Sénégal

Mamadou Diagne

Vue d'ensemble

La population du Sénégal, estimée à 16 209 125 en 2019[1] dont 46.7[2] pour cent d'urbains, est caractérisée par la prédominance de sa jeunesse (52.1 pour cent de moins de 20 ans) et de sa capitale politique et économique Dakar (23 pour cent de la population).[3]

Le pays a enregistré en 2019 une croissance économique de 5.2 pour cent, soit un repli de 1.2 pour cent comparativement à l'année 2018 (6.4 pour cent). Pour l'année 2020, le Produit Intérieur Brut (PIB) du premier trimestre a évolué de +1.4 pour cent comparativement à la même période en 2019 mais il s'est replié de 1.7 pour cent par rapport au trimestre précédent.[4] Il est attendu que la pandémie mondiale COVID-19 occasionne la perte de plus de quatre points du PIB. En effet l'estimation de la croissance du PIB pour l'année 2020 passe de 6.8 pour cent, selon la Loi des finances initiale 2020 (avant Covid-19), à 2.8 pour cent. La pêche (-3.9 pour cent), le transport (-8.8 pour cent) et l'hébergement et la restauration (-60.7 pour cent)[5] sont les plus affectés alors que le secteur de l'immobilier subi un recul de 1.4 point mais reste largement positif à +6.7 pour cent.

Le Sénégal a une longue tradition dans la promotion de l'habitat, il est l'un des pionniers en Afrique en production de logements planifiés et de parcelles viabilisées : les sociétés immobilières publiques (SNHLM et SICAP) datent d'avant l'indépendance et le Sénégal est le premier pays en Afrique à accueillir un projet de « Site and Services » dans les années 1970. Cependant, en dépit des initiatives d'ordre politique et réglementaire, notamment avec la création de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), de la promulgation des lois sur les coopératives d'habitat et la promotion de l'habitat social, le pays connait un important déficit en logements. Celui-ci était estimé à plus de 300 000 unités en 2013 et, depuis, il s'accentue d'environ 10 000 unités par an.[6]

Les villes étant les plus grands établissements humains et aussi les principaux points d'entrée dans le pays, avec leurs ports et aéroports, elles sont les plus durement affectées par la crise sanitaire de la pandémie de la COVID-19. Ainsi, la région de Dakar est la plus touchée avec plus 70 pour cent des malades (9 481 sur 13 456) au 29 août 2020.[7] En réponse à la crise sanitaire, le gouvernement a créé le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19 (FORCE COVID-19). Ce fonds, d'un montant de 1 000 milliards de FCFA (1.7 milliard US$) sert à financer le Programme de Résilience Economique et Sociale. Ce programme inclut des actions portant sur l'amélioration des conditions de vie et d'habitat des populations, notamment la distribution de denrées alimentaires à un million de ménages vulnérables, y compris dans les quartiers urbains pauvres, et le paiement par l'État de la tranche sociale des factures couvrant deux mois de consommation d'électricité et d'eau pour tous.[8]

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Dakar
Taux de change (1er juillet 2020): 1 USD = [a]	584.30 CFA Franc (XOF)
1 PPP$ = [b]	233.84 CFA Franc (XOF)
Population totale [b] | Population urbaine [b]	16 296 364 | 7 765 706
Taux de croissance démographique [b] | Taux d'urbanisation [b]	2.75% | 3.72%
PIB par habitant (en US$) [b]	US$1 447
Pourcentage de la population sous le seuil de pauvreté national (2017) [b]	66.2%
Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale (2017) [b]	4.9%
Proportion de la population adulte ayant emprunté formellement (2017) [b]	6.6%
Coefficient de Gini (2017) [b]	40.3
Classement des pays de l'IDH (2018) [c] | Score par pays de l'IDH (2018) [c]	166 | 0.51
PIB (USD courants) [b]	US$23 578 million
Taux de croissance du PIB [b]	5.27%
Taux d'inflation [b]	1.76%
Rendement des obligations d'État à 10 ans	n/a
Taux d'intérêt sur les prêts (2017) [b]	5.14%
Nombre de prêts hypothécaires en cours [d]	25 233 (est)
Valeur des prêts hypothécaires résidentiels ($ US courants) (2019) [d]	US$360.49 million
Taux hypothécaire typique | Terme | Dépôt (2019) [d]	7% | 25 années | 20%
Ratio des prêts hypothécaires au PIB	1.44%
Nombre de prêteurs hypothécaires [d]	25
Nombre de prêts de microfinance en cours (2019) [e]	460 547
Valeur des prêts de microfinance en unités de monnaie locale [e]	440 000 000 000 XOF
Nombre de prestataires de microfinance (2019) [e]	47
Nombre total de logements résidentiels formels dans le pays	n/a
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété (2019) [f]	152 000
Nombre de logements formels construits cette année (2019) [g]	3 598
Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur officiel où Entrepreneur dans une zone urbaine en unités monétaires locales [h]	10 500 000 XOF
Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un développeur ou un entrepreneur officiel en zone urbaine [h]	64m²
Location mensuelle typique pour la maison nouvellement construite la moins chère [i]	138 814 XOF
Coût d'un sac standard de 50 kg de ciment en unités de monnaie locale [i]	3 237 XOF (US$5.53)
Type de registre des actes : numérique, numérisé ou papier [j]	Papier
Classement de l'indice de la facilité de faire des affaires de la Banque mondiale [j]	123
Nombre de procédures d'enregistrement des biens [j]	5
Temps d'enregistrement de la propriété [j]	41
Coût d'enregistrement de la propriété en tant que part du prix de la propriété [j]	7.1%
Score de l'indice DBI de la qualité de l'administration foncière de la Banque mondiale (0-30) [j]	10
Pourcentage de femmes propriétaires seules : Total | Urbain (2018) [k]	0.7% | 1.1%
Pourcentage de ménages disposant de services d'assainissement de base : Total | Urbain (2018) [k]	56.3% | 63.4%
Pourcentage de ménages sans électricité : Total | Urbain (2018) [k]	32.5% | 7.6%
Pourcentage de ménages de 3 personnes et plus par chambre à coucher : Total | Urbain (2018) [k]	30.2% | 29.3%
Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [l]	29.5%

NB : Les chiffres sont pour 2020 sauf indication contraire.

[a] Xe.com
[b] World Bank World Development Indicators
[c] Human Development Reports, United Nations Development Programme
[d] Senegal Housing Bank (BHS)
[e] Central Bank of West African States
[f] National Comission of Land Reform
[g] Ministry of Town Planning, Housing and Public Hygiene (MULHP)
[h] Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP)
[i] National Agency for Statistics and Demography (NASD)
[j] World Bank Ease of Doing Business Indicators
[k] Demographic and Health Surveys, USAID
[l] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)

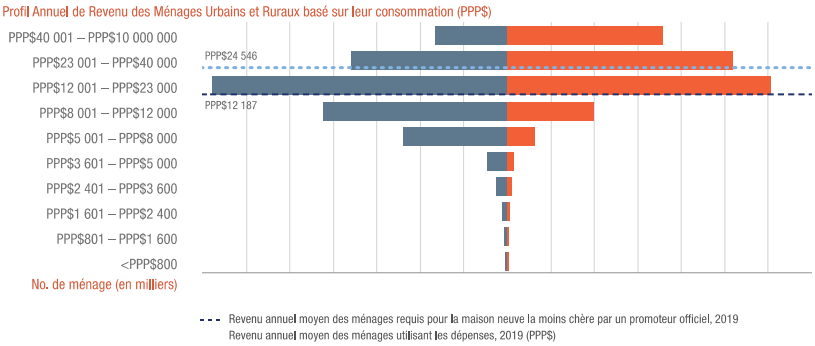
Accès au financement

Le Sénégal abrite 25 banques et quatre établissements financiers, faisant de Dakar un des principaux hubs financiers de la zone de l'Union Économique et Monétaire Ouest Africaine (UEMOA). De plus, la BHS, créée en 1979, est la première du genre dans l'UEMOA.

. En matière de logement, il a invité les bailleurs à sursoir aux expulsions durant la période de l'Etat d'urgence et il a supporté deux mois de consommation des tranches sociales des factures d'électricité et d'eau.

SÉNÉGAL

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



aison nouvellement construite:	10 500 000 XOF
Nombre de Ménages Urbains pouvant s'offrir cette maison sur financement:	PPP$44 903
1 PPP$:	83.14%
1 PPP$:	233.84 CFA franc

Source: https://www.cgidd.com/ (2020)

taille des ménages au Sénégal. La plupart des ménages hors de Dakar comptent 10 personnes ou plus, 64.2 pour cent en milieu rural et 56% en milieu urbain, alors que plus de la moitié des dakarois vivent dans des ménages de moins de 10 personnes).[23]

Au titre de cet ambitieux projet, le gouvernement a identifié des milliers d'hectares dans les pôles urbains à l'intérieur du triangle Dakar-Mbour-Thiès et dans les autres localités du pays. De plus, l'État a mis en place, en 2020, deux structures d'accompagnement : la Société d'Aménagement Foncière et de Rénovation Urbaine (SAFRU) et le Fonds pour l'Habitat Social (FHS). Ce dernier sera alimenté, entre autres, par le versement de la taxe parafiscale sur le ciment et d'autres matériaux. Les ressources du FHS servent à soutenir à la fois l'offre, en finançant les travaux d'aménagement et la demande, à travers les garanties des prêts et la bonification des taux d'intérêt.[24]

Marché immobilier

Malgré l'énorme déficit en logements, le marché de l'immobilier résidentiel sénégalais est très actif. Mais, il souffre d'un manque de données fiables et actualisées car en dehors des statistiques de l'ANSD, issues généralement des recensements sur l'habitat, il n'y a pas une étude récente du marché du logement au Sénégal. En réalité, il y a une énorme confusion entre le besoin de se loger et la demande effective de logement (au sens commercial du terme) que cela soit pour acquérir une propriété ou pour habiter en location.

Les prix sont très variables (du simple au quadruple) d'une zone à l'autre dans l'agglomération dakaroise. Par exemple, pour l'acquisition des logements les prix de vente du m² varient d'une moyenne de 238 618 FCFA (408 US$)[25] dans les nouvelles zones d'extension à plus 1 000 000 FCFA (1 709 US$)[26] au centre ville de Dakar.

Il y a également d'énormes contraintes liées à l'accès au foncier. L'immatriculation d'un terrain du domaine national suit une longue procédure impliquant notamment les autorités locales (délibération du Conseil municipal), les services déconcentrés de l'État (services départementaux du Cadastre, de l'Urbanisme, des Domaines et autres), la Direction Générale des Impôts et Domaines (qui assure le secrétariat de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales-CCOD), le Ministère en charge des Domaines (qui prépare le rapport de présentation du projet de décret d'immatriculation) et la Présidence de la République (pour la signature du décret d'immatriculation par le Président de la République).

Malgré la législation en la matière qui date de 1964, notamment la loi sur le domaine national qui marque l'entrée en vigueur de la tenure foncière dite moderne/régulière, le mode de tenure traditionnelle par les communautés persiste encore au Sénégal. La coexistence de ces deux régimes (formel/informel) explique le faible nombre de titres fonciers formellement créés. Jusqu'en 2014, seuls 152 000 titres fonciers[27] avaient été délivrés, correspondant à moins de 8 pour cent des ménages du pays. Depuis, des efforts notables ont été enregistrés dans la création des titres de propriété. Par exemple, les bureaux de Conservation de la Propriété et de Droit Foncier de Ngor et de Pikine,[28] situés dans la région de Dakar, ont connu entre janvier et juillet 2020 une hausse importante dans la création de nouveaux titres fonciers. Au Bureau de Ngor, 2 420 titres ont été créés entre janvier et août 2020 sur un cumul de 22 810 titres enregistrés sur le livre foncier, soit plus 10 pour cent de hausse en huit mois.[29]

Il y a un début d'information de la gestion foncière à travers le Projet d'Appui à la Gestion du Foncier (PAGEF). En plus, certains bureaux de la Conservation foncière ont commencé (sur fonds propres) la saisie informatisée des données foncières. Cependant, la gestion foncière reste encore très largement dominée par l'inscription manuelle des titres sur les livres fonciers. S'agissant de la procédure de mutation d'un titre de propriété résultant, par exemple, de l'achat d'un bien immobilier déjà immatriculé, le Sénégal enregistre un score de 58.3 points sur 100.[30] Il fait mieux que la moyenne de la région Afrique subsaharienne mais se situe derrière certains pays d'Afrique de l'Ouest comme le Togo, le Ghana et la Côte d'ivoire.

Selon l'ANSD, les statuts d'occupation du logement les plus fréquents au Sénégal sont la propriété (70 pour cent) et la location (23.3 pour cent), tandis que 3.4 pour cent sont logés gratuitement.[31] Au quartier Plateau du centre-ville de Dakar le loyer mensuel moyen pour un logement de trois pièces principales est de 1,6 millions FCFA (2 735 US$)[32] alors que pour une maison comparable à un logement nouvellement construit par les promoteurs dans les zones d'extension de la grande agglomération dakaroise le loyer mensuel est de 138 814 FCFA (238 US$).[33] Ce dernier est la moyenne des cinq premiers mois de 2020 et reflète une baisse de 24.1 pour cent par rapport à la même période en 2019.[34] Cette baisse relativement importante durant la première moitié de 2020, dont les causes exactes sont inconnues pour le moment, pourrait être imputée à la morosité et à l'incertitude des perspectives économiques créées par la pandémie de la COVID-19.

Politique et réglementation

La politique de l'habitat du Sénégal a connu un tournant notable en 2020 avec l'organisation du 3ème Salon International de l'Habitat (SENHABITAT DAKAR), la création de la SAFRU et du FHS, la tenue du Conseil Présidentiel sur l'Habitat

L'État n'intervient pas directement dans la construction de logements. Cette activité est laissée aux promoteurs immobiliers parapublics et privés, aux coopératives et aux ménages (auto-construction). Cependant, l'État s'est efforcé de créer un environnement favorable à la promotion de l'habitat en libéralisant la profession de promoteur immobilier, en créant la BHS, en encadrant les coopératives d'habitat, en instituant le Fonds de Garantie du Logement (FOGALOG) et en adoptant la loi 2016-31 du 08 novembre 2016 portant loi d'Orientation sur l'habitat social.

La production de logements demeure malgré tout toujours largement insuffisante par rapport à la demande. Les raisons de ce paradoxe sont à chercher au niveau de la cherté des coûts de construction, de la pauvreté des ménages, des

s, les principaux défis sont liés au manque de spécificité (les données sont souvent globales et non désagrégées par secteur ou sous-secteur comme pour les crédits au logement), à l'absence de mises à jour et parfois à leur faible fiabilité.

1 Direction des Statistiques Démographiques et Sociales, Division du Recensement et des Statistiques Démographiques, Bureau de l'État Civil et des Projections Démographiques. (2020). Rapport population 2019. http://www.ansd.sn/index.php?option=com_ansd&view=titrepublication&id=30 (accédé le 28 août 2020). Pg. 4.

2 Direction des Statistiques Démographiques et Sociales, Division du Recensement et des Statistiques Démographiques, Bureau de l'État Civil et des Projections Démographiques. (2019). Rapport population 2018. http://www.ansd.sn/index.php?option=com_ansd&view=titrepublication&id=30 (accédé le 28 août 2020). Pg. 5.

3 Direction des Statistiques Démographiques et Sociales, Division du Recensement et des Statistiques Démographiques, Bureau de l'État Civil et des Projections Démographiques, (2019, 2020). Rapport population 2019. http://www.ansd.sn/index.php?option=com_ansd&view=titrepublication&id=30 (accédé le 28 août 2020). Pg. 20.

4 ANSD. (2020). Les Comptes Nationaux Trimestriels (1er Trimestre 20200, mars 2020) http://www.ansd.sn/index.php?option=com_content&view=article&id=589:2020-03-30-08-26-41&catid=56:depeches&Itemid=264 (accédé le 29 août 2020). Pg. 1 (page d'accueil).

5 Ministère de l'Économie, du Plan et de la Coopération. (2020). Programme de Résilience Économique et Sociale Mobilisation nationale et internationale pour abonder le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19, avril 2020. Pg. 11.

6 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 4.

7 Ministère de la Santé et de l'Action Sociale. (2020).. Coronavirus : Répartition par Région et District des cas de contamination à la Covid-19 au Sénégal du 29 Août 2020. http://www.sante.gouv.sn/mediatheque/phototheques/coronavirus-r pour centC3 pour centA9partition-par-r pour centC3 pour centA9gion-et-district-des-cas-de-contamination-76 (accédé le 30 août 2020). Pg. d'accueil.

8 Ministère de l'Économie, du Plan et de la Coopération. (2020). Programme de Résilience Économique et Sociale. Mobilisation nationale et internationale pour abonder le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19. Pg. 15- 17.

9 Direction de la Microfinance. (2015). Document de la Politique Sectorielle de la Microfinance et Plan d'action 2016-2020 publié en décembre, Tableau. 1. http://www.microfinance.sn/app/uploads/2019/07/LPS_Microfinance_ 2016-2020.pdf (accédé le 16 août 2020). Pg. 11.

10 Ministère des Finances et du Budget. (2020). Note sur la situation des SFD. Quatrième Trimestre 2019. https://drs-sfd.gouv.sn/sitedrs/wp-content/uploads/2020/02/NOTE-TRIM-4-2019.pdf (accédé le 16 août 2020). Pg. 12.

11 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 16.

12 IFC HOUSING MARKET STUDY IN SENEGAL. (2020). Pg. 60.

13 Communication par e-mail avec Mamadou GUEYE, BHS, le 10 août 2020.

14 BCEAO, (2020), BULLETIN MENSUEL DES STATISTIQUES juin 2020, https://www.bceao.int/sites/default/files/2020-07/Bulletin pour cent20Mensuel pour cent20des pour cent20Statistiques pour cent20Juin pour cent202020 pour cent20 pour cent281 pour cent29.pdf (accédé le 15 août 2020). Pg. 60.

15 Ministère de l'Économie, du Plan et de la Coopération. (2020). Programme de Résilience Économique et Sociale, Mobilisation nationale et internationale pour abonder le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19. Pg. 19.

16 ANSD. (2020)- Communication des résultats de pauvreté de l'Enquête Harmonisée sur les Conditions de Vie des Ménages au Sénégal (EHCVM 2018/2019), publiée en juillet 2020. https://www.ansd.sn/ressources/publications/ Communication_Resultats_EHCVM_Juin2020_Senegal.pdf (accédé le 26 août 2020). Pg. 1.

17 Simulateur de la Banque de l'Habitat du Sénégal: https://www.bhs.sn/simulateur, en prenant un prêt de 10 millions FCFA sur 20 ans au taux de 7%.

18 IFC HOUSING MARKET STUDY IN SENEGAL. (2020). Distribution of available supply by price range. Pg. 54.

19 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 11.

20 Simulateur de la Banque de l'Habitat du Sénégal: https://www.bhs.sn/simulateur, en prenant un prêt de 10 millions FCFA sur 20 ans au taux de 7%.

21 Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Rapport de la Revue Sectorielle publié en juin 2020, Annexe 2. Pg. 54.

22 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 4

23 Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2020). Note de synthèse No 5. Conditions d'habitat des ménages : Éléments d'éclairage en période de pandémie liée à la COVID-19. Pg. 2.

24 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2016 et 2020). Loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 portant Loi d'orientation sur l'habitat social et l'Article 2 du Décret 2020-831 du 23 mars 2020 fixant les règles d'organisation et de fonctionnement du Fonds pour l'Habitat Social (FHS)

25 Ceci est la moyenne calculée comme suit : SICAP (10.5 millions pour une superficie de 64m², soit 195 313 FCFA, SNHM (12 millions pour 41m², soit 292 683 FCFA par m2), GETRAN Immo (18 millions pour 79 m², soit 227 848 FCFA par m2). Ceci qui donne une moyenne de 238 618 FCFA par m2.

26 Entretien direct avec M. Babacar Faye (tel: +221 77 731 39 39), Président du Regroupement des Promoteurs privés Immobiliers du SENEGAL (RPPIS), le 11 août 2020 à 16 heures.

27 IFC HOUSING MARKET STUDY IN SENEGAL. (2020). Pg. 23.

28 Le bureau de Pikine est présentement l'un des plus importants du Sénégal en termes de transactions foncières parce que couvrant le territoire abritant les réserves foncières les plus convoitées pour l'habitat, tout comme les départements de Rufisque et de Mbour.

29 Entretien direct du 11 août 2020 avec Monsieur KASSE, le Chef de Bureau.

30 Word Bank Doing-Business-2020-Sénégal. Pg. 21

31 Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (2020). Note de synthèse No 5, Conditions d'habitat des ménages : Éléments d'éclairage en période de pandémie liée à la COVID-19. Pg. 4.

32 https://www.mamaison.sn/maisons-a-louer/plateau/2-chambres. Rechercher "prix moyen", sélectionner "loyer" (accédé le 22 septembre 2020).

33 Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, (2020), Bulletin mensuel des Statistiques Economiques du mois de mai 2020, Tableau IV.2- 2 (suite), ligne intitulée: Loyer brut mensuel d'une maison en dur, isolée avec toilettes internes. https://www.ansd.sn/ressources/publications/Bulletin_mai_2020.pdf (accédé le 17 août 2020). Pg. 54.

34 Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie. (2020). Bulletin mensuel des Statistiques Economiques du mois de mai 2020, Tableau IV.2- 2 (suite), ligne intitulée: Loyer brut mensuel d'une maison en dur, isolée avec toilettes internes. https://www.ansd.sn/ressources/publications/Bulletin_mai_2020.pdf (accédé le 17 août 2020). Pg. 54.

35 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 22.

36 Ministère de l'Urbanisme du Logement et de l'Hygiène Publique. (2020). Document du CONSEIL PRÉSIDENTIEL SUR LE LOGEMENT du 20 août 2020. Pg. 16.

37 Ministère de l'Economie, du Plan et de la Coopération. (2020). Programme de Résilience Économique et Sociale. (2020) Mobilisation nationale et internationale pour abonder le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19, avril 2020. https://www.parsn/IMG/pdf/plan_re_silience_-_ministere_de_L economie.pdf. Pg. 19.

38 Ministère de l'Economie, du Plan et de la Coopération. (2020). Programme de Résilience Économique et Sociale. (2020) Mobilisation nationale et internationale pour abonder le Fonds de Riposte et de Solidarité face à la pandémie de la COVID-19, avril 2020. https://www.parsn/IMG/pdf/plan_re_silience_-_ministere_de_L economie.pdf. Pg. 15, 18 et 19.