directes prises en charge par l'Etat du Sénégal. Il n'y a pas une implication des entreprises publiques.

Le bilan pour l'Etat du Sénégal est donc relatif aux impôts, taxes et droits perçus.

Ce bilan révèle que les recettes directes et indirectes de la situation "avec" projet s'élèvent à 1817,6225 Millions FCFA contre 1.151,213 Millions FCFA pour la situation de référence.

On note donc un gain additionnel pour l'Etat de 666,4095 Millions FCFA en recettes d'impôts, droits et taxes directs et indirects

L'Etat exerce donc une ponction sur les résultats des activités du projet de 500 logements à Petit MBAO par la SCI TOUBA Immobilier.

Le poids de cette ponction se mesure à travers la détermination des différents taux suivants :

- 1) **Le Taux de Taxation Apparente (TTA) ou "nominale"** qui est donné par le rapport entre le bilan des effets directs pour l'Etat et la production du projet. Il permet d'apprécier le niveau des impôts, taxes et droits directement perçus par l'Etat par rapport à la production.²⁵ Il est égal à:

$$TTA = \text{Bilan direct Etat} / \text{Production}$$

Le Taux de Taxation Apparente pour le projet est peu élevé (4,5%).

- 2) **Le Taux de Taxation Directe des Facteurs (TTD)** qui mesure l'importance des transferts par rapport à la richesse créée au stade des effets directs. Il est donné par le rapport entre le bilan des effets directs pour l'Etat et la Valeur Ajoutée Directe.²⁶ Il est égal à:

$$TTD = \text{Bilan direct Etat} / \text{VA directe}$$

Le Taux de Taxation Directe des facteurs pour le projet est de 23%. Ce qui signifie que 23% de la Valeur Ajoutée Directe générée par le projet sont transférés dans le patrimoine de l'Etat.

- 3) **Le Taux de Taxation Incluse de la Production (TTIP)** qui, à partir des effets inclus, donne une image réelle de la ponction exercée par l'Etat sur toutes les activités contribuant au projet.²⁷ Il est égal à:

$$TTIP = \text{Bilan Etat inclus} / \text{Production}$$

Le Taux de Taxation Incluse de la Production du projet est de 19%. Ce qui signifie que les impôts, taxes et droits perçus par l'Etat dans le cadre du projet représente pratiquement le 1/5 du chiffre d'affaires.

- 4) **Le Taux de Taxation Incluse des Facteurs (TTIF)** qui rapporte le bilan inclus pour l'Etat à la richesse globale créée par le projet.²⁸ Il est égal à:

$$TTIF = \text{Bilan Etat inclus} / \text{VA incluse}$$

Le Taux de Taxation Incluse des Facteurs du projet est de 36,5%. Cela veut dire que la valeur ajoutée créée par le projet comporte 36,5% de taxes nettes. Ce qui signifie que non seulement le projet s'exécute sans une subvention de la part de l'Etat, mais que l'Etat accapare 36,5% de la valeur ajoutée créée par le projet.

^{25, 26, 27 & 28} Commission Européenne - Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets de Développement - 1997

Au regard du TTIP (19%) et du TTIF (36,5%), on peut dire que les gains supplémentaires pour l'Etat du Sénégal résultant des effets d'entraînement du projet, de la SCI TOUBA Immobilier à Petit MBAO, dans l'économie nationale paraissent relativement satisfaisants.

Par ailleurs, et sans pour autant prétendre faire une analyse des effets multiplicateurs du projet, on peut faire remarquer que l'Etat du Sénégal:

- Recevra des dividendes à la fin d'exercice de la BHS dont il est un des actionnaires. En effet, les frais financiers versés par le Promoteur SCI TOUBA Immobilier vont contribuer à la formation du Produit Net Bancaire (PNB) et donc du Résultat Net de la BHS ;
- Percevra également des impôts sur le Foncier Bâti pour 500 logements en situation "avec" projet pendant une période de treize ans avant que ne commence la perception desdits impôts pour la situation "sans" projet.

II-3-1-4 Analyse de la distribution des revenus

II-3-1-4-1 Le bilan des revenus pour les ménages

Le gain additionnel de la rémunération du travail est négatif (différence entre les deux situations sur une période de 15 ans) s'élève à -488,5502 Millions FCFA. Le travail est mieux rémunéré dans la situation de référence et (pratiquement le double de la masse salariale de la situation "avec" projet)

La rémunération du travail étant moins importante avec le projet, on est en droit de s'attendre à moins d'épargne de la part des travailleurs qui sont des nationaux.

II-3-1-4-2 Le bilan des revenus pour les entreprises

Pour la BHS

Les frais financiers sont payés pour 234,243 Millions FCFA (soit environ 5% de la valeur ajoutée incluse du projet) directement à la BHS au titre des intérêts du crédit octroyé par cette institution bancaire nationale.

Pour d'autres institutions financières nationales

Un montant de 32,4322 Millions FCFA est en outre versé sous forme d'intérêts indirects occasionnés par le projet.

Pour le Promoteur et les autres entreprises concernées

Le bilan pour toutes les entreprises (Promoteur SCI TOUBA Immobilier et tous les autres intervenants à la réalisation du projet) est mesuré par le bénéfice additionnel qui s'élève à 755,227 Millions FCFA. Le bénéfice net inclus du projet étant de 2.430,1 Millions FCFA. Ce sont les entreprises qui bénéficient le plus du projet si l'on tient compte du bilan additionnel.

Les entreprises accaparent ainsi près de 49% de la valeur ajoutée incluse.

II-3-1-5 Analyse de la contribution du projet à l'épargne

La formation de l'épargne est un facteur important pour l'appréciation d'un projet, puisqu'elle permet d'en multiplier les effets par de nouveaux investissements.

L'accroissement des revenus suppose normalement une augmentation du taux d'épargne. Or l'augmentation du taux d'épargne a pour conséquence une augmentation ultérieure des forces productives et de la production.

Dans ce cadre:

- les bénéfices relativement importants des entreprises issus des activités du projet et qui seront réinvestis ou déposés localement ;
- l'épargne publique constituée essentiellement par la fiscalité (36,5% de la valeur ajoutée créée par le projet) et qui sera investie par l'agent Etat ;
- l'épargne des acquéreurs de logements auprès de la BHS et détenteurs de Compte d'Epargne Logement (CEL) ou de Plan d'Epargne Logement (PEL).

II-3-2 Analyse de l'efficacité et de la pertinence économiques du projet

L'analyse économique du projet, c'est-à-dire du point de vue de la collectivité, nous a amené à mesurer son apport additionnel au revenu national.

Pour ce faire, nous avons calculé la richesse additionnelle créée par le projet dans l'économie nationale (la valeur ajoutée) et sa répartition, ainsi que les fuites additionnelles hors de l'économie nationale (les pertes de devises).

Mais est-ce que l'avantage net du projet pour la collectivité justifie les ressources mobilisées et mises à son service ?

Pour répondre à cette question, nous allons calculer l'efficacité économique des ressources consacrées au projet (rentabilité des flux additionnels) et ensuite analyser sa pertinence économique.

II-3-2-1 Rentabilité économique des flux additionnels

Nous allons tenter d'examiner l'efficacité économique du projet du point de vue du revenu intérieur et sous la contrainte de la rareté des devises.

Le taux de rendement interne économique du projet est de 0,48 si l'on tient compte de la Valeur Ajoutée Supplémentaire et de 4,48 si l'on tient compte de la Valeur Ajoutée Supplémentaire Intérieure.

Le projet est donc économiquement rentable. L'avantage net dépasse le coût du capital immobilisé.

En outre, le projet a un taux moyen, mais suffisant, d'intégration économique et aide à atteindre l'objectif de croissance économique, car il contribue spécifiquement au PIB pour 1.187,5765 Millions FCFA.

Le projet permet un gain de devises par rapport à la situation de référence (sous la contrainte principale de rareté de devises) équivalant à un montant de 188,281 Millions FCFA.

Au total, on peut noter que :

- **le projet occasionne une perte de devises sous la contrainte de rareté de devises ;**
- **le projet est économiquement rentable, contribue à la croissance économique sous la contrainte principale de mobilisation de capitaux pour l'investissement ;**
- **le projet contribue à la formation de l'épargne publique et privée.**

II-3-2-2 Analyse de la pertinence économique du projet

Pour évaluer la pertinence du projet pour l'économie nationale du Sénégal, nous allons étudier la cohérence du projet avec les buts et les grandes orientations économiques du pays.

Le 9^{ème} Plan d'Orientation pour le Développement Economique et Social 1996-2001 du Sénégal "Compétitivité et Développement Humain Durable" adopté le 10 mars 1997 a défini les orientations stratégiques et les lignes d'actions prioritaires qui déterminent les options économiques et sociales de la Nation.

Dans le cadre macroéconomique pour un programme d'investissements et d'actions, il est stipulé entre autres que : **citation**

<<.....Politique budgétaire

.....L'objectif des mesures entreprises sera de dégager une épargne publique pour alimenter le budget d'équipement, principal instrument de mise en oeuvre de la politique de développement économique et social de l'Etat.....

Le développement de l'épargne- investissement

Pour mieux soutenir les besoins en investissement, les pouvoirs publics doivent mettre en place des mécanismes visant à développer une économie d'accumulation. Pour atteindre cet objectif, il sera nécessaire de jouer à la fois sur l'efficacité du réseau de collecte que sur les comportements des différents agents. Le renforcement de l'autofinancement national repose en partie sur les efforts d'économies des différents agents :

- l'administration devra accroître sensiblement ses ressources propres par l'amélioration du rendement fiscal et l'extension de l'assiette de façon à dégager une épargne pour faire face aux dépenses d'investissements et à maintenir la progression de sa consommation à un niveau nécessaire pour un bon fonctionnement de l'administration
- les entreprises privées seront amenées à rechercher une plus grande efficacité dans leur gestion afin d'obtenir des résultats plus performants leur permettant de contribuer à l'autofinancement de leur investissement ;
- les ménages, en raison de l'amélioration de la situation économique, de la meilleure couverture du réseau de collecte et des mesures d'incitation, devront relever leur propension à épargner ;
- la mise en place, en faveur des travailleurs sénégalais à l'étranger, d'un système d'épargne plus incitatif pour les amener à rapatrier davantage leur épargne.....>> **Fin de citation**

Face à ces grands objectifs et à ces orientations stratégiques, le projet se caractérise par :

- un taux moyen d'intégration économique mais un bon rendement économique en termes de valeur ajoutée incluse ;
- un léger gain de devises par rapport à la situation de référence ;
- un gain additionnel substantiel pour l'Etat en termes de recettes fiscales conforme aux objectifs de la politique économique de renforcement du comportement de l'épargne publique ;
- des taux de taxation apparente peu élevé (4,5%) et de taxation incluse relativement bas (19%) conformément à l'objectif économique d'amélioration des recettes dans un contexte de taux d'imposition bas ;
- des gains additionnels très substantiels pour les entreprises impliquées conformément aux objectifs de la politique économique relatifs au renforcement de l'auto financement et de l'épargne des entreprises ;

- une épargne des acquéreurs de logement par le biais des comptes et plans d'épargne des ménages; ce qui est conforme à l'objectif économique de renforcer l'épargne des ménages ;
- l'amélioration du cadre de vie et la fourniture de 500 logements qui contribuent à l'accroissement du parc immobilier; ce qui participe à l'atteinte de l'objectif d'assurer une gestion rationnelle de l'espace urbain.

Au regard de tout ce qui précède, on peut dire que le projet de 500 logements à Petit MBAO par la SCI TOUBA Immobilier, est économiquement rentable du point de vue des flux additionnels et économiquement pertinent parce que les résultats obtenus sont en adéquation avec les principaux objectifs économiques contenus dans le cadre macroéconomique.

CESAG - BIBLIOTHEQUE

II-4 ENSEIGNEMENTS DE L'ETUDE ET RECOMMANDATIONS

L'étude financière du projet de réalisation de 500 logements à Petit MBAO dans le Département de PIKINE par la SCI TOUBA Immobilier indique que ledit projet est financièrement rentable pour tous les acteurs si l'on tient compte du résultat du calcul de la VAN, du TRI qui est égal à 48,52% et de la rentabilité des capitaux investis. Par ailleurs, le compte d'exploitation prévisionnelle ainsi que le compte de résultat prévisionnel dégagent une marge substantielle. Enfin le taux de rendement interne économique du projet est de 48%.

Le coût de revient de l'opération est de 8.000 Millions FCFA environ. Alors que l'apport du Promoteur n'a été que de 502 Millions FCFA et le crédit sollicité auprès de la BHS de 1.946 Millions FCFA, le projet a été réalisé et ce, grâce à une bonne maîtrise du mécanisme de fonctionnement des CREDITS REVOLVING. Il n'a donc pas fallu mobiliser nécessairement l'importante somme de 8.000 Millions FCFA au profit de SCI TOUBA Immobilier uniquement.

Le test de sensibilité révèle que le projet est financièrement rentable dès que 80% de la production sont vendus. Le plus grand des risques encourus par le projet est le risque lié à la commercialisation.

L'analyse des effets du projet nous a permis de tirer les enseignements suivants:

- le projet est financièrement et économiquement rentable c'est-à-dire aussi bien pour les entreprises concernées que pour la collectivité ;
- le projet a un bon effet d'entraînement économique ;
- le projet permet aux Sénégalais de l'extérieur d'épargner plus et d'investir dans leur pays ;
- le projet occasionne une perte substantielle en devises due à une importation massive de matériaux de construction. Les importations constituent des fuites hors de l'économie nationale ;
- le projet a un taux de taxation apparente peu élevé (4,5%), contrairement à son taux de taxation incluse des facteurs qui est relativement fort (36,5%) ;
- le projet est économiquement efficient et contribue à l'atteinte des principaux objectifs économiques fixés dans le 9^{ème} Plan d'Orientation pour le Développement Economique et Social.

De ces enseignements tirés de l'étude, découlent les recommandations suivantes qui visent à améliorer les effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale du Sénégal :

❖ **Recommandations d'ordre spécifique à l'Etat**

1) Par rapport à la perte de devises causée par les importations massives

- ⇒ Favoriser la création de PME et de PMI fonctionnelles dont les activités seront tournées spécifiquement vers la production des intrants du bâtiment. Cela aurait pour effet bénéfique pour l'économie nationale la réduction des pertes en devises occasionnées par les projets d'habitat planifié. En effet, l'importation massive des matériaux de construction est liée à l'absence de PME et de PMI spécialisées dans les intrants du bâtiment. Cette situation constitue d'ailleurs un facteur limitant pour le développement du secteur de la construction et plus particulièrement de celui de l'immobilier ;

- ⇒ Encourager la recherche, la mise à disposition ainsi que l'utilisation, dans l'immobilier surtout, de matériaux de construction de qualité produits localement. Dans l'exécution des programmes immobiliers, il sera nécessaire de passer à une phase d'utilisation à grande échelle des matériaux produits localement. L'Etat devra faire en sorte que l'acceptabilité des matériaux produits localement soit enfin une réalité. Pour ce faire, l'Etat pourra par exemple, prendre des mesures fiscales incitatives au profit des promoteurs qui s'adonnent à la réalisation des logements en matériaux locaux.

2) Par rapport à la réduction du coût des logements

- ⇒ réduire les frais d'actes et droits d'enregistrement relatifs au secteur de l'immobilier car les dispositions incitatives déjà mises en oeuvre, les programmes initiés par les promoteurs immobiliers sont assujettis à des droits et taxes divers dont le cumul a une incidence importante sur le coût des logements ;
- ⇒ faire participer l'Etat à la viabilisation des grands ensembles immobiliers ;
- ⇒ faire participer les sociétés concessionnaires à la réalisation des réseaux des programmes immobiliers ;
- ⇒ mettre en place un mécanisme d'allègement des coûts de viabilisation pour les promoteurs.

3) Par rapport aux Sénégalais de l'Extérieur

- ⇒ prendre des dispositions incitatives particulières (fiscales, bancaires, etc.) au profit des Sénégalais de l'extérieur désireux d'investir dans leur pays par l'acquisition de logements dans les programmes des promoteurs immobiliers.

4) Par rapport à la politique d'habitat

- ⇒ considérer l'habitat comme un secteur productif. Générateur de ressources additionnelles et d'emplois, le secteur de l'habitat, particulièrement celui de l'immobilier, constitue en effet un des maillons essentiels de la relance de l'économie nationale du Sénégal ;
- ⇒ faire procéder à une évaluation du secteur de l'habitat.

❖ Recommandations d'ordre spécifique à la BHS

- ⇒ introduire dans les procédures de la Banque l'analyse économique des projets des promoteurs immobiliers et des coopératives d'habitat. Ceci permettra à la BHS de maîtriser les effets sur l'économie nationale du Sénégal des projets dont elle assure le financement, et elle disposerait ainsi d'indicateurs objectivement vérifiables de sa contribution à l'atteinte des principaux objectifs économiques du pays ;
- ⇒ relever le plafond du coût du logement social pour encourager la promotion immobilière ;
- ⇒ appuyer toute initiative visant à réduire davantage les procédures d'instruction des dossiers et de réalisation des programmes immobiliers ;

- ⇒ s'assurer, en sa qualité d'observateur averti, de la capacité technique et financière des adjudicataires des travaux à l'issue des procédures de passation des marchés de construction.

❖ **Recommandations d'ordre spécifique au Promoteur**

- ⇒ circonscrire dans des délais très courts la construction des logements. Si des dispositions diligentes ne sont pas prises pour que la réalisation du programme s'effectue dans la limite des délais contractuels, les frais occasionnés par ce dépassement de délai sont exclusivement supportés par la marge bénéficiaire du promoteur qui devient par conséquent moins compétitif voire même défaillant ;
- ⇒ rompre avec l'optique production pour tendre vers l'optique client dans la définition de la stratégie-marketing. Il s'agira donc de plus en plus de construire des logements sur la base d'une clientèle bien ciblée et dont les attentes aideront à étudier techniquement le projet ;
- ⇒ définir suffisamment tôt, une stratégie-marketing cohérente. La fonction marketing revêt une importance capitale et déterminante. Il s'agit en effet, d'un produit (le logement de standing dans un environnement où on enregistre la suppression des parcs locatifs des sociétés immobilières) qui, s'il n'est pas vendu au moment indiqué, entraîne d'importants surcoûts qui hypothèquent sérieusement la viabilité de la société immobilière ;
- ⇒ améliorer la gestion financière des projets, maîtriser les frais généraux ainsi que la marge bénéficiaire.

CESAG - BIBLIOTHEQUE

CONCLUSION GENERALE

Au Sénégal, l'objectif principal du secteur de l'habitat est de faciliter l'accès du plus grand nombre à des parcelles viabilisées, à des logements adéquats et à des équipements de base. La politique en matière d'habitat s'inscrit donc dans une perspective globale d'amélioration des conditions de vie des ménages. Les projets d'habitat planifié jouent un rôle de premier ordre dans l'atteinte de cet objectif fixé au secteur.

Cependant, nous avons choisi d'analyser, à travers l'étude d'un projet immobilier financé par la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), les effets des projets d'habitat planifié sur l'économie nationale du pays.

Les objectifs de notre étude étaient de mesurer le degré d'insertion des projets d'habitat planifié, d'analyser leurs effets sur l'économie nationale, et de formuler des recommandations susceptibles d'aider à améliorer lesdits effets.

Pour atteindre ces objectifs, nous avons procédé à une revue de littérature qui nous a permis de mettre en évidence la relation existant entre les variables de conception et de rentabilité d'un projet immobilier et les qualités de ses effets sur l'économie nationale.

Les résultats de notre étude indiquent qu'un projet immobilier, bien conçu selon une démarche méthodologique préalablement bien définie par la BHS suivant les principes de crédit revolving, peut être financièrement et économiquement rentable.

L'analyse de ces résultats a permis de déterminer les effets du projet sur l'économie du Sénégal à savoir que :

- ✓ le projet permet une augmentation du PIB par sa contribution supplémentaire spécifique évaluée à 4.352,417 Millions FCFA ;
- ✓ le projet contribue à la croissance économique avec un taux d'intégration économique de 51,15% ;
- ✓ le projet contribue à l'équilibre des finances publiques par un gain additionnel pour l'Etat de 1.625,2055 Millions FCFA en recettes d'impôts, droits et taxes directs et indirects (avec un taux de taxation incluse des facteurs relativement élevé de 36,5%) ;
- ✓ le projet contribue également à l'épargne par l'amélioration du revenu des ménages (gain additionnel de la rémunération du travail de 314 Millions FCFA) et du revenu des entreprises (bénéfice additionnel de 2.150 Millions FCFA) ;
- ✓ le projet occasionne une perte substantielle de devises et ce faisant contribue à un déséquilibre plus important de la balance commerciale.

Les enseignements tirés des résultats de l'étude conduisent à faire les suggestions suivantes:

- ✓ Favoriser la création de PME et de PMI fonctionnelles dont les activités seront tournées spécifiquement vers la production des intrants du bâtiment afin de réduire voire même supprimer les pertes en devises dues aux importations massives des matériaux de construction ;
- ✓ Considérer l'habitat comme un secteur productif ;
- ✓ Faire procéder à une évaluation du secteur de l'habitat ;
- ✓ Réduire les coûts de construction ;
- ✓ Introduire dans les procédures de la Banque de l'Habitat du Sénégal l'analyse économique des projets des promoteurs immobiliers et des coopératives d'habitat ;
- ✓ Circonscrire dans des délais très courts la construction des logements ;
- ✓ Rompre avec l'optique production pour tendre vers l'optique client dans la définition de la stratégie-marketing et surtout définir suffisamment tôt, une stratégie-marketing cohérente; la fonction marketing ayant une importance capitale et déterminante pour la rentabilité du projet.

Au regard de tout ce qui précède, nous pouvons affirmer que les projets d'habitat planifié, en plus de l'objectif principal qui leur est fixé, contribuent valablement à la relance de l'économie nationale par les ressources additionnelles générées et les emplois créés. Cette contribution spécifique à l'économie nationale est susceptible d'amélioration par la mise en oeuvre des suggestions et recommandations de notre étude..

Nous avons conscience que cette étude ne peut prétendre à une exhaustivité car présentant des limites qui sont dues notamment :

- ✓ au temps (deux mois environ) dont nous avons disposé pour réaliser ce travail ; ce temps nous paraît insuffisant, vu l'importance de notre sujet dans le processus de fourniture de logements ;
- ✓ aux spécificités de l'environnement politique, économique, financier, social et culturel dans lequel évolue la BHS. En effet, les résultats du cas de la BHS ne peuvent pas être systématiquement et/ou automatiquement transposables aux autres pays de l'UEMOA par exemple. Car, même s'il existe des problèmes communs à ces pays en matière de logement, tous les mécanismes de financement mis en place n'évoluent pas dans les mêmes environnements et chaque pays rencontre des problèmes spécifiques (accès au foncier, disponibilité et conditions d'accès aux ressources, etc.).

Il aurait été intéressant de disposer de moyens financiers et de plus de temps matériel pour mener une étude comparative des retombées économiques des projets d'habitat planifié au Sénégal, au Mali et en Côte d'Ivoire au regard des spécificités de l'environnement économique, financier et social ainsi que des conditions d'accès au foncier dans chacun de ces pays.

CESAG - BIBLIOTHEQUE

ANNEXES

GUIDE D'ENTRETIEN AVEC DES PROMOTEURS IMMOBILIERS PRIVES DE LA REGION DE DAKAR

- 1- Quelles sont vos impressions sur le montage financier des dossiers par la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 2- Auriez-vous souhaité une autre méthode ?
- 3- Que pensez-vous des produits de prêt proposés par la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 4- Quels sont, selon vous, les avantages du crédit revolving octroyé par la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 5- Quels sont, selon vous, les inconvénients du crédit revolving octroyé par Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 6- Quel est le délai maximum d'instruction d'un dossier de financement soumis à la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 7- Que proposez-vous pour réduire les délais d'instruction et d'approbation des dossiers ?
- 8- Pensez-vous que le taux d'emprunt est trop élevé ? Constitue-t-il un handicap ? Si oui quel taux auriez-vous souhaité ?
- 9- Que pensez-vous du régime fiscal actuel ?
- 10- Quelles propositions pouvez-vous faire en vue d'un régime fiscal plus incitatif pour le secteur immobilier ?
- 11- Que préconisez-vous pour le raccourcissement des délais de réalisation des projets ?
- 12- Que pensez-vous de l'utilisation des matériaux locaux dans les programmes immobiliers ?
- 13- Avez-vous déjà utilisé les matériaux locaux dans vos projets ?
Si oui, combien de fois ? Etes-vous disposé à poursuivre l'expérience ? Dans quelles conditions?
Si non, Pourquoi ? Etes-vous disposé à tenter l'expérience ?
- 14- Seriez-vous disposé à investir dans la création d'une Petite et Moyenne Entreprise (PME) spécialisée dans les matériaux locaux de construction ?
- 15- Que pensez-vous du développement d'un marché local des matériaux de construction ?
- 16- Quels sont les risques des programmes avec la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
Quel est, selon vous, le plus grand risque ?
- 17- Est-ce votre première convention d'ouverture de crédit avec la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
Votre programme avec la Banque de l'Habitat du Sénégal est-il rentable ? Etes-vous disposé à recommencer l'expérience ?
- 18- Que se passerait-t-il si vous ne parvenez pas à commercialiser les logements dans les délais ?
- 19- Utilisez-vous du personnel expatrié ?
- 20- Comptez-vous des expatriés dans l'actionnariat de votre société ?
- 21- Avez-vous recours à des capitaux étrangers ?

GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES CADRES DE LA BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL

- 1- La Banque de l'Habitat du Sénégal procède-t-elle à l'analyse économique des projets immobiliers qu'elle finance ? Quelle est la forme de la contribution de la Banque de l'Habitat du Sénégal à la formation du PIB du Sénégal ?
- 2- La Banque de l'Habitat du Sénégal a-t-elle recours à des capitaux étrangers pour financer les projets des promoteurs immobiliers ?
- 3- Combien de programmes de promoteurs immobiliers ont connu un échec depuis que la Banque de l'Habitat du Sénégal a commencé par octroyer des crédits revolving ?
- 4- Quels sont les avantages du crédit revolving :
 - pour la banque ?
 - pour les promoteurs ?
- 5- Quels sont les inconvénients du crédit revolving :
 - pour la banque ?
 - pour les promoteurs ?
- 6- En quoi consiste exactement le rôle d'observateur de la Banque de l'Habitat du Sénégal dans l'adjudication des travaux de construction des logements ?
- 7- En quoi consiste le contrôle des travaux par la Banque de l'Habitat du Sénégal ?
- 8- Le contrôle de la Banque de l'Habitat du Sénégal atténue-t-il la responsabilité du promoteur ?
- 9- La Banque de l'Habitat du Sénégal envisage-t-elle la baisse du taux d'emprunt des crédits octroyés aux promoteurs immobiliers ?
- 10- La Banque de l'Habitat du Sénégal envisage-t-elle le relèvement des prix plafonds ?
- 11- Que peut faire la Banque de l'Habitat du Sénégal pour encourager l'utilisation des matériaux locaux dans les projets immobiliers ?

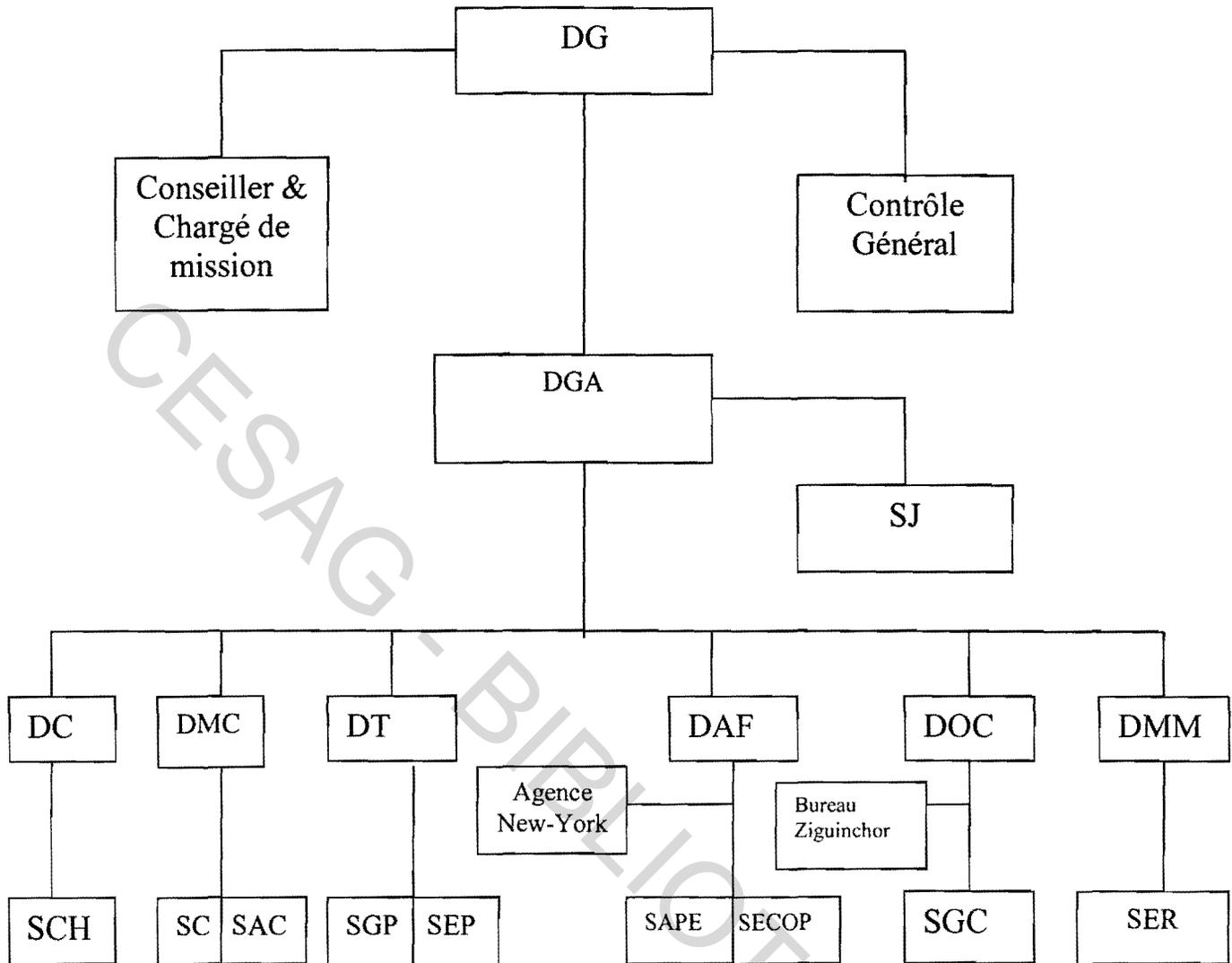
**GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES ENTREPRISES ADJUDICATAIRES
DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DES LOGEMENTS**

- 1- Avez-vous déjà connu des dépassements de délai de construction de logements ?
- 2- Quelles dispositions pratiques prenez-vous pour le respect des délais d'exécution ?
- 3- Quel est le délai maximum de paiement de vos décomptes ?
- 4- Les plannings de décaissements sont-ils respectés ,?
- 5- Quels sont les taux de taxes et droits de douane pour les matériaux de construction nécessaires aux corps d'état suivants :
 - plomberie et appareil sanitaires ;
 - appareils électriques ;
 - menuiseries aluminium ;
 - vitrerie ;
 - peinture et vernis ;
 - carrelage ;
 - étanchéité ;
 - faux plafond (plâtre).
- 6- Quels sont les matériaux pour lesquels l'approvisionnement sur le marché local est plus profitable (ou revient moins cher) ?
- 7- Que pensez-vous de l'utilisation des matériaux locaux dans les programmes immobiliers ?
- 8- Utilisez-vous du personnel expatrié ?
- 9- Comptez-vous des expatriés dans l'actionnariat de votre entreprise ?
- 10- Avez-vous souvent recours à des capitaux étrangers ?

GUIDE D'ENTRETIEN AVEC LES TACHERONS DE BATIMENT

- 1- Depuis combien de temps travaillez-vous dans le secteur ?
- 2- Vos clients ont-ils tous recours systématiquement aux services des Cabinets d'Architectes et de Bureaux d'Etudes ?
- 3- En quoi consiste votre intervention :
 - en une prestation de main d'œuvre ?
 - en fournitures et prestation de main d'œuvre ?
- 4- Quand vous établissez vos déboursés secs :
 - quelle est la proportion des matériaux de consommations locales (sable, gravier, ciment, fer à béton, etc) ?
 - quelle est la proportion des matériaux que vous considérez comme forcément importés ?
- 5- Dans l'établissement de vos devis estimatifs :
 - quelle est la proportion de la main d'œuvre ?
 - quelle est la proportion de votre marge bénéficiaire ?
- 6- Votre entreprise est-elle régulièrement enregistrée ? A quels types de taxes et impôts êtes-vous assujettis ?
- 7- Quels types de taxes et impôts payez-vous ?
- 8- Avez-vous déjà utilisé les matériaux locaux dans la construction des logements ?
- 9- Que pensez-vous du développement d'un marché local de matériaux de construction ?
- 10- Que pensez-vous des produits de prêt de la BHS ?
- 11- Que pensez-vous des activités des promoteurs immobiliers publics et privés ?

ORGANIGRAMME DE LA BHS



DG	Directeur Général
DGA	Directeur Général Adjoint
CG	Contrôle Général
SJ	Service Juridique
DMM	Direction des Moyens Informatiques et de la Méthode
DOC	Département du Marketing et de la Communication
DMC	Direction du Marketing et de la Communication
DT	Direction Technique
DC	Direction du Crédit
SCH	Service de Crédit à l'Habitat
SC	Service Commercial
SAC	Service Assistance aux Coopératives
SGP	Service Gestion des Projets
SEP	Service Etudes et Planifications
SAPE	Service de l'Administration, du Personnel et de l'Équipement
SECOP	Service de la Comptabilité et du Portefeuille
SGC	Service Guichets et Caisses
SOM	Service Organisation et Méthode
SER	Service Exploitation et Réseaux

ANNEXE VI

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROJETS EN COURS

AU 23/06/2003

N°	DATE ACCORD	PROJETS	SITES	NOMBRE LOGTS/PLLES	MONTANT PROGRAMME	MONTANT CREDIT	GARANTIE
2000							
1	12/05/2000	Coopérative Concorde aviation	ZAC MBAO	78	362 969 218	297 337 722	Garantie réelle
2	24/07/2000	SCI les Dunes (FHG)	Hann Mariste	48	969 650 927	357 926 771	Garantie réelle
3	21/06/2000	TACO	Rufisque	1 678	2 432 414 228	801 884 689	Garantie réelle
Sous totaux				1 804	3 765 034 373	1 457 149 182	
2001							
1	12/02/2001	Sebel invest	Hann Mariste	90	1 457 084 173	454 290 269	Garantie réelle
2	30/05/2001	SPI BTP Ext.	Keur Massar	66	533 930 400	238 297 098	Garantie réelle
3	12/06/2001	SOSEPI	Rufisque	180	1 201 758 351	467 244 566	Garantie réelle
Sous totaux				336	3 192 772 924	1 159 831 933	
2002							
1	02/01/2002	SCI LINGUERE 516139	MBAO	88	1 356 331 929	493 573 935	Garantie réelle
2	30/07/2002	SYPROM 517140	MBAO	296	707 854 703	496 607 880	Garantie réelle
3	13/08/2002	SDV ZAC MBAO 519142	ZAC MBAO	71	424 882 044	162 691 314	Garantie réelle
4	23/08/2002	SCI KEBE 521143	SANGALKAM	794	941 718 116	828 804 381	Garantie réelle
5	10/09/2002	ASECNA ZAC MBAO 309144	ZAC MBAO	78	283 395 656	213 554 412	Garantie réelle
6	12/09/2002	ESPACE 2 EXT	HANN MARISTES	96	1 457 084 173	454 290 269	Garantie réelle
7	27/09/2002	PROMOCAP 520146	MBAO	200	2 332 015 721	644 581 992	Garantie réelle
Sous totaux				1 623	7 503 282 342	3 294 104 183	
2003							
8	15/01/2003	SIPRES	MERMOZ -VDN	45	1 259 811 919	476 217 623	Garantie réelle
9	15/01/2003	SOMISCI 312149	PETIT MBAO	46	675 825 706	334 229 777	Garantie réelle
10	08/04/2003	SAFCO TP	ZAC MBAO	113	157 656 245	123 338 188	Garantie réelle
11	08/04/2003	SNHLM THIES	THIES	121	1 107 636 793	761 953 633	Garantie réelle
12	08/04/2003	APH LONASE	GRAND MBAO	104	436 990 912	376 755 068	Garantie réelle
13	08/04/2003	SOCABEG	THIAROYE AZUR	348	891 165 490	432 796 760	Garantie réelle
14	08/04/2003	HOLDING HLM - KEUR KHADIM	SNHLM FASS PAILLOTES	232	5 849 803 971	1 017 415 851	Garantie réelle
15	12/06/2003	TECHNOLOGIES 2000	GUEDIAWAYE	407	4 510 760 223	675 047 332	Garantie réelle
16	12/06/2003	DAROU SALAM	KEUR MASSAR	612	3 339 515 892	672 456 314	Garantie réelle
17	12/06/2003	COOPERATIVE GENDARMERIE	RUFISQUE	740	4 345 150 000	1 567 625 253	Garantie réelle
18	12/06/2003	COOPERATIVE MILITAIRE	YEUMBEUL	1 876	12 360 932 400	3 427 059 794	Garantie réelle
19	12/06/2003	SIDAK	MBAO	115	357 361 429	300 130 997	Garantie réelle
Sous totaux				4 759	35 292 610 980	10 165 026 590	
Sous totaux				6 382	49 753 700 619	16 076 111 888	

Source: Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)

BUDGET DE L'OPERATION

SCI TOUBA Immobilier

ANNEXE VII

<u>DESIGNATION</u>		<u>COUT PARTIEL</u>	<u>TOTAL</u>
FONCIER			462 720 000
principal		385 600 000	
Accessoires		77 120 000	
VRD			485 000 000
Terrassement		65 000 000	
Voiries (option latérite)		220 000 000	
Adduction eau		45 000 000	
Electrification		155 000 000	
Assainissement			
CONSTRUCTION	NB		-
MS 6	500	-	
		-	
	-	-	
HONORAIRES			115 792 500
Assurances		-	
Etudes de sols		7 292 500	
BET		-	
architecte		-	
géomètre		12 500 000	
Bureau de contrôle		-	
Honoraires de gestion		96 000 000	
COUT DE L'OPERATION			1 063 512 500

Projet SCI TOU BA Immobilier

Besoin maximum: 1 946 556 884

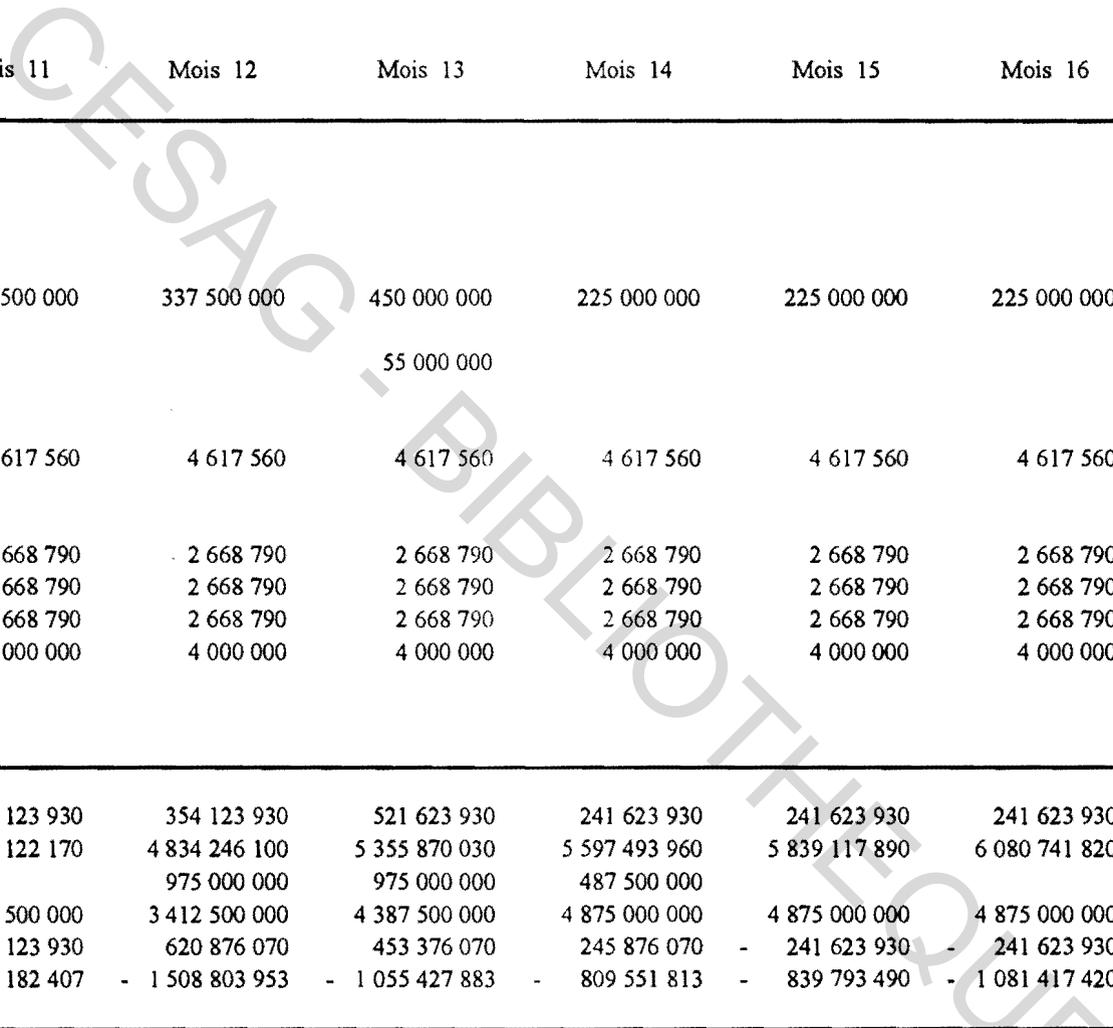
Crédit sollicité: 1 946 556 884

Taux d'intérêt: 10

ANNEXE VIII

LOTS

	Mois 0	Mois 1	Mois 2	Mois 3	Mois 4	Mois 5	Mois 6	Mois 7	Mois 8
TERRAIN	385 600 000								
TERRASSEMENT	65 000 000								
ADDUCT°/BRANCH			20 000 000		20 000 000		5 000 000		
ELECTRIFICATION		38 750 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000	19 375 000	
CONSTRUCTION		450 000 000	225 000 000	225 000 000	225 000 000	225 000 000	337 500 000	450 000 000	225 000 000
TELEPHONIE									
VOIRIE		27 500 000	27 500 000		27 500 000	55 000 000			
ESPACE VERT									
GEOMETRE	12 500 000								
ARCHITECTE	50 000 000	100 000 000	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560
ETUDES DE SOL	7 292 500								
NOTAIRE		53 984 000							
BUREAU ETUDE		2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
CONTRÔLE		2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
ASSURANCES		2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
HONORAIRES GESTION		4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
FRAIS DE DOSSIER									
Dépenses mensuelles	520 392 500	682 240 370	308 498 930	260 998 930	308 498 930	315 998 930	378 498 930	485 998 930	241 623 930
Dépenses cumulées		1 202 632 870	1 511 131 800	1 772 130 730	2 080 629 660	2 396 628 590	2 775 127 520	3 261 126 450	3 502 750 380
C A mensuel								975 000 000	975 000 000
C A cumulé		-	-	-	-	-	-	975 000 000	1 950 000 000
Besoin trésorerie	-	682 240 370	308 498 930	260 998 930	308 498 930	315 998 930	378 498 930	489 001 070	733 376 070
Solde c v c	-	682 240 370	990 739 300	1 265 476 341	1 573 975 271	1 889 974 201	1 946 556 884	1 457 555 814	724 179 744
Agios	-	8 122 561	11 130 426	13 809 112	16 816 977	19 897 966	20 449 647	15 681 887	8 531 470
commission	-	790 198	597 386	425 675	232 864	35 364	-	305 626	763 986
intérêt	-	5 685 336	8 256 161	10 545 636	13 116 461	15 749 785	16 221 307	12 146 298	6 034 831
port de lettre	-	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
frais de tenue de compte	-	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
commis.+ fort découvert	-	284 267	412 808	527 282	655 823	787 489	811 065	607 315	301 742



Mois 9	Mois 10	Mois 11	Mois 12	Mois 13	Mois 14	Mois 15	Mois 16	Mois 17	Mois 18
225 000 000	337 500 000	337 500 000	337 500 000	450 000 000	225 000 000	225 000 000	225 000 000	450 000 000	225 000 000
27 500 000				55 000 000					
4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790
4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
269 123 930	354 123 930	354 123 930	354 123 930	521 623 930	241 623 930	241 623 930	241 623 930	466 623 930	241 623 930
3 771 874 310	4 125 998 240	4 480 122 170	4 834 246 100	5 355 870 030	5 597 493 960	5 839 117 890	6 080 741 820	6 547 365 750	6 788 989 680
487 500 000			975 000 000	975 000 000	487 500 000			975 000 000	975 000 000
2 437 500 000	2 437 500 000	2 437 500 000	3 412 500 000	4 387 500 000	4 875 000 000	4 875 000 000	4 875 000 000	5 850 000 000	6 825 000 000
218 376 070	- 354 123 930	- 354 123 930	620 876 070	453 376 070	245 876 070	- 241 623 930	- 241 623 930	508 376 070	733 376 070
- 756 934 547	- 1 111 058 477	- 1 465 182 407	- 1 508 803 953	- 1 055 427 883	- 809 551 813	- 839 793 490	- 1 081 417 420	- 573 041 350	- 593 273 277
- 8 850 820	- 12 303 538	- 15 756 246	- 16 181 556	- 11 761 140	- 9 363 848	- 9 658 704	- 12 014 538	- 4 059 015	- 4 175 834
- 743 512	- 522 187	- 300 859	- 273 596	- 556 956	- 710 628	- 691 727	- 540 712	- 858 447	- 845 802
- 6 307 788	- 9 258 821	- 12 209 853	- 12 573 366	- 8 795 232	- 6 746 265	- 6 998 279	- 9 011 812	- 2 276 298	- 2 377 862
- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000
- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000
- 315 380	- 462 941	- 610 493	- 628 668	- 439 762	- 337 313	- 349 914	- 450 591	- 238 767	- 247 197

Mois 19	Mois 20	Mois 21	Mois 22	Mois 23	Mois 24	TOTAL	
						385 600 000	TERRAIN
						65 000 000	TERRASSEMENT
						45 000 000	ADDUCT°/BRANCH
						155 000 000	ELECTRIFICATION
225 000 000	330 097 500	225 000 000	225 000 000			6 405 097 500	CONSTRUCTION
						0	TELEPHONIE
						220 000 000	VOIRIE
						0	ESPACE VERT
						12 500 000	GEOMETRE
4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 560	4 617 580	256 203 900	ARCHITECTE
						7 292 500	ETUDES DE SOL
					23 136 000	77 120 000	NOTAIRE
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 805	64 050 975	BUREAU ETUDE
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 805	64 050 975	CONTRÔLE
2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 790	2 668 805	64 050 975	ASSURANCES
4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000	96 000 000	HONORAIRES GESTION
							FRAIS DE DOSSIER
						0	
241 623 930	346 721 430	241 623 930	241 623 930	16 623 930	39 759 995	7 916 966 825	Dépenses mensuelles
7 030 613 610	7 377 335 040	7 618 958 970	7 860 582 900	7 877 206 830	7 916 966 825		Dépenses cumulées
487 500 000				1 950 000 000	487 500 000	9 750 000 000	C A mensuel
7 312 500 000	7 312 500 000	7 312 500 000	7 312 500 000	9 262 500 000	9 750 000 000		C A cumulé
245 876 070	- 346 721 430	- 241 623 930	- 241 623 930	1 933 376 070	11 683 376 070		Besoin trésorerie
- 347 397 200	- 694 118 637	- 702 503 848	- 944 127 778	989 248 292	12 671 146 262		Solde c v c
- 4 532 150	- 1 596 557	- 2 279 410	- 2 548 208	- 3 250 674	- 1 470 718	(234 243 013)	Agios
- 999 470	- 782 774	- 777 533	- 626 518	- 1 216 598	- 1 216 598		commission
- 2 623 570	- 249 474	- 820 265	- 1 094 602	- 1 483 297	-		intérêt
- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000	- 4 000		port de lettre
- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000	- 5 000		frais de tenue de compte
- 144 740	- 289 216	- 292 710	- 393 387	-	-		commis.+ fort découvert

Flux financiers mensuels SCI TOUBA Immobilier

ANNEXE IX

MOIS	0	1	2	3	4	5	6	7
RUBRIQUES								
A- INVESTISSEMENTS								
* Terrain	385,6							
*Notaire		53,98						
*Géomètre	12,5							
*Architecte	50	100	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62
*Etudes de sols	7,2925							
*Bureau d'études		2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
*Contrôle		2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
*Assurances		2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
*Adduction d'eau			20		20		5	
*Electrification		38,75	19,375	19,375	19,375	19,375	19,375	19,375
*Terrassements	65							
*Construction		450	225	225	225	225	337,5	450
*Voirie		27,5	27,5		27,5	55		
1) Sous-Total Investissements	520,3925	678,24	304,505	257,005	304,505	312,005	374,505	482,005
B- DEPENSES D'EXPLOITATION								
Salaires		3	3	3	3	3	3	3
Frais généraux		1	1	1	1	1	1	1
Notaire								
2) Sous-Total Dépenses d'Exploitation		4						
C- RECETTES D'EXPLOITATION								
*Chiffre d'affaires	0	0	0	0	0	0	0	975
3) Sous-Total Recettes d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	975
Flux Nets Mensuels	-520,3925	-682,24	-308,505	-261,005	-308,505	-316,005	-378,505	488,995
Flux Nets Cumulés	-520,3925	-1202,6325	-1511,1375	-1772,1425	-2080,6475	-2396,6525	-2775,1575	-2286,1625

8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,62
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,67
225	225	337,5	337,5	337,5	450	225	225	225	450	225
	27,5				55					
237,63	265,13	350,13	350,13	350,13	517,63	237,63	237,63	237,63	462,63	237,63
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
975	487,5			975	975	487,5			975	975
975	487,5	0	0	975	975	487,5	0	0	975	975
733,37	218,37	-354,13	-354,13	620,87	453,37	245,87	-241,63	-241,63	508,37	733,37
-1552,7925	-1334,4225	-1688,5525	-2042,6825	-1421,8125	-968,4425	-722,5725	-964,2025	-1205,8325	-697,4625	35,9075

19	20	21	22	23	24
4,62	4,62	4,62	4,62	4,62	4,56
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,64
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,64
2,67	2,67	2,67	2,67	2,67	2,64
225	330,1	225	225		
237,63	342,73	237,63	237,63	12,63	12,48
3	3	3	3	3	3
1	1	1	1	1	1
					23,136
4	4	4	4	4	27,136
487,5				1950	487,5
487,5	0	0	0	1950	487,5
245,87	-346,73	-241,63	-241,63	1933,37	447,884
281,7775	-64,9525	-306,5825	-548,2125	1385,1575	1833,0415

ANNEXE X : Tableau des Effets directs du projet

(en millions de FCFA)

RUBRIQUES	TOTAL	CIL TTC	CII CAF	T.DD
Consommations Intermédiaires				
Terrain	385,6	385,6		
Activités de construction bâtiments et génie civil	1.252	1.252		
Matériaux de construction pour gros oeuvre et VRD	2.763	2.763		
Tuyaux PVC et tubes orange	397,12	397,12		
Appareils électriques et fils TH	173,08	173,08		
Carreaux grès cérame, faïence	646,32		448,833	197,487
Appareils sanitaires	251,75		171,258	80,492
Menuiseries Alu. et vitreries	307		153,5	153,5
Menuiseries bois	418	418		
Adduction d'eau et électrification	342,5	342,5		
Peintures	339,32	339,32		
Frais d'assurance	64,050	64,050		
Services divers (Etudes et Notaires)	475,218	475,218		
Frais généraux	24	24		
Total Consommations Intermédiaires	7.838,958	6.633,888	773,591	431,479
Valeur Ajoutée Directe				
Salaires	72			
Frais Financiers	234,243			
Impôts et Taxes	6			
Bénéfice d'exploitation	1598,79			
Total Valeur Ajoutée Directe	1.911,033			
TOTAL PRODUCTION	9750			

CIL: Consommations Intermédiaires Locales

CII: Consommations Intermédiaires Importées

TDD: Taxes et Droits de Douane

BRANCHES D'ACTIVITE	TABLEAU DES ENTREES ET SORTIES (TES) ANNEE 2001								
	ANNEXE XI								
	Décomposition du taux de VA incluse en taux de:								
Taux d'importa tions incluses	taux de VA incluses	Total	Frais de personne l	Frais financier s	impôts et taxes liés à la productio n nets de subventi ons	subventi ons d'exploita tion reçues	RBE	Total	
010 agriculture vivriere	0,057	0,943	1,000	0,002	0,000	0,000	-0,002	0,943	0,943
020 agriculture industrielle ou d'exportation	0,065	0,935	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,934	0,935
030 élevage et chasse	0,019	0,981	1,000	0,000	0,000	0,001	0,000	0,980	0,981
040 sylviculture, exploitation forestiere,	0,211	0,789	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,789	0,789
050 peche	0,179	0,821	1,000	0,049	0,001	0,036	-0,002	0,737	0,821
060 activites extractives	0,142	0,858	1,000	0,224	0,008	0,013	0,000	0,613	0,858
070 Transformation et conservation de viande, poisson	0,126	0,874	1,000	0,103	0,008	0,028	-0,005	0,741	0,874
080 fabrication de corps gras alimentaires	6,150	-5,150	1,000	-8,525	-1,146	-2,193	1,311	5,403	-5,150
090 travail de grains, fabrication de produits	1,955	-0,955	1,000	-0,177	-0,011	-0,050	0,000	-0,717	-0,955
100 transformation des céréales	1,227	-0,227	1,000	-0,529	-0,001	-0,006	0,000	0,309	-0,227
110 fabrication de sucre, transformation	0,326	0,674	1,000	0,319	0,007	0,034	0,000	0,314	0,674
120 fabrication de produits alimentaires n.c.a	1,001	-0,001	1,000	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,001	-0,001
130 fabrication de boissons	0,627	0,373	1,000	0,076	0,010	0,179	0,000	0,108	0,373
140 fabrication de produits a base de tabac	2,514	-1,514	1,000	-0,489	-0,154	-0,215	0,000	-0,657	-1,514
150 egrenage de coton et fabrication des textiles	0,228	0,772	1,000	0,090	0,010	0,028	-0,006	0,649	0,772
160 fabrication du cuir; fabrication	0,149	0,851	1,000	0,050	0,026	0,012	-0,004	0,767	0,851

	Taux d'importations incluses	taux de VA incluses	Total	Frais de personnel	Frais financiers	impôts et taxes liés à la production nets de subventions	subventions d'exploitation reçues	RBE	Total
170 travail du bois et fabrication d'articles	0,723	0,277	1,000	0,018	0,002	0,003	0,000	0,254	0,277
180 fabrication de papier, carton,	1,128	-0,128	1,000	-0,041	-0,010	-0,008	0,001	-0,070	-0,128
190 raffinage pétrole, cokéfaction,	68,570	-67,570	1,000	-93,080	-43,174	-46,051	0,000	114,735	-67,570
200 fabrication de produits chimiques	0,609	0,391	1,000	0,112	0,013	0,008	0,000	0,258	0,391
210 fabrication de produits en caoutchouc	1,317	-0,317	1,000	-0,042	0,000	-0,017	0,000	-0,258	-0,317
220 fabrication de verre, poterie	0,722	0,278	1,000	0,039	0,003	0,008	0,000	0,228	0,278
230 métallurgie, fonderie, fabrication	0,818	0,182	1,000	0,018	0,000	0,007	0,000	0,157	0,182
240 fabrication de machines	1,792	-0,792	1,000	-0,265	-0,046	-0,051	0,001	-0,431	-0,792
250 fabrication d'équipements, d'appareils	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
260 construction de matériels de transports	0,349	0,651	1,000	0,223	0,021	0,098	0,000	0,309	0,651
270 fabrication de produits divers	0,224	0,776	1,000	0,042	0,010	0,006	0,000	0,718	0,776
280 électricité, gaz et eau	0,026	0,974	1,000	0,145	0,002	0,079	0,000	0,749	0,974
290 construction	0,485	0,515	1,000	0,125	0,014	0,018	0,000	0,358	0,515
300 commerce	0,063	0,937	1,000	0,063	0,030	0,023	-0,001	0,823	0,937
310 services de la réparation	1,733	-0,733	1,000	-0,493	-0,011	-0,030	0,000	-0,200	-0,733
320 services d'hébergement et restauration	0,671	0,329	1,000	0,395	0,024	0,036	-0,006	-0,121	0,329
330 transports	0,171	0,829	1,000	0,260	0,014	0,060	-0,007	0,502	0,829
340 postes et télécommunications	0,112	0,888	1,000	0,333	0,007	0,012	-0,018	0,554	0,888
350 services financiers	0,038	0,962	1,000	0,278	0,000	0,002	0,000	0,682	0,962

360 activités immobilières	0,017	0,983	1,000	0,021	0,003	0,005	0,000	0,954	0,983
370 activités des services aux entreprises	0,054	0,946	1,000	0,161	0,015	0,019	-0,004	0,755	0,946
	Taux d'importations incluses	taux de VA incluses	Total	Frais de personnel	Frais financiers	impôts et taxes liés à la production nets de subventions	subventions d'exploitation reçues	RBE	Total
380 activités d'administration publique	0,045	0,955	1,000	0,511	0,001	0,000	0,000	0,442	0,955
390 éducation et formation	0,079	0,921	1,000	0,735	0,002	0,000	0,000	0,184	0,921
400 activités de santé et action sociale	0,062	0,938	1,000	0,617	0,001	0,004	-0,010	0,326	0,938
410 activités à caractère collectif ou personnel	0,144	0,856	1,000	0,045	0,007	0,038	-0,001	0,767	0,856
420 Services d'intermédiation financière i. m.	0,000	1,000	1,000	0,000	-1,000	0,000	0,000	2,000	1,000
430 correction territoriale	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Total	0,235	0,765	1,000	0,170	0,028	0,019	-0,002	0,550	0,765

Source: Direction de la Prévision et de la Statistique (DPS)

Annexe XII : Tableau des taux inclus

Consommations Intermédiaires locales	N° de la branche	Taux Import. Incluses	Taux de VA Incluse	Taux de Frais de personnel	Taux de Frais Financiers	Taux Impôts, Taxes	Taux de Sub-vention.	Taux de RBE
Terrain	360	0,017	0,983	0,021	0,003	0,005	0,000	0,954
Activités de construction	290	0,485	0,515	0,125	0,014	0,018	0,000	0,358
Matériaux de construction	220	0,722	0,278	0,039	0,003	0,008	0,000	0,228
Tuyaux PVC et tubes orange	210	1,317	-0,317	-0,042	0,000	-0,017	0,000	-0,258
Appareils électriques et fils TH	240	1,792	-0,792	-0,265	-0,046	-0,051	0,001	-0,431
Menuiseries bois	170	0,723	0,277	0,018	0,002	0,003	0,000	0,254
Adduction d'eau et électrification	280	0,026	0,974	0,145	0,002	0,079	0,000	0,749
Peintures	200	0,609	0,391	0,112	0,013	0,008	0,000	0,258
Frais d'assurance	350	0,038	0,962	0,278	0,000	0,002	0,000	0,682
Etudes et services divers	370	0,054	0,946	0,161	0,015	0,019	-0,004	0,755
Frais généraux	370	0,054	0,946	0,161	0,015	0,019	-0,004	0,755

Annexe XIII: Tableau du calcul des effets indirects du projet

(en millions de FCFA)

Consommations Intermédiaires locales (CIL)	Montant	Importation Incluse	VA Incluse	Décomposition de la Valeur Ajoutée				
				Frais de Personnel Inclus	Frais Financiers Inclus	Impôts et Taxes Inclus	Subvention Incluse	RBE Inclus
Terrain	385,6	6,5552	379,0448	8,0976	1,1568	1,928	0,000	367,8624
Activités de construction bât. Et génie civil	1.252	607,22	644,78	156,5	17,528	22,536	0,000	448,216
Matériaux de construction Pour gros oeuvre et voirie	2.763	1994,886	768,114	107,757	8,289	22,104	0,000	629,964
Tuyaux PVC et tubes orange	397,12	523,007	-125,887	-16,679	0,000	-6,751	0,000	-102,457
Appareils électriques et fils TH	173,08	310,159	-137,0794	-45,8662	-7,9616	-8,8271	0,17308	-74,5975
Menuiseries bois	418	302,214	115,786	7,524	0,836	1,254	0,000	106,172
Adduction d'eau - électrification	342,5	8,905	333,595	49,6625	0,685	27,0575	0,000	256,5325
Peintures	339,32	206,646	132,674	38,004	4,411	2,714	0,000	87,544
Frais d'assurance	64,050	2,4339	61,6161	17,8059	0,000	0,1281	0,000	43,6821
Frais généraux et services divers	499,218	26,957	472,261	80,374	7,488	9,485	-1,996	376,910
Total CIL	6.633,888	3.988,9831	2.644,905	403,1798	32,4322	71,6285	-1,823	2139,8285

Annexe XIV : Tableau des effets inclus du projet

(en millions de FCFA)

Consommations Intermédiaires (CI)	Montant	Importation Incluse	VA Incluse	Décomposition de la Valeur Ajoutée				
				Frais de Personnel Inclus	Frais Financiers Inclus	Impôts et Taxes Inclus	Subvention Incluse	RBE Inclus
Carreaux, plinthes et faïence	646,32	448,833	197,487	-	-	197,487	-	-
Appareils sanitaires	251,75	171,258	80,492	-	-	80,492	-	-
Menuiseries Alu. Et vitreries	307	153,5	153,5	-	-	153,5	-	-
Terrain	385,6	6,5552	379,0448	8,0976	1,1568	1,928	-	367,8624
Activités de construction	1.252	607,22	644,78	156,5	17,528	22,536	-	448,216
Matériaux de construction	2.763	1994,886	768,114	107,757	8,289	22,104	-	629,964
Tuyaux PVC et tubes orange	397,12	523,007	-125,887	-16,679	0,000	-6,751	-	-102,457
Appareils électriques -fils TH	173,08	310,159	-137,0794	-45,8662	-7,9616	-8,8271	0,17308	-74,5975
Menuiseries bois	418	302,214	115,786	7,524	0,836	1,254	-	106,172
Adduction d'eau électrification	342,5	8,905	333,595	49,6625	0,685	27,0575	-	256,5325
Peintures	339,32	206,646	132,674	38,004	4,411	2,714	-	87,544
Frais d'assurance	64,050	2,4339	61,6161	17,8059	0,000	0,1281	-	43,6821
Frais généraux/ services divers	499,218	26,957	472,261	80,374	7,488	9,485	-1,996	376,910
Total CI	7.838,958	4.762,574	3.076,384	403,1798	32,4322	503,1075	-1,823	2139,8285
Salaires	72	-	72	72	-	-	-	-
Frais Financiers	234,243	-	234,243	-	234,243	-	-	-
Impôts et Taxes	6	-	6	-	-	6	-	-
Bénéfice d'exploitation	1.598,79	-	1.598,79	-	-	-	-	1.598,79
Total des Effets Inclus	9.750	4.762,574	4.987,417	475,1798	266,6752	509,1075	-1,823	3.738,615

CESAG - BIBLIOTHEQUE

BIBLIOGRAPHIE

BIBLIOGRAPHIE

- BRIDIER M. et MICHAÏLOF S. - Guide Pratique d'Analyse des Projets - Evaluation et Choix des Projets d'Investissements - Ed. Economica, 1995 - 340 p
- HELLRIEGEL - SLOCUM - WOODMAN - Management des Organisations, Nouveaux Horizons, 2002
- Commission Européenne - Manuel de Gestion du Cycle de Projet - Mars 2001, 44 p
- Commission Européenne - Analyse Financière et Economique de Projets - Syllabus Cours de Base - Septembre 2002, 86 p
- Commission Européenne - Manuel d'Analyse Financière et Economique des Projets de Développement, 1997, 380 p
- Ministère du Plan et de la Coopération - Projets Productifs au Sénégal - Guide d'Evaluation Economique - Edition Karthala, 1989, 228 p
- TRAORE A. - Cours et Codex - Gestion des Projets -DESAG/CESAG 2003
- TIDJANI B. - Cours de Politique Générale et Stratégies , DESAG/CESAG 2003
- MBAYE M. - Analyse d'un projet d'installation d'une ferme intensifiée de production de viande bovine dans une région du bassin arachidier au Sénégal - Mémoire de Fin d'Etudes - CESAG 1999, 120 p
- ZOUNGBEGNON I. N. -Gestion des Risques dans les Projets de Développement : cas de la BOAD - Mémoire de Fin d'Etudes. CESAG 1999 - 79 p + annexes
- FAYE C. M. - Etude de Faisabilité des Projets d'Infrastructures Routières : cas de la Voie de Dégagement Nord (VDN) de Dakar - Sénégal ; Mémoire de Fin d'Etudes.- CESAG 1999, 183 p
- GIARD V. - Gestion des Projets - Edition Economica - 1991, 171 p
- pour le Développement Economique et Social 1996-2001 - 9^{ème} Plan Adopté en Mars 1997, 177 p + annexes
- Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) - Rapport Annuel - Exercice 2000, 54 p
- Banque de l'Habitat du Sénégal - Rapport Annuel 2001, 24 p
- Banque de l'Habitat du Sénégal - Rapport Annuel 2002, 32 p

- Banque de l'Habitat du Sénégal - Statuts et Règlement Intérieur, Mars 1995
- Banque de l'Habitat du Sénégal - Manuel de Procédures internes d'instruction des dossiers de prêt - 3 volumes
- Ministère de l'Economie et des Finances - Direction de la Prévision et de la Statistique - Comptes Nationaux Révisés du Sénégal Provisoires 1996-2001 - Volume 1 : Résultats - Décembre 2002, 102 p
- Ministère de l'Habitat - Guide Pratique d'Accès au Logement - Mars 2003 - Simbi Editions, 118 p
- Comité National Habitat II (Sénégal) ISTAMBUL + 5 - Evolution de la Gestion des Etablissements du Sénégal 1996-2001 - Mai 2001, 64 p
- Ministère de l'Equipement et des Transports Terrestres - Direction des Travaux Publics - Division de la Planification et de la Programmation - Bulletin de la Commission d'Officialisation des Prix (BCOP) Numéro 005/97 de Mai 1997
- M. C. SOUARE - Cours et Codex - Environnement Economique et International de l'Entreprise - CESAG 2003
- M. A. DIOP - Cours et Codex - Gestion Financière - CESAG 2003