

## La Gambie

### Nontuthuzelo Nikiwe et Nombulelo Nikiwe



### Vue d'ensemble

La Gambie est l'un des pays les moins peuplés d'Afrique de l'Ouest. Située au bord de l'océan Atlantique et bordée par la République du Sénégal, elle a une superficie de 10 120km<sup>2</sup> et une population d'environ 2.7 millions d'habitants.<sup>1</sup> La population urbaine de la Gambie est estimée à 58% de la population totale.<sup>2</sup> Banjul est la capitale et le centre économique du pays, tandis que Serrekunda est la zone urbaine la plus grande et la plus peuplée, bien qu'elle soit classée davantage comme une commune urbaine que comme une ville.<sup>3</sup> L'augmentation persistante de la migration des zones rurales vers les zones urbaines exerce une pression sur la demande de logements, le pays étant considéré comme l'un des plus densément peuplés du continent.<sup>4</sup> L'accès limité au logement engendre souvent d'autres problèmes sociaux, notamment en matière de santé, le retard de croissance des enfants étant en particulier lié à l'insuffisance des infrastructures de logement et des installations sanitaires de base.<sup>5</sup> En 2021, le déficit de logements s'élevait à plus de 128 874 unités.<sup>6</sup>

Le gouvernement gambien n'investit pas directement dans la promotion immobilière et le financement du logement, mais il facilite ces processus par le biais d'institutions telles que la Social Security and Housing Finance Corporation (SSHFC) et la participation du secteur privé. Il encourage notamment la participation du secteur privé en assouplissant les conditions de création d'entreprises immobilières et en supprimant les obstacles à la propriété et au développement de terrains à usage domestique et commercial. La SSHFC n'a pas réalisé d'importants projets de construction de logements, et aucun projet n'a été enregistré au-delà de 2019.<sup>7</sup> Home Finance Company Limited (HFC), non rentable pendant une bonne partie de son activité, a été mise en liquidation volontaire en novembre 2021. Toutefois, ses fonctions semblent avoir été reprises par la Trust Bank.

La jeune démocratie gambienne continue de se développer, bien que tous les citoyens ne jouissent pas pleinement de toutes les libertés et que des allégations de corruption persistent sous la nouvelle présidence d'Adama Barrow.<sup>8</sup> La note du pays donnée par Global Freedom est de 47 sur 100 et tous les citoyens n'ont pas accès de manière égale aux libertés civiles.<sup>9</sup>

L'économie reste résiliente malgré la lenteur de la reprise économique mondiale après la pandémie de 2020. Le produit intérieur brut (PIB) réel de la Gambie a augmenté de 4.3% en 2022. Ce chiffre est légèrement inférieur aux 4.7% prévus par la Banque centrale de Gambie (CBG). Cette croissance s'explique en grande partie par l'augmentation de la production agricole, la croissance des investissements dans les infrastructures et l'augmentation de la consommation publique.<sup>10</sup> Les principaux secteurs économiques du pays sont l'agriculture et les industries connexes, le tourisme y contribuant également.<sup>11</sup> La monnaie gambienne, le dalasi, s'est bien comportée au cours de l'année écoulée, gagnant 0.9% par rapport au dollar, et est l'une des monnaies les plus performantes du continent africain en 2023. Cela est dû en grande partie à l'augmentation du tourisme après la chute provoquée par la pandémie.<sup>12</sup>

### CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Banjul, Brikama, Kanifing
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	59.55 Dalasi (GMD) 17.80 Dalasi (GMD)
Population totale [b]   Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b]   Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2019) [c] Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2018) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail Coefficient de Gini Classement pays IDH (2021) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	2 705 992   1 727 830 2.47%   3.46% 27.1% 22.0% 4.1% 57.3% n/d 174   0.50
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'inflation (2021) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2022) [b]	840 US\$ 2 273 million US\$ 4.92% 11.51% 7.4% 54.0%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [e] Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2021) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Durée [f] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [e] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2012) [e] Nombre de prêts de microfinance en cours Valeur des prêts de microfinance (USD) [g] Nombre de prestataires de microfinance [g]	7 000 0.76 million US\$ 9-17%   15 années 70% 0.04% 2 16.80% n/d 97.6 million US\$ 69
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété Nombre de logements formels achevés annuellement Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2022) [h] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2022) [h] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2022) [h] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [i] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [j] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [j] Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [j] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [j]	n/d n/d n/d 1 776 000 GMD 70m <sup>2</sup> 6 660 GMD 425 GMD (7.14 US\$) Papier 166 23 days   3.1% 4.5

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

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

[a] Xe.com	[f] Gambia Competition and Consumer Protection Commission
[b] World Bank World Development Indicators (as of end 2022)	[g] Central Bank of The Gambia
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Blue Ocean Properties Limited
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] Access Gambia
[e] Home Finance Company of The Gambia Limited	[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators

L'augmentation générale des prix s'est poursuivie, le taux d'inflation global de l'indice des prix à la consommation (IPC) étant passé de 8.2% en mars 2022 à 11.7% en avril 2022. Cette hausse est principalement due à l'augmentation de l'inflation des denrées alimentaires. Fin 2022, l'IPC devrait rester élevé à court terme, en raison de la hausse des prix mondiaux des denrées alimentaires et de l'énergie, ainsi que de la congestion et des retards dans le port de la Gambie, lesquels augmentent le coût du dédouanement des marchandises importées. À la fin du mois d'août 2023, le taux d'inflation avait atteint 18.4%.<sup>13</sup>

Le changement climatique affectant les moyens de subsistance et la sécurité alimentaire de nombreux citoyens, la région continue de subir des inondations et de violentes tempêtes de vent, provoquant le déplacement de nombreuses personnes.<sup>14</sup> Le pays est l'un des plus vulnérables aux effets du changement climatique dans le monde, d'autant plus qu'il fait partie des 10 pays les plus menacés par l'érosion côtière. En outre, le changement climatique peut exacerber les problèmes de logement, de chômage et de moyens de subsistance.<sup>15</sup> Le gouvernement a mis en place une stratégie pour répondre aux effets du changement climatique, mais avec une économie et une population qui dépendent largement du secteur informel et de l'agriculture pour leurs sources de nourriture, les changements climatiques extrêmes font constamment reculer les initiatives visant à réduire la pauvreté.

### Accès au financement

L'inclusion financière dans le pays est faible : 69% de la population n'a pas accès à un compte transactionnel dans une institution financière.<sup>16</sup> Depuis la pandémie, le revenu des ménages a chuté et divers problèmes ont entravé l'accès au financement. De nombreux ménages n'ont pas pu honorer le remboursement de leurs emprunts et n'ont pas pu payer leur loyer, les services médicaux, les transports et d'autres biens de première nécessité.<sup>17</sup> Alors que l'accès au logement est déjà très difficile, la baisse des revenus exacerbe le faible niveau d'accès au financement pour de nombreux ménages, en particulier les femmes et les jeunes. Les jeunes sont particulièrement touchés par l'exclusion financière, 77% d'entre eux n'ayant pas accès aux institutions financières formelles ; un dilemme étant donné que les jeunes de moins de 24 ans représentent environ 60% de la population.<sup>18</sup>

La CBG s'efforce d'améliorer l'accès aux services financiers, en mettant l'accent sur les jeunes et les femmes. Elle a lancé cette année une stratégie dont l'objectif est de porter l'inclusion financière à 70% d'ici 2025, alors que le taux d'inclusion actuel est de 19%, et que 12% utilisent des services financiers informels.<sup>19</sup> Toutefois, cette stratégie est davantage axée sur les jeunes et les femmes qui détiennent des entreprises détenues et des prêts ont été accordés à cette fin. Il n'y a aucune indication d'initiatives similaires visant à améliorer l'accessibilité du logement. Les services bancaires numériques sont en cours d'amélioration afin de faciliter l'accès, en particulier pour les personnes vivant dans des zones rurales éloignées des banques ou des centres-villes. Cependant, l'utilisation de l'argent mobile reste faible dans tout le pays.<sup>20</sup>

La Gambie compte 12 banques commerciales actives et une banque islamique.<sup>21</sup> Le pays compte 69 institutions de microfinance actives cotées en bourse.<sup>22</sup> Le système bancaire est relativement solide, le crédit au secteur privé ayant augmenté de 25% en 2022 contre 20,7% en 2021, et les ratios d'adéquation des fonds propres et de liquidité dépassant les exigences des cadres réglementaires à la fin du mois de décembre 2022. Le ratio des prêts non productifs est tombé à 4,6% à la fin du mois de décembre 2022, contre 7% en juin 2022. Cette viabilité est due en grande partie à la banque centrale qui, grâce au soutien du Fonds monétaire international (FMI), a amélioré les cadres de la politique monétaire et mis en œuvre les réformes recommandées.<sup>23</sup>

Aucune donnée n'est disponible sur le secteur bancaire concernant l'accès des femmes au financement du logement. Les femmes ne sont pas limitées dans leurs possibilités d'emprunter à la banque, que ce soit par des cadres juridiques ou des coutumes locales, mais elles doivent obtenir l'accord de leur famille pour utiliser des biens familiaux comme garantie lorsqu'elles empruntent à la banque.

Bien que ces informations ne soient pas toujours disponibles, il semble que la durée des prêts soit de 20 ans maximum, en fonction du produit de financement, et qu'un dépôt pouvant atteindre 30% du coût du logement soit exigé.<sup>24</sup>

La fermeture de la seule institution spécialisée dans les prêts hypothécaires, la Home Finance Company Limited (HFC), a rendu difficile l'obtention de prêts au logement à long terme, car les banques commerciales n'offrent pas ce service dans son intégralité. La SSHFC est la seule institution gouvernementale chargée de fournir des logements abordables aux personnes à revenus moyens. Cependant, la SSHFC n'a pas lancé de nouveaux projets de construction de logements depuis 2019, ce qui a réduit le stock de logements abordables dans le pays. Enfin, la CBG dispose d'un bureau de référence du crédit, que les banques sont tenues de consulter avant d'accorder un crédit à un client. Toutefois, ce service n'est pas encore accessible aux institutions financières non bancaires.<sup>25</sup>

### Abordabilité

Les prix du logement en Gambie sont parmi les plus élevés du continent si l'on considère le revenu par habitant. Les prix du logement sont plus de deux fois supérieurs à ceux du Botswana et de l'Afrique du Sud, qui ont des revenus par habitant comparativement plus élevés.<sup>26</sup> Les villes densément peuplées comme Banjul souffrent de coûts de location et de logement élevés, notamment en raison de l'écart important entre l'offre et la demande.<sup>27</sup>

La plupart des ménages à revenu moyen n'ont pas les capacités financières adéquates pour acheter ou construire une maison, d'autant plus que le pays dépend des importations de matières premières pour la construction. Le taux d'inflation de l'IPC, qui atteindra 18,4% en 2023, a eu des effets aggravants sur le revenu des ménages, déjà mis à rude épreuve par la pandémie. Le taux de chômage étant un problème épineux, et la majorité de la population étant employée dans le secteur informel, l'accessibilité financière est un défi permanent. Les fournisseurs de prêts hypothécaires et les promoteurs immobiliers exigent normalement un acompte de 20 à 35% du coût de la maison. L'un des principaux promoteurs immobiliers, Global Properties Gambia, indique que l'achat d'une nouvelle maison de deux ou trois chambres dans les zones urbaines coûterait environ 9 990 DI (1 68 US\$) par m<sup>2</sup>, soit respectivement 2,41 millions DI (44 636 US\$) et 4,34 millions DI (79 271 US\$). Selon les prix proposés par la SSHFC, une maison de deux chambres dans une zone urbaine coûte 2,66 millions DI (49 305 US\$) à l'achat, tandis qu'une maison de trois chambres (220m<sup>2</sup>) coûte environ 5,11 millions DI (94 501 US\$).<sup>28</sup>

Il n'existe aucune source de données centralisées permettant de suivre et de rendre compte des prix de location et d'achat des logements dans les zones urbaines et rurales. Ces prix sont généralement publiés sur les sites web des promoteurs et des agents immobiliers, ce qui ne facilite pas les comparaisons de prix. Étant donné le fait que le secteur de l'immobilier est largement non réglementé, les agents facturent également une prime pour un service qui n'est pas supplémentaire. En outre, les gouvernements central et régionaux chargés de l'administration foncière ne fournissent aucune aide financière significative pour l'acquisition de terrains ou la construction sur des terrains existants. Aucun fonds public n'est alloué à cette fin, qui est donc largement laissée au secteur privé.<sup>29</sup> Les estimations et les informations publiques indiquent qu'il faut compter entre 5 550 (93 US\$) et 7 770 DI (130 US\$) par mois pour louer un appartement d'une ou trois chambres dans les zones urbaines de la Gambie.<sup>30</sup>

### Offre de logement

Le type de logement le plus courant dans les zones rurales de la Gambie est la maison à toit métallique avec un avant-toit fermé, et les maisons traditionnelles avec un toit de chaume et un avant-toit ouvert.<sup>31</sup> Les structures d'habitation modernes ont des murs en terre ou en blocs de ciment, des toits métalliques et des avant-toits fermés. Une étude portant sur 400 maisons sélectionnées au hasard dans la région rurale de l'Upper River, en Gambie, a révélé la présence de structures essentiellement composées d'une seule pièce, avec une surface de base extérieure de 4,2m<sup>2</sup>, des murs de 2,2m de haut construits avec des blocs de terre cuite au soleil, une porte avant et une porte arrière sur des côtés opposés, et des poutres en béton de 20cm de haut au sommet pour renforcer les murs.<sup>32</sup>

La SSHFC, qui a été créée par un acte législatif, est un fournisseur clé de logements abordables et est le plus grand promoteur immobilier de Gambie, fournissant 6 000 unités de logement abordables au cours des 38 dernières années.<sup>33</sup> Les principaux objectifs de la SSHFC sont de « financer le développement de logements abordables en Gambie, de réaliser des investissements directs dans des projets de logement et d'immobilier, soit seul, soit en partenariat avec des organismes agréés, de développer, d'administrer et de gérer des biens immobiliers, d'administrer et de gérer le remboursement de tous les prêts et subventions au logement et de fournir un financement pour les activités liées au logement et à l'immobilier ». <sup>34</sup> Le Housing Finance Fund (HFF) de la SSHFC a identifié 26 sites dans les principaux centres de croissance du pays pour des logements abordables, y compris son tout premier projet de logement rural d'environ 650 parcelles viabilisées à Nafugan. Un total d'environ 369 parcelles viabilisées ont été délimitées et vendues par phases entre 2018 et 2020 à Brusubi.<sup>35</sup>

Une source confirme l'existence de 31 entreprises de construction en Gambie.<sup>36</sup> Un permis est nécessaire et les coûts de construction varient entre environ 23 555 DI et 39 259 DI (396 US\$ à 659 US\$) par m<sup>2</sup>, en fonction de la conception du bâtiment et de la qualité des matériaux utilisés.<sup>37</sup>

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – LA GAMBIE

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

**425 DI (7.14 US\$)**



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)  
n/d



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

**2 300 DI (38.62 US\$)**



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

**240 DI (4.03 US\$)**



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

**1 776 000 DI (29 824 US\$)**



**Avertissement :**

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

La Gambie est une économie basée sur les importations, la plupart des matériaux de construction sont importés et la dépréciation de la monnaie peut rendre la construction coûteuse.<sup>38</sup> Un sac de ciment coûte environ 425 DI (7 US\$), les tôles ondulées varient entre 2 300 DI et 2 600 DI (39 à 44 US\$), un pot « 393 » de peinture acrylique coûte environ 3 900 DI (65 US\$), et les tiges d'acier varient entre 425 et 1 000 DI (7 à 17 US\$).<sup>39</sup> Les taux d'intérêt sur les prêts hypothécaires proposés par la HFC étaient de 17% pour une durée maximale de 15 ans, mais ils pouvaient être plus longs en fonction des circonstances.<sup>40</sup>

### Marchés immobiliers

Le marché immobilier gambien devrait atteindre environ 1 333 milliards DI (22,4 milliards US\$) en 2023, avec une part de 90% du marché résidentiel, soit environ 1 071 milliards DI (US\$18 milliards).<sup>41</sup> Il existe six procédures d'enregistrement d'un bien immobilier, et cela n'a pas changé depuis plus de 15 ans.<sup>42</sup> Entre janvier et décembre 2021, 614 baux et 1 761 actes ont été enregistrés.<sup>43</sup> L'enregistrement des propriétés est essentiel pour protéger les droits de propriété, en particulier dans le contexte de l'augmentation des litiges fonciers, qui sont aggravés, entre autres, par la pénurie de terres.<sup>44</sup>

La location mensuelle d'un logement meublé de 85m<sup>2</sup> dans un quartier aisé coûte 25 000 DI (420 US\$). Un logement d'une taille équivalente coûte 15 000 DI (252 US\$) dans un quartier standard et les charges telles que l'électricité et l'eau, pour deux personnes sont de 2 267 DI (38 US\$).<sup>45</sup> Le loyer mensuel d'un studio meublé de 45m<sup>2</sup> dans un quartier résidentiel à haute valeur est de 11 000 DI (185 US\$) et de 7 000 DI (118 US\$) dans un quartier standard.<sup>46</sup> Un appartement d'une chambre en dehors du centre-ville coûte 5 855 DI (98 US\$), un appartement de trois chambres dans le centre-ville coûte 18 000 DI (302 US\$) et 10 000 DI (168 US\$) en dehors du centre-ville.<sup>47</sup> L'achat d'un appartement dans le centre-ville coûte 103 042 DI (1 730 US\$) ou 68 694 DI (1 154 US\$) par mètre carré.<sup>48</sup>

Le nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires stagne à deux. Selon la CBG, trois types de fournisseurs de microfinance opèrent en Gambie, à savoir les associations villageoises d'épargne et de crédit, au nombre de 69, trois sociétés financières et les institutions financières fiduciaires.<sup>49</sup> Il convient de noter que la plupart des achats immobiliers sont effectués par la diaspora, car de nombreux Gambiens n'ont pas les moyens d'acheter un bien et les lois du travail empêchent les banques de déduire plus d'un tiers du salaire d'un employé pour le remboursement d'un prêt hypothécaire.<sup>50</sup>

L'achat d'une terre sous régime coutumier est une procédure en cinq étapes impliquant des homologues traditionnels et étatiques et coûtant jusqu'à 5 000 DI (84 US\$). L'agent immobilier ou le vendeur doit s'acquitter d'une taxe sur les plus-values représentant 5 à 10% du prix de vente. Les détails du transfert sont saisis dans un système informatisé.<sup>51</sup> Les agents immobiliers ne sont pas réglementés de manière adéquate, ce qui expose les consommateurs à des manipulations et à des prix abusifs de la part de certains d'entre eux.

### Politique et législation

Une récente décision de justice interdit aux propriétaires d'exiger des paiements en devises étrangères, une pratique jugée déloyale qui faisait peser une charge financière lourde sur les locataires et affaiblissait la valeur de la monnaie locale. Cette décision a attiré l'attention sur le marché de la location dans son ensemble, donnant lieu à des appels à l'interdiction de la pratique consistant à exiger le paiement des loyers six mois à l'avance, dans le but de protéger les locataires.<sup>52</sup>

La Gambie se caractérise par « un système complexe de réglementations et de pratiques statutaires et coutumières interconnectées, dans lequel la religion et l'ethnicité jouent un rôle important en influençant la manière dont les femmes et les hommes peuvent accéder aux droits à la terre et aux ressources ».<sup>53</sup> Bien que les droits de propriété privée soient protégés par la loi et que ceux des femmes soient protégés par la loi sur les femmes de 2010, les femmes restent vulnérables, en particulier dans les zones rurales.<sup>54</sup> L'héritage, par exemple, est régi par le droit religieux pour ceux qui pratiquent cette religion. Les femmes représentent 75% de la main-d'œuvre agricole, mais moins d'un cinquième d'entre elles possèdent des terres.<sup>55</sup>

Les conclusions indiquent que le gouvernement doit fournir des mécanismes systématiques pour résoudre les litiges fonciers découlant d'une part d'un titre de propriété peu clair et d'autre part de la coexistence du droit traditionnel et du droit étatique. La loi de 2022 sur l'administration locale habilite les chefs locaux et de district nommés par l'État, y compris les femmes, à gérer les questions foncières telles que l'attribution des titres de propriété.<sup>56,57</sup> La Gambie n'a pas de politique foncière nationale, ce qui compromet la capacité à planifier l'utilisation des terres et entraîne des litiges fonciers entre les communautés autochtones et l'État, les propriétaires fonciers coutumiers et les agences immobilières.<sup>58</sup> En 2007, une Commission foncière (CF) a été créée pour améliorer l'administration foncière dans le pays, en conseillant sur la politique d'administration foncière, en enquêtant sur les litiges fonciers, en évaluant la rente foncière, en surveillant le processus d'enregistrement des propriétés et en inspectant les registres de propriété, entre autres. Cependant, la capacité de la CF à remplir ces fonctions est limitée en raison de ressources inadéquates.<sup>59</sup>

Ces lacunes juridiques et politiques sont aggravées par le taux d'urbanisation élevé, en particulier dans l'agglomération de Banjul, où 97% de la population vit dans des quartiers informels, avec peu ou pas d'accès aux services de base tels que l'eau. La nature de ces établissements donne lieu à une insécurité foncière et à des niveaux élevés d'expulsions. Les systèmes d'enregistrement foncier de l'État, qui sont actuellement gérés par des autorités distinctes, doivent également être intégrés.<sup>60</sup>

L'Association des sociétés immobilières (AREC) a proposé des lignes directrices pour réglementer le secteur, qui sont actuellement examinées par les ministères compétents.<sup>61</sup>

## Opportunités

Les effets négatifs du changement climatique ont été néfastes en Gambie. Cependant, l'investissement dans les projets verts est freiné par le manque de « finance verte », qui orienterait les investissements vers des initiatives durables sur le plan environnemental.<sup>62</sup> Des incidents tels que les tempêtes de vent ont le potentiel d'aggraver les niveaux de pauvreté, ce qui à son tour augmente l'incapacité d'accéder à des logements abordables et sûrs.

Le changement climatique est également préjudiciable au secteur agricole, qui représente 17,8% du PIB et emploie plus de 50% de la main-d'œuvre, en réduisant les revenus et les possibilités d'emploi. C'est pourquoi la Gambie a mis en place en 2021 le projet « Résilience des organisations pour une agriculture transformatrice des petits exploitants », financé par de multiples donateurs à hauteur de 4,7 milliards DI (80 millions US\$). Ce fonds est destiné à restaurer 10 000 hectares de forêts, de mangroves et de savanes afin de préserver l'environnement. Le changement climatique peut également entraîner le déplacement de personnes à l'intérieur du pays, ce qui exerce une pression sur l'offre existante de logements abordables et peut donner lieu à de nouvelles implantations informelles. Il est donc tout à fait justifié d'investir davantage dans des programmes visant à renforcer la résilience au changement climatique et la durabilité environnementale.

L'un des rapports attendus dans le secteur du logement sera le dernier recensement de la population et du logement qui a été reprogrammé d'avril à novembre 2023.<sup>63</sup> Le recensement devrait fournir des informations environnementales et démographiques clés, y compris la taille de la population, la taille des ménages et d'autres résultats clés sur l'offre de logements. Le recensement serait donc une source d'information fiable sur laquelle fonder la fourniture de logements abordables et les décisions d'investissement à l'avenir.

Comme la Banque centrale de Gambie se concentre sur l'inclusion financière, il sera également important de renforcer la réglementation, en particulier parce que la banque numérique se développe et a besoin de règles plus structurées pour assurer la croissance. Le renforcement des systèmes bancaires numériques pourrait également contribuer à améliorer les initiatives que la banque centrale met en place pour développer les petites entreprises détenues par les femmes et les jeunes.<sup>64</sup>

## Disponibilité des données sur le financement du logement

Il est difficile d'obtenir les informations et les données clés nécessaires à l'établissement d'un profil complet, lequel problème est renforcé par la pénurie d'informations actualisées. Aucune donnée n'est disponible sur le nombre de biens immobiliers enregistrés ainsi que sur celui concernant les biens nouvellement enregistrés en Gambie. En outre, aucun rapport actualisé n'est disponible auprès des ministères du pays, la plupart étant disponibles auprès d'organisations internationales telles que le FMI. Certaines données n'ont donc pas pu être mises à jour car les données de 2022 ont été collectées en personne par la personne qui a mené les entretiens avec les représentants du gouvernement concernés. Il a donc été difficile de quantifier de la manière la plus précise possible la plupart des défis. En outre, les données démographiques et les prix des logements locatifs sont en grande partie des estimations basées sur des informations accessibles au public et leur exactitude ne peut être totalement vérifiée.

Il a été difficile d'obtenir des informations sur des projets d'innovation en matière de logement qui seraient abordables pour la plupart des Gambiens. Bien que deux projets aient émergé d'une recherche en ligne, il n'a pas été possible de confirmer l'information. Cela peut être attribué à la rareté générale des informations disponibles en ligne sur le logement.

## Exemple d'innovation : TAF City

En 2021, TAF Africa Global Limited a créé TAF City, un lotissement intelligent et respectueux de l'environnement sur un terrain de 5 000 ha avec un total prévu de 5 000 habitations de différentes tailles réparties en 10 lotissements résidentiels, dont la livraison sera échelonnée sur 20,<sup>65</sup> créant 5 000 emplois dans le secteur de la construction et d'autres opportunités une fois le projet achevé.<sup>66</sup> La ville est située entre Gunjur et Sifoe dans le district de Kombo South en Gambie.<sup>67</sup> Deux des lotissements ont été achevés et vendus. Il existe 11 modèles de logements, allant des bungalows à deux chambres aux appartements duplex à deux étages, y compris un village pour retraités.

Le projet de lotissements comprendra des interventions durables du point de vue de l'environnement, telles que son propre pôle agricole comprenant l'horticulture et l'aquaculture, et une partie de l'alimentation électrique proviendra de l'énergie solaire. La ville comprendra des équipements et des services tels que des hôpitaux, des écoles, des magasins, un parc naturel, un hôtel et des installations de loisirs et de divertissement. Avec un coût de 2,3 millions DI (38 624 US\$) pour une maison de deux chambres et de 7,1 millions DI (119 229 US\$) pour un logement de quatre chambres, ce projet est inabordable pour la plupart des Gambiens.<sup>68</sup>

- <sup>1</sup> Worldometer (2023). Gambia Population. <https://www.worldometers.info/world-population/gambia-population/> (Consulté le 28 septembre 2023).
- <sup>2</sup> Ibid.
- <sup>3</sup> Gambia Information Site (2023). Serrukunda Town, Gambia. <https://www.accessgambia.com/information/serrukunda-town.html> (Consulté le 28 septembre 2023)
- <sup>4</sup> South African History Online (2023). The Gambia. <https://www.sahistory.org.za/place/gambia> (Consulté le 28 septembre 2023).
- <sup>5</sup> Hussein, M, Darboe, M.K., Moore, S.E., Nabwera, H.M., Prentice, A.M (2018). Thresholds of socio-economic and environmental conditions necessary to escape from childhood malnutrition: a natural experiment in rural Gambia. Pg. 8.
- <sup>6</sup> Banque Mondiale, Africa Finance Corporation (November 2021). Introducing the Adequate Housing Index (AHI) - A New Approach to Estimate the Adequate Housing Deficit Within and Across Emerging Economies. Pg. 65.
- <sup>7</sup> SSHFC Housing Finance (2023). <https://www.sshfc.gm/housing-finance/> (Consulté le 28 septembre 2023).
- <sup>8</sup> Nwafor, J. (2023). Gambia's President Adama Barrow Denies Allegations of Corruption and Bribery, Breaking News.
- <sup>9</sup> Freedom House. Freedom in the World 2022: The Gambia. <https://freedomhouse.org/country/gambia/freedom-world/2022> (Consulté le 29 septembre 2023).
- <sup>10</sup> Banque Mondiale. (2023) The Gambia's Economy Shows Resilience Amid Global Challenges.
- <sup>11</sup> Banque Mondiale. (2023). The World Bank in the Gambia. <https://www.worldbank.org/en/country/gambia/overview> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>12</sup> Agbetloye, A. (2023). Africa's best performing currency gains momentum from Gambia tourism.
- <sup>13</sup> Central Bank of the Gambia (2023). Current Inflation Rate. <https://www.cbg.gm/current-inflation-rate> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>14</sup> Ighobor, K. (2022). Effective climate action will help the Gambia's peace and stability. 18 November 2022. Africa Renewal.
- <sup>15</sup> Government of The Gambia Ministry of Environment, Climate Change and Resources (2022). The Gambia's Long-term Climate-neutral Development Strategy 2050. Pg. 68.
- <sup>16</sup> Voir Note 10.
- <sup>17</sup> Barry, M., Kumah, F., Nachega, J.Z., Kemo, L., Mendi, B., Singh, N. (2021). International Monetary Fund Country Report. Selected Issues: The Gambia.
- <sup>18</sup> Hilger, A., Ng, O., Konadu, O.A., (2023). Stop solving only half the problem: Human capital through the eyes of the Gambian youth. Pg. 9.
- <sup>19</sup> Alliance for Financial Inclusion (2023). The Gambia: Bringing formal financial services to 70% of adults by 2025.
- <sup>20</sup> Kouame, W.A., Niyongabo, E., Boroffice, F., Pardo, R. (2023). Accelerating Financial Inclusion to Unleash the Growth Potential of The Gambia.
- <sup>21</sup> Privacy Shield Framework (2023). Gambia Country Commercial Guide. Gambia – Banking Systems.
- <sup>22</sup> Central Bank of the Gambia (2023). List of Licensed Microfinance Institutions. <https://www.cbg.gm/list-of-licensed-microfinance-institutions> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>23</sup> Fonds Monétaire International. (2023). Country Report No. 23/216.
- <sup>24</sup> Gambia Information Site (2023). Home Finance Company of The Gambia Limited. <https://www.accessgambia.com/extra/home-finance-company.html> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>25</sup> Jatta, H. Centre for Affordable Housing Finance (2022). Africa Housing Finance Yearbook 2022. Pg. 110.
- <sup>26</sup> World Bank Group (2015). Stocktaking of the Housing Sector in Sub-Saharan Africa Summary Report.
- <sup>27</sup> Voir Note 4.
- <sup>28</sup> Voir Note 25.
- <sup>29</sup> Voir Note 4.
- <sup>30</sup> Numbeo. Cost of Living in Gambia (2023). [https://www.numbeo.com/cost-of-living/country\\_results/country=Gambia](https://www.numbeo.com/cost-of-living/country_results/country=Gambia) (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>31</sup> Knudsen, J. et al. (2020). Measuring ventilation in different typologies of rural Gambian houses: a pilot experimental study. Malaria Journal. Article 273. Pg. 3.
- <sup>32</sup> Ibid.
- <sup>33</sup> Social Security & Housing Finance Corporation. About SSHFC. <https://www.sshfc.gm/about-sshfc/> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>34</sup> Social Security & Housing Finance Corporation. Activity report 2020. Pg. 7.
- <sup>35</sup> Ibid.
- <sup>36</sup> Access Gambia. Building firms in Gambia. <https://www.accessgambia.com/information/building-companies.html> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>37</sup> Access Gambia (2023) Cost of Building Materials in Gambia.
- <sup>38</sup> No author: Gambia – construction. Export.Gov. <https://legacy.export.gov/article?id=Gambia-Construction> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>39</sup> Voir Note 37.
- <sup>40</sup> Gambia Competition and Consumer Protection Commission (2020). Study on the state of consumer welfare in the real estate industry. Pg. 6.
- <sup>41</sup> Statista. Real Estate – Gambia. <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>42</sup> Index Mundi. The Gambia – Procedures to register property (number). <https://www.indexmundi.com/facts/the-gambia/indicator/IC.PRP.PPROC> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>43</sup> Saho, M. (2022). Registrar General unveils annual statistics report. <https://www.moj.gm/news/e26bfd1c-a382-11ec-8f4f-025103a708b7> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>44</sup> Land Portal (2019). Increasing land conflicts in Gambia. <https://data.landportal.info/news/2019/06/increasing-land-conflicts-gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>45</sup> Expatriate. Cost of living in Gambia. <https://www.expatriate.com/cost-of-living/country/gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>46</sup> Ibid.
- <sup>47</sup> Numbeo (2023). Cost of living in Gambia.
- <sup>48</sup> Ibid.
- <sup>49</sup> Central Bank of The Gambia. Types of Microfinance Institutions (MFIs). <https://www.cbg.gm/types-of-microfinance-institutions> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>50</sup> Gambia Competition and Consumer Protection Commission (2020). Study on the state of consumer welfare in the real estate industry. Pg. 7.
- <sup>51</sup> Ibid, p. 8.
- <sup>52</sup> BNN (2023). Gambian High Court rules that it's illegal for landlords to demand rent payment in foreign currency.
- <sup>53</sup> Centre for International Forestry Research. Women's land rights in The Gambia. Pg. 5.
- <sup>54</sup> Voir Note 53.
- <sup>55</sup> Land Portal (2022). Gambia – context and land governance. <https://landportal.org/book/narratives/2022/gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>56</sup> Voir Note 53, Pg. 14.
- <sup>57</sup> BTL Gambia Country Report 2022. <https://bti-project.org/en/reports/country-report/GMB> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>58</sup> Land Portal (2022). Gambia – context and land governance. <https://landportal.org/book/narratives/2022/gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>59</sup> Voir Note 53, Pg. 9.
- <sup>60</sup> Land Portal (2022). Gambia – context and land governance. <https://landportal.org/book/narratives/2022/gambia> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>61</sup> Voir Note 53, Pg. 11.
- <sup>62</sup> Banque Africaine de Développement. (2022). Country focus report 2022: The Gambia. Pg. 22.
- <sup>63</sup> Manjang, S. (2023). Rescheduling of the 2023 population and housing census. <https://www.gbosdata.org/news/10-rescheduling-of-the-2023-population-and-housing> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>64</sup> Alliance for Financial Inclusion (2023). The Gambia: Bringing formal financial services to 70% of adults by 2025.
- <sup>65</sup> Harper, P. and Gray, R. (2023). TAF Africa Global Ltd (TAG): Housing Africa. <https://www.africaoutlookmag.com/company-profiles/1499-taf-africa-global-ltd> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>66</sup> My Gambia (2023). TAF City – the future of sustainable living in the Gambia. <https://www.my-gambia.com/mymagazine/taf-city-the-future-of-sustainable-living-in-the-gambia/> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>67</sup> Gunjur Online (2021). TAF City: Foundation stone laid for a new city in Gunjur. <https://www.gunjuronline.com/post/taf-city-foundation-stone-laid-for-a-new-city-in-gunjur> (Consulté le 30 septembre 2023).
- <sup>68</sup> Ibid.