

# Sénégal

Pauline Leporcq



## Vue d'ensemble

Au 1er juillet 2023, on compte au Sénégal 18 275 743 habitants<sup>1</sup> (taux de croissance annuelle de la population 2.6% en 2022)<sup>2</sup> dont 50.25% sont des femmes.<sup>3</sup> L'âge médian de la population est de 19 ans. En 2022, le Produit Intérieur Brut (PIB) du Sénégal s'élevait à 16 640 milliards de CFA (US\$ 27.68 milliards de US\$),<sup>4</sup> ce qui correspond à une croissance du PIB de 4.15% par an (en baisse de plus de 2 points par rapport à 2021).<sup>5</sup> Mais les perspectives sont positives pour le PIB réel qui selon la Banque Africaine de Développement (BAD) devrait croître de 5% en 2023.<sup>6</sup> En 2022, le taux d'inflation atteint 9.7% contre 2.2% en 2021.<sup>7</sup> Cette inflation est principalement liée à l'augmentation des prix des denrées alimentaires, d'une campagne agricole défavorable, des sanctions au Mali (premier client des exportations sénégalaises) et de la guerre en Ukraine.<sup>8</sup> Afin de contrer cette inflation, le gouvernement a bloqué les prix de vente d'une partie des denrées alimentaires de première nécessité à la fin de l'année 2022.<sup>9</sup> De plus, en janvier 2023, l'Etat sénégalais a commencé l'élaboration d'une stratégie nationale de souveraineté alimentaire en lien avec le Plan Sénégal Emergent (PSE) pour 2024.<sup>10</sup>

Le Sénégal enregistre un déficit de logements estimé à 325 000 unités avec une augmentation annuelle de 12 000 unités.<sup>11, 12</sup> Ceci est le résultat de la croissance démographique, d'une urbanisation rapide et de la difficulté à mettre en œuvre des programmes de production de logement abordable digne et durable, en particulier pour des bénéficiaires sociaux et économiques, travailleurs du secteur informel aux revenus modestes et irréguliers. La production de logements est estimée à 5 000 unités par an soit 7 000 unités de moins que ce qui est nécessaire pour combler le déficit annuel de 12 000 unités.<sup>13</sup>

L'offre de logements est insuffisante et de qualité moyenne dans les quartiers informels qui concentrent une densité de population très élevée et où le besoin de restructuration et de régularisation foncière est criant. Le taux d'urbanisation s'élève à 49% en 2022, ce qui indique que près de la moitié de la population nationale vit en milieu urbain (8 499 952 habitants<sup>14</sup>). Parmi la population urbanisée, 23% vivent à Dakar sur 0,3% du territoire national d'une superficie totale de 196 172 km<sup>2</sup>.<sup>15</sup>

Pour combler le déficit global de logements, le Sénégal a lancé le programme 100 000 logements en 2019 à travers le Ministère de l'Urbanisme et de l'Hygiène Publique (MULHP), qui doit permettre la construction de 50% de logements sociaux (12 000 000 CFA,<sup>16</sup> soit 19 960 US\$), 20% de logements économiques (15 000 000 CFA, donc 24 950 US\$) et 30% de logements de haut standing. Le programme est en cours de réalisation et plusieurs institutions ont été créées pour offrir au programme les conditions clés de réussite : la Société d'Aménagement du Foncier et du Renouveau Urbain (SAFRU) et le Fonds de l'Habitat Social (FHS). En 2023, 1 700 logements sont en cours de construction ou de livraison et 26 conventions ont été signées avec des promoteurs privés, publics et internationaux et des coopératives d'habitation.<sup>17</sup>

## CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Dakar
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	601.19 CFA Franc (XOF) 236.93 CFA Franc (XOF)
Population totale [b]   Population urbaine [b]	17 316 449   8 499 952
Taux de croissance démographique [b]   Taux de croissance urbaine [b]	2.57%   3.57%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c]	29.5%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2019) [c]	30.3%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b]	3.7%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b]	34%
Coefficient de Gini (2017) [b]	40.3
Classement pays IDH (2020) [d]   Score pays de l'IDH (2021) [d]	170   0.51
PIB par habitant (\$US courants) [b]	1 599 US\$
PIB (\$US courants) [b]	27 684 million US\$
Taux de croissance du PIB [b]	4.15%
Taux d'inflation [b]	9.7%
Taux d'intérêt emprunteur (2017) [b]	5.14%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	52%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours (2020) [e]	25 233 (est)
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [e]	360.49 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur   Durée [f]	7-11%   25 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f]	90%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2021)	1.45%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels (2022) [f]	27
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2019) [c]	6.9%
Nombre de prêts de microfinance en cours [f]	3 809 041
Valeur des encours de prêts de microfinance [f]	991.55 million US\$
Nombre de prestataires de microfinance [f]	118
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2021) [g]	152 000
Nombre de logements formels achevés annuellement (2019) [h]	56 770
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE [i]	1
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [j]	12 000 000 CFA
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [j]	60m <sup>2</sup>
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [j]	90 000 CFA
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [k]	3 500 CFA (5.82 US\$)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [l]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [l]	123
Délai d'enregistrement de la propriété (jours)   Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [l]	41 days   7.1%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [l]	10.0

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

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

[a] Xe.com	[g] Agricultural and Rural Prospective Initiative (IPAR)
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[h] Ministry of Town Planning, Housing and Public Hygiene (MULHP)
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[i] Edgebuildings.com
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[j] The Société nationale des Habitations à Loyer modérateur (SNHLM)
[e] Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)	[k] Ciment Du Sahe
[f] Central Bank of West African States	[l] World Bank Ease of Doing Business Indicators

## Accès au financement

Au Sénégal, l'accès au financement pour le logement est un des principaux enjeux du programme 100 000 logements, la moitié des bénéficiaires du programme étant située dans la tranche de la population aux revenus modestes voire très modestes (plafond de revenus fixé à 450 000 CFA) (749 US\$), habituellement exclus des systèmes bancaires car ne présentant pas les garanties suffisantes.<sup>18</sup>

Dans le pays, on dénombre 27 banques et 4 établissements financiers, au 31 décembre 2022, ce qui fait du Sénégal le pays qui compte le plus d'institutions bancaires au sein de l'espace de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA). On compte en 2020, 2 167 629 comptes soit 21% de la population bénéficiant d'un compte bancaire. Les dépôts représentent 6 526,81 milliards de CFA (10,85 milliards de US\$) avec une augmentation de 9% entre 2019 et 2020.<sup>19</sup>

En 2020, on compte 11 établissements de microfinance au Sénégal abritant au total 3,37 millions de comptes ouverts, ce qui représente 383 milliards de CFA (637 millions de US\$) de dépôts et 476 milliards de CFA (791 millions de US\$) de prêts. La croissance du bilan financier de l'ensemble des établissements de microfinance est de 5,1% en 2020.<sup>20</sup> Malgré cette croissance, il faut noter que les comptes en souffrance<sup>21</sup> sont nombreux et que leur proportion ne cesse d'augmenter ces dernières années : elle a presque triplé entre 2019 et 2020, passant respectivement de 5,6% à 16,3%.<sup>22</sup>

Selon le rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'espace UEMOA,<sup>23</sup> l'indice de l'inclusion financière<sup>24</sup> au Sénégal s'est nettement amélioré ces dix dernières années passant de 0,264 en 2011 à 0,619 en 2021.<sup>25</sup> L'amélioration de l'indice est principalement due à une amélioration significative de l'accès<sup>26</sup> aux services bancaires passant d'un taux global de pénétration de 84 points de services pour 10 000 adultes en 2020 à 145 en 2021<sup>27</sup> avec un total de 740 points de services financiers sur 1 000 km<sup>2</sup> la même année.<sup>28</sup> Le taux de bancarisation reste néanmoins faible, un des plus bas de l'UEMOA (18,9% en 2021).<sup>29</sup> Les points de services sont donc plus nombreux, plus proches, mais le pourcentage de la population qui utilise ces services bancaires reste faible, contrairement aux services de monnaie électronique. Ceci peut s'expliquer par un taux d'intérêt élevé, en augmentation depuis 2020, et d'une méfiance vis-à-vis des services bancaires.

Parmi tous les établissements bancaires, seuls quelques-uns proposent des produits de financement du logement : EcoBank, Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie du Sénégal (BICIS), Société Générale Sénégal, Compagnie Bancaire de l'Afrique Occidentale (CBEAO), Banque Islamique du Sénégal (BIS), Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS). En juin 2023, la moyenne des taux d'intérêt proposés par les banques commerciales est de 8,69% (entre 7 et 11%).<sup>30</sup> La Banque de l'Habitat du Sénégal prête en moyenne à un taux d'intérêt de 8%, ce qui correspond au taux moyen des banques au Sénégal. Il existe trois types de financements (crédit à l'acquisition, crédit à la rénovation et crédit à la construction) qui restent peu accessibles à la population sénégalaise au regard des garanties demandées. Au Sénégal, il n'y a pas de discrimination sur le droit d'ouverture d'un compte en banque au Sénégal, les femmes sont libres d'en disposer sans le consentement de leurs maris.<sup>31</sup>

Conscientes de la difficulté d'accès aux financements, plusieurs organisations publiques et privées tentent de mettre en place des dispositifs innovants pour les bénéficiaires aux revenus très modestes, dans le cadre du programme 100 000 logements. Ainsi, la Société Nationale des Habitations à Loyer Modérés (SN HLM), principal promoteur créé en 1959, octroie aux demandeurs de logements (clients) des crédits (avec des taux d'intérêts situés entre 5 et 11%) pour leur permettre d'acquiescer leur logement par tranche sans garantie, moyennant le paiement d'un apport équivalent à un tiers du montant du bien.<sup>32</sup> Cette offre existe depuis une vingtaine d'années, mais n'est pas accessible à de nombreux sénégalais. En effet, si l'on prend comme exemple le coût d'un logement social au prix plafonné par le gouvernement de 12 000 000 CFA (19 960 US\$), cela représente un apport de près de 4 000 000 CFA (6 653 US\$) soit l'équivalent de 67,47 fois le SMIG (revalorisé au 1er juillet 2023).<sup>33</sup>

Dans la même dynamique, le Fonds Souverain d'Investissement Stratégique de l'Etat du Sénégal (FONSIS) a développé une filiale de financement spécifique du logement pour permettre à la population sénégalaise l'accès à la propriété. KAJOM CAPITAL, filiale créée en 2021, est un véhicule d'investissement, qui permettra le financement de 21 000 logements proposés en location-vente, pour un montant total de 425 milliards de CFA (706 millions de US\$) dont 30% de logements sociaux, 20% de logements économiques et 50% de logements de standing.<sup>34</sup> KAJOM CAPITAL permettra aux familles d'accéder à la propriété d'un logement en passant par la location sur 12 ans maximum, pour un loyer mensuel de moins de 85 000 CFA (141 US\$) pour un logement de type F3,<sup>35</sup> dont elles seront propriétaires à terme. A titre d'exemple, ce montant correspond au prix de location pour une maison de type F2 (une chambre et un salon) dans la même

zone géographique. Les bénéficiaires cibles de ce programme sont les travailleurs formels, informels, les professions libérales et la diaspora. L'innovation de ce mécanisme résulte également d'un partenariat tissé avec le Fonds de l'Habitat Social qui garantira 15 mois de mensualités par logement. La phase pilote commencera fin 2023 (quatre promoteurs, 500 logements) et constitue une réelle avancée vers l'accès à la propriété des travailleurs de l'informel, accompagnés par un service de gestion locative dédié.<sup>36</sup>

Par ailleurs, le Fonds de Garantie d'Investissement Prioritaires (FONGIP) à travers le Fonds de Garantie pour le Logement (FOGALOG) viendra garantir les prêts des ménages non bancables auprès des institutions financières et de microfinance.

Enfin, au-delà des mécanismes de financement bancaires et des organismes privés et publics nouvellement créés dans le cadre du programme 100 000 logements, la pratique de l'épargne communautaire à travers les tontines contribue au financement de la majorité du logement construit en autopromotion et de manière incrémentale. Des organisations de la société civile ont mené des initiatives innovantes, qui offrent des résultats non négligeables. A titre d'exemple, la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH) a créé avec l'appui d'urbaSEN et d'urbaMonde, un fonds de rénovation urbaine ou fonds rotatif pour permettre l'amélioration du logement et du cadre de vie. En 2023, le volume du fonds rotatif est estimé à plus de 655 000 000 CFA (1,89 millions de US\$).<sup>37</sup>

### Abordabilité

La question de l'abordabilité du logement suppose de mettre en parallèle les revenus des Sénégalais avec le coût du logement. Le taux de pauvreté reste stable à 37% en 2022.<sup>38</sup> On compte 60,2% de la population active au Sénégal,<sup>39</sup> dont près de 70% d'entre eux sont des hommes. Mais au total ce sont seulement 42,1% des personnes actives qui ont un emploi. Ce taux d'emploi<sup>40</sup> est deux fois plus faible chez les femmes que chez les hommes avec respectivement 27,8% et 57%.<sup>41</sup>

D'après le recensement général des entreprises sénégalaises réalisé en 2016, 407 882 entreprises formelles ont été répertoriées soit 3% des entreprises totales (97% sont informelles).<sup>42</sup> On note que les hommes sont plus nombreux à la tête d'une entreprise formelle (68,7%) que les femmes (31,3%).<sup>43</sup> La rémunération moyenne mensuelle des employés<sup>44</sup> des entreprises formelles est de 815 309 CFA<sup>45</sup> (1 356 US\$) pour les emplois de cadre supérieur<sup>46</sup> et de 226 244 CFA<sup>47</sup> (376 US\$) pour les employés et manœuvres-ouvriers.<sup>48</sup> Toutefois, ces chiffres ne concernent qu'un travailleur sénégalais sur dix, car neuf sur dix<sup>49</sup> ont un emploi dans le secteur informel<sup>50</sup> dont 61% d'hommes et 39% de femmes. Ils ne sont donc pas concernés par ces statistiques et les rémunérations qui y sont associées. En effet, au sein du secteur informel, 92% gagnent moins de 1 10 000 CFA (183 US\$) par mois.<sup>51</sup>

Les femmes sont plus affectées par la précarité économique, car elles ont moins de temps disponible à consacrer aux activités rémunérées que les hommes. En effet, « les femmes participent beaucoup plus que les hommes aux activités non rémunérées (90% contre 54%) ».<sup>52</sup>

Au Sénégal, les dépenses relatives au loyer correspondent à 53 000 CFA (88,15 US\$) par mois en moyenne en 2019.<sup>53</sup> A cela s'ajoute environ 17 000 CFA (28,27 US\$)<sup>54</sup> de charges (eau, électricité) ce qui représente au total 70 000 CFA (116,43 US\$) par mois soit 64% du chiffre d'affaires de 92% des entrepreneurs informels qui gagnent moins de 1 10 000 CFA par mois. Les charges locatives représentent donc une part très importante dans le budget des ménages locataires, ce qui ne leur permet pas d'épargner pour l'acquisition d'un logement décent ou d'accéder à un crédit bancaire.

Sur le marché immobilier neuf, la maison la moins chère est un logement social mis en vente à 12 000 000 CFA (19 960 US\$).<sup>55</sup> Pour obtenir un prêt à l'acquisition, un apport d'au moins 10% du montant total du crédit est obligatoire,<sup>56</sup> en général c'est à partir de 20% que la banque considère cela comme très satisfaisant<sup>57</sup> donc on peut en déduire qu'il faut un apport entre 10 et 20% minimum. Le taux d'endettement est quant à lui de 33% maximum.<sup>58</sup> Le prêt peut durer entre 10 et 25 ans, en général les durées sont courtes, car plus la durée du prêt est élevée, plus le taux d'intérêt l'est.<sup>59</sup> Si l'on considère, la maison la moins chère de 12 000 000 CFA (19 960 US\$), l'emprunteur doit constituer un apport entre 1 200 000 CFA (1 996 US\$) et 2 400 000 CFA (3 992 US\$)<sup>60</sup> et présenter des garanties de revenus réguliers près de 3 fois supérieur au montant

## PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – SÉNÉGAL

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)

**3 500 CFA (5.82 US\$)**



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

**64 000 CFA (106.46 US\$)**



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

**4 000 CFA (6.65 US\$)**



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

**7 650 CFA (12.72 US\$)**



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

**12 000 000 CFA (19 960 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.

de l'emprunt ce que ne peuvent présenter les entrepreneurs aux revenus irréguliers. En l'absence d'un accompagnement de l'État et des établissements bancaires pour faciliter la constitution de l'apport par les bénéficiaires et l'accès au crédit à un taux préférentiel, ces produits restent inabordable pour la classe sociale la plus démunie, surtout les acteurs du secteur informel.

Ce coût du logement neuf est en particulier lié au prix très élevé du foncier, qui correspond à 75% du coût total du logement. Dans la zone géographique où sont situés les logements les moins chers du parc immobilier neuf actuel, le prix des terrains est de 60 000 CFA/m<sup>2</sup> soit 9 000 000 CFA (14 970 US\$) pour une parcelle de 150m<sup>2</sup>.<sup>61</sup> Sans un accompagnement de la part de l'État et des services bancaires pour mettre à disposition des fonciers viabilisés, il n'est pas possible de construire des logements sociaux à un prix de 12 000 000 CFA (19 960 US\$).

### Offre de logement

Au Sénégal, environ 80% du parc urbain de logements est produit en autopromotion<sup>62</sup> (par les habitants ou par les coopératives d'habitation) et 20% par des promoteurs agréés.<sup>63</sup> L'habitat informel constitue 25% de l'habitat urbain du pays et 30% des superficies habitées à Dakar.<sup>64</sup>

On estime à 1 000 le nombre de coopératives d'habitation au Sénégal, dont environ 400 sont membres de l'Union Nationale des Coopératives d'Habitat (UNACOOOP / Habitat), qui est structurée en six unités régionales. En 2020, l'habitat coopératif sénégalais totalisait 25 000 logements construits depuis son émergence.<sup>65</sup> Ce sont près de 25 000 logements qui ont été construits par des coopératives (jusqu'à 2020). En septembre dernier, sept coopératives seront conventionnées par le programme 100 000 logements.<sup>66</sup>

Parmi les principaux promoteurs non coopératifs, on peut citer : la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP), la SN HLM et TEYLIOM. En 2022, la SN HLM a commencé la réalisation de 125 logements, la vente de 1 129 parcelles aménagées, et a achevé la réalisation de 136 logements à Dakar et dans les autres régions du Sénégal.<sup>67</sup>

Deux statuts d'occupation prédominent au Sénégal, le locatif et la propriété, « plus de trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent et 17% en sont locataires. La location est plus fréquente à Dakar (48% des ménages) alors que la propriété est plus répandue dans les autres villes (près de 70%) et en milieu rural (93%). En milieu rural, à peine 1% des ménages sont locataires ». <sup>68</sup> Plus de sept ménages sur dix vivent dans des maisons basses. Dakar fait office d'exception, avec un nombre important d'immeubles et de maisons à étage, où vivent plus de la moitié des ménages.<sup>69</sup>

Les quartiers précaires qui regroupent une majorité de l'offre en logements (habitat spontané) présentent des caractéristiques communes : l'étroitesse des rues, le déficit en équipements et en services, l'irrégularité foncière, l'absence de réseaux d'assainissement<sup>70</sup> et des logements précaires suroccupés. En effet, « la taille moyenne d'un ménage est de 5 à 9 personnes [...] or près de la moitié des ménages dispose d'un logement de maximum trois pièces soit 75 m<sup>2</sup> ». <sup>71</sup> Même si la majorité des logements sont construits en béton (76,2%),<sup>72</sup> le drainage des eaux pluviales et l'assainissement des déchets solides nécessite des améliorations.<sup>73</sup>

Il est donc urgent de restructurer ces quartiers précaires à forte densité et de renforcer le processus de régularisation foncière qui a des conséquences directes sur les investissements dans ces zones et donc la qualité de l'offre en logements.

En 2023, la SAFRU<sup>74</sup> a aménagé pour des promoteurs neuf sites représentant une superficie totale de 465 hectares, pour la production de 10 471 logements à venir, en zone urbaine ou semi urbaine. L'aménagement du site de Daga Kholpa (foncier public) est en cours. A terme, ce sont 800 hectares sur 30 pôles urbains et ruraux qui seront aménagés par l'Etat via la SAFRU pour accompagner la mise en œuvre du programme.<sup>75</sup>

Afin de soutenir le rythme de production dans le cadre du programme 100 000 logements, et de maîtriser les coûts de construction pour favoriser l'accessibilité économique des logements, le MULHP a entamé un dialogue avec d'autres ministères en vue de moderniser et renforcer les systèmes de production. Au Sénégal, la majorité des matériaux de construction sont importés (estimation : 95% du second œuvre et 20% du gros œuvre). Il est donc primordial d'internaliser les outils de production et de les mécaniser. A titre d'exemple, une centrale d'achat de production de matériaux pourrait être mise en place pour le programme 100 000 logements (facilitation de la procédure administrative d'exonération pour les promoteurs, maîtrise des coûts, contrôle de la rupture des stocks). La formation sera également la clé de réussite pour la production massive de logements, en anticipant sur les programmes de formation de la main-d'œuvre non qualifiée. Dans ce sens, le MULHP a signé une convention avec le Centre Sectoriel de Formation Professionnelle aux métiers du Bâtiment et des Travaux Publics de Diamniadio (CSFP-BTP).<sup>76</sup>

### Marchés immobiliers

Au Sénégal, le marché de l'immobilier est polarisé entre la location et la vente, il est essentiellement résidentiel du fait d'une demande en logements supérieure à l'offre. Les rendements immobiliers résidentiels au Sénégal tournent autour de 6%.<sup>77</sup> Historiquement, c'est la SN HLM qui produisait du logement social en accord avec l'Etat, mais aujourd'hui la majorité voire la totalité du logement locatif est produit par des particuliers, avec une recherche de rentabilité.<sup>78</sup> Pourtant, le locatif social à tarif maîtrisé est nécessaire pour assurer un logement décent à court terme à des familles aux revenus modestes, et leur permettre de s'insérer dans un parcours résidentiel. En effet, les prix des loyers à Dakar évoluent à un rythme exponentiel qui se confirme d'année en année. Entre 1994 et 2014, le coût de la location a augmenté de 256%, et de 200% sur les huit dernières années.<sup>79</sup> Cette inflation reste moindre dans les régions. A titre d'exemple, à Dakar, un appartement composé de trois chambres et d'un salon est loué environ 400 000 CFA (665 US\$) par mois, alors que dans la région de Thiès située à 70 km de Dakar, il coûte environ 250 000 CFA (416 US\$) par mois.<sup>80</sup> Dans le cadre du programme 100 000 logements, les communes seront incitées à réserver un pourcentage de logements en locatif social qu'elles pourront gérer elles-mêmes afin de permettre une mobilité résidentielle aux fonctionnaires mutés dans des régions dépourvues de logements locatifs.<sup>81</sup>

On estime à 190 le nombre d'agences immobilières<sup>82</sup> intervenant au Sénégal dans les transactions immobilières résidentielles. Les formations dans le secteur de l'immobilier ne sont pas nombreuses : l'école supérieure de l'immobilier dispense

des enseignements dans ce domaine,<sup>83</sup> et Keur City propose un programme de formation accélérée d'un mois pour devenir agent ou mandataire immobilier.<sup>84</sup> Dans la pratique, cette insuffisance de formations et le manque de régulation du marché de l'immobilier conduisent à une informalité des métiers, avec le développement du métier de courtier immobilier, qui s'apparente en réalité à une fonction d'intermédiaire non réglementée entre les propriétaires et les agences, moyennant une commission informelle souvent équivalente à un mois de loyer.

Le foncier fait l'objet de beaucoup de spéculation au Sénégal et son prix évolue de manière exponentielle. Le processus de régularisation du foncier qui permet d'obtenir un titre de propriété est très long, pouvant aller de cinq à dix ans voire plus encore.<sup>85</sup> Peu de propriétaires bénéficient donc d'un titre foncier. De plus, un bail suffit pour obtenir l'autorisation de construire,<sup>86</sup> dans un délai de 28 jours pour les maisons basses et 41 jours pour les projets complexes,<sup>87</sup> ce qui n'incite pas les propriétaires à terminer la procédure de régularisation du foncier.<sup>88</sup> Il existe un registre foncier par secteur, non numérisé jusqu'à présent et non centralisé, ce qui complique le suivi des demandes de régularisation foncière. Dans le cadre du programme 100 000 logements, un guichet unique a été créé pour faciliter la régularisation foncière (quelques mois de délais suffiront). L'enjeu est de le généraliser à tous les projets de logements à terme.<sup>89</sup>

### Politique et législation

Dans le cadre de la production massive de logements et la régulation du marché immobilier, l'Etat a mis en place des mesures législatives ces dernières années qui ont connu des avancées récentes.

Afin de réguler les coûts des loyers dans le secteur du locatif privé, le décret n° 2023-382 du 24 février 2023 modifiant la loi n° 2014-03 du 22 janvier 2014<sup>90</sup> portant baisse des loyers n'ayant pas été calculée suivant la surface corrigée a été signé et est entré en vigueur au 1er mars 2023. Ce décret vient plafonner<sup>91</sup> et réguler le marché locatif.<sup>92</sup> Afin d'accompagner les locataires, le gouvernement a mis en place la Commission Nationale de Régulation des Loyers (CONAREL). En avril 2023, 1 261 plaintes ont été enregistrées.<sup>93</sup> Dans la pratique, la mise en application du décret est compliquée, de nombreux locataires ont été obligés de quitter leurs logements avant et après l'entrée en vigueur de la loi sans trouver d'interlocuteurs ou les moyens financiers pour s'accompagner d'un huissier afin de résoudre les différends avec les propriétaires refusant d'appliquer la loi.

De manière transversale, un nouveau code de l'urbanisme et de la construction entrera en vigueur à partir de 2024, portant notamment des modifications sur les obligations en matière d'études géotechniques préalables à la construction, de contrôle des promoteurs (agrément et immatriculation obligatoire), sur l'accessibilité universelle dans les bâtiments recevant du public et de grande hauteur (plus de 25 mètres), sur les places de parking par logement etc.<sup>94</sup>

### Opportunités

Au regard des éléments mentionnés, il semble crucial de produire du logement social pour des bénéficiaires aux revenus modestes et irréguliers afin de toucher 80% de la population sénégalaise non ciblée dans le cadre de la production classique du logement. Construire et financer le logement social supposent trois éléments primordiaux. D'abord, il est nécessaire d'accompagner la mise en place opérationnelle d'un cadre de concertation avec les institutions bancaires afin de permettre aux ménages les plus précaires d'accéder à un prêt hypothécaire à taux préférentiel avec garantie de l'État. Ensuite, il faudrait permettre un accès facilité au foncier, à sa régularisation et la structuration de la maîtrise foncière au sein d'une institution publique référente afin de limiter voire empêcher la spéculation foncière. Enfin, la construction de logement social présuppose d'offrir des conditions préférentielles via des subventions incitatives, et un cadre législatif contraignant pour accompagner activement la production de logements en matériaux locaux et durables. Il est primordial que l'Etat s'engage avec détermination et de façon affirmée dans une politique publique de production de logements sociaux et offre tous les mécanismes juridico-financiers au Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène Publique et aux institutions de production du logement pour mener à terme le programme 100 000 logements.

Soutenir et accompagner les coopératives d'habitations dans leur dynamique collective de production de logements permettrait de produire massivement du logement social. Pour cela, il est crucial d'appuyer la régularisation du foncier pour réduire les délais administratifs et éviter la spéculation foncière, d'appuyer l'accès à des financements spécifiques et de structurer une assistance technique d'appui au sein de l'Union nationale des coopératives pour appuyer les coopératives avec une expertise technique et financière de soutien. Le renouvellement de la gouvernance de l'Union avec l'appui du MULHP est essentiel pour renforcer le partenariat entre l'Etat et les coopératives d'habitation.

Plusieurs projets d'accompagnement des coopératives sont en cours de réalisation et tentent d'aller vers cette dynamique en partenariat avec le MULHP. A titre d'exemple, on peut citer le projet d'écoquartier BAN BAN à Thiès porté conjointement par Elementerre et le collectif Worofila, et le Projet d'Habitat Abordable Résilient et Durable (PHARD) porté par Architecture & Développement et Coopimmo qui assistera quatre coopératives pour la réalisation de leurs logements et réalisera une étude sur les solutions alternatives pour la promotion de logements abordables et la préféabilité d'une filière d'éco construction.<sup>95</sup> Le projet de la coopérative de la FSH appelé Cité FSH, qui prévoit la construction de 150 logements à Diender est également à mentionner

### Sites web

Architecture et Développement : <https://archive.org/>

BHS : <https://www.bhs.sn/>

Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) : <https://cdc.sn/presentation/>

Collectif Worofila : <https://worofila.com/>

Elementerre : <https://au-senegal.com/elementerre-construire-en-blocs-de-terre,13630.html>

FHS : <https://www.facebook.com/profile.php?id=100064007764751>

FONGIP : <http://unefamilleuntoit.gouv.sn/fr/partenaire/fongip-fonds-de-garantie-des-investissements-prioritaires>

SICAP SA : <http://unefamilleuntoit.gouv.sn/fr/promoteur/sicap-sa>

FONSIS : <https://www.fonsis.org/fr>

MULHP : <https://urbanisme.gouv.sn/>

SAFRU : <https://www.saf.ru.sn/>

SN HLM : <http://www.snhlm.sn/>

Union Nationale des Coopératives d'habitation du Sénégal :

<https://www.facebook.com/people/Union-Nationale-des-Coop%C3%A9ratives-d'Habitation-du-S%C3%A9n%C3%A9gal/100067985206323/>

UrbaMonde : <https://www.urbamonde.org/>

UrbaSEN : <https://urbasen.org/>

### Disponibilité des données sur le financement du logement

Au Sénégal, l'Agence Nationale des Statistiques et de la Démographie (ANSD) centralise l'ensemble des données selon quatre rubriques (économie, démographie, société, autres statistiques). Actuellement un Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) est en cours et permettra de mettre à jour toutes les données datant du dernier recensement de 2013. Au-delà du recensement, l'ANSD publie de nombreuses études dont une partie a été citée dans le cadre de cette étude. Les acteurs de la production du logement sont facilement accessibles, et les entretiens réalisés ont permis de préciser les données et les tendances sur l'évolution de la production de logements notamment dans le cadre du programme 100 000 logements. Les acteurs du financement du logement sont, quant à eux, difficiles à contacter. Malgré la centralisation des données auprès de BCEAO, il n'est pas aisé d'accéder aux données pertinentes pour analyser la politique de financement du logement au-delà du programme 100 000 logements en cours. Un travail de dématérialisation est en cours au sein de l'Etat pour centraliser les données foncières et fiscales et permettre ainsi un meilleur suivi.

## Projet Mis en Lumière : Projet de la coopérative d'habitations de la FSH - Cité FSH : 140 logements abordables dignes et durables produits par une coopérative d'habitation en partenariat avec le Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Hygiène Publique

Le projet de logement de la Cité FSH à Diender Guedj de 140 logements et équipements en propriété collective est un projet porté par la coopérative d'habitation de la FSH accompagnée d'une assistance technique, urbaSEN, ONG d'appui à la mise en œuvre du projet de la coopérative.<sup>96</sup> Cette assistance technique mobilise des partenaires techniques (urbaMonde, CRATerre etc.) et financiers (Fondation Abbé Pierre, GIZ, International Budget Partnership, Fédération Genevoise de Coopération, Fédération Vaudoise de Coopération) afin de mener à terme le projet. Ce projet est reconnu éco-quartier par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires français. Il intégrera le programme 100 000 logements du gouvernement sénégalais et bénéficiera de l'accompagnement du MULHP.

- (1) Le public cible bénéficiaire est constitué de membres de la coopérative d'habitation de la FSH, composée de personnes vulnérables évoluant pour la majorité dans des activités économiques informelles, majoritairement des femmes, parfois veuves, ou abandonnés par leurs maris, avec des enfants à charge et peu de revenus, et le plus souvent hébergées moyennant un loyer chez de la famille et des amis.
- (2) Mécanisme juridique et financier de l'opération : Les logements seront construits selon un principe de démembrement du foncier et du bâti, pour assurer l'abordabilité à long terme, la propriété du foncier sera collective (pas de morcellement parcellaire) et appartiendra à la coopérative et le bâti sera vendu aux membres de la coopérative. Ce principe est inspiré du modèle des Community Land Trust (CLT) et des Offices de Foncier Solidaire (OFS) mis en œuvre en France. Le financement sera mixte, participatif et inclusif, puisqu'il sera composé d'un apport, d'un prêt au fonds d'épargne collectif autogéré de la Fédération Sénégalaise des Habitants, d'un prêt bancaire et d'une partie en don et subvention.
- (3) Construction et matériaux : Les logements seront construits en matériaux locaux et durables (Briques de Terre Compressées - BTC) et permettront le renforcement de l'économie locale, à travers un principe de formation / action. Les artisans seront formés à maîtriser toute la chaîne de production des matériaux locaux.

Le projet est actuellement en cours de montage et les premières maisons pilotes seront réalisées courant 2024.

<sup>1</sup> W ANSD (2023). Nombre d'habitants. Sénégal. <https://www.ansd.sn/> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>2</sup> Banque Mondiale. (2022). Croissance démographique de la population. Sénégal. <https://data.worldbank.org/indicator%20SPPOPGRW%20?locations=SN> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>3</sup> Calcul issu des données de l'ANSD (2023) Nombre de femmes / Nombre total de la population. <https://www.ansd.sn/> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>4</sup> Banque Mondiale. (2022). PIB. Sénégal. <https://donnees.banquemondiale.org/pays/senegal> (Consulté le 18 septembre 2023)

<sup>5</sup> World Bank. (2022). GDP Growth (annual %) - Sénégal. <https://data.worldbank.org/indicator%20NY.GDP.MKTP.KD.ZG%20?locations=SN>. (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>6</sup> Banque Africaine de Développement (2023). Perspectives macroéconomiques du Sénégal. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/senegal/senegal-economic-outlook> (Consulté le 11 septembre 2023).

<sup>7</sup> ANSD. (2022). Indice des prix harmonisé à la consommation, Sénégal. <https://www.ansd.sn/Indicateur/evolution-annuelle-de-l'indice-harmonise-des-prix-la-consommation> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>8</sup> Banque Africaine de Développement (2023). Perspectives macroéconomiques du Sénégal. <https://www.afdb.org/fr/countries/west-africa/senegal/senegal-economic-outlook> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>9</sup> Gueye, A. (2022). Nouvelles baisses des prix au Sénégal. Kaay Xool. Publié le 14 novembre 2022. <https://www.au-senegal.com/nouvelle-baisse-des-prix-au-senegal-16412.html> (Consulté le 19 juillet 2023).

<sup>10</sup> Houesson, M. (2023). Sénégal : 8,1 milliards \$ pour la mise en œuvre d'une stratégie nationale de souveraineté alimentaire. Publié le 9 janvier 2023. Comprendre. <https://comprendre.media/senegal-81-milliards-pour-la-mise-en-oeuvre-d'une-strategie-nationale-de-souverainete-alimentaire/> (Consulté le 19 juillet 2023).

<sup>11</sup> Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.

<sup>12</sup> 265 000 bénéficiaires inscrits sur la plateforme du programme 100 000 logements.

<sup>13</sup> Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.

<sup>14</sup> World Bank. (2022). Urban population, Sénégal. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.URB.TOTL%20?locations=SN> (Consulté le 19 juillet 2023).

<sup>15</sup> ANSD. (2022). Situation économique et sociale du Sénégal 2019. Janvier 2022. [ansd.sn/sites/default/files/2022-04/I-SES-2019\\_Etat-structure-population.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/I-SES-2019_Etat-structure-population.pdf) (Consulté le 11 septembre 2023). Pg. 39 pdf.

<sup>16</sup> Prix de vente aux bénéficiaires. Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.

<sup>17</sup> Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.

<sup>18</sup> BCEAO. (2022). Paysage bancaire de l'UEMOA. <https://www.bceao.int/fr/content/paysage-bancaire> (Consulté le 21 juillet 2023).

<sup>19</sup> Yao, O. (2022). Quelles sont les plus importantes microfinances au Sénégal ?. Publié le 14 avril 2022. Sika Finance. <https://www.sikafinance.com/marches/quelles-sont-les-plus-importantes-microfinances-au-senegal-34009> (Consulté le 21 juillet 2021).

<sup>20</sup> Pas de versement effectué dans un délai de minimum 30 jours et plus.

<sup>21</sup> Ministère des Finances et du Budget. (2022). Stratégie Nationale d'Inclusion Financière 2022 – 2026. Janvier 2022. <https://www.finances.gouv.sn/wp-content/uploads/2022/03/SNIF-S%20c3%a9n%20c3%a9g-version-finale.pdf> (Consulté le 21 juillet 2023). Pg.10 pdf.

<sup>22</sup> L'inclusion financière en termes d'accès (compte ouvert) et d'utilisation (épargne, crédit, transaction).

<sup>23</sup> L'indice de l'inclusion financière est l'indice synthétique prenant en compte à la fois l'accès, l'utilisation et l'accessibilité-prix des systèmes bancaires. « L'accès » mesure la proximité des services financiers par rapport à la population, « l'utilisation » mesure le taux de bancarisation c'est-à-dire le pourcentage de la population qui utilise les services bancaires, « l'accessibilité-prix » mesure le rapport entre la rémunération de l'épargne et le taux d'intérêt nominal des crédits bancaires.

<sup>24</sup> BCEAO. (2022). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au cours de l'année 2021. Juillet 2021. [https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport\\_Annuel\\_2021\\_Situation\\_Inclusion\\_Financiere\\_dans\\_l\\_UEMOA%20%281%29.pdf](https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport_Annuel_2021_Situation_Inclusion_Financiere_dans_l_UEMOA%20%281%29.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.48 pdf.

<sup>25</sup> « L'accès » mesure la proximité des services financiers par rapport à la population.

<sup>26</sup> BCEAO. (2022). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au cours de l'année 2021. Juillet 2021. [https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport\\_Annuel\\_2021\\_Situation\\_Inclusion\\_Financiere\\_dans\\_l\\_UEMOA%20%281%29.pdf](https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport_Annuel_2021_Situation_Inclusion_Financiere_dans_l_UEMOA%20%281%29.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.26 pdf.

<sup>27</sup> BCEAO. (2022). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au cours de l'année 2021. Juillet 2021. [https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport\\_Annuel\\_2021\\_Situation\\_Inclusion\\_Financiere\\_dans\\_l\\_UEMOA%20%281%29.pdf](https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport_Annuel_2021_Situation_Inclusion_Financiere_dans_l_UEMOA%20%281%29.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.27 pdf.

<sup>28</sup> BCEAO. (2022). Rapport sur la situation de l'inclusion financière dans l'UEMOA au cours de l'année 2021. Juillet 2021. [https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport\\_Annuel\\_2021\\_Situation\\_Inclusion\\_Financiere\\_dans\\_l\\_UEMOA%20%281%29.pdf](https://www.bceao.int/sites/default/files/2022-11/Rapport_Annuel_2021_Situation_Inclusion_Financiere_dans_l_UEMOA%20%281%29.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.29 pdf.

<sup>29</sup> BCEAO. (2023). Bulletin mensuel des statistiques – Juin 2023. Publié le 31 Juillet 2023. <https://www.bceao.int/fr/publications/bulletin-mensuel-des-statistiques-juin-2023> (Consulté le 31 juillet 2023). Pg. 41 pdf.

<sup>30</sup> Naweynet. (2011). Aperçu de protection juridique des droits des femmes au Sénégal. Décembre 2011. <http://www.naweynet.net/wp-content/uploads/downloads/2012/05/Senegal-Unit-2.pdf> (Consulté le 13 septembre 2023). Pg.1 2 pdf.

<sup>31</sup> Entretien avec Modibo Sar, Secrétaire Général, SN HLM, le 03 août 2023, Fass Dakar, Sénégal.

<sup>32</sup> CNP. (2023). Circulaire N°035/2023. Sénégal. <https://fr.scribd.com/document/652186304/Hausse-des-Salaires-2023> (Consulté le 18 septembre 2023)

<sup>33</sup> Entretien avec Tabara Mar, Directrice des opérations, KAJOM CAPITAL filiale FONSI, le 02 août 2023, Mermoz Dakar, Sénégal.

<sup>34</sup> 1 salon, 1 chambre parents, 1 chambre d'enfants, 1 cuisine + buanderie ou lavoir, 1 salle d'eau (douche + lave main + siège de WC), 1 espace familial couvert. Superficie min 60 m<sup>2</sup> sur une parcelle de min 150 m<sup>2</sup>.

<sup>35</sup> Entretien avec Tabara Mar, Directrice des opérations, KAJOM CAPITAL filiale FONSI, le 02 août 2023, Mermoz Dakar, Sénégal.

<sup>36</sup> Entretien avec Bénédicte Hinchberger Responsable projets urbaMonde, le 11 septembre 2023, en ligne depuis Dakar au Sénégal.

<sup>37</sup> Banque Africaine de Développement. (2023). Perspectives macroéconomiques du Sénégal. <https://www.afdb.org/en/countries/west-africa/senegal/senegal-economic-outlook> (Consulté le 18 juillet 2023).

<sup>38</sup> Personne de 15 ans ou plus en âge de travailler.

<sup>39</sup> Personne de 15 ans ou plus en âge de travailler qui occupe un emploi.

<sup>40</sup> ANSD. (2023). Enquête Nationale sur l'emploi au Sénégal Troisième trimestre 2022. Note d'informations. Janvier 2023. <https://www.ansd.sn/sites/default/files/2023-04/Rapport%20ENES%20T3-2022.pdf> (Consulté le 11 septembre 2023). Pg.2 - 3 pdf.

<sup>41</sup> ANSD. (2016). Synthèse des résultats du projet de rénovation des comptes nationaux (PRCN). <https://ansd.ansd.sn/index.php/catalog/148/download/1248> (Consulté le 13 septembre 2023). Pg.11 - 12 pdf.

<sup>42</sup> ANSD. (2016). Synthèse des résultats du projet de rénovation des comptes nationaux (PRCN). <https://ansd.ansd.sn/index.php/catalog/148/download/1248> (Consulté le 13 septembre 2023). Pg.19 pdf.

<sup>43</sup> Rémunération ne tenant pas compte de la nouvelle circulaire entrée en vigueur au 1er juillet 2023, précisant la hausse généralisée des salaires à travers la revalorisation du smig/horaire qui passe de CFA 333 808 à CFA 370 526 soit une augmentation de 11%, la revalorisation de la prime de transport CFA 20 800 à CFA 26 000 et l'augmentation des salaires catégoriels de 30%.

<sup>44</sup> Chiffre issu du calcul « (rémunération Hommes + rémunération Femmes) / 2 ».

<sup>45</sup> ANSD. (2019). Rapport de l'enquête sur l'emploi, la rémunération, et les heures de travail. Sénégal [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/Rapport%20EERH\\_2018\\_VF.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/Rapport%20EERH_2018_VF.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.15 pdf.

<sup>46</sup> Chiffre issu du calcul « (rémunération Hommes + rémunération Femmes) / 2 ».

<sup>47</sup> ANSD. (2019). Rapport de l'enquête sur l'emploi, la rémunération et les heures de travail au Sénégal (EERH 2018). Février 2018. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/Rapport%20EERH\\_2018\\_VF.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-11/Rapport%20EERH_2018_VF.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.15 pdf.

<sup>48</sup> Bureau International du Travail. (2020). Diagnostic de l'économie informelle au Sénégal. [https://www.wilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed\\_protect/---pr trav/---travail/documents/publication/wcms\\_735752.pdf](https://www.wilo.org/wcmsp5/groups/public/---ed_protect/---pr trav/---travail/documents/publication/wcms_735752.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg.5 (v) pdf.

<sup>49</sup> Le secteur informel est présenté comme l'ensemble des unités de production exerçant sur le territoire économique du Sénégal et qui ne tiennent pas une comptabilité obéissant aux normes du Système Comptable Ouest Africain (SYSCOA). Par opposition, une entreprise est dite formelle lorsqu'elle tient une comptabilité suivant les référentiels comptables normés, définition issue du Diagnostic de l'économie informelle au Sénégal.

- 51 Bureau International du Travail. (2020). Diagnostic de l'économie informelle au Sénégal. [https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/-/ed\\_protect/-/protrav/-/travail/documents/publication/wcms\\_735752.pdf](https://www.ilo.org/wcmsp5/groups/public/-/ed_protect/-/protrav/-/travail/documents/publication/wcms_735752.pdf) (Consulté le 31 juillet 2023). Pg. ix; 14 pdf.
- 52 ANSD. (2022). Enquête nationale sur l'emploi du temps au Sénégal. Rapport final. Septembre 2022. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/RAPPORT\\_ENET\\_2021.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/RAPPORT_ENET_2021.pdf). (Consulté le 31 juillet 2023). Pg. 1 pdf.
- 53 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) au Sénégal. Rapport final. Septembre 2021. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004\\_1.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004_1.pdf) (Consulté le 9 août 2023). Pg. 99 pdf.
- 54 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) au Sénégal. Rapport final. Septembre 2021. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004\\_1.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004_1.pdf) (Consulté le 9 août 2023). Pg. 103 ; 107 pdf/ Calcul tiré des dépenses annuelles
- 55 Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.
- 56 Keur Immo. (2022). Crédit immobilier au Sénégal : nos conseils pour trouver les plus avantageux. <https://www.keur-immo.com/credit-immobilier-au-senegal-nos-conseils-pour-trouver-le-plus-avantageux/> (Consulté le 18 septembre 2023)
- 57 SECK, A. (2021). Apport personnel dans un prêt immobilier au Sénégal : tout savoir. Keur City. <https://keurcity.com/apport-personnel-pret-immobilier-senegal/#:~:text=En%20g%C3%A9n%C3%A9ral%20un%20appart%20opersonnel,banques%20et%20institutions%20de%20cr%C3%A9dit>. (Consulté le 18 septembre 2023)
- 58 SECK, A. (2021). Crédit immobilier au Sénégal : tout savoir sur la capacité d'emprunt. Keur City. <https://keurcity.com/capacite-demprunt-senegal/#:~:text=Pour%20accorder%20un%20pr%C3%AAt%20immobilier,%25%20du%20taux%20d'endettement>. (Consulté le 18 septembre 2023)
- 59 Alpha. (2020). Quelle est la durée et le coût moyen d'un prêt bancaire au Sénégal ? <https://alpha.sn/faqs/credit/quelle-est-la-duree-c3%A9-et-le-co%C3%BBT-moyen-d%E2%80%99un-pr%C3%AAt-bancaire-au-s%C3%A9n%C3%A9gal%20%3F> (Consulté le 18 septembre 2023)
- 60 Calcul et analyse propre à partir des données citées ci-dessus.
- 61 Calcul et analyse propre à partir des données de l'entretien avec Modibo Sar, Secrétaire Général, SN HLM, le 03 août 2023, Fass Dakar, Sénégal.
- 62 ONU-HABITAT. (2012). Profil du Secteur du Logement au Sénégal. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Profil%20du%20Secteur%20du%20Logement.pdf> (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 3 pdf.
- 63 Par déduction des données citées ci-dessus.
- 64 ONU-HABITAT. (2012). Profil du Secteur du Logement au Sénégal. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Profil%20du%20Secteur%20du%20Logement.pdf> (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 1 pdf.
- 65 Entretien avec Serigne Cheikh Mbacké, Président de l'Union Nationale des Coopératives, le 02 août 2023, en ligne depuis Dakar au Sénégal.
- 66 Données issues du séminaire renforcement de capacités des coopératives au montage d'opérations innovantes de logements du 18 août 2023 organisé par Architecture & Développement. Présentation d'Amadou Thiam, Directeur Général de la Construction et de l'Habitat (DGCH).
- 67 Entretien avec Modibo Sar, Secrétaire Général, SN HLM, le 03 août 2023, Fass Dakar, Sénégal.
- 68 ONU-HABITAT. (2012). Profil du Secteur du Logement au Sénégal. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Profil%20du%20Secteur%20du%20Logement.pdf> (Consulté le 9 août 2023). Pg. 37 pdf.
- 69 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) au Sénégal. Rapport final. Septembre 2021. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004\\_1.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004_1.pdf) (Consulté le 9 août 2023). Pg. 88 pdf.
- 70 ONU-HABITAT. (2012). Profil du Secteur du Logement au Sénégal. <https://unhabitat.org/sites/default/files/download-manager-files/Profil%20du%20Secteur%20du%20Logement.pdf> (Consulté le 9 août 2023). Pg. 35 pdf.
- 71 Habitat Worldmap. (2019). Sénégal. Publié le 11 septembre 2019. <https://habitat-worldmap.org/pays/afrique/senegal/> (Consulté le 9 août 2023).
- 72 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) au Sénégal. Rapport final. Septembre 2021. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004\\_1.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004_1.pdf) (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 89 pdf.
- 73 ANSD. (2021). Enquête harmonisée sur les conditions de vie des ménages (EHCVM) au Sénégal. Rapport final. Septembre 2021. [https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004\\_1.pdf](https://www.ansd.sn/sites/default/files/2022-04/Rapport-final-EHCVM-11092021%20Vf-Senegal%20004_1.pdf) (Consulté le 18 septembre 2023). Pg. 116 pdf.
- 74 La SAFRU est chargée des aménagements primaires et secondaires (voies, adduction d'eau potable à la parcelle, végétalisation, drainage des eaux (raccordements si existants ou création de réseaux), réseau d'assainissement eaux usées et végétalisation du site) du foncier appartenant aux promoteurs (i) ou de son propre foncier mis à disposition de promoteurs (ii).
- 75 Entretien avec Diokhane Saye, responsable suivi évaluation SAFRU, le 07 août 2023, Mermoz, Dakar, Sénégal.
- 76 Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.
- 77 SECK, A. (2023). Immobilier au Sénégal : Les Tendances du Marché en 2022. Keur City. <https://keurcity.com/tendances-immobilier-senegal-2021/> (Consulté le 12 août 2023).
- 78 Entretien avec Modibo Sar, Secrétaire Général, SN HLM, le 03 août 2023, Fass Dakar, Sénégal.
- 79 DIALLO, I. (2022). Huit ans après l'échec de la loi de 2014 : Macky Sall « impose » une nouvelle baisse des prix du loyer. Publié le 7 novembre 2022. Sud Quotidien. <https://www.sudquotidien.sn/huit-ans-apres-lechec-de-la-loi-de-2014-macky-sall-impose-une-nouvelle-baisse-des-prix-du-loyer/> (Consulté le 11 août 2023).
- 80 Expatdakar. (2023). Appartements à louer – Dakar. <https://www.expat-dakar.com/appartements-a-louer/dakar?q=locations%20appartements&sort=relevance> (Consulté le 12 août 2023).
- 81 Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.
- 82 Dorgoo. Agence immobilière Sénégal : Liste des agences immobilières au Sénégal : Région de Dakar. <https://www.blog.dorgoo.sn/agence-immobiliere-senegal-liste-agences-immobiliere-senegal-region-de-dakar/> (Consulté le 12 août 2023).
- 83 Edukiya. Sup Immo – Ecole Supérieure de l'Immobilier Dakar. <https://edukiya.com/fiche/sup-immo-ecole-superieure-de-immobilier-dakar/> (Consulté le 11 septembre 2023).
- 84 SECK, A. Formation pour ouvrir une agence immobilière au Sénégal. Keur City. <https://keurcity.com/formation-ouvrir-agence-immobiliere-senegal/> (Consulté le 12 août 2023).
- 85 Entretien Mamadou Lamine Kane, Conseiller technique du Directeur Général de l'Urbanisme et de l'Architecture, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle, Sénégal.
- 86 Les régions de Dakar et Thiès bénéficient de la dématérialisation de la procédure à travers la plateforme Teledac (en cours de généralisation sur le territoire national).
- 87 Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.
- 88 Au Sénégal, il existe deux domaines : le domaine privé (Etat et particulier) et le domaine national (les communes). Ce sont les communes qui sont chargées de délivrer les délibérations (1er étape), puis le service des impôts et domaines délivrent la régularisation par voie de bail au nom de l'Etat (2e étape), et enfin l'Etat établit le titre foncier au nom du propriétaire. C'est ainsi que le foncier passe du domaine national au domaine privé. Cette procédure est longue et demande la mobilisation de 3 services différents.
- 89 Données issues du séminaire renforcement de capacités des coopératives au montage d'opérations innovantes de logements du 18 août 2023 organisé par Architecture & Développement. Présentation d'Amadou Thiam, Directeur Général de la Construction et de l'Habitat (DGCH).
- 90 NGOM, B. (2023). Des locataires soulagés, mais pas encore rassurés. Sud Quotidien. <https://www.senepius.com/societe/des-locataires-souleges-mais-pas-encore-rassures> (Consulté le 18 septembre 2023).
- 91 Les tranches appliquées sont relatives au montant du loyer hors charges (15% de 0 à 300 000 CFA (0 à 500 US\$), 10% de 300 000 CFA à 500 000 CFA (500 US\$ à 832 US\$) et 5% au-delà de 500 000 CFA (832 US\$))
- 92 Ministère du commerce, de la consommation et de la PME. (2023). Baisse des prix des loyers. Publié en mars 2023. <https://commerce.gouv.sn/2023/03/03/decret-portant-baisse-des-prix-de-loyers/> (Consulté le 21 juillet 2023).
- 93 SARR, A.B. (2023). Régulation du loyer : les commissions régionales et départementales installées pour soulager les locataires. Ouragan. Publié le 9 mai 2023. <https://ouragan.sn/regulation-du-loyer-les-commissions-regionales-et-departementales-installees-pour-soulager-les-locataires/> (Consulté le 21 juillet 2023).
- 94 Entretien avec Docteur Serigne Matar Ka, Directeur de la Régulation et du Suivi des Politiques de Logement, Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique, le 10 août 2023, Sphère Ministérielle de Diambiadio, Sénégal.
- 95 Données issues du séminaire renforcement de capacités des coopératives au montage d'opérations innovantes de logements du 18 août 2023 organisé par Architecture et Développement.
- 96 urbaMonde. (2021). Projets. Accompagnement des acteurs du territoire. Partenariat et appui au projet Cité FSH. <https://www.urbamonde.org/projets/article/partenariat-et-appui-du-projet-cite-fsh/> (Consulté le 01 août 2023).