

Sénégal

Auteur: Thierno Birahim Niang



Vue d'ensemble

Situé à l'extrême ouest du continent africain, le Sénégal est un pays couvrant une superficie de 196 712 km². Le pays devrait compter 16 209 125 personnes en 2019¹ avec une densité de 82 habitants/km². Cependant, force est de constater que le Sénégal a une population inégalement répartie. Dakar, la capitale du pays, couvre moins de 0,3 pour cent du territoire national² mais détient plus de 23 pour cent de la population du pays.³ Depuis quelques décennies, le pays est marqué par une urbanisation galopante. La population urbaine est passée de 40 pour cent en 2000 à 47 pour cent en 2018.⁴

Sur le plan économique, le Sénégal maintient sa bonne trajectoire de croissance économique malgré un léger fléchissement de 0,31 point de pourcentage (6,77 pour cent en 2018 contre 7,08 pour cent en 2017). La bonne santé de l'économie sénégalaise a été accompagnée par d'importants investissements publics. Le financement de ces activités nécessite d'importantes recettes qui dépassent souvent les ressources de l'Etat. Le besoin de financement du Sénégal était estimé à 477,6 milliards de FCFA (US\$823,2 millions)⁵ soit 3,7 pour cent du PIB en 2018.⁶ Même si une bonne partie du financement, soit 71 374 milliards de FCFA (US\$12,3 milliards) est obtenu par emprunt, l'encours de la dette demeure soutenable selon le FMI.⁷ L'inflation a connu une contraction, passant de 1,3 pour cent en 2017 à 0,4 pour cent en 2018 tandis que le taux de chômage est resté inchangé à 6,5 pour cent, traduisant ainsi le faible dynamisme du marché du travail sénégalais.⁸

Les avancées économiques notées en 2018 ont été rendues possible grâce aux performances observées dans certains secteurs de l'économie sénégalaise dont celui du logement qui progresse de 5 points de pourcentage par rapport à 2017.⁹ Le secteur a pu bénéficier d'importants projets immobiliers grâce au Plan Sénégal Emergent (PSE) qui consacre principalement des programmes de logements phares aux pôles urbains de Diamniadio et de Lac Rose. Toutefois, le secteur reste confronté à un certain nombre de problèmes. La demande en logement persiste avec une prolifération des bidonvilles qui représentent près de 40 pour cent de l'habitat au Sénégal.¹⁰

Accès au financement

Depuis quelques années, le secteur financier est en plein essor dans les pays de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA). Au Sénégal, les crédits ont atteint un montant d'environ 4 093,1 milliards de FCFA (US\$7,05 milliards), soit une évolution de 33,9 pour cent par rapport à l'année 2017.¹¹ Ainsi, le Sénégal est le deuxième pays après la Côte d'Ivoire où les crédits bancaires atteignent les valeurs les plus élevées, couvrant ainsi 27,6 pour cent du total des crédits accordés dans la zone en 2018. Le pays compte 25 banques et 4 institutions financières à caractère bancaire.¹²

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Dakar
Taux de change: 1 US \$ = [a] 1er juillet 2019 1 PPP\$ = [b]	580.15 CFA Franc (XOF) 224.00 CFA Franc (XOF)
Inflation 2018 [c] Inflation 2019 [c]	0.5 1.3
Population [b]	15 854 360
Taux de croissance de la population [b] Taux d'urbanisation [b]	2.7% 3.7%
Pourcentage de la population totale se situant en dessous du seuil de pauvreté national (2017) [d]	66.2%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2017) [d]	4.9%
Proportion de la population adulte qui a formellement emprunté (2017) [b]	6.6%
PIB (\$ US courants) (2018) [b]	US\$24 130 million
Taux de croissance du PIB annuel [b]	6.8%
PIB par habitant (\$ US courants) (2018) [b]	US\$1 522
Coefficient de Gini (2017) [b]	40.28
Classement mondial de l'IDH (2017)[d] Note de l'indice de DH du pays (2017) [d]	164 0.505
Taux d'intérêt prêteur (2016) [b]	5.10%
Rendement des obligations du gouvernement à 2 ans	n/a
Nombre d'hypothèques en cours (2016) [m]	110 101
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels en cours (USD)	US\$139.9 million
Nombre de créanciers hypothécaires Taux hypothécaire en vigueur [g]	n/a 8%
Durée moyenne de l'hypothèque en années Le premier versement	20 n/a
Ratio des hypothèques sur le PIB	0.58%
Quelle est la forme du registre des titres fonciers? [e]	Paper
Nombre total de propriétés résidentielles avec un titre de propriété (2015) [h]	152 000
Nombre de maisons achevées	n/a
Nombre de promoteurs/contractants privés formels [i]	38
Nombre d'agents immobiliers formels	n/a
Coût standard d'un sac de ciment de 50 kg [j]	3 140 XOF (US\$5.41)
Prix de la maison la moins chère nouvellement construite par un développeur officiel ou un entrepreneur dans une zone urbaine (unités en monnaie locale)	10 000 000 XOF
Taille de la maison la moins chère nouvellement construite par un promoteur ou un entrepreneur officiel dans une région urbaine [i]	55m ²
Prix moyen de location de cette unité dans une région urbaine (unités en devise locale)	500 000 XOF
Nombre d'encours de microcrédit [k]	558 719
Nombre de fournisseurs de microfinance [k]	47
Nombre d'encours de prêts à la construction de logements [l]	377 410
Nombre de fournisseurs de financement de la construction [k]	74
Classement « Facilité de faire des affaires » de la Banque mondiale [e]	141
Nombre de procédures pour enregistrer une propriété [e]	5
Délai (en jours) entre l'application à l'achèvement des unités résidentielles dans la principale ville urbaine [e]	177

NB: Ces chiffres sont valables pour l'année 2019 à moins d'avoir été indiqué autrement.

[a] Coimill	[h] National Commission for Land Reform
[b] World Bank World Development Indicators	[i] Ministry of Urban Renewal
[c] IMF World Economic Outlook Database	[j] National Agency of Statistics and Demography
[d] UNDP: Human Development Reports	[k] Central Bank of West African States
[e] World Bank Doing Business 2018	[l] World Bank Global Findex
[f] Housing Finance Information Network (Hofinet)	[m] Banque Mondiale
[g] Numbeo	

Les prêts ont concerné toutes les branches de l'économie pour un taux d'intérêt moyen de 7,63 pour cent.¹³ Quatre pour cent d'individus ayant plus de 15 ans étaient détenteurs d'un prêt au logement en 2017.¹⁴ En 2018, les prêts au logement se chiffraient à 47,4 milliards de FCFA (US\$82 millions), soit 20 pour cent du montant total des crédits immobiliers octroyés dans l'Union.

Les prêts hypothécaires sont moins sollicités dans les établissements financiers du pays. En effet seulement 1,5 pour cent des adultes détenaient un produit hypothécaire en 2015.¹⁵ De plus, pour l'année 2017, les prêts hypothécaires s'établissaient à 47,8 milliards de FCFA (US\$82,5 millions) pour un taux d'intérêt de 8,09 pour cent.¹⁶

Dans la même optique, l'opération « diaspora bonds » a été lancée le 16 mai 2019 par la Banque de l'Habitat du Sénégal dans le but d'accompagner les clients finaux notamment les particuliers désireux d'acquérir un logement et les

promoteurs ayant un projet de construction. Pour ce faire, les autorités comptent mobiliser 20 milliards de francs CFA, dont 60 pour cent devraient provenir des résidents hors UEMOA. D'une valeur unitaire de 10 000 francs CFA (US\$17,2), les titres ont une maturité de 5 ans et offrent un taux de rendement de 6,25 pour cent.¹⁷ Ainsi, le remboursement du capital intervient à compter de la troisième année.

Malgré le dynamisme du marché financier, l'accès au financement demeure problématique pour une grande partie de la population sénégalaise, surtout chez les ménages à revenus bas. En 2015, 24 pour cent des ménages du quartile le plus riche possédaient un compte dans une institution financière formelle contre 7 pour cent des personnes du quartile le moins riche.¹⁸ Il en est de même pour les prêts hypothécaires : le pourcentage de riches utilisateurs de ces types de prêts était égal à deux fois la moyenne. Ainsi, dans le rapport *Doing business 2019*, le Sénégal est classé 141^{ème} sur un total de 190 pays, perdant une place par rapport à celui de 2018. De ce fait, les autorités publiques doivent multiplier les efforts pour alléger les procédures d'accès au crédit pour les ménages sénégalais.

Faisabilité financière

Si le prix d'un logement au Sénégal dépend du plan, du type et de la situation géographique, il excède généralement les 10 millions de FCFA (US\$17 236). A titre illustratif, les logements sociaux les moins coûteux fournis par l'État dans le cadre du projet « une famille-un toit » sont livrés à 14,5 millions de FCFA (US\$25 000).¹⁹

La flambée des prix du logement au Sénégal est le résultat d'un long processus de spéculation sans précédent conjugué à la rareté des terres ainsi que la cherté des terrains et matériaux de construction. En effet, au deuxième trimestre 2019, les coûts de main d'oeuvre et des matériaux de construction ont connu des hausses respectives de 1,3 pour cent et 0,1 pour cent par rapport trimestre précédent.²⁰

L'acquisition du logement social livré à 14,5 millions de FCFA (US\$25 000) demeure problématique pour bon nombre de ménages sénégalais. En effet, le Revenu National Brut (RNB) annuel par tête s'élève à 821 441,61 FCFA (US\$1 416) et 37 pour cent des ménages du pays gagnent au plus 7 millions de FCFA (US\$12 000) à la fin l'année.²¹ En zone urbaine, 60 pour cent des habitants gagnent au plus le même montant.

La même situation est observée au niveau des loyers. Le prix du loyer demeure cher à Dakar malgré la loi du 22 janvier 2014 portant baisse des prix du loyer dans la capitale. Le loyer moyen mensuel d'un appartement de 3 chambres dans le Centre-ville y atteint 500 000 FCFA (US\$862) au minimum.²² En fonction des zones, notamment en dehors du centre-ville, le prix peut baisser jusqu'à 150 000 FCFA (US\$258). Là, encore, le loyer s'avère inaccessible pour de nombreux dakarois puisque 22 pour cent des ménages de la Capitale gagnent au plus 580 153 FCFA (US\$1 000) à la fin du mois.²³ Ainsi, une partie des locataires est obligée de se tourner vers d'autres zones résidentielles, peu importe la distance avec le lieu de travail.

Ces dernières années, l'État a fourni de nombreux efforts pour améliorer l'accès au logement abordable – particulièrement la construction de logements sociaux. 69,5 milliards de FCFA (US\$120 millions) ont été alloués au secteur du logement suite à la loi de finance 2019. Il reste cependant du chemin à faire dans la mesure où 9 000 hectares du territoire sénégalais sont constitués des bidonvilles.²⁴ Au vu des programmes ambitieux de l'État dans les années à venir, l'accomplissement des projets relatifs au logement nécessitera plus de budget.²⁵ Conscientes de cette situation, les autorités mettent en place d'autres voies et moyens pour faciliter l'accès au logement pour les ménages sénégalais. C'est le cas de l'opération « diaspora bonds » lancée par la Banque de l'Habitat du Sénégal pour impliquer davantage les sénégalais, en l'occurrence ceux de la diaspora dans le financement du logement.

Offre de logements

Au Sénégal, les propriétaires construisent généralement leur maison eux-mêmes avec du ciment comme principal matériau de construction, et dont le prix du sac ne cesse d'augmenter pour atteindre 3 140 FCFA (US\$5) en juin 2019. Selon le plan, la situation géographique et la qualité des matériaux utilisés, les coûts de construction peuvent dépasser 10 millions FCFA (US\$17 236).

Depuis les années 1990, la promotion immobilière est assurée par la Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP) et la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM), à côté des promoteurs immobiliers privés ou étrangers. La SICAP a produit 13 260 logements dont 5 825 logements en location simple et 7 435 logements en location-vente, pour un investissement global de 55 497

Accès aux données sur le financement du logement

Au Sénégal, la structure statistique de référence, l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), a été créée le 21 juillet 2004. Elle est chargée d'assurer la coordination technique des activités du système statistique national et de réaliser les activités de production et de diffusion des données statistiques pour les besoins du Gouvernement, des administrations publiques, du secteur privé, des partenaires au développement et du public. En 2017, grâce aux efforts consentis depuis plusieurs années par l'ANSD, le Sénégal adhère à la Norme Spéciale de Diffusion des Données.

Hormis les statistiques issues des organismes internationaux comme la Banque Mondiale, le Fonds Monétaire International, la Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), à l'interne du pays, les données proviennent principalement de l'ANSD, de la Direction de la Prévision et des Etudes Economiques (DPEE) et des services de statistiques des ministères. L'essentiel des données – celles de l'ANSD surtout – sont généralement collectées par le biais enquêtes auprès des ménages, des entreprises ou de l'administration publique. Par conséquent, les données produites sont de très bonne qualité et sont publiées à intervalles de temps réguliers (mensuellement, trimestriellement, annuellement, ...). Aussi, l'ANSD constitue, pour la plupart du temps, la principale source d'information pour plusieurs documents de politique économique émanant d'autres institutions.

Il arrive parfois d'être confronté à un manque de données comme pour les statistiques relatives aux prêts hypothécaires (nombre de fournisseurs d'hypothèque, nombre d'hypothèques classées non performantes), aux coûts de construction et de la main d'oeuvre.

milliards de FCFA depuis sa création en 1950 jusqu'en 2016. La SN HLM quant à elle, a réussi à produire quelques 15 500 logements entre 1987 et 2013.²⁶ Concernant les promoteurs immobiliers privés, ceux agréés par la BHS sont au nombre de 38.

Une autre façon d'acquiescer un logement abordable est de passer par une coopérative d'habitat agréée par le Ministre chargé de l'habitat par arrêté. Il s'agit d'une organisation ayant pour but la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel destinés à être attribués ou vendus aux membres (sept au minimum). Après sa création, la coopérative est affranchie de l'impôt annuel sur les bénéfices et bénéficie d'une fiscalité moindre (taux d'enregistrement) et des taux de remboursement de crédits préférentiels à la Banque de l'Habitat du Sénégal. Au total, 35 coopératives d'habitat ont été agréées par la Direction de la Monnaie et du Crédit (DMC) dernièrement.

Estimé à près de 300 000 en 2018, le déficit en logement est réel au Sénégal,²⁷ un pays où les ménages comptent en moyenne 8 personnes en milieu urbain contre 10 en zone rurale.²⁸ Pour résorber ce déficit, le gouvernement a initié un lot important de programmes de construction de logements dont une grande partie est constituée de logements sociaux destinés aux primo-accédants à revenus modestes. Il s'agira par l'intermédiaire du programme d'accélération de l'offre en habitat social du PSE de construire 40 000 logements dont 40 à 60 pour cent de logements sociaux au nouveau pôle Diamniadio et d'autres localités notamment la Cité Sicap Lac Rose, de Bambilor.²⁹

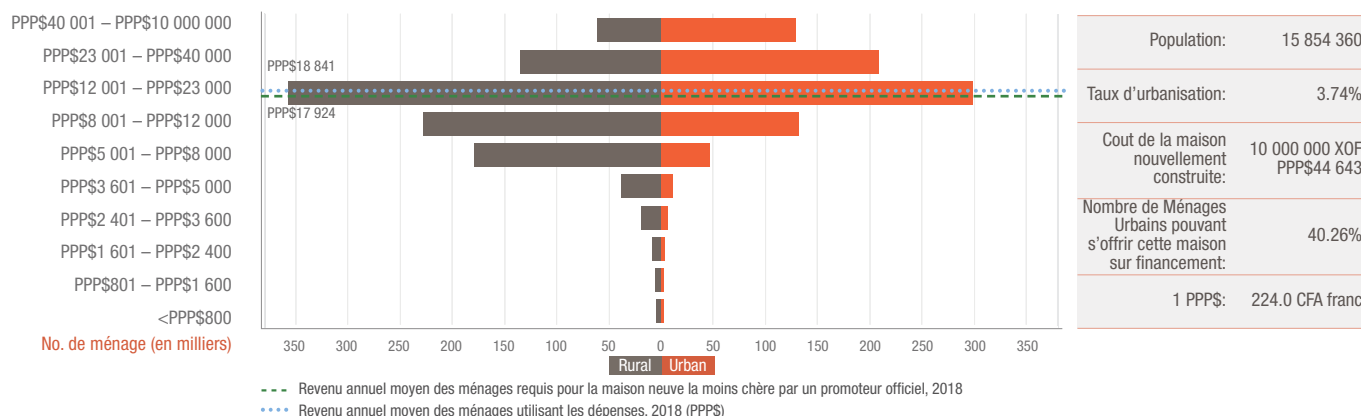
Toujours dans le but de faciliter l'accès au logement, le gouvernement du Sénégal s'engage à construire 100 000 logements entre 2019 et 2024 à travers le Projet Zéro Bidonville (PROZEBID). Ce projet vise à améliorer les conditions de vie de plus de 4 000 000 de personnes, soit plus de 500 000 ménages dans les bidonvilles avant 2035. Parmi les composants phares du programme, on peut citer la mise à niveau, l'aménagement et l'équipement des bidonvilles et la construction de 100 000 logements dont 60 pour cent se trouvera dans le triangle Dakar-Thies-Mbour.

Marchés immobiliers

Le secteur immobilier sénégalais connaît actuellement un essor fulgurant. Cela est principalement dû aux programmes de développement, parmi lesquels la construction d'autoroutes et de routes, la création de nouvelles zones urbaines et la production massive de logements. De même, la croissance démographique et la réputation de pays démocratique stable offre un environnement favorable aux investisseurs.

SÉNÉGAL

Profil Annuel de Revenu des Ménages Urbains et Ruraux basé sur leur consommation (PPP\$)



Population:	15 854 360
Taux d'urbanisation:	3.74%
Coût de la maison nouvellement construite:	10 000 000 XOF PPP\$44 643
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	40.26%
1 PPP\$:	224.0 CFA franc

Source <https://www.cgidd.com/C-GIDD, 2019>

Par conséquent, la capitale dispose d'un marché immobilier très sollicité où se croisent travailleurs et étudiants à la fois sénégalais et étrangers. En tant que siège régional d'entreprises et d'organisations internationales, Dakar offre diverses gammes de produits à savoir des villas, des immeubles, des hôtels, des centres commerciaux, etc. Le marché offre même des produits de normes de modernité internationale avec de la climatisation, des appareils électroménagers haut de gamme et une électrification de bonne qualité.

De nos jours, à Dakar, il y a très peu de villas en construction et de terrains à bâtir. Les projets publics de construction en cours sont plutôt orientés dans les villes de Diarniadio, Lac Rose, Bambilor, Tivaouane Peul, etc. Dakar est tout de même dotée d'un marché immobilier très dynamique. Les locataires (colocataires inclus) sont majoritaires, représentant 52 pour cent des ménages à Dakar (mais seulement 23 pour cent au niveau national).³⁰ L'essentiel du marché immobilier de la capitale est constitué d'immeubles d'habitation ou de bureaux à usage locatif contrairement aux autres villes où les logements servent de résidence pour le propriétaire.

Cependant, les maisons coûtent cher au Sénégal, particulièrement à Dakar. La cherté des prix des maisons est en partie le fruit de la flambée des terrains à bâtir. A titre illustratif, le prix du mètre carré de terrain a été multiplié par près de 2.5 entre 1994 et 2 000, puis par plus de 2 entre 2000 et 2009.³¹

Toutefois, l'allègement des procédures de construction pourrait rendre le marché immobilier beaucoup plus attrayant. Aussi, pour se prémunir des éventualités et rendre le marché immobilier plus sûr, les locataires de même que les bailleurs doivent s'inscrire dans une police d'assurance. Dans certaines situations, la police d'assurance permet aux bailleurs de faire face aux locataires défaillants. L'assureur paie le montant des loyers avec les autres frais au cas où le locataire resterait trois mois sans payer.

Politiques et réglementation

Le Sénégal a un cadre juridique et réglementaire très complexe en matière de logement. Le code d'urbanisme, élaboré en 2008, définit les normes et règles requises relatives à la conformité des ouvrages par rapport à la destination des sols. Parallèlement, le code de la construction, mis en place en 2009, définit les règles applicables aux constructions et statut des différents intervenants.

Sur la question foncière, le Sénégal obtient un faible score de 10 sur 30 pour la qualité de l'administration foncière.³² En effet, l'accès des femmes à la terre a occupé une bonne partie des débats sur la réforme foncière au niveau national. Même si, aux yeux de la loi, les hommes et les femmes ont les mêmes droits concernant l'accès à la terre, cela est loin d'être la réalité du terrain.

La question de la sécurisation foncière a été également soulevée dans les discussions pour un statut législatif et réglementaire de reconnaissance, de protection et de garantie des droits fonciers de l'ensemble des acteurs dans la mesure où 70 pour cent des affaires traitées aux tribunaux ont trait au foncier.³³ La sécurisation foncière permettra de faciliter l'immatriculation généralisée des terres soumises à deux régimes : le régime de l'immatriculation et celui du domaine national. Le domaine national, régime dominant, couvre toutes les terres qui n'ont pas fait l'objet d'immatriculation.

Toutefois, afin de faciliter l'accès à la terre, le Cadre de Réflexion et d'Action sur le Foncier au Sénégal a élaboré un document de contribution à la législation foncière. Il s'agit de maintenir l'esprit de la loi de 1964 sur le Domaine national. Pour cela, il faut l'adoption des délibérations foncières à la majorité absolue en vue de renforcer la transparence et la légitimité des décisions et l'immatriculation exceptionnelle des terres du domaine national qui permettrait de mettre les terres à la disposition d'investisseurs privés en cas d'accord des collectivités territoriales concernées.

Avec un budget global de 69.5 milliards de FCFA (US\$120 millions) en référence de loi de finance de 2019, l'essentiel de la politique de l'habitat du Sénégal passe par la production et le financement de logement. D'une part, les politiques gouvernementales pour l'amélioration de l'accès au logement ont principalement concerné l'offre de logements avec l'engagement de construire 100 000 logements sociaux entre 2019 et 2024 à travers le PROZEBID ainsi que la construction de logement dans les villes de Diarniadio, Lac rose, Tivaouane peulh, etc. D'autre part, l'opération « diaspora bounds » mis par le gouvernement du Sénégal a été la politique majeure en matière de financement de l'habitat cette année.

Sur le marché de l'immobilier, l'Etat s'appuie sur les deux géants promoteurs (SICAP SA. et SNHLM) pour réglementer l'activité. C'est un moyen pour les autorités gouvernementales de veiller sur la concurrence et de dérouler aisément leur politique d'offre de logements sociaux. De plus, depuis son lancement en 2016, le Sénégal a rejoint le Programme pour l'Efficacité Énergétique dans le Bâtiment (PEEB) dans le but d'accompagner les projets de bâtiments vers une meilleure efficacité énergétique. Les politiques d'allègement des procédures quant à elles, se sont soldées par une baisse des coûts d'enregistrement de propriété couvrant 7.6 pour cent du montant du bâtiment.³⁴

Les opportunités

Comme la majeure partie des pays d'Afrique Subsaharienne, le Sénégal est pays d'avenir avec des taux de croissance de plus de six pour cent depuis 2016. Le pays a connu depuis, de profondes mutations dans tous les secteurs de l'économie, en particulier celui de l'habitat avec les grands projets de construction des villes de Diarniadio, Bambilor, Lac Rose, etc.

Le Sénégal offre de réelles opportunités en matière d'habitat. De plus, le pays est doté d'un bon potentiel en main d'oeuvre avec une population jeune représentant plus de 50 pour cent. Le marché de l'habitat est en plein essor avec la construction de logements dans la majorité des centres urbains. La nouvelle ville de Diarniadio propose des appartements, des immeubles en copropriété et des maisons modernes de différents styles architecturaux. Toutefois, 37 pour cent des ménages sénégalais gagnent au plus 580 153 FCFA (US\$1 000) à la fin du mois. Les montants des revenus sont moins élevés en milieu rural où 46 pour cent des ménages gagnent au plus 580 153 FCFA (US\$1 000) contre 25 pour cent en milieu urbain. Aussi, en 2018, 66.2 pour cent de la population vivait en-dessous de la ligne de pauvreté.³⁵

Ainsi, le Sénégal traverse une situation propice pour attirer les investisseurs dans les différents secteurs de l'économie. Cependant, pour le secteur du logement, les autorités doivent veiller à ce que les futures constructions s'appuient sur une planification rigoureuse et un cadre plus formel. Il s'agira de procéder à l'immatriculation des parcelles et d'exiger le titre foncier pour les constructions

futures afin de mieux sécuriser les terrains et d'éviter les litiges fonciers. De telles mesures amélioreront le nombre³⁶ de titres de fonciers qui s'établissait à 152 000 en 2015 ainsi que la part des terres immatriculées qui se chiffre à cinq pour cent.³⁷

Sites Web

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie <http://www.ansd.sn/>
 Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest <https://www.bceao.int/fr/>
 Global Findex <https://globalfindex.worldbank.org/>
 United Nations Development Programme <http://hdr.undp.org/>
 World Bank Open Data <https://data.worldbank.org>
 Direction de la Monnaie et du Crédit <http://www.dmc.finances.gouv.sn/>
 The Global Economy <https://www.theglobaleconomy.com/>
 Housing Finance Information Network <http://www.hofinet.org/>

¹ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2019). <http://www.ansd.sn/> (Consulté le 26 Août 2019).
² Service Régional de la Statistique et de la Démographie de Dakar (2015). Situation économique et Sociale régionale. Avril 2015. <http://www.ansd.sn/ressources/ses/SES-Dakar-2013.pdf> (Consulté le 26 Août 2019). Pg. 19.
³ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2019). <http://www.ansd.sn/> (Consulté le 26 Août 2019).
⁴ Banque Mondiale (2018). World Bank Open Data. <https://data.worldbank.org/indicator/sp.ur.totl.in.zs> (Consulté le 31 Août 2019).
⁵ Ce chiffre est calculé à partir du taux de change du 1er juillet 2019 fourni par la CAHF : US\$1 = 580,153 FCFA.
⁶ Direction de la Prévision et des Etudes Economiques (2018). Situation économique et financière en 2018 et Perspectives en 2019. <http://www.dpee.sn/Situation-economique-et-financiere,1816.html?lang=fr> (Consulté le 28 Août 2019). Pg. 3.
⁷ Fond Monétaire International (2019). West African Economic and Monetary Union. 01 Mars 2019. <https://www.imf.org/~/media/Files/Publications/CR/2019/1/WAUEA2019002.aspx> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 6
⁸ Banque Mondiale (2019). Les données ouvertes de la Banque mondiale. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur/SL.UEM.TOTL.ZS?end=2018&start=1991> (Consulté le 28 Août 2019).
⁹ Direction de la Prévision et des Etudes Economiques (2018). Situation économique et financière en 2018 et Perspectives en 2019. <http://www.dpee.sn/Situation-economique-et-financiere,1816.html?lang=fr> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 12.
¹⁰ UN-HABITAT (2019). Programme Senegal Zero Bidonville (PROZEBID). <https://unhabitat.org/wp-content/uploads/2019/05/1-Programme-Senegal-Zero-Bidonville-PROZEBID.pdf> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 1.
¹¹ Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (2018). Rapport sur les conditions de banque Dans l'UEMOA 2018. https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-07/Rapport_pour_cent20sur_pour_cent20les_pour_cent20conditions_pour_cent20de_pour_cent20banque_pour_cent20dans_pour_cent20pour_cent20pour_cent20UEMOA_pour_cent20pour_cent202018.pdf. (Consulté le 31 Août 2019).
¹² Commission bancaire de l'Union Economique et Monétaire Ouest Africaine (2018). Rapport annuel 2017. https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-01/Rapport_Annuel_CB_2017.pdf (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 41.
¹³ Banque Centrale des Etats de l'Afrique de l'Ouest (2018). Rapport Sur Les Conditions De Banque Dans l'UEMOA 2018. https://www.bceao.int/sites/default/files/2019-07/Rapport_pour_cent20sur_pour_cent20les_pour_cent20conditions_pour_cent20de_pour_cent20banque_pour_cent20dans_pour_cent20pour_cent20pour_cent20UEMOA_pour_cent20pour_cent202018.pdf. (Consulté le 31 Août 2019).
¹⁴ Banque Mondiale (2017). The Global Findex Database 2017. https://globalfindex.worldbank.org/sites/globalfindex/files/2018-08/Global_pour_cent20Findex_pour_cent20Database.xlsx (Consulté le 19 Août 2019).
¹⁵ Banque Mondiale (2016). Enhancing Financial Capability and Inclusion in Senegal. <http://documents.worldbank.org/curated/en/371101467006421447/pdf/ACS18885-WP-P151555-PUBLIC-SENEGAL-Enhancing-Financial-Capability-and-Inclusion-Final-20160615.pdf> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 25.
¹⁶ The Global economy (2019). Money: Mortgage credit interest rates. https://www.theglobaleconomy.com/Senegal/mortgage_interest_rate/ (Consulté le 31 Août 2019).
¹⁷ Fualdes, N. (2019). Sénégal : la Banque de l'habitat lance ses « diaspora bonds ». 22 Mai 2019. <https://www.jeuneafrique.com/778363/economie/senegal-la-banque-de-lhabitat-lance-ses-diaspora-bonds/> (Consulté le 31 Août 2019).
¹⁸ Banque Mondiale (2016). Enhancing Financial Capability and Inclusion in Senegal. <http://documents.worldbank.org/curated/en/371101467006421447/pdf/ACS18885-WP-P151555-PUBLIC-SENEGAL-Enhancing-Financial-Capability-and-Inclusion-Final-20160615.pdf> (Consulté le 31 Août 2019).
¹⁹ Il s'agit des logements de type F3 sur une superficie de 150m². Voir République du Sénégal (2016). Une Famille un Toit. Programmes en cours. <http://www.unefamilleuntoit.gouv.sn/fr/content/programmes-en-cours> (Consulté le 16 Septembre 2019).

²⁰ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2019). Indice du coût de la construction (ICC) : deuxième trimestre 2019. http://www.ansd.sn/ressources/publications/ICC_pour_cent20T2-2019.pdf. (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 2.
²¹ Canback (2019). Canback Global Income Distribution Database. <https://www.cgidd.com/> (Consulté le 30 septembre 2019).
²² NUMBEO (2019). Coût de la Vie au Sénégal. <https://fr.numbeo.com/co%C3%BBT-de-la-vie/pays/S%C3%A9n%C3%A9gal> (Consulté le 16 Septembre 2019).
²³ Canback (2019). Canback Global Income Distribution Database. <https://www.cgidd.com/> (Consulté le 30 septembre 2019).
²⁴ Abdou Karim Fofana, ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, interviewé par Mamadou Ibra Kane. Voir Netti (2019). Abdou Karim Fofana : « 9 000 hectares sont des bidonvilles ». 18 August 2019. <https://www.nettali.com/2019/08/18/abdou-karim-fofana-9-000-hectares-sont-des-bidonvilles/> (Consulté le 16 Septembre 2019).
²⁵ Abdou Karim Fofana, ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, interviewé par Mamadou Ibra Kane. Voir Netti (2019). Abdou Karim Fofana : « 9 000 hectares sont des bidonvilles ». 18 August 2019. <https://www.nettali.com/2019/08/18/abdou-karim-fofana-9-000-hectares-sont-des-bidonvilles/> (Consulté le 16 Septembre 2019).
²⁶ Sané, Y. (2013). « La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente ». Juillet-Septembre 2013. Les Cahiers d'Outre-Mer (263). <https://journals.openedition.org/com/6913>. (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 317.
²⁷ Bureau d'Information Gouvernementale (2019). Habitat social. <http://www.big.gouv.sn/index.php/2018/09/12/habitat-social/> (Consulté le 17 Septembre 2019).
²⁸ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2014). Recensement Général de la Population et de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage (RGPHAE) 2013. <http://www.ansd.sn/ressources/rapports/Rapport-definitif-RGPHAE2013.pdf> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 301.
²⁹ Bureau Opérationnel du Suivi du Plan Sénégal Emergent (2015). Programme d'accélération de l'offre en habitat social. <http://senegal-emergent.com/fr/programme-dacceleration-de-loffre-en-habitat-social-0> (Consulté le 03 Septembre 2019).
³⁰ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2014). Recensement Général de la Population et de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage 2013. <http://www.ansd.sn/ressources/rapports/Rapport-definitif-RGPHAE2013.pdf> (Consulté le 31 Août 2019). Pg. 323.
³¹ Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2010). Etude Monographique sur Les Services du Logement à Dakar. <http://anads.ansd.sn/index.php/catalog/34/download/1285> (Consulté le 31 Août 2019).
³² Banque Mondiale (2019). Doing Business : Economy Profile of Senegal. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/s/senegal/SEN.pdf> (Consulté le 18 Septembre 2019). Pg. 21.
³³ Ndarinfo (2018). Litiges fonciers : 70% affaires traitées par les tribunaux sénégalais. 03 December 2018. https://www.ndarinfo.com/LITIGES-FONCIERS-70-affaires-traitees-par-les-tribunaux-senegalais-expert_a23572.html (Consulté le 03 Septembre 2019).
³⁴ Banque Mondiale (2019). Doing Business : Economy Profile of Senegal. <https://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/country/s/senegal/SEN.pdf> (Consulté le 18 Septembre 2019). Pg. 21.
³⁵ United Nations Development Programme (2018). Human Development Reports: Senegal. <http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/SEN> (Consulté le 05 Septembre 2019).
³⁶ IPAR (2015). Le Sénégal compte seulement 152.000 titres fonciers. 3 Juillet 2015. <https://www.iparsn/Le-Senegal-compte-seulement-152-000-titres-fonciers-officiel.html> (Consulté le 06 Septembre 2019).
³⁷ Diagne, A. (2015). FICHE D'INFO : A qui appartient la terre au Sénégal ?. 23 Novembre 2015. Africa Check. <https://africacheck.org/factsheets/fiche-dinfo-a-qui-appartient-la-terre-au-senegal/> (Consulté le 06 Septembre 2019).