

Sierra Leone

Ismail Sheku Umarr Kebe et Patrick O. Beckley



Vue d'ensemble

La Sierra Leone a une population estimée à 8 605 718 habitants, dont 49,9% de femmes, et une population urbaine estimée à 3 771 972 (43,83%) en 2022, dont beaucoup (51%) vivent dans des bidonvilles.¹ Le pays couvre une superficie de 72 783 km², avec une densité de population de 104 habitants au km².

La population de la région Sud a augmenté de 27% et celle de la région Est de 18,3% lors du recensement de mi-mandat de 2021, tandis que la population de la région Ouest a diminué de 15,3%. La région occidentale, où se trouve la capitale Freetown, est la plus densément peuplée, avec une densité de 1 826,6 personnes au km² et une taille moyenne des ménages de 4,25 personnes.³ Freetown est le principal centre économique et s'est rapidement développé au cours des 20 dernières années, bien qu'avec une multiplication de quartiers informels sujets aux inondations et aux maladies, en raison d'une croissance non structurée, d'une population dense et de la géographie de la ville.⁴ Le secteur des transports est un employeur majeur de l'économie informelle des villes, représentant 85% des emplois.⁵

L'économie de la Sierra Leone devrait croître à un taux de 3,8% entre 2023 et 2025, principalement grâce à la stabilité macroéconomique, à la baisse des pressions inflationnistes et à l'expansion des opérations d'extraction de minerai de fer. Le taux de croissance du produit intérieur brut (PIB) devrait atteindre 3,1% en 2023 et 4,8% en 2024, alimenté principalement par l'agriculture, la construction et le tourisme.⁶ L'agriculture est restée le principal contributeur (57,5%) au PIB, et la construction et l'immobilier devraient croître de 5,1% et 4,2% en 2022.⁷ Le commerce de gros et de détail domine les entreprises urbaines non agricoles, représentant 72,23% en 2018.⁸ D'une manière générale, le taux d'inflation annuel tel que mesuré par l'indice des prix à la consommation (IPC) a continué d'augmenter, à 44,98% en juillet 2023, en hausse de 0,17 point de pourcentage par rapport aux 44,81% de juin 2023. Toutefois, le taux du logement, du mobilier et de l'équipement ménager a chuté par rapport aux chiffres de juin.⁹

Malgré l'amélioration de l'indice de développement humain (IDH) (0,025) du pays en 2022, il se classe toujours parmi les plus pauvres du monde (181 sur 195),¹⁰ avec un revenu national brut (RNB) par habitant en baisse de 2,8%, tandis que l'indice de vulnérabilité économique et environnementale (EVI) est resté élevé à 40,3%,¹¹ au-dessus de la moyenne subsaharienne. Cependant, le taux de pauvreté international devrait diminuer à 24,6% d'ici 2025.¹²

L'avenir économique de Freetown dépend de décisions politiques rapides.¹³ Bien qu'elle soit l'une des plus faibles émettrices de gaz à effet de serre (GES) d'Afrique, elle reste parmi les capitales très vulnérables aux effets du changement climatique.¹⁴ Le gouvernement et ses partenaires s'efforcent de transformer Freetown en une ville résiliente grâce à la stratégie d'action climatique de la ville de Freetown, axée sur l'énergie, la mobilité, l'assainissement, les écosystèmes, la restauration des terres, la gestion des risques de catastrophe, l'eau et la planification urbaine.¹⁵ Le président sortant a remporté l'élection du 24 juin 2023 avec 56% des voix au premier tour. Le

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Freetown
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	18 940.06 SL Leone (SLL) 3.36 SL Leone (SLL)
Population totale [b] Population urbaine [b]	8 605 718 3 771 972
Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b]	2.17% 3.23%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [e]	59.1%
Pourcentage de ménages dirigés par une femme (2019) [e]	27.4%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [b]	5.3%
Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2022) [b]	51.1%
Coefficient de Gini	n/d
Classement pays IDH (2021) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	181 0.48
PIB par habitant (\$US courants) [b]	461.36 US\$
PIB (\$US courants) [b]	3 970 million US\$
Taux de croissance du PIB [b]	3.50%
Taux d'inflation [b]	27.2%
Taux d'intérêt emprunteur (2021) [b]	18.90%
Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	54%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours [e]	266
Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2019) [f]	10.2 million US\$
Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e]	19-23% 20 années
LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [f]	80%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2019)	0.26%
Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e]	2
Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement (2021) [e]	39.3%
Nombre de prêts de microfinance en cours [f]	155 762
Valeur des encours de prêts de microfinance [f]	13.7 million US\$
Nombre de prestataires de microfinance [f]	46
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [g]	8 481
Nombre de logements formels achevés annuellement [h]	244
Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE	n/d
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales (2021) [i]	210 000 000 SLL
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine (2021) [i]	30m ²
Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère (2021) [i]	1 350 000 SLL
Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [j]	140 000 SLL (US\$7.39)
Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k]	Papier
Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k]	163
Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k]	56 days 10.60%
Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	5.50

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] Bank of Sierra Leone
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[g] Deeds Office
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Ministry of Lands Housing and Country Planning
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] TPEstate Developers
[e] Commerce and Mortgage Bank PLC,	[j] Builders Warehouse
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

principal parti d'opposition a néanmoins refusé de participer au gouvernement.¹⁶ La médiation est en cours et un résultat positif renforcera la confiance des investisseurs dans le secteur immobilier.

Accès au financement

Le taux d'inclusion financière est faible (29%) en Sierra Leone, et seulement 14% disposent d'un compte bancaire.¹⁷ Ce chiffre est plus faible pour les femmes (25%) ; principalement en raison d'un niveau insuffisant de connaissances financières et numériques et d'un manque de produits financiers adaptés à leurs besoins.¹⁸ La nouvelle Stratégie nationale pour l'inclusion financière 2022-2026 (NSFI-2) vise, entre autres, à résoudre ces problèmes.¹⁹

Les points d'accès financiers se développent rapidement dans le pays. En juin 2023, la Sierra Leone comptait trois opérateurs d'argent mobile, avec un réseau combiné d'agents de plus de 35 000, 14 banques commerciales (140 succursales, 128 guichets automatiques bancaires (DAB) et 280 points de vente (POS)). Le pays compte également 41 institutions de microfinance et cinq institutions de dépôt (avec plus de 200 succursales), 66 bureaux de change enregistrés, 59 associations de services financiers (FSA) et 18 banques communautaires, dont la banque Apex.²⁰

Les envois de fonds des diasporas (s'élevant à 9.47 milliards Le, soit 500 millions US\$ en 2021),²¹ le régime de retraite du National Social Security and Insurance Trust (NASSIT) et le secteur des assurances sont essentiels au financement de l'offre de logements.²² Cependant, la prédominance des transactions en espèces et le secteur informel rendent le secteur immobilier vulnérable au blanchiment d'argent.²³

Le secteur privé est limité dans l'obtention de prêts bancaires commerciaux en raison des taux d'intérêt élevés, des écarts d'intérêt considérables et du niveau élevé des prêts non performants (NPL). Le taux de prêt des banques commerciales était de 21.23% et le taux d'épargne de 2.17% en mai 2023. Les NPL ont diminué de 13.8% au troisième trimestre 2022 à 12.1% au quatrième trimestre 2022, mais au-dessus du pourcentage prudentiel de 10%. La liquidité totale et l'excédent de liquidité du système bancaire s'élevaient respectivement à 1 323.90 millions Le (69.90 millions US\$) et à 311.48 millions Le (16.45 millions US\$) en février 2023.²⁴

La plupart des Sierra Léonais (53.36%) ont préféré emprunter au secteur informel. En 2018, seuls 2.4% des emprunts ont été consacrés à l'achat de terrains et 13.6% au logement.²⁵ Cette situation semble s'améliorer puisqu'Orange Mobile Money, en collaboration avec le produit de crédit numérique d'Empire Solution (Orange Lajor), a servi environ 70 000 clients (principalement des femmes), avec plus de 184.794 millions Le (3.5 millions US\$) en décaissement.²⁶

Abordabilité

Le déficit de logements à Freetown se creuse en raison de l'urbanisation (44%) et de l'incapacité de l'offre de logements abordables à répondre à la demande.²⁷ Seulement 54% des ménages en Sierra Leone vivent dans des logements occupés par leur propriétaire.²⁸ L'achat de maisons construites auprès d'un promoteur ou d'un entrepreneur est rare en Sierra Leone, car plus de 90% des ménages ruraux de l'ouest et 70% des ménages urbains de la zone occidentale ont construit leur propre maison en 2018.²⁹ L'épargne privée finance la plupart des projets de construction de logements, et seul un faible pourcentage de ménages à revenus élevés peut prétendre à des prêts hypothécaires. Les experts estiment qu'une maison neuve de deux chambres (90m²) dans une zone urbaine coûte 1 553 080 Le (82 000 US\$). Le coût du terrain dans une zone résidentielle de Freetown est d'environ 1 136 400 Le (60 000 US\$) par parcelle urbaine (22.86m x 15.24m). Le coût de location typique d'un appartement de deux chambres dans la principale zone urbaine est de 4 000 Le (211 US\$) par mois. Le salaire mensuel minimum a augmenté de 200 Le (10.56 US\$) pour atteindre 800 Le (42.24 US\$) en avril 2023, et les enseignants les moins bien payés reçoivent environ 1 300 Le (68.64 US\$) par mois.^{30,31} Le caractère inabordable du logement à Freetown en raison des niveaux de pauvreté élevés conduit à la croissance d'établissements informels dépourvus de services essentiels comme l'eau, l'électricité et l'assainissement.³²

Les valeurs des loyers et des propriétés varient à travers Freetown d'est en ouest, les loyers augmentant vers l'ouest.³³ Les loyers dans la zone occidentale représentaient environ 66.89% des dépenses des ménages en articles non alimentaires en 2018, et ce chiffre était généralement plus élevé dans les zones urbaines (86.97%).³⁴ La dépréciation du Leone de 86.54% depuis juillet 2022 a provoqué une augmentation de 26.50% des prix du logement, de l'eau, de l'électricité, du gaz et d'autres combustibles.³⁵

Offre de logement

Environ un quart des unités résidentielles en Sierra Leone se trouvent dans la zone occidentale, et la plupart sont construites de manière informelle sans permis appropriés ni respect des codes de la construction et des normes environnementales.³⁶ Le résultat est la prévalence des unités résidentielles individuelles (82.8%) en 2018³⁷ et un faible nombre de permis délivrés chaque année.³⁸ Les services limités dans la zone occidentale ont conduit à une escalade des activités socio-économiques et politiques informelles, augmentant ainsi la pression sur le développement urbain.³⁹

Presque tous les matériaux de construction utilisés pour les finitions, y compris le ciment et l'acier, sont importés. Toutefois, la production locale de granite et de ciment augmente considérablement par rapport à 2021.⁴⁰ En janvier 2023, trois nouvelles cimenteries ont rejoint l'industrie avec un capital d'investissement total s'élevant à 1.799 milliard Le (95 millions US\$) et une capacité supplémentaire estimée à 850 000 tonnes métriques.⁴¹ Bien que la réduction des prix soit irréalisable, une augmentation de l'offre pourrait stabiliser les prix du ciment et maîtriser les coûts de construction.

La taille des parcelles en Sierra Leone varie de 348m² à Freetown à 446m² à Bo (province du sud) et 595m² à Kenema (province de l'est). Les experts ont exprimé leur inquiétude quant à la répartition gouvernementale des terres foncières de la zone occidentale.⁴² Entre 2022 et aujourd'hui, 3 400 parcelles urbaines (environ 118ha) ont été attribuées à des fonctionnaires et à des opérateurs de transport de motos et de tricycles, connus sous le nom de coureurs Kekeh et Okada, à différents endroits de la zone occidentale.⁴³ Le gouvernement et Taf Africa Global ont ratifié un accord en mars 2023 pour la construction de 5 000 logements abordables à John Obey, dans la péninsule (à environ 37km de la capitale).⁴⁴ Ce partenariat public-privé produira 1 225 unités en 12 mois.⁴⁵

L'approvisionnement en eau propre, sûre et durable de Freetown nécessite des investissements dans les infrastructures écologiques.⁴⁶ Le projet de la Banque Africaine de Développement à Freetown vise à augmenter l'approvisionnement en eau potable de 15% et à améliorer l'assainissement de 7% en Sierra Leone d'ici 2026.⁴⁷

L'accès à l'électricité, à 26%, est inférieur à la moyenne de l'Afrique subsaharienne (30%). Cela est principalement dû à une capacité de production insuffisante et à des infrastructures inadéquates,⁴⁸ ce qui ralentit le développement du logement dans les communautés émergentes. Cependant, le projet de la Banque Mondiale, d'un montant de 5.890 milliards Le (311 millions US\$), vise à installer de l'énergie solaire et hydroélectrique dans quatre pays (dont la Sierra Leone).⁴⁹ En 2022, le Bureau des Affaires étrangères, du Commonwealth et du Développement (FCDO) et InfraCo Africa ont engagé 22.728 millions Le (1.2 million US\$) pour installer huit mini-réseaux dans les communautés rurales.⁵⁰ UNOPS étend l'accès à l'énergie dans six communautés rurales grâce à un projet du gouvernement japonais de 68.184 millions Le (3.6 millions US\$).⁵¹ Parce que le coût du gaz propre est élevé, ce qui limite son utilisation, le charbon de bois est le principal combustible de cuisine dans la zone occidentale.⁵²

Marchés immobiliers

Le marché immobilier se développe lentement. La pauvreté, les croyances culturelles et religieuses et une forte préférence pour l'accession à la propriété affectent la demande et l'offre de logements. Du côté de l'offre, des facteurs tels qu'une mauvaise mise en œuvre des politiques, des infrastructures de qualité inférieure, une mauvaise administration foncière et une rentabilité insuffisante affectent l'offre de logements abordables.⁵³ L'offre provenant de projets formels de logements abordables est insignifiante. Elle ne répond pas aux besoins des personnes à faible revenu et la plupart des projets ont échoué.⁵⁴ Le secteur informel reste le principal fournisseur de logements locatifs abordables.

L'urbanisation et la taille croissante des ménages stimulent la demande dans les zones urbaines, qui se traduit par une hausse des prix des logements. Les intérêts des prêts hypothécaires sont non seulement élevés et inaccessibles, mais aussi peu attrayants en raison des croyances religieuses. Le marché répond à la forte demande de terres à la périphérie de Freetown, qui exerce une pression sur la forêt péninsulaire et étend le développement à la région du Nord-Ouest.⁵⁵

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – SIERRA LEONE

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).

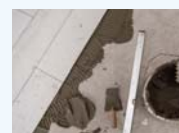
Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

140 000 Le (7.39 US\$)



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

245 000 Le (12.94 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

270 000 Le (14.26 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

n/d



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

210 million Le (11 088 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.

Le marché immobilier n'est pas réglementé et ne compte aucune association professionnelle immobilière. Ainsi, le secret des données de transaction non divulguées entraîne de multiples conflits⁵⁶ et transactions douteuses.⁵⁷ L'analyse comparative ou la normalisation des prix ou des valeurs sont difficiles en raison des distorsions du marché.

Le Bureau de l'Administrateur et du registraire général (OARG) est le bureau central d'enregistrement des actes fonciers et des mariages. Pour 2022, il a enregistré 8 481 propriétés réparties dans les cinq provinces,⁵⁸ et le nombre total de propriétés imposables en 2022 était de 107 000 à Freetown.⁵⁹ Les actes sont toujours archivés manuellement, et le numéro, le volume et la page sont saisis dans une base de données informatique. La procédure et les étapes d'enregistrement des propriétés sont restées les mêmes jusqu'à présent, mais dans la pratique, les délais et les coûts ont considérablement augmenté depuis février 2021.⁶⁰ En moyenne, l'enregistrement d'un titre de propriété prend 75 jours et coûte environ 15% de la valeur du bien.⁶¹

Politique et législation

La faiblesse des cadres politiques et des réglementations est l'une des principales causes de la pauvreté en matière de logement en Sierra Leone.⁶² L'amélioration de l'environnement politique et législatif promet d'accroître l'accès et l'offre dans le secteur du logement.

La politique foncière nationale de 2015, qui a abouti à la loi sur les droits fonciers coutumiers (CLR) et à la loi sur la Commission foncière nationale (NLC) de 2022, créera une administration foncière efficace et complète au niveau national et des districts.⁶³ La loi CLR protégera les droits fonciers coutumiers, éliminera la discrimination genrée et ethnique et donnera la priorité au développement industriel responsable.⁶⁴ Cela tend à garantir l'accès à la terre pour les femmes et les promoteurs.

Le projet d'administration foncière de la Sierra Leone (SLAPP) est en phase de planification avancée et comprend cinq composantes.⁶⁵ La deuxième composante financera l'achat d'équipements de technologies de l'information et de communication et le développement d'un système d'information foncière (LIS) d'un montant de 113,640 millions Le (6 millions US\$). LIS fournira des processus automatisés d'administration foncière, des actes numérisés et des plans cadastraux, intégrant des données foncières ventilées par sexe⁶⁶ et renforcer la sécurité des titres ainsi que la recherche et l'enregistrement faciles des titres. La nouvelle Direction du système d'information géographique et de télédétection améliorera les informations nationales du LIS du ministère des Terres et développera l'infrastructure nationale de données spatiales (NSDI).⁶⁷

Opportunités

Les efforts du gouvernement et du secteur privé améliorent les infrastructures routières, l'approvisionnement en électricité et en eau. Le secteur financier reste globalement stable, avec des indicateurs critiques se situant au-delà des niveaux critiques. Les dépôts bancaires ont atteint 16 940 milliards Le (894.4 millions US\$) et le niveau des prêts improductifs montre une baisse en 2022 malgré la concentration du crédit dans quelques secteurs.⁶⁸ L'augmentation des dépôts bancaires et la croissance des secteurs de l'immobilier, de la construction et des fournisseurs en amont (comme le ciment et les matériaux de carrière) indiquent des opportunités pour les banques et les investisseurs de diversifier leurs investissements dans des projets de logement innovants. La numérisation de l'enregistrement foncier et les cartes cadastrales répondent à des préoccupations majeures de l'administration foncière de la Sierra Leone. Son développement offre un enregistrement facile des titres de propriété et une sécurité d'occupation pour les investisseurs immobiliers et renforce l'égalité des sexes. La stratégie climatique de Freetown et les nouvelles stratégies énergétiques offrent des opportunités d'investissement dans l'éolien, le solaire, l'hydroélectricité et la bioénergie qui soutiennent l'accès à une énergie propre et abordable qui peut aider à lutter contre les coûts du logement.⁶⁹

Le gouvernement doit encourager les promoteurs à investir dans des logements abordables utilisant des matériaux locaux, créant ainsi des opportunités d'emploi, créant de la richesse locale et rendant les logements durables pour les personnes à faible revenu. Le fonds de pension NASSIT reste l'entité la plus liquide capable de financer des logements abordables à grande échelle pour les fonctionnaires en utilisant leurs prestations de retraite comme financement en fonds propres dans un projet de logement en location avec option d'achat.

Sites web

A Call to Business : <http://acalltobusiness.co.uk/sierra-leone>

Banque de Sierra Leone : <https://bsl.gov.sl/>

Brac Sierra Leone : <https://bracinternational.org/brac-microfinance-sierra-leone/>

Commerce and Mortgage Bank Plc : <https://www.cmb-sl.com/mortgages/>

Portail SIG intégré du gouvernement de la Sierra Leone : <https://gis.dsti.gov.sl>

Lapo Micro Finance : <https://lapo-sl.org/>

Ministère des Terres, du Logement et de l'Aménagement du territoire :

<https://molhpc.gov.sl/>

Centre de recherche urbaine de Sierra Leone : <https://www.slurc.org/>

Statistiques Sierra Leone : <https://www.statistics.sl/index.php/about-us1.html>

Le Bureau de l'Administrateur et du registraire général : <https://oarg.gov.sl/>

Disponibilité des données sur le financement du logement

La Banque de Sierra Leone (BSL) et Statistics Sierra Leone (SSL) fournissent des données sous forme de rapports ou de publications mensuels, trimestriels ou annuels qui sont librement accessibles sur leurs sites Web. SSL fournit des données sur la démographie de la population et sur les activités sociales, économiques, sanitaires et financières de la population. BSL fournit des données sur la politique monétaire, les taux de change, la surveillance des institutions financières et la masse monétaire.

Le ministère des Terres propose des données sur l'administration foncière et les politiques de logement, tandis que le Bureau de l'administrateur et du registre général fournit des informations sur les actes de propriété enregistrés. Et le conseil municipal de Freetown et le conseil rural de la zone occidentale fournissent des données sur les tarifs de logement. Ces données sont accessibles uniquement sur demande. La Commerce et Mortgage Bank dispose de données sur le financement hypothécaire, et les prix de l'immobilier peuvent être consultés sur les sites Web d'agents immobiliers tels que Sierra Leone property Solution (<https://www.sierraleoneproperty.com/>) ; VSL property (<https://www.vslproperty.com/>) ; Global Salone Property & Investment Co. Ltd (<https://globalsalone.net/>).

Exemple d'innovation : le projet TAF Salone Micro City à John Obey⁷⁰

TAF Africa Global est un promoteur panafricain de logements abordables avec 30 ans d'expérience et exerce d'importantes opérations au Nigeria et en Gambie. Le projet TAF Salone Micro City est un partenariat public-privé entre le gouvernement de la Sierra Leone (20%) et TAF (80%).⁷¹ TAF construira 1 230 logements abordables à John Obey. John Obey se trouve sur une route de péninsule, accessible depuis Waterloo et Lumley. L'autoroute à quatre voies Juba-Tokeh reliera bientôt les deux via les transports publics. Le gouvernement a offert le terrain et TAF a accepté de construire 5 000 logements abordables au cours des cinq prochaines années.⁷² Le plus grand projet de logements abordables de Sierra Leone utilisera principalement de la main-d'œuvre et des matériaux de construction locaux.

¹ Banque Mondiale. (2022). United Nations Population Division. <https://data.worldbank.org/indicator/SPPOP.TOTL.%20locations=SL> (Consulté le 11 août 2023).

² Voir Note 1.

³ Statistics Sierra Leone (2022). 2021 Mid-Term Population and Housing Census. https://www.statistics.sl/images/StatisticsSL/Documents/Census/MTPHC_Preliminary_Report/Final_Preliminary_Report_2021_MTPHC.pdf (Consulté le 1 août 2023). Pg. 11-18.

⁴ Koroma, B., Oviedo, D., Yusuf, Y., Macarthy, J., Cavoli, C., Jones, P., Levy, C., Sellu S. (2020) City Profile Freetown, Base conditions of mobility, accessibility and land use. T-SUM. UCL. Pg. III.

⁵ Voir Note 4.

⁶ Banque Africaine de Développement. (2023). Sierra Leone Economic Outlook.

⁷ Statistics Sierra Leone (2022). Statistics Sierra Leone National Accounts Section. Report On The 2021 And 2022 Real Gross Domestic Product (RGDP) Figures At 2006 Prices. June 2022. Pgs. 6, 17-18.

⁸ Statistics Sierra Leone (2019). Sierra Leone Integrated Household Survey (SLIHS) Report 2018. Pg. 119.

⁹ Statistics Sierra Leone (2023). Consumer Price Index. Released: 14 août 2023. Pgs. 1-2.

¹⁰ Programme des Nations Unies pour le Développement. (2022). 2021/2022 Human Development Report: 9 Out Of 10 Countries Fall Backwards in Human Development.

¹¹ United Nation Department of Economic and Social Affairs Economic Analysis (2023). Least Developed Country Category: Sierra Leone Profile.

¹² Banque Mondiale. (2023). Banque Mondiale in Sierra Leone overview.

¹³ Banque Mondiale. (2019). An Obstacle or Opportunity? Building Urban Resilience in Freetown.

¹⁴ Shift Cities. Freetown Climate Action Strategy 2022-2030.

¹⁵ Freetown City Council (2023). Climate Action Strategy 2022-2030. <https://fcc.govsl/wp-content/uploads/2023/01/EXEC-SUMMARY-VDIGIT.pdf> (Consulté le 11 août 2023).

¹⁶ Butty, J. (2023). Sierra Leone's President Bio Opens Parliament, Opposition Boycotts. 4 août 2023. VOA Daybreak Audio clip.

¹⁷ Banque Mondiale. (2021). The Global Index Data base 2021. Pg. 19.

¹⁸ UNDCF. Women Agents to Boost Financial Inclusion in Sierra Leone.

¹⁹ Bank of Sierra Leone (2021). National Strategy for Financial Inclusion [2022 – 2026].

https://bsl.govsl/Financial_Inclusion.html (Consulté le 6 août 2023).

²⁰ Bank of Sierra Leone (2022). Financial Stability Report 2021. NUMBER 5 Décembre 2022.

https://bsl.govsl/Financial_Inclusion.html (Consulté le 9 août 2023). Pg. 8 and Pg. 39.

²¹ Bank of Sierra Leone (2023). Monetary Policy Report. Mars 2023.

https://bsl.govsl/MONETARY%20POLICY%20REPORT%20%20MARCH_2023_FINAL.pdf (Consulté le 11 août 2023). Pg. 26.

²² Voir Note 20. Pgs. 47-43.

²³ Financial Intelligence Unit (2020). Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures Sierra Leone Mutual Evaluation Report-December 2020. Pgs. 22-23.

²⁴ Voir Note 21. Pgs. 38-46.

²⁵ Voir Note 8. Pg. 92.

²⁶ UN Capital Development Fund (2023). Women Agents to Boost Financial Inclusion in Sierra Leone. Avril 2023.

²⁷ Banque Mondiale (2023). Urban population (% of total population) - Sierra Leone.

²⁸ Statistics Sierra Leone (2019). Sierra Leone Integrated Household Survey (SLIHS) Report 2018. Pg. 92.

²⁹ Ibid. Pg. 144.

³⁰ Entretien téléphonique avec Sheriff Abu KAMARA, Enseignant à Magbenma Secondary School, Kambia District, 5 août 2023.

³¹ Les taux de conversion du Leone au dollar américain reflètent ici la redénomination de la monnaie en 2022, qui a supprimé trois zéros du taux officiel.

³² Koroma, B., Oviedo, D., Yusuf, Y., Macarthy, J., Cavoli, C., Jones, P., Levy, C., Sellu S. (2020) City Profile Freetown, Base conditions of mobility, accessibility and land use. T-SUM. UCL. Pg. 13.

³³ Kebe, I. (2021). An assessment of the impact of Urban Planning on Economic Growth in Freetown, Sierra Leone. Pg. 3.

³⁴ Voir Note 8. Pg. 199.

³⁵ Statistics Sierra Leone (2023). Consumer Price Index July 2023 Press Release Released: 14 août, 2023. Pg. 4.

³⁶ Voir Note 8. Pg. 10.

³⁷ Voir Note 8. Pgs. 131-132.

³⁸ Interview conducted with Mr Rasheed Charles Ngjawei, Director of Housing, MoLHCP; Youyi building Freetown. MoLHCP. <https://molhcp.govsl/> (Consulté le 29 July 2023).

³⁹ African Cities Research Consortium. Fostering resilient and inclusive urban development in Freetown. 2 Mai 2023. <https://www.african-cities.org/fostering-resilient-and-inclusive-urban-development-in-freetown/> (Consulté le 19 août 2023).

⁴⁰ Ministry of Finance and Economic Development (2021). Macro fiscal policy division ministry of finance. economic bulletin first half of financial year 2021. December 2021. Pg. 11.

⁴¹ Marah, S. (2023). Sierra Leone get new cement and 1 palm oil factories. Politico Newspaper 9 January 2023.

⁴² Kebe, I. (2022). Land Ministry is Usurping our Launch at Breakfast! <https://www.linkedin.com/feed/update/urn:li:activity:7043936232896118784/> (Consulté le 12 septembre 2023).

⁴³ The Free Library (2023). 1000 Okada & Kekeh Raffle Winners Turn Landlords.

⁴⁴ A-Z Multimedia Corporations (2023). Parliament ratifies Joint Venture Agreement. 27 mars 2023.

⁴⁵ Njie, M. Taf Salone Micro City Virtual Launch. <https://www.youtube.com/watch?v=adUzXT3ptA> (Consulté le 19 août 2023).

⁴⁶ Christian Relief Society. (2021). Western Area Peninsula Water Fund Assessing the Return on Investment for Nature-Based Solutions for The Western Area Peninsula and Freetown, Sierra Leone Final Business Case: March 2021. Pg. 1.

⁴⁷ Banque Africaine de Développement. (2023). Sierra Leone - Freetown Water, Sanitation, Hygiene and Aquatic Environment Revamping Project (WASHAERP). <https://projectsportal.afdb.org/dataportal/VProject/show/P-SL-E00-004> (Consulté le 10 septembre 2023).

⁴⁸ Banque Mondiale. (2021). More than 270,000 Sierra Leoneans to Get Better Access to Electricity. 28 janvier 2021.

⁴⁹ Banque Mondiale. Accelerating Access to Renewable Energy in West Africa. 31 janvier 2023.

⁵⁰ Infraco AFRICA. Sierra Leone: Sierra Leone Mini-grid Project I & II. Rolling out off-grid energy access.

<https://infracoafrika.com/project/sierra-leone-mini-grid-project/> (Consulté le 26 July 2023).

⁵¹ UNOPS. Increasing Access to Renewable Energy in Rural Sierra Leone. 18 août 2022.

⁵² Voir Note 8. Pg. 158.

⁵³ Madanat, S., and Njai, I. (2006). "Sierra Leone: Revised National Housing Policy." Joint publication of Ministry of Works, Housing and Technical Maintenance, United Nations Development Project, United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT). Freetown: Government of Sierra Leone. Pg. 8.

⁵⁴ AFNAN(SL) Ltd. (2023). Why does Affordable Housing Project fail in Sierra Leone? 15 juillet 2023.

⁵⁵ Christian Relief Society (2021). Western Area Peninsula Water Fund Assessing the Return on Investment for Nature-Based Solutions for The Western Area Peninsula and Freetown, Sierra Leone Final Business Case: March 2021. Pg. 8.

⁵⁶ Ministry of Lands Housing of Country Planning (2022) Report of Complaints Committee on Land Disputes in the Western Area Mandate Period April 2018 – January 2021. Pg. 5.

⁵⁷ Anti-Corruption Commission (2022). ACC conclude investigation into EAP Group of Companies and Motherland City.

⁵⁸ Entretien avec Ms. Saptie Elizabeth SACOH, Registrar General. OARG, le 9 août 2023. OARG.

<https://oarg.govsl/>

⁵⁹ Entretien avec M. Sulaiman KAIKAI, Personnel du département d'évaluation, Freetown City Council (FCC), le 4 août 2023.

⁶⁰ Kebe, I. (2020). Overview of Sierra Leone real estate Development and Diaspora Participation. 17 janvier 2022.

⁶¹ Global Salone Property and Investment Co. Ltd. (2022). I want to sell...because of "delay" documentation. 8 septembre 2022.

⁶² Madanat, S., and I. Njai. 2006. "Sierra Leone: Revised National Housing Policy." Joint publication of Ministry of Works, Housing and Technical Maintenance, United Nations Development Project, United Nations Human Settlements Programme (ONU-Habitat). Freetown: Government of Sierra Leone. Pg. 57.

⁶³ Sierra Lii (2022). The National Land Commission Act of 2022.

⁶⁴ Sierra Lii (2022). The Customary Land Right Act of 2022.

⁶⁵ Ministry of Land Housing and Country Planning. Resettlement Policy Framework. SLAPP. Pg. 14.

⁶⁶ Voir Note 66. Pg. 16.

⁶⁷ Ministry of Land Housing and Country Planning. About Us, MLCP Directorate.

<https://molhcp.govsl/directorate-of-gis-and-remote-sensing/> (Consulté le 21 août 2023).

⁶⁸ Bank of Sierra Leone (2023). Monetary Policy Report. Mars 2023. Pgs. 7-8.

⁶⁹ Government of Sierra Leone. (2015). National Renewable Energy Action Plan (NREAP). Period [2015-2020/2030].

⁷⁰ Taf Salone Micro City. <https://tafsalone.fclbdt.mybluehost.me/> (Consulté le 12 septembre 2023).

⁷¹ Calabas Newspaper. (2023). Lands Ministry Signs Joint Venture Agreement (JVA) with TAF Global Africa, 23 février 2023.

⁷² A-Z multimedia Corporations. (2023). Parliament ratifies Joint Venture Agreements. 23 mars 2023.