

Sénégal

Mansour Mané



Vue d'ensemble

Selon le dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH 5), la population du Sénégal est estimée à 18 126 390 habitants en 2023, ce qui représente une croissance constante et continue avec un taux annuel de 2,9 %.¹

En 2023, l'économie du Sénégal a fait preuve de résilience. Les tensions politiques liées à l'élection présidentielle et les perturbations extérieures, n'ont pas grandement affectées la croissance économique, dépassant les prévisions (4,6 %). Cette évolution témoigne d'une campagne agricole fructueuse et d'un secteur tertiaire solide. Pour 2024, une augmentation de l'activité de la croissance économique de 7,1 % est prévue, par rapport au chiffre de 8,3 % initialement projeté, ce qui reflète une activité économique affectée au premier trimestre par le contexte électoral et le report du démarrage de la production de gaz à décembre 2024.² Le pays a connu des périodes de croissance économique significatives (6,6 % de croissance annuelle entre 2014-2018),³ mais cette croissance ne concerne pas les plus démunis et occulte partiellement la pauvreté qui y prévaut. Malgré une stagnation de l'indice de pauvreté entre 2018 et 2019 (37,8 %) et 2021 et 2022 (37,5 %),⁴ le nombre de personnes démunies a augmenté (5 832 008 en 2011 contre 6 032 379 en 2018)¹⁵ avec la croissance démographique. Cependant, l'émergence d'une petite classe moyenne et la baisse de la consommation de ménages ont joué un rôle dans la réduction des inégalités, avec un indice de Gini passant de 35,1 à 33,4 entre 2018 et 2022.⁶

Après avoir atteint un pic de 9,7 % en 2022, l'inflation a reculé à 5,9 % en 2023. La baisse des prix internationaux des produits de base et la normalisation des chaînes d'approvisionnement sont à l'origine de cette diminution. Pour faire face à cette forte inflation, depuis la mi-2022, la Banque Centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO) a augmenté ses taux d'intérêt directeurs de 150 points de base cumulés, passant de 3,5 % pour les appels de fonds à 5,5 % pour la facilité de prêt marginal.⁷

Avec 54,7 % de la population vivant en ville,⁸ le Sénégal a réalisé sa transition urbaine. La dynamique démographique se répartit de manière inégale à travers le territoire, puisque la région de Dakar abrite 22,1 % de la population totale du pays (4 004 427 d'habitants en 2023),⁹ sur seulement 0,3 % de sa superficie du Sénégal. Les autorités publiques et les marchés peinent à répondre aux besoins en matière de logements, d'équipements et de services urbains qui vont de pair avec la forte croissance urbaine, notamment dans les nombreux vastes quartiers irréguliers. De nombreux habitants des villes sénégalaises ont du mal à trouver un logement décent en raison des loyers et des prix d'achat élevés, malgré les efforts répétés du législateur pour encadrer les premiers et stimuler la production de logement. La plateforme d'inscription des demandes de logements sociaux, mise en place dans le cadre du projet étatique « 100 000 logements », témoigne du déficit de logement dans le pays, qui ne cesse à se creuser. À ce jour, la plateforme renseigne un total de 278 653 demandeurs, majoritairement concentrés dans la région de Dakar (197 256), Thiès (43 000) et Saint-Louis (8 805).¹⁰

CHIFFRES CLÉS

Taux de change (1er Juillet 2024) : 1 US\$ = [a]		610.19 Franc CFA (CFA)
Démographie	Population totale [c] Nombre de ménages [b]	17 763 163 1 928 689
	Taux de croissance démographique [b]	2.55%
	Nombre de ménages urbains [d] Taux de croissance urbaine [e]	956 224 3.5%
	Principaux centres urbains [e]	Dakar, Pikine, Touba
	Pourcentage de la population vivant dans des bidonvilles (2020) [b]	32%
Économie	PIB par habitant (US\$ courants) [b]	1 746 US\$
	PIB (US\$ courants) [b]	31 014 million US\$
	Taux de croissance du PIB [b]	3.70%
	Taux d'inflation [f]	3.90%
	Coefficient de Gini (2014) [e] Notation IDH (2022) [g]	36.2 0.517
Emploi	Taux de chômage (hors demandeurs d'emploi découragés) (2019) [h]	2.84%
	Pourcentage de femmes participant au marché du travail formel [h]	38%
	Pourcentage du travail informel dans la main d'œuvre nationale (2019) [h]	90%
	Intervalle médian des salaires annuels des fonctionnaires	n/d
Financement du logement	Proportion d'adultes ayant emprunté formellement (2021) [k]	60%
	Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2020) [i]	25 233
	Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (2019) [i]	360 490 million US\$
	Ratio des prêts hypothécaires par rapport au PIB (2019)	1.54%
	Taux d'emprunt moyen (2017) [f]	5.14%
	Taux d'intérêt typique non subventionné des prêts hypothécaires résidentiels [i]	7.5%
	Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2023) [i]	27
Nombre de prêts de microfinance en cours (2023) [j]	118	
	Nombre de prestataires de microfinance (2019) [j]	3 809 041
Marchés immobiliers	Nombre total de propriétés résidentielles (formelles et informelles)	n/d
	Nombre total de propriétés résidentielles dotées d'un titre foncier (2021) [l]	152 000
	Pourcentage de femmes propriétaires d'un logement, de façon indépendante et/ou en copropriété (2019) [m]	6.90%
	Nombre de logements formels construits annuellement (2023) [n]	56 770
	Prix médian national des logements [o]	914 675 CFA (1 499 US\$)
	Prix de la maison neuve la moins chère construite par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine, en monnaie locale (2023) [o]	12 000 000 CFA (19 666 US\$)
	Taille de la maison neuve la moins chère [o]	150m ²
	Loyer mensuel pour le logement neuf le moins cher [p]	150 000 CFA (246 US\$)
Coût moyen national de construction par m ² (2022) [p]	1 037 321 CFA (1 700 US\$)	
Coût d'un sac de ciment standard de 50kg (2023) [q]	3 500 CFA (6 US\$)	
Taux d'inflation annuel des coûts des matériaux de construction	n/d	
Écologie	Indice ND-GAIN mesurant la capacité des logements et infrastructures à résister aux événements liés au changement climatique (2021) [r]	41.5
	Pourcentage de la population totale vivant dans des zones où l'altitude est de 5m ou moins (2015) [b]	7%
	Existe-t-il des normes de certification pour la construction résidentielle écologique ? (2023) [s]	Oui
	Pourcentage des ménages nationaux utilisant des sources d'énergie renouvelables pour l'électricité et le chauffage (2021) [t]	35.40%
	Nombre de logements certifiés par le label EDGE [t]	n/d
	Prix des robinets à faible débit [u]	15 213 CFA (25 US\$)

NB: Les chiffres sont pour 2024 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[k] World Bank Global Findex Database 2017
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2023)	[l] Initiative Prospective Agricole et Rural (IPAR)
[c] World Population Review (WPR)	[m] Démographie and Health Surveys (DHS)
[d] Desktop review by 2024 Yearbook Data Team	[n] Ministry of Town Planning, Housing and Public Hygiene (MULHP)
[e] Africapollis	[o] Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré
[f] International Monetary Fund (IMF)	[p] Rider Levett Bucknall (RLB)
[g] United Nations Development Programme (UNDP)	[q] Ciment Du Sah
[h] International Labour Organization (ILO)	[r] Notre Dame Global Adaption Initiative
[i] Banque de l'Habitat du Senegal (BHS)	[s] Construct Africa
[j] Central Bank of West African States	[t] EDGE Buildings
	[u] Ubuy

Membres de l'Union africaine pour le financement du logement (AUHF):

UrbaMonde
Affordable Housing Institute

ÉTUDE DE CAS : Espace DIOBASS

Espace DIOBASS est un programme ambitieux de construction de 6 500 logements sur un terrain de près de 170 ha situé près de Thiès, à 70 km de Dakar. Le projet est le fruit d'un partenariat entre le Groupe Duval et le promoteur immobilier « Espace, une Famille, un Toit SA » présent au Sénégal depuis une quarantaine d'années, et titulaire d'un bail emphytéotique de l'État du Sénégal consenti sur le titre foncier. La première phase porte sur la construction de 2 016 maisons de type F3 de 64 m² extensible en R+1, sur des parcelles de 200 m² de surface unitaire.

Le prix de vente est de 12 millions CFA (19 666 US\$) et le loyer mensuel en location-vente est fixé à 105 000 CFA (172 US\$).⁵⁸

Le produit est assez accessible pour un marché national dont la demande est caractérisée par une composante informelle et aux revenus irréguliers, et une composante formelle mais aux revenus faibles. Le premier groupe est celui des ménages qui gagnent moins de 300 000 CFA (491 US\$) par mois et sans compte bancaire, tandis que les ménages du deuxième groupe gagnent 315 000 CFA (516 US\$) au plus.

La clientèle cible est constituée principalement de personnes à faibles revenus et des primo-accédants. Ainsi, le projet répond de manière pertinente et adaptée au secteur informel non bancarisé.

Le programme comprend aussi les coopératives d'habitat de groupements professionnels (pompiers, enseignants, policiers, entreprises privées, eaux et forêts...).

Une part minoritaire des ventes pourra être réservée à des institutionnels ou investisseurs privés qui pourront acheter des blocs entiers (4 maisons).

Maisons Espace Diobass
 Crédit : Mansour Mané



Malgré son importance dans l'agenda politique du Gouvernement de Macky Sall (2012/24) les résultats du programme gouvernemental des « 100 000 logements », mis en œuvre depuis 2019, ont été limités. Toutefois, ce programme a conduit à la réalisation de réformes dans le secteur du logement, de l'urbanisme et de la construction, favorisant la création d'un écosystème plus propice à la production de logements abordables.

La feuille de route annoncée par le nouveau gouvernement semble donner plus de pouvoir aux sociétés historiques parapubliques de promotion immobilière (la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM) et la Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP)) ainsi qu'aux coopératives de construction.¹¹ Il est ainsi prévu la construction de logements en accession aidée et de logements locatifs sociaux performants et durables, afin de répondre au défi de l'accès au logement abordable.

Cependant, pour y parvenir, il est nécessaire d'établir les conditions d'un environnement économique favorable. La hausse des prix du foncier et des matériaux de construction, ainsi que de l'augmentation des taux d'intérêt à long terme constituent quelques-uns des freins à l'expansion du logement abordable.

Accès au financement

Au Sénégal, les défis du financement du logement se posent primordialement du côté de la demande.¹² En 2021, 28 % des adultes possédaient un compte auprès d'une institution financière au Sénégal, tandis que la moyenne était de 40 % en Afrique subsaharienne. Ce pourcentage s'élevait à 32 % pour les hommes et à 24 % pour les femmes. En outre, 12 % des adultes de plus de 25 ans ont déjà contracté un prêt auprès d'une institution financière (dont 11 % des femmes et 9 % des hommes).¹³

Le secteur financier au Sénégal poursuit sa croissance et fait preuve d'un dynamisme constant. Cela se traduit par une évolution continue de son réseau bancaire, le plus développé de la sous-région, composé de 29 banques et 4 institutions financières à fin décembre 2023. En 2023, 2 834 382 comptes étaient ouverts auprès de ces institutions,¹⁴ contre 2 920 268 en 2022,¹⁵ pour un montant total de crédits de 12 853 milliards CFA (21 millions US\$). À la fin de l'année 2023, les banques du Sénégal (19,5 %) et de la Côte d'Ivoire (33,7 %) continuent de prédominer dans l'activité bancaire de l'Union Monétaire Ouest Africain (UMOA), avec une part de marché de 53,2 % sur la base totale des actifs.¹⁶

En 2023, 297 Services Financiers Décentralisés (SFD) qui composent le secteur de la microfinance Sénégalais ont enregistré une hausse des membres (4 306 771) de 10,2 % par rapport à 2022 et des dépôts (570 milliards CFA (934 millions US\$), soit 3,7 % du produit intérieur brut, PIB), avec une augmentation de 16 %

par rapport à 2022. Par ailleurs, l'octroi de crédit a augmenté de 24 % pour atteindre 223 milliards CFA (381 millions US\$).¹⁷ La particularité du secteur réside dans la vulnérabilité de sa clientèle et de ses prospects, principalement composés de femmes et de personnes démunies. Bien que le secteur soit en pleine expansion, en termes de nombre de structures, de crédits octroyés et de bénéficiaires, il connaît une performance timide en ce qui concerne le financement de l'habitat. Les produits de microfinance pour le logement sont rares. Il s'agit de prêts de petite taille non couverts par une hypothèque, offerts pour des périodes relativement courtes et en série, dans le but de soutenir les pratiques de construction progressive des populations à faible revenu.¹⁸

Le marché hypothécaire au Sénégal est peu développé et ne peut pas stimuler de manière adéquate le secteur du logement. En 2017, seuls 4 % des adultes âgés de plus de 15 ans avaient un prêt immobilier en cours. L'accès était deux fois plus important pour les hommes (6 %) que pour les femmes (3 %). Cependant, le recours au prêt hypothécaire pour l'achat d'un logement devient inévitable. On estime que sur 80 femmes sénégalaises interrogées, 50 souhaitent devenir propriétaires à l'avenir et 35 parmi auront besoin d'un prêt hypothécaire pour y parvenir.¹⁹

Pourtant, depuis 1979, le pays dispose d'une institution financière chargée de financer l'habitat. La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), le principal établissement de financement de l'immobilier au Sénégal, est une référence dans la sous-région.²⁰ Elle mobilise 60 % des encours de financement du logement dans l'espace de l'UEMOA,²¹ pour le financement de l'acquisition de logements pour les particuliers et la production de logements assurée par des promoteurs immobiliers. Les conditions de financement (durée de remboursement allongée à 25 ans, meilleurs taux que les banques commerciales, etc.) semblent adaptées aux besoins et à la capacité des emprunteurs. Pendant, elle a longtemps été le principal bailleur de fonds du Pôle Urbain de Diamniadio (PUD) (une ville nouvelle qui accueille depuis l'an 2000 les plus grandes infrastructures de l'État du Sénégal).²² Elle a su adapter sa stratégie et ses règles d'intervention aux contraintes du marché et aux nouveaux dispositifs gouvernementaux dans le cadre des programmes de logements sociaux impulsés par l'État avec les pôles urbains et le projet « 100 000 logements ».

De plus, la BHS parvient à capter une part importante des prêts accordés par la Caisse Régionale de Refinancement Hypothécaire (CRRH-UEMOA) au Sénégal, avec un montant de refinancement autorisé de 33 milliards CFA (54 millions US\$), ce qui représente 63,3 % du total, et 76 % des décaissements, soit 25 milliards CFA (41 millions US\$). L'appui de la CRRH a un effet bénéfique sur l'activité de la BHS augmentant sa capacité à distribuer des prêts hypothécaires aux particuliers. La BHS a pu mobiliser ce refinancement pour accorder au moins 835 nouveaux prêts hypothécaires,²³ dont plus de 70 % pour des logements sociaux.²⁴

Au Sénégal, le financement de l'offre de logements par la mobilisation de ressources de marché est presque inexistant en dehors des interventions de la CRRH, et les promoteurs immobiliers spécialisés dans le logement abordable sont absents du marché financier.

Le financement des crédits aux fonctionnaires, connu sous le nom de crédits Direction de la Monnaie et du Crédit (DMC), est la forme la plus visible et la plus directe de l'appui de l'État à l'accès au logement. Ces crédits sont préfinancés par la BHS à hauteur de 5 millions CFA (8 194 US\$). Au cours de la période 2014/21, les prêts DMC ont été accordés à 21 525 bénéficiaires pour un montant de 52 milliards CFA (85 millions US\$).²⁵

Les fonds de bonification et de garanties (Fonds de Garantie pour l'Accès au Logement - FOGALOG), Fonds de l'Habitat Social (FHS), Kajom capital) mis en place pour soutenir le programme « 100 000 logements » n'ont pas encore contribué à créer un environnement financier encourageant pour les investisseurs dans le domaine du logement. Ils sont pour l'essentiel peu opérationnels faute de dotations régulières et suffisantes.

Demande et abordabilité

La moitié des Sénégalais en âge de travailler occupe un emploi (52,2 %). Ce taux est significativement plus important chez les hommes (62,4 %) que chez les femmes (42,5%).²⁶ Le taux d'occupation habituelle de 33,7 % témoigne d'une faible participation réelle des actifs sur le marché du travail.²⁷ Le taux de chômage est estimé à 18,6 %. Le secteur informel fournit 62,2 %²⁸ de l'emploi total et 90 % de l'ensemble des travailleurs sont en emploi informel.

Deux éléments essentiels de l'accès au logement sont le niveau de revenu des ménages et le prix du logement. Selon la catégorie socioprofessionnelle, un cadre gagne en moyenne 348 653 CFA (571 US\$) par mois, ce qui représente trois fois plus qu'un ouvrier ou un employé qualifié qui, lui, gagne 1,7 fois le salaire d'un ouvrier ou d'un employé non qualifié. Des inégalités entre les sexes subsistent, puisqu'en moyenne, un cadre homme gagne 374 700 CFA (614 US\$), ce soit 1,3 fois plus que le salaire d'une femme cadre. On observe la même tendance pour les autres groupes socioprofessionnels.²⁹

Les dépenses de logement constituent le deuxième poste de dépense des ménages sénégalais, derrière celles consacrées à l'alimentation.³⁰ En 2021, les loyers représentaient 15,5 % des dépenses totales des ménages locataires.³¹ Le loyer mensuel avoisinait 53 000 CFA (86 US\$). Il est bien plus élevé dans le département de Dakar (64 502 CFA (105 US\$) contre moins de 30 000 CFA (49 US\$) dans les autres milieux. Les communes les plus chères dans le département de Dakar restent Plateau, Fann-Point-E-Amitié et Ngor Almadies pour des prix au m² à la location compris entre 5 600 (9 US\$) et 17 000 CFA (27 US\$).³²

Au niveau national, les ménages dépensent en moyenne 53 348 CFA (87 US\$) par an³³ pour l'eau et 139 964 CFA (229 US\$) pour l'électricité.³⁴

En 2023, le logement le moins cher coûtait 14 millions CFA (22 943 US\$)³⁵ pour une villa F3 à Thiès, proposée par le promoteur privé Espace Sénégal. Ce produit coûterait 216 000 CFA (354 US\$) par mois et 71 millions CFA (117 658 US\$) sur la durée, à un taux d'intérêt de 8 % sur 25 ans, en supposant un apport de 20 %. Ce logement est abordable pour 80 % de la population urbaine.³⁶

La plupart des ménages ne peuvent pas accéder à des terrains bien aménagés et équipés, du fait de leurs prix élevés qui découlent de la loi du marché. La rareté des terres dans la capitale Dakar est un facteur qui favorise la spéculation. Le coût du mètre carré y varie entre 400 000 (655 US\$) et 1 000 000 CFA (1 638 US\$) et dans la ville de Thiès, le mètre carré oscille entre 100 000 (163 US\$) et 233 000 CFA (381 US\$).³⁷

Offre de logements

Le paysage urbain au Sénégal se distingue par une structure d'habitat formel ou régulier et une structure d'habitat informel ou irrégulier. La maison basse est le type de logement le plus courant. En effet, près de deux ménages sur trois (62,8 %) résident dans des habitations basses.³⁸ S'ensuivent les habitations à étage et les logements individuels, qui abritent respectivement 21,9 % et 11,8 % des ménages. À Dakar, la maison à étage demeure le type de logement le plus répandu,

hébergeant 54,5 % des ménages. Les résidents d'immeubles à appartements, ne représentent que 1,4 % des habitants au Sénégal.

Le mode de production du logement le plus courant chez les ménages au Sénégal est l'auto-construction (61,8 %),³⁹ particulièrement parmi les ménages à revenus faibles et/ou irréguliers. Le temps long de réalisation, le recours limité à des professionnels expérimentés et la qualité moyenne des constructions sont les principales caractéristiques de cette forme de construction. Le ciment, dont le prix du sac n'a cessé d'augmenter pour atteindre 3 500 CFA (5,73 US\$) en avril 2024,⁴⁰ constitue le matériau de construction le plus utilisé (77,6 % des ménages).⁴¹ Parmi les ménages, 0,6 % choisissent d'acheter un logement auprès d'un promoteur immobilier et 1,7 % à travers une coopérative d'habitat. Les ménages qui ont hérité de leur logement représentent 27,5 % des propriétaires. Les 8,5 % de ménages restants acquièrent leur logement par d'autres moyens.⁴²

Depuis 2019, les actions de l'État dans le cadre de la politique du logement étaient principalement axées autour du programme « 100 000 logements » (mobilisation et aménagement d'importantes zones foncières sur l'ensemble du territoire national, financement, etc.) et le Projet d'Accélération de l'Offre en Habitat Social (PAOHS). La zone périurbaine de Dakar abrite l'essentiel des nouveaux programmes immobiliers de l'agglomération, y compris ceux du programme « 100 000 logements ». Outre les retards importants dans le programme de livraison prévu en raison de la lenteur de la viabilisation des sites, on constate également les contraintes de mobilisation foncière de l'État et de coordination des acteurs impliqués dans la réalisation. De plus, la SAFRU S.A (Société d'Aménagement foncier et de Rénovation Urbaine) manque de ressources financières suffisantes pour aménager l'ensemble des sites disponibles dans les meilleurs délais.⁴³

L'augmentation des dépenses globales du programme en est la conséquence, avec un impact important sur les prix de vente des logements et la mise en péril de l'objectif d'accessibilité financière. En 2023, le programme n'a pu générer que 157 logements sur une cible de 10 000 unités. En comparaison avec l'année 2022 (749 unités), le résultat est faible.⁴⁴

En revanche, les résultats en matière de production d'unités d'habitation ont été plus importants lorsqu'il s'agit du projet PAOHS qui a été mis en place en premier lieu dans le cadre du Plan d'Actions Prioritaires (PAP I, 2014-2018). En ce qui concerne ce programme en particulier, la SICAP SA a construit 273 logements en 2023, sur un objectif de 953.⁴⁵ Entre 2022 et 2023, le nombre d'habitations est passé de 171 à 273, ce qui représente une augmentation de 60 %. La production de la SN HLM a observé une baisse, passant de 1 254 à 725 unités, soit un taux de progression de - 42 %.⁴⁶

Deux promoteurs privés (S2I et Espace Sénégal) offrent des logements en location-vente. En 2023, parmi les 1 774 logements prévus, S2I en a construit 153.⁴⁷

Concernant les autorisations de lotir pour les sites du projet 100 000 logements, les développeurs internationaux ont reçu une superficie considérable (148 ha) pour un total de 3 500 logements prévus, suivis par les promoteurs privés (120 ha) avec une cible de 5 987 logements attendus. Les coopératives d'habitat obtiennent la troisième place avec 43 ha autorisés à lotir pour 2 222 unités d'habitation. La part des promoteurs publics (SN HLM et SICAP SA) est la plus faible, avec seulement 30 ha autorisés à lotir pour une production attendue de 800 logements.⁴⁸

Ces résultats mettent en évidence la place importante que le secteur privé devrait désormais occuper dans le domaine de la promotion immobilière et mettent aussi en lumière une capacité toujours restreinte des filières publiques en matière de production de logements.

Marchés immobiliers

Dakar est devenue un hub d'investissement de capital étranger dans l'immobilier : il est difficile de trouver un projet immobilier ne logeant pas 20 voire 30 % d'étrangers.⁴⁹ Un des principaux atouts du pays réside dans sa stabilité politique et institutionnelle. L'engagement proactif de la BHS, la variété des publics cibles (jeunes couples quittant le ménage principal, locataires, femmes à la recherche d'un bien immobilier, néo-urbains issus de migrations internes ou ménages plurinucléaires souhaitant améliorer leur confort de vie) et dans une moindre

mesure, l'exploitation du pétrole et du gaz, contribuent à renforcer une croissance forte du secteur de l'immobilier à Dakar.

Cependant, l'absence d'une industrie du bâtiment entrave l'expansion du logement abordable, dans un secteur immobilier dominé par les moyens et hauts standings. Dans le département de Dakar, le loyer moyen d'une chambre est de 63 000 CFA (103 US\$), tandis qu'un F2 est loué à 149 000 CFA (244 US\$) et un F3 à 280 000 CFA (458 US\$). Environ 96 % des biens immobiliers disponibles sur le marché sont en location, avec 70 % d'appartements de deux pièces et plus, tandis que 21 % sont des studios. Cette situation peut être expliquée par le taux de rentabilité réel dans le domaine de la location, qui se situe entre 6 et 8 %.⁵⁰

Sur le plan national, 67,4 % des ménages sont propriétaires, tandis que 20,2 % sont locataires. Parmi les propriétaires, 79 % possèdent un titre de propriété et 14 % n'ont pas de titre.⁵¹ Les ménages copropriétaires (5,1 %) est le troisième type d'occupation le plus communs,⁵² suivi de 3,1% de locataires, 1,5% logés par des parents ou amis et 0,8% logés par leur employeur. Comparé aux autres régions du pays, Dakar se caractérise par une faible proportion de ménages propriétaires de leur logement (38,8 %) et une présence importante de locataires (47,2 %).⁵³ Cela peut être expliqué par la présence importante de migrants provenant d'autres régions et par le prix élevé de vente des terrains et des logements, en raison de la demande élevée, de la spéculation foncière et de la concentration des activités économiques dans la capitale (qui représente environ 55% du PIB du Sénégal).⁵⁴

Les agences immobilières jouent un rôle crucial en établissant une connexion entre la demande et l'offre de logements et/ou de terrains pour la location. Avec plus de 466 agences immobilières recensées au Sénégal, seules 100 respectent les normes à ce jour.⁵⁵ En ce qui concerne les courtiers, il s'agit d'individus qui travaillent en réseaux informels et en tant qu'indépendants. En général, leur commission pour la vente est de 5% du montant total de la transaction.

Politique et législation

En plus de son rôle de facilitateur et de régulateur dans le secteur du logement, l'État du Sénégal a toujours joué un rôle important dans le soutien à la construction de logements. Cela se traduit par la fourniture des infrastructures essentielles (réseaux routiers, électricité, eau, assainissement) ainsi qu'à attribuer des terrains et à mettre en place des outils financiers pour des projets de logements sociaux.

L'État du Sénégal affiche également sa volonté d'impliquer le privé dans la construction du logement social et encourage des initiatives dans ce sens. À la suite d'une enquête régionale visant à repérer les besoins en formation des promoteurs immobiliers de la zone UEMOA, le Centre d'Excellence de l'Habitat a lancé une série de formations (en présentiel et en ligne) destinées aux promoteurs immobiliers.

Aussi, ces dernières années, le Sénégal a entrepris des réformes importantes pour asseoir un cadre réglementaire et législatif pertinent pour répondre aux nouvelles exigences de développement urbain durable et surtout s'aligner à la volonté et efforts de l'État à résorber le déficit de logement. C'est à ce titre que l'Assemblée nationale a adopté fin 2023, la Loi n°2023-20 du 29 décembre 2023 portant Code de l'Urbanisme et la Loi n°-2023-21 portant Code de la Construction.

Parmi les dispositions majeures de ces nouveaux textes figurent l'instauration du principe de mixité sociale dans les programmes de construction d'immeubles collectifs ; la construction d'au moins 50 % de logements sociaux dans les programmes d'aménagement d'ensemble comportant au minimum 500 logements ; la prise en compte des compétences des communes en matière d'urbanisme ; et l'efficacité énergétique dans la construction des bâtiments.

Ce nouveau cadre vient s'ajouter à un arsenal de textes et lois existants au Sénégal dont l'existence a, jusque-là, soutenu la production foncière et immobilière. La Loi n°2016-31 du 8 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social, phare en matière de logement abordable, établit un cadre institutionnel encourageant la promotion de l'habitat social. Il en définit les principes (équité territoriale, mixité sociale), les acteurs (promoteurs, développeurs, coopératives, etc.) et les produits (logement social, habitat social).

Dans le domaine du logement locatif, le Décret gouvernemental n°2023-382 publié le 24 février 2023 portant sur la baisse des loyers à usage d'habitation a eu pour objectif de réguler le marché du locatif résidentiel, en réponse à l'augmentation exponentielle des prix des location à Dakar au cours des dernières décennies. Depuis l'entrée en vigueur du décret, les loyers ont connu une baisse tout au long de l'année 2023 et cette tendance à la baisse est maintenue, par exemple au 2e trimestre de 2024. Pendant cette période, les prix des nouveaux baux à usage d'habitation ont enregistré une baisse de 10,1 % en variation annuelle. Dans la capitale, les communes de Sicap Liberté, Golf Sud, Yoff, Parcelles Assainies, Mermoz Sacré Cœur et Ngor Almadies ont beaucoup ressenti cette diminution.

Opportunités

Dakar connaît une forte croissance de la demande locative. La production en berne depuis quelques années des deux grandes sociétés immobilières SN HLM et SICAP SA, a accéléré la croissance de la demande locative. Le secteur du locatif social n'est pas encore exploité malgré son potentiel à contribuer à la diversification de l'offre pour les jeunes ménages ou ceux à revenus faibles ou irréguliers.

Il est aussi nécessaire d'encourager et de soutenir les programmes d'habitat social et économique, notamment ceux qui visent à autonomiser les coopératives d'habitat et/ou l'autopromotion, dont la mobilisation habitante et participative, telle que le modèle de rénovation et de production de logement abordable proposé par la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH). Cette structure a accompagné depuis sa création en 2016 près de 1 100 ménages dans l'accès à un logement digne et abordable dans la région de Dakar.⁵⁷ Il incombe aux autorités de faire évoluer le champ d'application des nouveaux dispositifs de financement afin de prendre en compte les initiatives citoyennes visant à améliorer l'habitat et les quartiers précaires.

Sites Web

Alpha Digicredit : <https://alpha.sn/>

AML Estate Intelligence : <https://aml-services.org/>

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD) : www.ansd.sn

Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) : www.bhs.sn

Caisse des Dépôts et Consignations : <https://cdc.sn/>

Centre d'Excellence de l'Habitat (CEH) : www.ceh-uemoa.org

Direction de la Réglementation et de la Supervision des Systèmes Financiers

Décentralisés (DRS-SFD) : www.drs.sfd.gouv.sn

Direction Générale de la Planification et des Politiques Économiques (DGPPE) : www.dgppe.sn

Espace Diobass : www.espacediobass.com

Fonds de Garantie des Investissements Prioritaires (FONGIP) : www.fongip.sn

Fonds Souverain d'Investissements Stratégiques (FONSIS) : www.fonsis.org/fr

Phard : <https://phard.archivev.org/>

Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM) : www.snhlm.sn

Société Immobilière du Cap Vert (SICAP S.A) : www.sicap.sn

Société d'Aménagement Foncier et de Rénovation Urbaine (SAFRU) :

<https://safru.sn/>

UrbaSEN : www.urbasen.org/

Disponibilité des données sur le financement du logement

Les résultats du dernier Recensement général de la Population et de l'Habitat (RGPH), publiés en juillet 2024, par l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD) apportent des statistiques fiables, récentes et actualisées. Cette publication témoigne encore du rôle important que joue l'ANSD dans l'accès et la disponibilité de données quantitatives dans le pays. Les principales sources de ses travaux sont des enquêtes auprès des ménages, des recensements et des études.

Les données de la BCEAO ne permettent pas de rendre compte de l'intégralité des effets des financements des banques sur celui de l'habitat ; elles donnent plutôt des indications sur le financement bancaire en général.

Depuis quelques années, le Ministère de l'urbanisme, produit un document intitulé « Revue Annuelle Conjointe » (RAC). Ce document, nonobstant sa non-publication, offre un aperçu des progrès et obstacles relatif à la production des programmes et projets de logement en cours. Elle renseigne des données articulées sur le volume de production de l'habitat émanant des promoteurs publics et privés mais aussi des coopératives de construction. Elle donne des indications précises sur le niveau d'avancement d'initiatives, y compris du programme « 100 000 logements ».

- 1 ANSD. (2024). Rapport provisoire Recensement Général de la Population et de l'Habitat RGPH-5, 2023. https://www.ansd.sn/sites/default/files/2024-07/RGPH-5_Rapport%20global-Prev-juillet2024.pdf (Consulté le 30 juin 2024). Pg. 42.
- 2 Fonds Monétaire International. (FMI). (2024). Communiqué de Presse N° 24/136. <https://www.imf.org/fr/News/Articles/2024/05/03/pr-24136-senegal-imf-staff-concludes-visit> (Consulté le 30 juin 2024).
- 3 Bureau Opérationnel de Suivi du Plan Senegal Emergent. (2020). Rapport sur la mise en œuvre des projets et réformes phares du Plan Sénégal Émergent- 2014-2018. (Consulté le 2 juillet 2024). Pg. 6.
- 4 ANSD. (2024). Rapport final. Enquête harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM II). https://www.ansd.sn/sites/default/files/2024-07/Rapport_Final_EHCVM_2021-2022_VF.pdf (Consulté le 1 août 2024). Pg. 7.
- 5 Voir note 4. Pg. 4.
- 6 Banque Mondiale (2024). Rapport sur la situation économique du Sénégal : Saisir l'opportunité. <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099061024131049923/pdf/P5004821f1acdf032191971c6fbeb498e07.pdf> (Consulté le 2 juillet 2024). Pg. 24.
- 7 Ibid. Pg. 5.
- 8 Voir note 1. Pg. 42.
- 9 ANSD (2024). Chapitre 1-Etat-structure-population-Rapport provisoire RGPH-5, 2023. https://www.ansd.sn/sites/default/files/recensements/rapport/Chapitre%201-%20ETAT-STRUCTURE-POPULATION-Rapport-Provisoire-RGPH5_juillet2024_0.pdf (Consulté le 10 juillet 2024). Pg. 30.
- 10 Ministère de l'Urbanisme, des Collectivités Territoriales et de l'Aménagement des Territoires. (2024). CEPSE – Revue sectorielle 2024. Pg. 23. Non publié.
- 11 Election Présidentielle 2024 : Document de Programme Bassirou Diomaye FAYE Président. (Consulté le 4 juillet 2024). Pg. 40.
- 12 Entretien avec M. Mamadou GUEYE, conseiller technique de l'Administrateur Directeur Général de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS). Concepteur de produits hypothécaires et gestion de portefeuille (IFC/AUHF), le 18 juillet 2024, Dakar.
- 13 World Bank (2021). The global Findex Database 2021. (Consulté le 11 juillet 2024).
- 14 Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (2024). Rapport annuel de la commission bancaire de l'UEMOA 2023. <https://www.bceao.int/sites/default/files/2024-07/Rapport-annuel-de-la-Commission-Bancaire-de-l-UEMOA-2023.pdf> (Consulté le 11 juillet 2024). Pg. 39.
- 15 Ibid. Pg. 53.
- 16 Ibid. 40.
- 17 Direction de la réglementation et de la supervision des SFD (2024). Rapport annuel 2023. <https://drs-sfd.gouv.sn/sites/drs/index.php/2024/05/03/rapport-annuel-2023/> (Consulté le 13 juillet 2024). Pg. 18.
- 18 International Finance Corporation (2023). Her Home II : Housing finance for women in Ghana, Senegal and Indonesia. <https://www.ifc.org/content/dam/ifc/doc/2023-delta/her-home-ii-housing-finance-for-women-in-ghana-senegal-and-indonesia.pdf> (Consulté le 13 juillet 2024). Pg. 27.
- 19 Ibid. Pg. 26.
- 20 Financial Afrik (2022). Numéro 94. Financement de l'Habitat : le crédit cet arbre qui cache la forêt. Pg. 10.
- 21 Une statistique donnée par l'Administrateur Directeur Général de la BHS, M. Bocar SY, dans le cadre de l'atelier CEH sur la formation en conception de projets immobiliers résidentiels à destination des promoteurs immobiliers de la zone UEMOA, tenu à Dakar le 27 avril 2024.
- 22 Financial Afrik. (2022). Financement de l'Habitat : le crédit cet arbre qui cache la forêt. Numéro 94. (Consulté le 13 juillet 2024). Pg. 10.
- 23 Centre d'Excellence de l'Habitat (2024). Rapport pays du Sénégal. Pg. 132. Non publié.
- 24 Voir note 12.
- 25 Ibid. Pg. 150.
- 26 ANSD. (2024). Rapport provisoire – RGPH5. Chapitre Situation – Femmes. https://www.ansd.sn/sites/default/files/recensements/rapport/Chapitre%201%20-%20SITUATION-FEMMES-Rapport-Provisoire-RGPH5_juillet2024.pdf (Consulté le 14 juillet 2024). Pg. 24.
- 27 Voir note 1. Pg. 131.
- 28 Ibid. Pg. 149.
- 29 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages (EHCVM). <https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/Rapport-final-EHCVM-vf-Senegal.pdf> (Consulté le 14 juillet 2024). Pg. 92.
- 30 Voir note 29. Pg. 46.
- 31 Ibid. Pg. 110.
- 32 AML Estate Intelligence (2024). Location résidentielle Sénégal Bulletin du 2e trimestre 2024. <https://aml-services.org/actu-immo-senegal/location-residentielle-au-senegal-bulletin-du-2e-trimestre-2024/>
- 33 Voir note 29. Pg. 118.
- 34 Ibid. Pg. 114.
- 35 Entretien en ligne avec Ahmet LÔ, Fondateur d'AML Estate Intelligence et spécialiste de l'immobilier, le 17 juillet 2024 à Dakar.
- 36 Centre for Affordable Housing Finance. (CAHF). Tableau de bord 2021 : Calcul de l'accessibilité aux prêts hypothécaires et au logement en Afrique. <http://housingfinanceafrica.org/>
- 37 Voir note 35.
- 38 ANSD. (2024). Rapport provisoire RGPH 5, 2023. Chapitre Habitat et conditions de vie des ménages. https://www.ansd.sn/sites/default/files/recensements/rapport/Chapitre%208-%20HABITAT-Rapport-Provisoire-RGPH5_juillet2024.pdf (Consulté le 22 juillet 2024). Pg. 8.
- 39 Ibid. Pg. 39.
- 40 Les Ciments du Sahel SA (2024). <https://disclosures.ifc.org/project-detail/SPI/8657/ciments-du-sahel> (Consulté le 22 juillet 2024).
- 41 Ibid. Pg. 7.
- 42 ANSD (2024). Rapport provisoire RGPH 5, 2023. Chapitre Habitat et conditions de vie des ménages. https://www.ansd.sn/sites/default/files/recensements/rapport/Chapitre%208-%20HABITAT-Rapport-Provisoire-RGPH5_juillet2024.pdf (Consulté le 22 juillet 2024). Pg. 20.
- 43 Voir note 10.
- 44 Ibid. Pg. 26.
- 45 Ibid.
- 46 Ibid. Pg. 25.
- 47 Ibid. Pg. 18.
- 48 Ibid.
- 49 Voir note 12.
- 50 Ibid.
- 51 Voir note 1. Pg. 7.
- 52 Ibid. Pg. 39.
- 53 Ibid. Pg. 18.
- 54 Banque Mondiale. (2015). Perspectives urbaines. Villes émergentes pour un Sénégal Emergent. Pg. 13.
- 55 Voir note 35.
- 56 AML Estate Intelligence. (2024). Location résidentielle au Sénégal : Bulletin du 2e trimestre 2024. <https://aml-services.org/actu-immo-senegal/location-residentielle-au-senegal-bulletin-du-2e-trimestre-2024/> (Consulté le 18 juillet 2024).
- 57 Urbasen (2024). Fédération Sénégalaise des Habitants. <https://urbasen.org> (Consulté le 15 août 2024).
- 58 Voir note 12.