

GUIDE COOPÉRATIVES

Structurer, sécuriser, adapter et financer votre projet immobilier

Le guide de la BHS pour accompagner les coopératives d'habitat, de la première cotisation à la livraison du programme.



Construire ensemble

BHS · Banque de l'Habitat du Sénégal

INTRODUCTION

Votre coopérative a un projet immobilier ?

La Banque de l'Habitat du Sénégal accompagne les coopératives d'habitat dans la structuration de leurs ressources, la vérification juridique des titres pour sécuriser le projet, l'adaptation du projet selon les profils des membres, et le financement de leur programme immobilier.

☰ Dans ce guide, retrouvez

- ✓ Les solutions bancaires dédiées aux coopératives
- ✓ Les conditions d'ouverture de compte
- ✓ Les possibilités de financement immobilier
- ✓ Les contacts utiles pour prendre rendez-vous
- ✓ Les documents à préparer
- ✓ Les solutions de placement des cotisations
- ✓ Les prérequis avant étude du dossier

**PASSEZ À L'ACTION**

Préparez votre projet avec la BHS.

MÉTHODE

Un projet immobilier coopératif se prépare avec méthode

Un projet porté par une coopérative engage plusieurs membres, des cotisations, un foncier, des prestataires, des garanties et un plan de financement. Sa réussite dépend donc de la qualité de sa préparation.

La BHS accompagne les coopératives à chaque étape

- ✓ Structuration des ressources financières
- ✓ Valorisation des fonds disponibles
- ✓ Étude des besoins de financement
- ✓ Sécurisation des éléments juridiques et fonciers par des vérifications préalables ou acquisition définitive
- ✓ Adaptation du projet selon le profil des membres
- ✓ Accompagnement dans la réalisation du programme immobilier

**OBJET DU GUIDE**

Ce guide aide les coopératives à mieux comprendre les solutions proposées par la BHS et à préparer efficacement leur rendez-vous avec un conseiller.

À QUI S'ADRESSE CE GUIDE

Ce guide est destiné aux coopératives qui souhaitent

- ✓ Ouvrir un compte bancaire dédié à leur organisation
- ✓ Placer les fonds disponibles en attendant le démarrage du projet
- ✓ Viabiliser un site
- ✓ Préparer un dossier de financement auprès de la BHS
- ✓ Centraliser les cotisations de leurs membres
- ✓ Acquérir un terrain
- ✓ Construire un programme immobilier

Les principaux interlocuteurs concernés

Président de coopérative

Trésorier

Secrétaire général

Membres du bureau

Comité de gestion du projet immobilier

Représentants des acquéreurs

NOTRE EXPERTISE

Une banque spécialisée dans l'habitat et l'immobilier

La BHS met son expertise au service des coopératives qui souhaitent réaliser un programme immobilier structuré, sécurisé et viable.

Les piliers de l'accompagnement BHS

1

Expertise immobilière

Une connaissance du financement de l'habitat et des programmes immobiliers au Sénégal.

2

Sécurité juridique

Un accompagnement dans la vérification des éléments fonciers nécessaires au projet.

3

Suivi technique

Un accompagnement possible pendant les différentes étapes du programme immobilier.

4

Structuration financière

Des solutions pour centraliser les fonds, placer les cotisations et étudier les besoins de financement.

5

Expérience auprès des coopératives

La BHS a déjà accompagné des coopératives structurées dans la réalisation de leurs projets immobiliers.

Ils nous ont fait confiance



COMICO

Coopérative Militaire de Construction



Gendarmerie Nationale

Coopérative d'Habitat



CONACHAP

Coop. Nationale de l'Administration Pénitentiaire



COHMECPN

Coop. d'Habitat, Mutuelle d'Épargne et de Crédit de la Police Nationale



Mutuelle des Douanes

Personnel des Douanes



SONATEL & SENELEC

Coopératives, dont le FOPES - Fonds de Promotion Économique et Sociale

LE PARCOURS

De la structuration à la réalisation du projet

La BHS peut intervenir à plusieurs étapes du parcours d'une coopérative.

- 1 Structurer et formaliser la coopérative**
La BHS vous guide sur la structuration et la formalisation de votre coopérative.
- 2 Organisation des fonds**
Ouverture d'un compte courant dédié pour organiser et contrôler les flux financiers.
- 3 Centraliser les cotisations**
Les membres alimentent le compte de la coopérative selon les modalités prévues.
- 4 Valoriser les fonds disponibles**
Les cotisations mobilisées peuvent être placées dans un compte de placement ou dépôt à terme.
- 5 Préparer le projet immobilier**
La coopérative rassemble les documents fonciers, les informations sur le programme et les dossiers acquéreurs.
- 6 Étudier le financement**
La BHS analyse le projet, les garanties, l'apport initial et la solvabilité des acquéreurs.
- 7 Réaliser le programme**
Le financement peut couvrir plusieurs besoins liés à la réalisation du programme immobilier.

COMPTE COURANT COOPÉRATIVE

Un compte dédié pour gérer les ressources de votre coopérative

Le compte courant coopérative permet de centraliser les cotisations, d'organiser les opérations financières et de suivre les mouvements liés au fonctionnement de la coopérative.

À quoi sert le compte ?

- ✓ Recevoir les cotisations des membres
- ✓ Effectuer des versements et virements
- ✓ Réaliser des paiements liés au projet
- ✓ Suivre les mouvements financiers
- ✓ Disposer d'un compte au nom de la coopérative
- ✓ Faciliter la préparation d'un projet de financement

Avantages

- ✓ Tenue de compte gratuite
- ✓ Versement minimum à votre convenance
- ✓ Disponibilité des fonds à vue
- ✓ Aucune limite de versement plafonnant les avoirs
- ✓ Retraits illimités & chéquier disponible
- ✓ Accès en ligne via BHSNET
- ✓ Alimentation par espèces, virement ou chèque



BON À SAVOIR

Le compte courant coopérative est le socle de toutes les opérations : il facilite le suivi des cotisations et prépare, le moment venu, l'étude d'un dossier de financement auprès de la BHS.

OUVERTURE DE COMPTE

Documents à fournir

Pour ouvrir un compte courant destiné à une coopérative, les documents suivants sont à préparer.

-  Original des procès-verbaux constitutifs
-  Original des statuts
-  Original du règlement intérieur
-  Demande d'ouverture de compte adressée au Directeur Général de la BHS
-  Copie de la Carte Nationale d'Identité de chaque mandataire

Comment alimenter le compte ?

Versements en espèces

Virements internes ou interbancaires

Remises de chèque

**AVANT DE VOUS DÉPLACER**

Assurez-vous que les documents de la coopérative sont à jour, lisibles et cohérents entre eux. Les mandataires désignés doivent disposer de leurs pièces d'identité valides.

COMPTE DE PLACEMENT

Faites fructifier les cotisations de vos membres

Lorsque les fonds de la coopérative sont mobilisés avant le démarrage du programme, le compte de placement permet de les valoriser pendant une durée déterminée. Une solution adaptée aux coopératives disposant déjà de cotisations collectées, en attendant la mise en œuvre du projet.



Fonctionnement du compte

- ✓ Dépôt minimum : 1 000 000 F CFA
- ✓ Signature d'un contrat précisant les conditions du placement
- ✓ Disponibilité des fonds à l'expiration du délai contractuel
- ✓ Durée et taux selon le montant placé et la durée choisie



Avantages

- ✓ Rémunération des fonds placés
- ✓ Intérêts exonérés d'impôts
- ✓ Avance possible sur le placement, jusqu'à 65 % du capital placé
- ✓ Possibilité d'augmenter le capital placé
- ✓ Renouvellement par tacite reconduction, avec ou sans capitalisation des intérêts

RÉMUNÉRATION

Taux de rémunération selon le montant et la durée

Les taux de rémunération varient selon le montant placé et la durée du placement.

Montant placé (F CFA)	12 à 24 mois	+24 à <36 mois	+36 à <48 mois	+48 à <60 mois	+60 mois
1 000 000 – 20 000 000	2,95 %	3,20 %	3,45 %	3,70 %	3,95 %
20 000 001 – 50 000 000	2,95 %	3,35 %	3,60 %	3,85 %	4,10 %
50 000 001 – 100 000 000	2,95 %	3,50 %	3,75 %	4,00 %	4,25 %
100 000 001 – 200 000 000	2,95 %	3,65 %	3,90 %	4,15 %	4,40 %
200 000 001 – 500 000 000	2,95 %	3,80 %	4,05 %	4,30 %	4,55 %
Plus de 500 000 001	2,95 %	3,95 %	4,20 %	4,45 %	4,70 %



IMPORTANT

Toute modification des termes du contrat doit être portée à l'attention de la Banque quinze jours avant l'échéance. À défaut, le dépôt peut faire l'objet d'une tacite reconduction.

FINANCEMENT

Un accompagnement pour réaliser votre programme immobilier

La BHS met en place des solutions de financement destinées aux coopératives pour les accompagner dans la réalisation de leurs programmes immobiliers.

Types de financement possibles



OBJECTIF

Permettre à la coopérative de disposer d'un plan de financement adapté à son programme et aux différentes étapes de réalisation.

BESOINS COUVERTS

Une prise en compte des besoins liés au projet

Le financement peut couvrir les besoins liés à la réalisation du programme immobilier, notamment le paiement des différents intervenants et prestations nécessaires.

Intervenants ou prestations pouvant être concernés

Prestataires

Architecte

Bureau d'études

Bureau de contrôle

Maîtrise d'ouvrage déléguée

Géomètre

Notaire

Assurances chantier

Assurance Tous Risques Chantier

Responsabilité Civile Décennale

Autres intervenants nécessaires



ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE

La BHS assure également un suivi technique et financier tout au long de la réalisation du projet financé.

L'ESSENTIEL DU FINANCEMENT

Les principaux éléments à retenir

Le financement du programme est étudié selon la structuration du projet, les garanties disponibles, la solvabilité des acquéreurs et la qualité du dossier présenté.

Conditions indicatives

7 %	36 mois	25 %	1^{er} rang
Taux d'intérêt	Durée	Apport initial	Hypothèque ferme

Conditions

- ✓ Période concernée : travaux et marge de commercialisation
- ✓ Garantie : hypothèque ferme sur le bien financé
- ✓ Apport possible en numéraire ou en travaux

Prérequis

- ✓ Apport initial de 25 % du coût global
- ✓ Dépôt de dossiers acquéreurs solvables
- ✓ Titre foncier ou bail au nom de la coopérative, libre de charges
- ✓ Prise de garantie hypothécaire possible par la Banque



À RETENIR

Plus le projet est structuré en amont, plus l'étude du dossier peut être facilitée.

PRÉPARATION DU DOSSIER

Les informations utiles à rassembler

Avant de solliciter un financement, la coopérative doit préparer les éléments permettant à la BHS d'évaluer la faisabilité du projet.

Checklist projet

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ✓ Présentation de la coopérative | ✓ Nombre de membres concernés |
| ✓ Liste ou dossiers des acquéreurs | ✓ Niveau de cotisations déjà mobilisé |
| ✓ Documents techniques (plans de situation, lotissement, plans architectes, études) | ✓ Coût global estimatif du programme |
| ✓ Apport initial disponible | ✓ Informations sur le terrain |
| ✓ Titre foncier ou bail | ✓ Situation juridique du foncier |
| ✓ Devis ou estimation détaillé des travaux | ✓ Planning prévisionnel du projet |
| ✓ Intervenants déjà identifiés | ✓ Garanties mobilisables |



CONSEIL

Un dossier clair, complet et cohérent permet de mieux apprécier la solidité du projet et d'orienter la coopérative vers la solution la plus adaptée.

POINTS DE VIGILANCE

Pour mieux préparer votre projet

Certaines insuffisances peuvent ralentir l'étude d'un dossier ou fragiliser le projet immobilier.

- ⚠ Lancer une demande sans documents constitutifs complets
- ⚠ Ne pas disposer d'un apport initial suffisant
- ⚠ Sous-estimer le coût global du programme
- ⚠ Ne pas anticiper les délais administratifs ou techniques
- ⚠ Présenter un foncier non sécurisé ou non disponible
- ⚠ Ne pas avoir de dossiers acquéreurs structurés
- ⚠ Oublier certains intervenants dans le budget prévisionnel
- ⚠ Présenter des informations incohérentes entre les documents

**BON RÉFLEXE**

Avant de déposer votre dossier, échangez avec un conseiller BHS pour vérifier les éléments prioritaires à préparer.

RÉCAPITULATIF

Questions fréquentes

? Une coopérative peut-elle ouvrir un compte avant d'avoir un terrain ?

Oui. Elle peut ouvrir un compte courant pour structurer ses ressources et centraliser les cotisations, sous réserve de fournir les documents nécessaires.

? Quel est le dépôt minimum pour un compte de placement ?

Le dépôt minimum est de 1 000 000 F CFA.

? Quels types de projets peuvent être financés ?

La BHS peut accompagner l'acquisition foncière, la viabilisation, la viabilisation suivie de construction et la construction.

? Quelle garantie est généralement demandée ?

Une hypothèque ferme de 1er rang sur le bien financé.

? Les cotisations peuvent-elles être placées en attendant le projet ?

Oui. Les fonds disponibles peuvent être placés dans un compte de placement ou dépôt à terme, en attendant la maturité du projet.

? Peut-on obtenir une avance sur un placement ?

Oui. Une avance peut être obtenue dans la limite de 65 % du capital placé, selon les conditions applicables.

? Quel apport initial prévoir pour un financement ?

L'apport initial est de 25 % du coût global du programme, en numéraire ou en travaux.

? Le titre foncier est-il obligatoire ?

Le projet doit disposer d'un titre foncier ou d'un bail au nom de la coopérative, libre de charges, permettant une prise de garantie hypothécaire.

PRENDRE RENDEZ-VOUS

Votre coopérative souhaite être accompagnée ?

Prenez rendez-vous avec un conseiller BHS pour présenter votre projet, vérifier les documents à préparer et identifier les solutions adaptées à votre coopérative.

Avant le rendez-vous, préparez

- ✓ Les documents constitutifs de la coopérative
- ✓ Les informations sur les mandataires
- ✓ Les informations sur les membres ou acquéreurs
- ✓ Les éléments relatifs au terrain
- ✓ Le niveau de cotisations disponibles
- ✓ L'estimation du coût global du projet
- ✓ Les besoins de financement envisagés



Téléphone

+221 33 839 33 33

Email

info@bhs.sn

Site web

www.bhs.sn

BHS, votre partenaire pour structurer, sécuriser et financer votre projet immobilier coopératif.