

REPUBLIQUE du SENEGAL

Un Peuple – Un But – Une Foi

MINISTERE DE L'ECONOMIE ET DES FINANCES



Direction des Statistiques Economiques
et de la Comptabilité Nationale

ETUDE MONOGRAPHIQUE SUR LES SERVICES IMMOBILIERS DU LOGEMENT A DAKAR (EMSILD)



Décembre 2012

Directeur Général	Babakar FALL
Directeur Général Adjoint	Mamadou Falou MBENGUE
Directeur des Statistiques Economiques et de la Comptabilité Nationale	Mamadou Alhousseynou SARR
Chef de la Division de la Comptabilité Nationale, des Synthèses et Etudes Analytiques	Ousseynou SARR
Chef du Bureau de la Comptabilité Nationale	Mamadou Ngalgou KANE
Chef du Bureau des Synthèses et Etudes Analytiques	Fahd NDIAYE
Coordonnatrice de l'EMSILD	Astou DAKONO NDIAYE
Equipe de rédaction	Astou DAKONO NDIAYE Adama SECK Mamadou Ngalgou KANE Fodé DIEME Modou Ndour FAYE Hamat SY
Comité technique	Ousseynou SARR Mamadou Ngalgou KANE Astou DAKONO NDIAYE Madon AWISSI SALL Aminata Touré KANE Fatou BESSANE Venus SARR THIAW Adama SECK Mamadou WONE Amar SECK Moussa THIAM Assane THIOUNE EL Hadji Malick CISSE
Collaborateurs	El Hadji Malick NDAO Thiécouta NDIAYE Mody DIOP Fahd NDIAYE Malick DIOP Idrissa DIAGNE Jean Paul DIAGNE

SOMMAIRE

NOTE SYNTHETIQUE.....	VIII
INTRODUCTION.....	1
Chapitre I: SYNTHESE DE LA DEMARCHE METHODOLOGIQUE.....	3
I.1. Zone d'étude.....	3
I.2. Objectifs selon la cible.....	3
I.3. Méthodologie des enquêtes	4
I.3.1. Revue documentaire	4
I.3.2. Echantillonnage.....	5
I.3.3. Elaboration des instruments de collecte	6
I.3.4. Enquêtes, traitement et analyse des données	7
Chapitre II: ANALYSE DES RAPPORTS ENTRE LA SOCIETE SENEGALAISE ET LE LOGEMENT.....	8
II.1. Perception des Sénégalais vis-à-vis du logement.....	8
II.2. Modes d'acquisition des terres	9
II.3. Modes d'acquisition des logements	10
II.4. Typologie et taille du parc de logement	11
II.5. Place de l'Etat dans le secteur du logement	12
Chapitre III: OFFRE DE LOGEMENTS.....	14
III.1. Les promoteurs	14
III.1.1. Profil des promoteurs	14
III.1.2. Importance et orientation des programmes développés.....	14
III.2. L'offre des propriétaires bailleurs.....	15
III.2.1. Profil des propriétaires.....	15
III.2.2. Importance et typologie des logements mis en location.....	16
III.2.3. Confort des logements en location	18
Chapitre IV: DEMANDE DE LOGEMENTS A DAKAR	20
IV.1. Demande effective de logements.....	20
IV.1.1. Le profil des acheteurs au cours des cinq (5) dernières années.....	20
IV.1.2. Caractéristiques des logements achetés au cours des cinq dernières années ..	21
IV.2. Demande de logement en location	22
IV.2.1. Profil des locataires.....	22
IV.2.2. Caractéristiques des logements	24
IV.2.3. Types de logement selon le profil des locataires	24
Chapitre V: FONCTIONNEMENT ET SPECIFICITES DU SECTEUR IMMOBILIER.....	26
V.1. Le marché des logements	26
V.1.1. Le marché des logements neufs	26
V.1.2. Le marché des logements anciens.....	26

V.1.3. Prix de vente des logements neufs	26
V.1.4. Prix d'achat des logements au cours des cinq (5) dernières années	27
V.2. Le marché de la location de logement	27
V.2.1. Description du marché de la location de logement	27
V.2.2. Développement rapide de la location de logement	27
V.2.3. Conditions d'acquisition de logement en location	27
V.2.4. Mécanisme de fixation des loyers	28
V.3. Autres spécificités du secteur immobilier	29
V.3.1. Taille et structure du marché de la location de logement	29
V.3.2. Profil des investisseurs dans la location de logements	29
V.3.3. Importance des logements acquis par héritage dans le parc locatif	30
Chapitre VI: L'INTERMEDIATION DANS L'IMMOBILIER.....	32
VI.1. Inter médiation immobilière : définition et mode opératoire.....	32
VI.2. Les agences immobilières	32
VI.2.1. Nature des agences immobilières	32
VI.2.2. Activités des agences immobilières.....	33
VI.2.3. Tarification des transactions immobilières des agences	34
VI.2.4. Clientèle	34
VI.3. Les courtiers	35
VI.3.1. Profil des courtiers	35
VI.3.2. Activités des courtiers	35
VI.3.3. Le prix des services des courtiers	35
VI.3.4. Clientèle	36
VI.4. Inter médiation dans la location	36
VI.4.1. Inter médiation et recherche d'un logement en location	36
VI.4.2. Inter médiation et location	37
VI.4.3. Chiffre d'affaires tiré de l'inter médiation dans le marché immobilier	37
VI.5. Position des intermédiaires par rapport au cadre réglementaire du secteur ...	38
Chapitre VII: FINANCEMENT DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT	39
VII.1. Crédit immobilier	39
VII.1.1. Les produits financiers, les produits immobiliers ciblés et les clients	39
VII.1.2. Les conditionnalités sur les prêts immobiliers.....	40
VII.1.3. Principales caractéristiques d'évolution des prêts	41
VII.2. L'état du financement du secteur immobilier	42
VII.2.1. Financement des promoteurs immobiliers	42
VII.2.2. Financement des particuliers.....	43
Chapitre VIII: LA LEGISLATION FONCIERE AU SENEGAL ET SON IMPACT SUR LE COUT DU LOGEMENT	45
VIII.1. Nomenclature des titres de propriété.....	45

VIII.2. Régimes domanial et foncier et frais connexes.....	46
VIII.3. La fiscalité sur le foncier	46
VIII.3.1. Revenus imposables	46
VIII.3.2. Détermination du revenu imposable	48
VIII.3.3. Impôts et taxes fonciers payés par les propriétaires	49
Chapitre IX: LOYER ET TENDANCES A DAKAR.....	51
IX.1. Structure des loyers selon le type de logement et le standing	51
IX.2. Zones de résidence des locataires.....	53
IX.3. Mobilité des locataires.....	53
IX.4. Dynamique du loyer et ancienneté du locataire	54
IX.5. Evolution du loyer.....	55
IX.6. Facteurs d'évolution du loyer selon les différents acteurs.....	55
IX.7. Loyers proposés par les locataires	55
Chapitre X: ANALYSE DU LOYER SELON LES CARACTERISTIQUES DES	60
LOCATAIRES ET SON IMPACT SUR LE REVENU DES MENAGES	60
X.1. Analyse du loyer selon les caractéristiques des locataires et des logements..	60
X.2. Part du loyer et des charges locatives dans le revenu des ménages locataires	62
X.2.1. Analyse d'ensemble	62
X.2.2. Analyse selon le département et le standing du quartier	63
X.2.3. Analyse selon le niveau de revenu du ménage	64
X.3. Conséquences de la cherté du loyer	65
CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	66

Liste des tableaux

Tableau III.1: Fréquence des caractéristiques des logements selon le standing du quartier (en pourcentage)	18
Tableau V.1: Chiffre d'affaires annuel de l'activité de location (en millions de FCFA) ...	29
Tableau V.2: Répartition du mode d'acquisition du logement par département	31
Tableau VI.1: Pourcentage tiré de la valeur d'une transaction selon le type d'activité ..	34
Tableau VII.1: Taux d'intérêt et durée moyenne selon la catégorie de prêt.....	40
Tableau VIII.1: les frais de notaires	46
Tableau VIII.2: Impôt sur le minimum fiscal.....	48
Tableau VIII.3: Répartition des propriétaires selon le montant des Impôts et taxes fonciers payés par an	49
Tableau VIII.4: Proportion des propriétaires selon le montant des impôts et taxes fonciers annuels payés par département.....	50

Liste des graphiques

Graphique II.1 : Répartition du mode d'acquisition du logement par département	10
Graphique III.1 : Nombre de logements construits par les promoteurs sur la période 2000 – 2009 selon le type et le standing du quartier	15
Graphique III.2 : Secteur d'activité des propriétaires	16
Graphique III.3 : Les types de logements mis en location.....	17
Graphique III.4 : . Type de logement locatif par département	17
Graphique IV.1 : Niveau d'instruction des acheteurs.....	21
Graphique IV.2 : Secteur d'activités des acheteurs	21
Graphique IV.3 : Achat des logements par type et par département entre 2006 et 2010 ..	22
Graphique IV.4 : Chefs de ménage locataires selon l'âge	23
Graphique IV.5 : Chefs de ménage locataires selon le niveau d'instruction	23
Graphique IV.6 : Secteur d'activités des locataires.....	23
Graphique IV.7 : Répartition des locataires par département et par type de logement	25
Graphique VI.1 : Pourcentage des agences évoluant dans chaque type d'activité	33
Graphique VI.2 : Part des activités de l'intermédiation immobilière dans les sources de revenus des agences.....	33
Graphique VI.3 : Moyens de recherche de logement	37
Graphique VII.1 : Evolution du nombre et du montant des crédits accordés par les banques.....	42
Graphique IX.1 : Loyer mensuel moyen par arrondissement	52
Graphique IX.2 : Loyer selon les moyens de trouver le logement.....	53
Graphique IX.3 : Pourcentages cumulés des effectifs de locataires selon l'ancienneté ..	54
Graphique IX.4 : Taux de réduction des loyers souhaités par les locataires	56
Graphique X.1 : Représentation simultanée des individus et des variables de l'Analyse des Correspondances Multiples (ACM) des locataires	61
Graphique X.2 : Part du loyer dans les revenus des ménages locataires de Dakar	62
Graphique X.3 : Répartition des ménages locataires selon le poids du loyer par rapport au revenu... ..	63
Graphique X.4 : Part du loyer dans les revenus des ménages locataires selon le département et le standing (en %).....	64
Graphique X.5 : Part du loyer selon les revenus des ménages locataires et le département (en %)	64

Liste des annexes

Annexe I:	Récapitulatif de quelques données sur le parc locatif	69
Annexe II:	Montant moyen du loyer mensuel selon le département, le standing et le type de logement (en milliers FCFA)	70
Annexe III:	Evolution des loyers (FCFA)	70
Annexe IV:	Proportion des locataires selon les problèmes de paiement de leur loyer.....	71
Annexe V:	Taux de réduction des loyers souhaités par les locataires	71
Annexe VI:	Variables et modalités de l'ACM	72
Annexe VII:	Charges locatives moyennes des ménages locataires selon le département et le standing (en FCFA par mois).....	73
Annexe VIII:	Dépenses mensuelles moyennes en eau et électricité des ménages locataires selon le département et le standing (en FCFA)	73
Annexe IX:	Répartition des ménages locataires selon le poids du loyer par rapport au revenu....	74
Annexe X:	Part du loyer dans les revenus des ménages locataires selon le département et le standing (en %).....	74
Annexe XI:	Part du loyer selon les revenus des ménages locataires et le département (en %)	75
Annexe XII:	Formation des coûts du loyer dans le département de Dakar	76
Annexe XIII:	Formation des coûts du loyer dans les départements de Pikine et Guédiawaye.....	77
Annexe XIV:	Formation des coûts du loyer dans le département de Rufisque	78
Annexe XV:	Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans la région de Dakar	79
Annexe XVI:	Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le haut standing de la région de Dakar	80
Annexe XVII:	Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le moyen standing de la région de Dakar	81
Annexe XVIII:	Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le bas standing de la région de Dakar	82

NOTE SYNTHETIQUE

L'accès à un logement décent constitue une préoccupation majeure des ménages sénégalais pour des raisons d'ordre socioéconomique. En effet, l'acquisition d'un logement est une étape importante, voire le parachèvement du processus par lequel l'individu s'affirme comme un membre accompli et constitutif de la société. A ce titre, la possession d'un logement est un symbole de réussite sociale. Toutefois, le nombre de ménages propriétaires de leurs logements est relativement limité, en particulier dans la partie urbaine de la région de Dakar. Selon les résultats de l'Etude Monographique sur les Services Immobiliers du Logement à Dakar (EMSILD), 51,6% des chefs de ménage sont des locataires et 42,1% des propriétaires. Cette configuration s'inscrit quasiment dans la continuité des tendances passées où la proportion de ménages locataires était de 43,8%¹ et 49,4%² respectivement en 1988 et 2002. Le renchérissement continu du loyer noté au cours de ces dernières années confère aux charges de location un poids de plus en plus important dans le budget des ménages. Une telle situation, si elle persiste, pourrait constituer un facteur de déstabilisation sociale. La rareté de réserves foncières à Dakar est un facteur aggravant du phénomène. Aussi, l'Etat devra-t-il identifier les voies et moyens pour agir dans le sens de réduire les loyers pratiqués afin de soulager le budget d'un grand nombre de ménages sénégalais tout en contribuant à préserver la cohésion sociale.

I. Les conditions préalables d'accès au logement

L'acquisition d'un logement en location requiert souvent une « caution » qui constitue une garantie pour les éventuelles réparations et une « avance » permettant de se prémunir du risque d'insolvabilité du locataire. Dans l'agglomération de Dakar, 44,8% des baux ont été établis sur la base d'un (1) mois de loyer d'avance et un (1) mois de caution en 2010, tandis que 17,2% des baux ont exigé deux (2) mois de loyer d'avance et un (1) mois de caution et 27,2% un mois de loyer d'avance.

De telles pratiques constituent des contraintes majeures pour l'accès au logement, notamment pour les ménages en situation de précarité.

II. La cherté du loyer et ses conséquences

L'envolée du niveau du loyer est mise en évidence à partir du milieu des années 90, à un rythme soutenu, jusque dans les années 2000, avant de connaître un ralentissement. Cette situation a prévalu dans tous les départements de la région de Dakar. La valeur moyenne mensuelle de la location dans la région de Dakar est ressortie en hausse de 115,8% entre 1994 et 1999, puis de 38,6% entre 2000 et 2009 en passant de 14604 FCFA, à 31 509 FCFA puis à 43 682 FCFA.

¹ Source : DPS - Recensement Général de la Population et de l'Habitat - 1988

² Source : DPS - Recensement Général de la Population et de l'Habitat - 2002

Cette évolution du loyer a des conséquences sociales négatives du fait que plus du tiers des locataires (37,6%) déclarent éprouver souvent des problèmes pour payer le loyer. Il s'en suit souvent des retards de paiement et des impayés de loyer. Aussi, un nombre important de locataires désire changer de logement pour cause de loyer trop cher. Certains optent pour des habitats pouvant porter atteinte à leur santé (zones inondées, maisons inachevées) afin de payer des loyers moins chers.

III. L'augmentation du poids du loyer dans le budget des ménages

Les ménages les plus « pauvres³ » consacrent plus de 34% de leurs revenus au paiement du loyer (contre 22,4% pour les ménages les plus « riches⁴ »). Parmi les ménages qui ont les revenus les plus modestes, 40,2% consacrent au moins 35% de leurs revenus à la charge locative. En revanche, moins de 22% supportent des loyers atteignant 35% de leurs revenus.

Avec un poids moyen de 24,9%, la charge locative du logement constitue un des principaux postes de dépenses mensuelles en biens et services des ménages.

IV. Le degré de perception de la cherté des loyers

Chez les locataires, l'unanimité est faite sur la cherté du loyer, à tous les standings de résidence. Cette perception est, par ailleurs, partagée par les autres acteurs que sont les propriétaires, les intermédiaires et les agences immobilières. En conséquence, les locataires estiment que les loyers devraient être revus à la baisse de près de 35% pour promouvoir l'accès à un logement convenable pour toutes les franges de la population.

Cette opinion, qui est uniformément partagée, n'émane pas seulement des plus démunis, mais de toutes les catégories de locataire, quelque soit le standing des quartiers et le département.

V. Les principaux facteurs explicatifs du loyer

Les caractéristiques du logement et du quartier de localisation sont les principaux facteurs d'explication des différences de loyers pratiqués.

La stratification des départements de Dakar a permis de mettre en évidence de fortes disparités entre les quartiers, notamment entre le centre-ville et la banlieue. Les autres départements (Pikine, Guédiawaye et Rufisque) qui regroupent 44,1% des locataires, en accueillent de plus en plus. Des différences similaires de loyers selon les standings des quartiers y sont également notées. De manière synthétique, dans le département de Dakar, le prix moyen des loyers est généralement deux fois plus élevé que dans les autres départements de la région, et, ceci, quelque soit le standing.

³ Moins de 80 000 FCFA de revenu mensuel

⁴ Au moins 220 000 FCFA de revenu mensuel

En somme, les facteurs explicatifs des différentiels de loyer ont un caractère structurel assez prononcé en liaison avec leur nature physique. Aussi, sera-t-il relativement inopérant d'agir sur ces facteurs pour promouvoir des loyers modérés.

VI. Les facteurs liés à la fixation du niveau des loyers

Chez les particuliers, 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. Chez les promoteurs, ce rapport est de 4 entre 1994 et 2009. Au même moment, les coûts de construction des logements des ménages ont connu un renchérissement notable. A titre d'exemple, le coût moyen de construction d'une maison basse⁵ s'est sensiblement apprécié en passant à 9,9 millions de FCFA entre 1994 et 1999 pour ressortir à 14,3 millions sur la période 2000 – 2010, soit une augmentation de 44,4%.

Les facteurs liés à la fixation des prix sont principalement la disponibilité des terrains, des matériaux de construction et des crédits immobiliers (pour les promoteurs et les particuliers). Ils concernent également les dispositions légales et réglementaires d'accès à la propriété (frais notariés, impôts et taxes). Lorsque les coûts induits par ces facteurs sont largement couverts, les conditions des transactions sur le marché immobilier entrent en jeu. C'est le cas lorsque les logements sont significativement amortis (cas des maisons héritées). A l'équilibre, il y a une relation étroite entre les coûts de construction, les conditions d'échange des biens immobiliers et leur location. Mais cet équilibre est également tributaire de facteurs qui sont à l'origine de dysfonctionnements et de distorsions sur ce marché (distorsions introduites par les agences immobilières, problèmes d'information, externalités, accès au financement, existence d'une bulle immobilière).

Ce sont là autant de facteurs sur lesquels les autorités pourraient agir pour réguler le secteur immobilier.

*

*

*

L'Etude monographique sur les services immobiliers du logement révèle une hausse soutenue du loyer moyen sur la période 2000-2009 par rapport à la période 1994 -1999. Ces niveaux élevés du loyer ne sont pas sans incidence sur le budget des ménages locataires car il représente, en moyenne, près de 25% de leurs revenus mensuels. Aussi, plus de la moitié des locataires rencontrent-ils régulièrement des difficultés par rapport à leurs engagements de logement.

Il ressort des résultats de l'étude que les mécanismes de fixation du loyer ne sont pas en phase avec ceux définis par la réglementation. Les principales raisons sont la désuétude des textes de loi en vigueur qui date de 1981⁶, ainsi que le manque de contrôle des

⁵ Caractéristiques des maisons basses : en moyenne 150 m², 4 chambres + salon, carrelage simple, peint généralement à l'eau.

⁶ Loi n° 81-21 du 25 juin 1981

structures étatiques. En conséquence, pour soulager les ménages du « fardeau » que représentent les charges de location, il convient de mettre en place de nouveaux mécanismes de régulation plus appropriés du secteur de l'immobilier, de renforcer le dispositif de suivi des prix pratiqués et d'alléger les conditions d'accès à la location pour tenir compte de la solvabilité des ménages.

En outre, le désengorgement de la capitale qui concentre l'essentiel des activités économiques ainsi que la promotion des logements sociaux pourraient également contribuer à infléchir les tendances à la hausse du loyer et amoindrir son poids dans le budget des ménages.

Par ailleurs, la facilitation de l'implantation de sociétés de production de matériaux de construction pourrait aussi favoriser la baisse de coûts de production qui constituent l'essentiel des dépenses de construction.



INTRODUCTION

Située à l'extrême ouest du Sénégal, la région de Dakar est une presqu'île de 550 km², représentant 0,3% du territoire national. Elle est certes la région la moins étendue du pays, mais constitue la plus peuplée avec près de 20% de la population sénégalaise. Durant ces deux dernières décennies, elle a connu une croissance soutenue de sa population qui est passée de 1 488 941 habitants en 1988 à 2 168 314 habitants en 2002 et 2 592 191 habitants en 2010⁷.

Cet accroissement de la population est notamment accompagné d'une augmentation de la demande de logements dont l'accès semble relativement difficile pour les ménages de la région. En effet, d'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2002, près de la moitié (49,4%) des chefs de ménage de la région de Dakar sont locataires. Cette proportion est de 19,1% au niveau national.

Cependant, il convient de souligner que, malgré l'existence depuis 1981, d'une loi réglementant les loyers et le barème d'évaluation des sols au Sénégal, les services de logement ont connu un renchérissement fort notable. Déjà en 1992, l'Enquête sur les Priorités des Ménages a montré que les revenus issus des loyers rapportaient aux ménages bailleurs environ 15 milliards de FCFA par an, dont 10 milliards dans la seule région de Dakar⁸. Une telle situation a une incidence sur le budget des ménages locataires et sa persistance pourrait constituer un facteur de déstabilisation sociale.

La problématique du loyer se pose donc avec acuité dans la région de Dakar ; la rareté de réserves foncières induit en sus une augmentation notoire du gap entre la disponibilité et les besoins en matière de foncier et de logement.

Toutefois, dans un tel contexte, marqué par ailleurs par une libéralisation accrue de l'économie, y compris dans le secteur immobilier, les questions portant sur le logement et le foncier relèvent principalement du fonctionnement du marché et de ses caractéristiques. En raison de cette spécificité, il convient d'examiner si les évolutions à la hausse du loyer sont en rapport avec les conditions de l'offre et de la demande de logements ou si elles sont tributaires du comportement de certains acteurs du secteur comme les spéculateurs et autres intermédiaires.

Afin d'apporter des éléments de réponse pertinents à ces questions, l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANSD), dans le cadre de sa mission, a entrepris cette étude monographique sur les services immobiliers du logement à Dakar. L'Etude vise à recueillir des informations fines et diversifiées permettant de procéder à ces analyses, de déterminer la structure du loyer, de mettre en exergue le poids du loyer dans le budget des

⁷ Sources : Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1988, 2002 et projections de l'ANSD, respectivement.

⁸ Rapport sur les résultats préliminaires de l'ESP. Février 93, Page 89.

ménages et d'affiner la mesure de la contribution des services immobiliers du logement au Produit Intérieur Brut (PIB).

Ce rapport est organisé en dix (10) parties consacrées à la synthèse de la démarche méthodologique, l'analyse des rapports entre la société sénégalaise et le logement, l'offre de logements, la demande de logements, au fonctionnement et spécificités du secteur immobilier, l'intermédiation dans l'immobilier, au financement dans le secteur de l'habitat, la législation foncière au Sénégal et son impact sur le coût du logement, la description du loyer et de ses tendances et l'analyse du loyer selon les caractéristiques des locataires et son impact sur le revenu des ménages locataires.

A la lumière des principaux enseignements tirés du développement de ces différentes parties de l'étude ci-avant déclinées, des recommandations seront formulées à l'attention des autorités publiques et autres décideurs du secteur immobilier.

L'Etude Monographique sur les Services Immobiliers du Logement à Dakar (EMSILD) a été réalisée grâce à des enquêtes menées auprès de différents acteurs intervenant dans le secteur de l'immobilier et du logement. La démarche méthodologique adoptée est guidée par les enseignements tirés des recherches documentaires menées dans ce cadre. Elle concilie différentes approches liées, notamment, aux spécificités de chacun des acteurs ciblés.

Ce présent chapitre fait une présentation synthétique de la méthodologie utilisée pour la collecte et le traitement des informations⁹.

I.1. Zone d'étude

La zone d'étude est circonscrite à la partie urbaine de la région de Dakar qui regroupe près de 97% de la population de la capitale sénégalaise. Elle est constituée des quatre départements administratifs que sont Dakar, Pikine, Guédiawaye et Rufisque, exceptée la commune de Gorée et les communautés rurales de Sangalkam et de Yène.

Le choix de cette localité est dicté par le fait que les problématiques de la location et la cherté du loyer affectent particulièrement les habitants du Département de Dakar et sa banlieue. En effet, d'après le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2002, parmi les 19,1% de locataires que comptent le pays, près de la moitié réside à Dakar, les autres régions à l'exception de Ziguinchor (19,5%), logeant à peine chacune 10% de ces derniers.

Il faut rappeler que face à la hausse des loyers, l'Assemblée Nationale sénégalaise s'est saisie de cette question et une commission d'enquête parlementaire instituée en juillet 2008 pour identifier les voies et moyens d'atténuer les conséquences sociales néfastes de ce phénomène. Le Directeur Général de l'ANSD a été auditionné dans ce cadre.

I.2. Objectifs selon la cible

L'objectif principal poursuivi à travers cette monographie est de recueillir des informations fines et diversifiées permettant de déterminer la structure du loyer à Dakar et, subsidiairement, de mettre en exergue le poids du loyer dans le budget des ménages et de mesurer la contribution des services immobiliers du logement dans le PIB.

L'Etude s'est appuyée sur un ensemble d'acteurs qui interviennent dans le secteur immobilier, à savoir :

⁹ Une méthodologie détaillée expliquant notamment la constitution des bases de sondage, le mode de tirage et les méthodes d'extrapolation a été élaborée. Elle est disponible sur demande adressée à l'ANSD.

- les propriétaires de logements, pour une évaluation des coûts d'acquisition par type de logement et des autres charges pouvant se répercuter sur le prix du logement (impôts fonciers, autres taxes, etc.) ;
- les locataires, pour évaluer le loyer et en appréhender les caractéristiques ;
- les promoteurs immobiliers publics et privés spécialisés dans la production et la vente de bâtiments à usage d'habitation, pour déterminer la structure des coûts de construction par type de logement et une meilleure appréciation du loyer en rapport avec les contraintes institutionnelles qui s'imposent aux promoteurs ;
- les agences immobilières, afin d'apprécier l'offre de logement et de déterminer les éléments qui participent à la formation du prix de la location du logement ;
- les institutions financières faisant des prêts immobiliers, pour apprécier les conditions d'accès au crédit pour l'acquisition de logement et leur répercussion sur la demande de location ;
- et les intermédiaires communément appelés courtiers, afin d'avoir une meilleure appréciation des déterminants du prix du loyer.

I.3. Méthodologie des enquêtes

La méthodologie adoptée comprend cinq (5) grandes étapes étroitement imbriquées, à savoir :

- la revue documentaire ;
- l'échantillonnage (constitution de bases de sondage et tirages des échantillons) ;
- l'élaboration des instruments de collecte (questionnaires, guides d'entretien, manuels d'instruction et de codification) ;
- la collecte des données ;
- le traitement et l'analyse des données.

I.3.1. Revue documentaire

Elle a consisté à la recherche d'informations pouvant permettre d'une part, une meilleure orientation méthodologique de l'étude et des méthodes de collecte et, d'autre part, de disposer des informations sur les éléments entrant dans les coûts récurrents du logement et sur les législations foncières immobilières.

Plusieurs séances de travail ont été tenues avec des personnes ressources de différentes structures dont la Direction de l'Habitat, la Direction de l'Aménagement Urbain (DAU), la

Direction Générale des Impôts et Domaines (DGID), l'Ordre des Architectes et les Communes d'Arrondissement.

I.3.2. Echantillonnage

I.3.2.1. Dénombrement

Devant les contraintes liées à l'élaboration et l'utilisation d'une liste de ménages mise à jour et consolidée pour chaque département, il a fallu recourir d'abord à un dénombrement. Pour cela, une approche aréolaire a été retenue, permettant ainsi de réduire l'espace d'enquête à des districts de recensement (DR) constitués lors du RGPH 2002.

Dans le souci d'améliorer les résultats des enquêtes, une approche par stratification a également été introduite pour mieux rendre compte du phénomène du loyer des logements à Dakar. Aussi, les différents quartiers de la région de Dakar ont-ils été répartis dans trois strates définies par rapport à leur niveau de standing (bas, moyen et haut). Les visites effectuées dans des Communes d'Arrondissement et agences immobilières ainsi que les entretiens avec des courtiers ont permis de réaliser ce classement en rapport avec le niveau de loyer pratiqué.

Sur la base de ces éléments, un tirage systématique de 10 DR au niveau de chaque strate, soit 30 DR par département a été réalisé. Ainsi, un échantillon constitué de cent vingt (120) DR a été obtenu au total.

Pour disposer d'une liste exhaustive et à jour des ménages avec leur statut d'occupation (locataire, propriétaire, logé gratuitement) et des propriétés au niveau des différents districts de recensement de l'échantillon, il a fallu réaliser un recensement des ménages au sein des DR sélectionnés. Ce dénombrement a servi de base de sondage aux enquêtes auprès des cibles propriétaires et locataires.

I.3.2.2. Locataires

Un sondage probabiliste stratifié à deux degrés a été adopté. Les unités primaires étant les DR tirés pour le dénombrement et les unités secondaires étant les ménages locataires. Ces dernières ont été sélectionnées au niveau de chaque strate, par tirage systématique, avec des probabilités proportionnelles au nombre de ménages locataires au sein de chaque DR. Au total, 1800 ménages locataires ont été sélectionnés, en raison de 150 par strate et 450 par département.

I.3.2.3. Propriétaires

L'option de passer par une méthode d'enquête permettant d'appréhender les propriétaires dans les ménages a été retenue, en raison de l'absence d'une base de sondage recensant l'ensemble des propriétaires de logement à Dakar. A cet égard, la méthode des enquêtes en deux phases a été adoptée. Elle consiste à identifier un échantillon représentatif des différentes catégories de propriétaires à partir du dénombrement pour ensuite y tirer l'échantillon de propriétaires à enquêter lors d'une deuxième phase.

En définitive, un échantillon de 900 propriétés réparties également entre les départements, soit 225 par département, a été sélectionné sur la base de la liste des différentes propriétés appartenant aux ménages.

I.3.2.4. Promoteurs

Un recensement a été effectué pour cette cible, en raison du nombre assez limité d'unités répertoriées (28). Vingt six (26) promoteurs sur les vingt huit (28) ont été enquêtés, soit un taux de couverture de 93%.

I.3.2.5. Institutions financières

Sur la base de la liste exhaustive des banques intervenant à Dakar, un recensement a été réalisé pour cette cible. Sur les vingt deux (22) structures visées, quatre (04) n'ont pas répondu, soit un taux de couverture de 82%.

I.3.2.6. Agences immobilières

Une enquête par balayage a permis d'interroger 111 agences immobilières. Ce choix se justifie par l'absence de base de sondage contenant des adresses précises permettant de retrouver les unités.

I.3.2.7. Intermédiaires

La méthode « boule de neige » a été utilisée. Elle consiste à identifier une première cible qui donne des indications sur la localisation d'une autre et ainsi de suite. Une centaine d'intermédiaires a ainsi été enquêtée.

I.3.3. Elaboration des instruments de collecte

Pour les besoins de la collecte des données auprès des différentes cibles, deux types de documents ont été élaborés : les supports de collecte (questionnaires et guides d'entretien) et les manuels d'instruction de l'enquêteur et de codification. Un manuel de l'enquêteur, a été élaboré pour chaque questionnaire, pour aider les enquêteurs à remplir correctement le questionnaire. En outre, un manuel de codification a également été élaboré pour attribuer

des codes aux différentes localités, à savoir les départements, les arrondissements, les communes d'arrondissement et les quartiers. Ce manuel est utilisé pour toutes les cibles.

I.3.4. Enquêtes, traitement et analyse des données

Après le dénombrement, les autres enquêtes ont été menées simultanément. Les enquêteurs recrutés pour le dénombrement ont été redéployés par groupe vers les autres cibles.

Par ailleurs, des focus group menés sur la base de guides d'entretien ont été organisés au niveau de différents quartiers. Ce sont des enquêtes qualitatives complémentaires à celles réalisées au niveau des cibles « locataires » et « intermédiaires ». Elles ont permis de recueillir des informations qui ont servi dans l'interprétation et la consolidation des résultats de l'étude quantitative.

Une note méthodologique d'extrapolation des données et d'estimation des variables d'intérêt a été élaborée. Elle donne pour chaque variable d'intérêt et, selon la cible, la méthodologie de calcul des valeurs moyennes, des totaux, des proportions, etc. Elle permet pour chacune des cibles et pour le dénombrement d'étendre les résultats au niveau de la région de Dakar (cf. note méthodologique).

Chapitre II: ANALYSE DES RAPPORTS ENTRE LA SOCIÉTÉ SÉNÉGALAISE ET LE LOGEMENT

Le logement confère aux familles un espace de vie et d'émancipation. L'accès à un logement convenable est reconnu sur le plan international comme un « droit de l'Homme ». En effet, au même titre que la nourriture et l'habillement, le logement représente pour l'être humain un besoin fondamental.

Au Sénégal, l'accès à un logement demeure une préoccupation majeure des ménages et particulièrement ceux de la région de Dakar. Ainsi, les résultats des enquêtes menées dans le cadre de cette étude montrent que les locataires restent relativement majoritaires à Dakar (51,6% contre 42,1% de propriétaires, 6,3% de logés gratuitement)¹⁰.

Bien qu'étant un phénomène essentiellement urbain, avec des manifestations sociales et économiques récurrentes, le problème du logement pourrait aussi trouver ses origines dans certaines caractéristiques sociologiques propres à la société sénégalaise.

Ce chapitre décline la manière dont les Sénégalais et particulièrement les dakarois perçoivent le logement et leurs rapports avec le logement, pour en dégager les enjeux aux plans social, économique et politique. Les conséquences de tels enjeux vont être examinées du point de vue des modes d'acquisition des terres et des propriétés selon leurs types et de la place qu'occupe l'Etat dans la gestion du secteur immobilier.

II.1. Perception des Sénégalais vis-à-vis du logement

Dans leur grande majorité, les Sénégalais sont portés, en priorité, vers l'acquisition de leur propre logement à cause de son importance sociologique prononcée. En effet, dans la tradition, le ménage au sens de la famille élargie est une institution stable. L'ensemble des ménages vivent sous un carré, ce dernier étant un système de construction à usage de logement collectif ou encore un regroupement de logements où vivent plusieurs ménages sous la responsabilité des chefs de ménage et de carré. Traditionnellement, tout jeune homme aspirant à s'affranchir d'une telle tutelle, doit progressivement faire montre de capacités à prendre femme, cultiver son propre champ, assurer sa propre dépense quotidienne, etc. Tout au long de ce processus, il est appelé à s'élever dans ses rapports vis-à-vis de ses congénères en étant successivement chef de case, chef de ménage ou encore chef de carré. Ce qui va lui conférer, au fur et à mesure, certes des obligations mais aussi beaucoup d'estime, de considération et de respect de la part des autres membres de la société ainsi que des privilèges liés à ces différents statuts. Ainsi donc, lorsque l'individu s'affirme comme un membre accompli et constitutif de la société, cela se manifeste dans les rapports qu'il entretient avec son groupe, mais se matérialise dans la modélisation de l'espace et son organisation, notamment autour du logement. A cet égard, la motivation

¹⁰ Source : EMSILD - Dénombrement

étant la dynamique du comportement et de son maintien (Goldenson (1970)), malgré les transformations sociales liées à la modernité, la plupart des individus continuent à privilégier de telles valeurs sociales. Sous cet angle, l'acquisition du logement demeure un facteur d'accomplissement social important dans la société sénégalaise. La force de cette motivation est encore mise en exergue par Mac Clelland (1961) pour qui, les personnes qui ont un fort besoin de réussite, vont de façon générale s'efforcer de réussir pour des critères qui leur sont propres.

Par ailleurs, les résultats de l'étude montrent que les propriétaires des logements ont aussi des motivations en rapport avec des critères courants et partagés dans une société où l'homo œconomicus (homme économique en latin) prend de plus en plus ses marques. Ainsi, elle montre que ces derniers ont acquis leur logement pour améliorer leur revenu et/ou accroître leur richesse. Aussi, déclarent-ils en majorité se soustraire à la cherté du loyer grâce à leur logement (80,0%), mais également se constituer un patrimoine (15,2%) ou encore générer des revenus (4,8%). En effet, dans le contexte de la ville, le statut de propriétaire de logement procure des avantages économiques supplémentaires. D'abord, la propriété du logement permet à son occupant de bénéficier des services immobiliers sans avoir à supporter une charge locative de plus en plus pesante sur les ménages urbains. Ensuite, elle donne la possibilité de générer des revenus grâce à la location à des tiers. Dans ce dernier cas, l'acquisition du logement apparaît comme un placement qui offre des opportunités de rente immobilière en permettant au propriétaire d'encaisser des flux réguliers de revenus issus de sa location sans avoir à supporter des charges courantes contraignantes. Enfin, l'acquisition de logement peut aussi entrer dans le patrimoine d'un ménage et se transmettre de génération en génération en vue de le laisser à la descendance du propriétaire. Cette pratique reste un moyen de sécurisation de l'avenir économique de la famille du propriétaire face à un avenir incertain.

II.2. Modes d'acquisition des terres

L'accès à des terres habitables est une condition pré-requise pour la construction de logements. Aussi, la gestion foncière est-elle un domaine stratégique, en raison notamment de son rôle important dans l'allocation des terres aux différents usages possibles comme la construction d'habitation. En 1964, le Gouvernement sénégalais a mis en place la loi sur le domaine national qui crée trois régimes fonciers, à savoir :

- le domaine public naturel et artificiel (domaines des personnes morales de droit public, domaine public de l'Etat) qui représente 3% du sol ;
- le domaine privé (domaine des personnes morales de droit privé, domaine des personnes physiques) représentant 2% du sol ;
- le domaine national qui comprend quatre zones :
 - les zones urbaines constituées par les terres du domaine national situées dans les communes ;
 - les zones classées qui sont les terres à vocation forestière ou les zones de protection ayant fait l'objet d'un classement ;

- les zones de terroir constituées de terres exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage ;
- les zones pionnières qui sont des zones mises en valeur par les plans de développement ou les programmes d'aménagement de l'Etat.

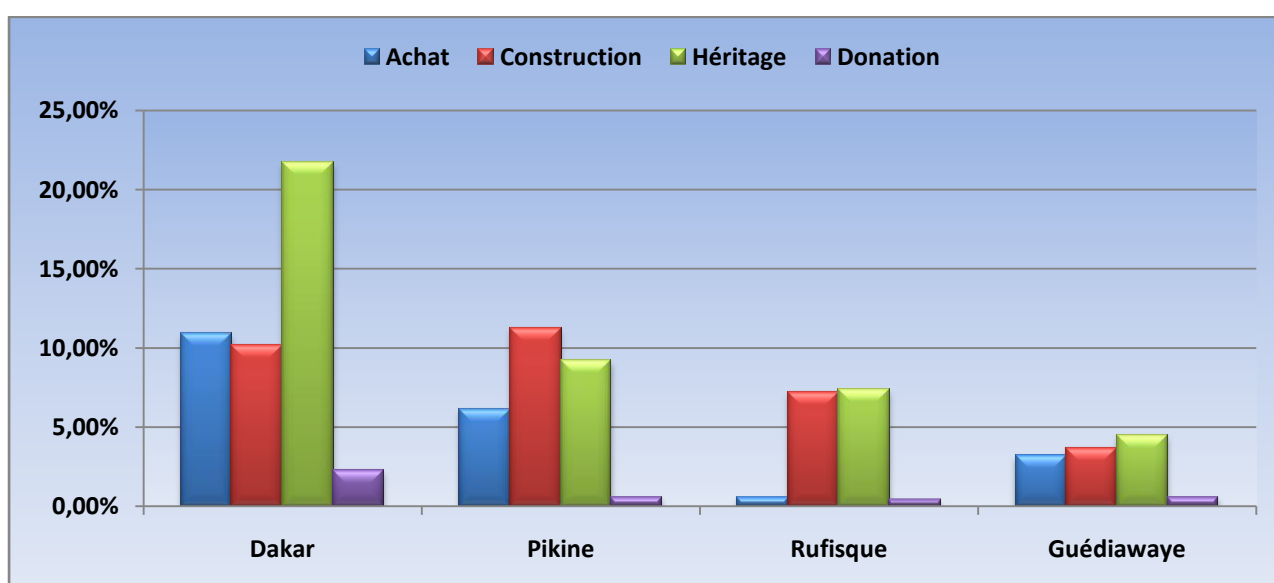
Le domaine national géré par l'Etat couvre 95% du territoire sénégalais (cf. Schäfli, 2001). Jusqu'en 1996, la loi confiait aux services de l'Etat la gestion de son domaine (public et privé) et aux autorités communautaires et conseils ruraux, avec la tutelle des autorités déconcentrées, celle du domaine national.

Pour ce qui est des modes d'acquisition des terres, on distingue les modes traditionnels d'acquisition qui sont ceux du droit privé (échange, dons, etc.) et ceux propres au droit public, à savoir l'immatriculation des portions du domaine national. Présentement, les modes traditionnels sont de moins en moins pratiqués au profit de ceux du droit public.

II.3. Modes d'acquisition des logements

Au Sénégal, l'acquisition de propriétés se fait par achat (incluant les locations-ventes), héritage, auto-construction ou don. Dans la région de Dakar, la plupart des propriétaires (42,8%) ont hérité de leur logement, tandis que 32,4% l'ont construit, 20,9% l'ont acheté clef en main et 3,9% l'ont reçu en donation. L'acquisition des logements par héritage est plus répandue dans le département de Dakar qui concentre la vieille ville datant de la période coloniale (le Plateau, sa périphérie et la Médina). A Pikine, ville relativement récente, la majorité des logements ont été construits par leurs propriétaires. Quant aux particuliers devenus propriétaires en achetant un logement, ils sont essentiellement concentrés dans les départements de Dakar qui reste le plus grand centre d'affaires, puis Pikine qui est la deuxième commune de la région de Dakar et, dans une moindre mesure, à Guédiawaye.

Graphique II.1: Répartition du mode d'acquisition du logement par département



Source : ANSD - EMSILD 2010

II.4. Typologie et taille du parc de logement

La ville de Dakar, fondée le 25 mai 1857 par Pinet Laprade, a été l'une des premières métropoles de l'Afrique Occidentale Française dont elle devint la capitale en 1902. A ce titre, elle concentre des constructions dont la modernité et la stature sont en adéquation avec son ancien statut. L'habitation a également bénéficié de cet avantage avec l'existence de maisons en briques et en ciment dans des quartiers régulièrement aménagés (le Plateau).

La région de Dakar s'est vite agrandie en laissant apparaître d'importants contrastes, à la suite des effets combinés de l'exode rural, de la croissance démographique galopante et de la prolifération d'habitats spontanés à Pikine et Guédiawaye. Pour y remédier, l'Etat a mis en place, dès 1988, une nouvelle politique de restructuration et de régularisation foncière. A cette date, un citoyen sur deux de la région de Dakar vivait encore en habitat spontané¹¹. Cette nouvelle politique de développement économique et social visait l'intégration des habitats spontanés dans le tissu urbain au lieu de leur suppression ; c'est le passage de l'ère des baraques à l'habitat en dur dans les zones concernées.

En 2010, la zone urbaine de la région de Dakar comptait environ 381 000¹² logements essentiellement concentrés dans le département de Dakar (51,1%) et Pikine (32,4%). Les départements de Guédiawaye et Rufisque regroupaient respectivement 9,9% et 6,5% des logements. Ces logements se situent à 52,3% dans le bas standing, 41,8% dans le moyen standing et seulement 5,9% dans le haut standing.

Les types de logement rencontrés sont les maisons basses qui constituent le type le plus répandu (63,5%), les maisons à étage (34,5%), quelques baraques (1,2%) et les studios et appartements (0,8%).



¹¹ Rasmus PRECHTL (2001). L'impact de la restructuration et de la régularisation foncière de l'habitat spontané à Dakar : le cas du quartier de Dalifort.

¹² Source : EMSILD - Dénombrement

II.5. Place de l'Etat dans le secteur du logement

L'Etat du Sénégal, dans le cadre de sa politique de développement, a très tôt inscrit dans ses priorités la promotion de l'habitat en général et de l'habitat social en particulier. La mise en œuvre de cette politique volontariste d'habitat s'appuie sur divers instruments dont des organismes publics, parapublics ou privés pour la production de logements, l'aménagement de terrains viabilisés et le financement des promoteurs et des particuliers. A cet égard, la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP), créée en 1951, s'est vue attribuée pour mission la réalisation de lotissements et la construction de logements locatifs pour une amélioration des conditions d'habitation. De son côté, la Société Nationale des Habitats à Loyer Modéré (SNHLM) s'est vue confiée la charge de construire des logements urbains à la portée des salariés à revenus moyens. Elle a, par ailleurs, facilité l'accès de ces derniers à des parcelles viabilisées, favorisant ainsi l'auto-construction. Enfin, la Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT-URBAM), mise en place en 1988, a eu comme rôle d'aménager les terrains urbains mis à sa disposition par l'Etat, en vue de leur vente aux particuliers, aux promoteurs publics ou privés et aux coopératives. Elle a fonctionné jusqu'en 2003, année à laquelle elle a été liquidée à la suite des problèmes de disponibilité de réserves foncières.

Parallèlement, l'Etat a cherché à mettre en place un dispositif financier adapté à sa politique de l'habitat en vigueur. Ainsi, dans un souci de faciliter l'accès des populations au logement, le Gouvernement du Sénégal a mis en place, dès les indépendances, des fonds d'appui aux institutions financières et sociétés immobilières nationales qui ont permis l'octroi de crédits immobiliers à des taux d'intérêt de 2,5% à 5% sur une période de 10 à 20 ans. Il a, par la suite, créé le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme (FAHU) dont la principale mission était d'assurer une subvention à l'ex Office des Habitations à Loyer Modéré (OHLM, actuelle Société Nationale des HLM) et d'appuyer la réalisation de voiries et réseaux divers de la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP). Poursuivant sa politique, il a constitué plusieurs fonds¹³ dédiés à la restructuration de zones irrégulières et la viabilisation de sites. Le couronnement a été la création, en 1979, de la **Banque de l'Habitat du Sénégal** (BHS) qui doit accorder à ses clients ayant épargné le minimum requis des prêts à des conditions plus favorables.

Face aux limites des structures parapublics à satisfaire la demande en logement des populations, l'Etat va réorienter sa politique dans une perspective plus libérale avec des mécanismes de régulation favorisant l'encadrement et la concertation des acteurs du secteur immobilier. A cet égard, il a encouragé le regroupement des demandeurs en coopératives d'habitat qui sont des groupements socio professionnels en vue de faciliter l'accès à la propriété. Dans le même temps, l'Etat a incité les promoteurs privés à investir le secteur à coté des promoteurs publics. En outre, l'Etat a créé des Zones d'Aménagement

¹³ Un Fonds d'Equipeement des Collectivités Locales dédié au financement des projets communs, un Fonds de Restructuration et de Régulation Foncières (FOPREF), un Fonds pour l'Habitat Social (FHS) domicilié à la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) et un Fonds roulant pour les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Concerté (ZAC) qui sont de grandes étendues de terrains viabilisés aux niveaux primaires et secondaires avant leur affectation aux promoteurs et coopératives d'habitat, qui se chargent de la viabilisation tertiaire et de la construction de logements. Les autres actions entreprises ont trait à la libéralisation du financement immobilier jusque-là monopolisé par la BHS.

Actuellement, la Lettre de Politique Sectorielle du Ministère en charge de l'Habitat¹⁴ préconise la mise en place d'une société d'aménagement de terrains urbains, dénommée la SPATU, afin de permettre aux promoteurs de réaliser des programmes d'aménagement foncier à de meilleures conditions. Toutefois, la faiblesse des réserves foncières est un handicap majeur pour Dakar. De même, les dispositions législative et réglementaire y sont inadaptées, notamment face à la spéculation.

*

*

*

Les rapports que les Sénégalais entretiennent avec le logement en tant que concept sont assez complexes et trouvent leurs origines dans les fondements sociologiques de la tradition sénégalaise. De ce point de vue, l'accès au logement est généralement une exigence sociale pour tout chef de famille sénégalais. Nonobstant cela, l'acquisition d'un logement a également une dimension économique. En effet, elle libère de la charge du loyer, en permettant aux propriétaires de disposer éventuellement de rentes financières et/ou d'un patrimoine à léguer à leur descendance. Toutefois, la construction de logement se heurte à l'accès aux terres. En effet, les transactions privées sur ces biens sont de plus en plus rares, au point que leur acquisition se fait essentiellement selon le droit public, à savoir l'immatriculation des portions du domaine national. Par rapport à ces différents enjeux soulevés (social, économique, gestion foncière et gestion durable), l'Etat a mis en place une politique de l'habitat volontariste pour faciliter l'accès des ménages aux logements.

Par ailleurs, de l'indépendance à nos jours, l'habitat a connu une forte évolution avec l'apparition des quartiers spontanés caractérisés par des logements de fortune (baraques et autres). Cependant, des politiques de régularisation ont permis d'assister à leur régularisation et au développement d'habitats en dur sous forme de maisons (basses et étagées), d'appartements et de studios, malgré la survivance des baraques.

¹⁴ Source : Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique : revue annuelle du secteur, *Dakar, Mai 2010*.

Chapitre III: OFFRE DE LOGEMENTS

L'offre de logements a deux composantes : le « service de logement » et « l'unité de logement ». Le service de logement traduit l'usage du logement par ses occupants. Il correspond à l'offre du propriétaire « bailleur » lorsqu'il met un logement en location. Quant à l'unité physique de logement, elle constitue, pour son propriétaire, le capital productif du service de logement.

Ce chapitre s'intéresse d'abord à l'offre de logements nouveaux à travers leur construction et leur mise en vente par les promoteurs immobiliers. À cet effet, il sera procédé à l'analyse du profil des promoteurs ainsi que l'importance et les orientations des programmes qu'ils ont développés aux cours des dernières années, afin d'appréhender les principales caractéristiques de leur offre. En complément, l'offre de service de logement sera également appréhendée à travers ses principales caractéristiques, notamment les profils des propriétaires bailleurs, l'importance par type de logement du parc locatif ainsi que les éléments de confort rattachés à l'offre de services de logement.

Le présent chapitre ne prend pas en compte les logements anciens offerts sur le marché immobilier. L'auto construction des ménages n'y est pas considérée, car ne faisant pas l'objet d'échange. Dans la suite du document, sauf précision, le logement correspond à la construction ou partie de la construction occupée par un ménage. Autrement dit, il est établi une correspondance biunivoque, en termes d'occupation, entre une unité de logement et un ménage.

III.1. Les promoteurs

III.1.1. Profil des promoteurs

Les promoteurs immobiliers sont des entreprises ayant comme principale activité la production et la vente de logements ainsi que la commercialisation d'espaces d'habitation viabilisés. Au total, 26 promoteurs immobiliers ont été identifiés dont des entreprises publiques (3) et privées (23).

Les entreprises publiques ont été créées pour mettre en œuvre la politique d'habitat en matière de production de logements et de terrains viabilisés. Il s'agit notamment de la SICAP, de la SNHLM et de la SCAT-URBAM.

Concernant les entreprises privées, elles sont généralement constituées de sociétés anonymes (44,0%) et de sociétés à responsabilité limitée (28,0%). Elles ont, pour la plupart, fait leur entrée dans ce secteur durant la période 2000-2010 (60%).

III.1.2. Importance et orientation des programmes développés

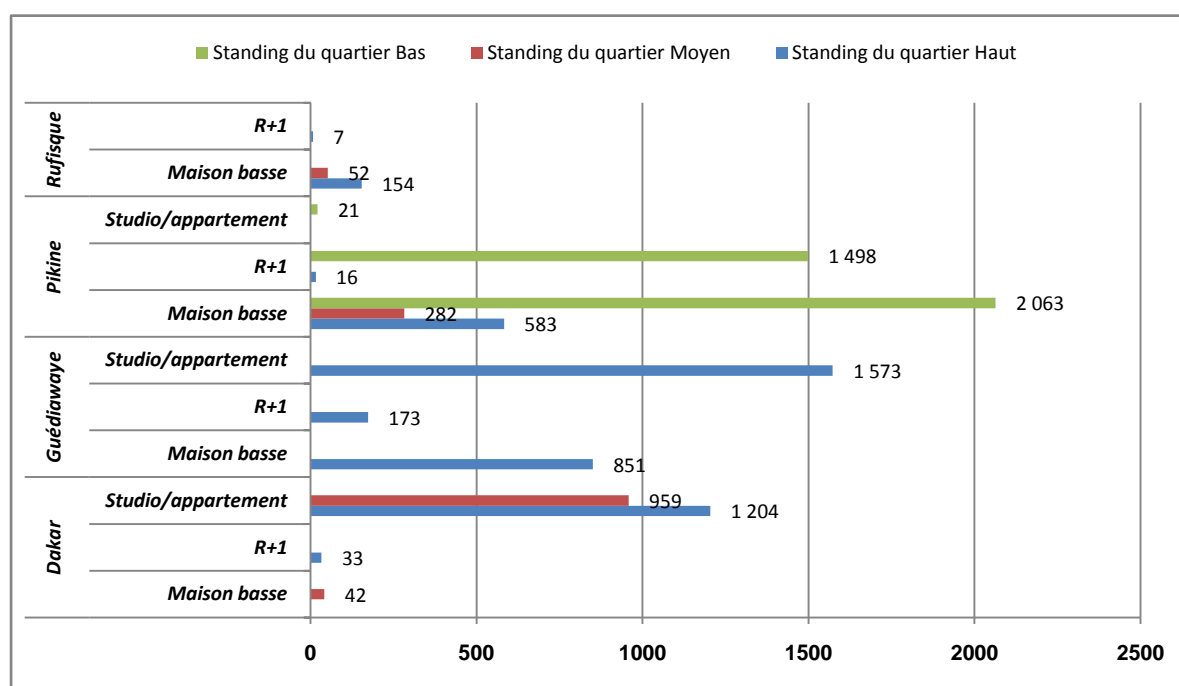
Les promoteurs ont réalisé globalement 45 programmes de construction entre 2000 et 2009 ayant permis la production de près de 9 512 unités de logement.

Les nouvelles communes de Pikine (46,9%) et de Guédiawaye (27,3%) concentrent l'essentiel des programmes immobiliers, en raison notamment de la disponibilité de réserves foncières dans ces zones. Toutefois, le département de Dakar abrite encore une part significative des programmes de construction immobilière (23,5%).

Selon le type de logement, ces programmes ont respectivement privilégié les maisons basses (42,3%), les appartements et studios (39,5%) et les maisons à étage R+1 (18,2%). Les constructions de maisons basses et des immeubles R+1 ont concerné des programmes développés généralement dans le département de Pikine, en particulier, dans la zone de Keur Massar et de M'bao. Quant aux studios et appartements, ils sont essentiellement construits dans les départements de Dakar et de Guédiawaye.

Les programmes développés par les promoteurs immobiliers sont, en grande partie, concentrés dans des lieux d'habitation de haut standing (48,3%) et de bas standing (37,7%). Cependant, les zones de haut standing ont été particulièrement ciblées par les promoteurs, principalement pour l'édification de studios et d'appartements (60,4%) et, dans une moindre mesure, celle de maisons basses (34,6%).

Graphique III.1: Nombre de logements construits par les promoteurs sur la période 2000 – 2009 selon le type et le standing du quartier



Source : ANSD - EMSILD 2010

III.2. L'offre des propriétaires bailleurs.

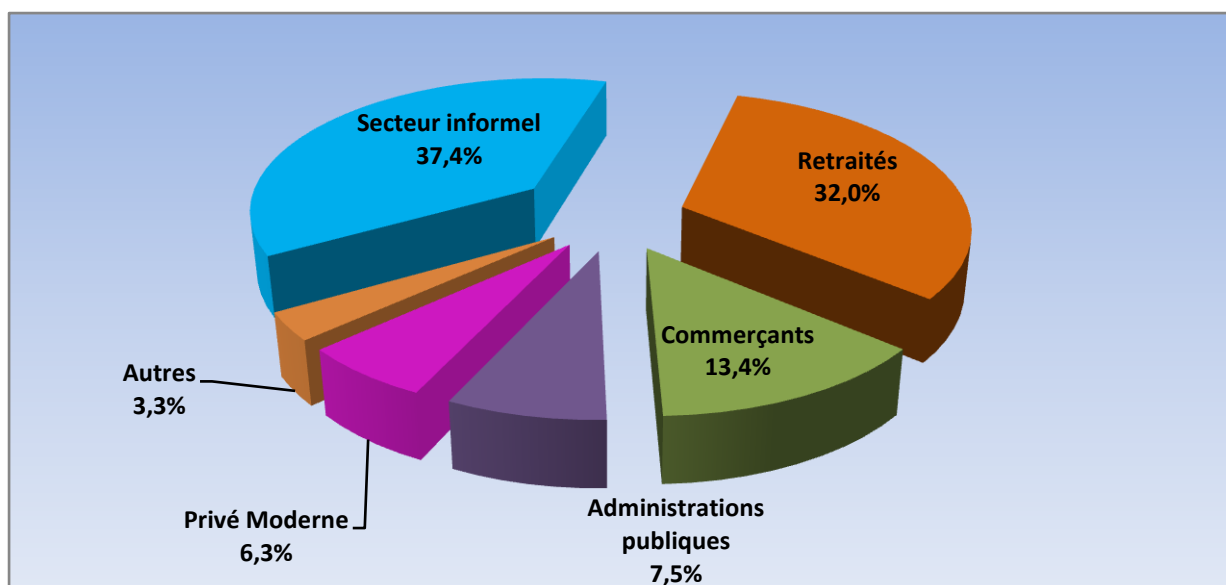
III.2.1. Profil des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs de la région de Dakar sont en majorité des hommes (62,9%). Ils sont en général relativement âgés (58 ans en moyenne) et la plupart d'entre eux sont des

mariés polygames (41,0%), contre 31,8% de mariés monogames, 20,2% de veufs/veuves et 3,1% de célibataires.

Parmi ces propriétaires, 35,8% n'ont jamais fréquenté l'école, 22,8% ont le niveau du primaire, 11,1% le niveau du secondaire et 13,4% le niveau du supérieur. Ce sont généralement des actifs du secteur informel hors commerce (37,4%), ou des retraités (32,0%), ou des commerçants (13,4%).

Graphique III.2: Secteur d'activité des propriétaires bailleurs



Source : ANSD - EMSILD 2010

III.2.2. Importance et typologie des logements mis en location

Le parc locatif désigne ici l'ensemble des logements destinés à la location, occupés par des ménages et situés dans la zone urbaine de la région de Dakar. Celui-ci est globalement estimé à environ 196 400 logements¹⁵.

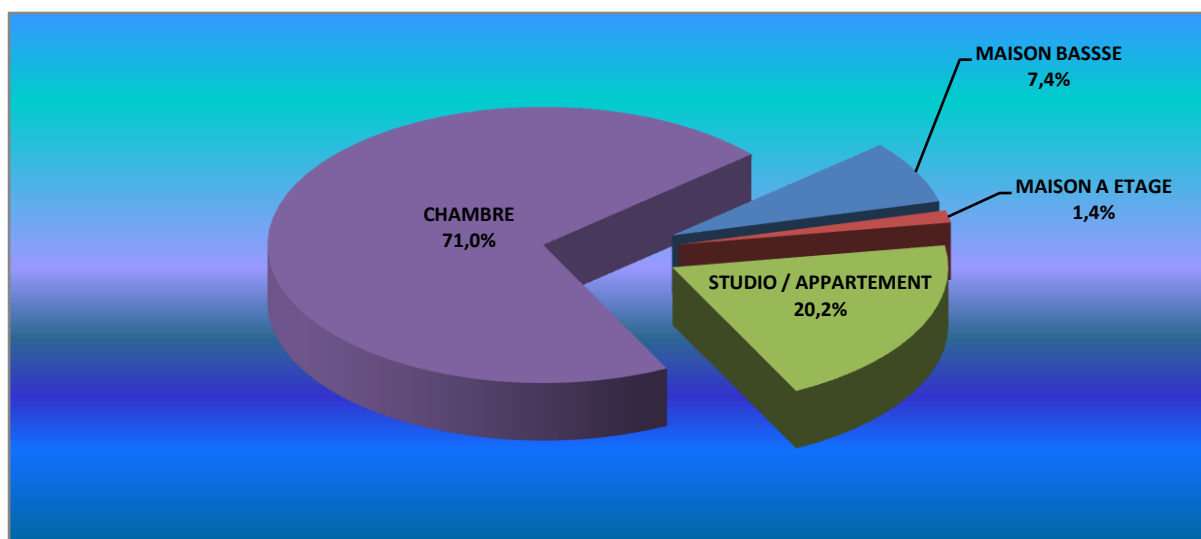
Ce parc comprend en majorité des chambres¹⁶ (71,0%), des studios et appartements (20,2%) et, dans une moindre mesure, des maisons basses individuelles (7,4%), des maisons à étage individuelles R+1 (1,4%).

L'essentiel du parc de logement mis en location est situé dans les départements de Dakar (55,9%) et de Pikine (31,1%). Les départements de Guédiawaye et Rufisque en représentent respectivement 9,9% et 3,1%.

¹⁵ Source : EMSILD - Dénombrement

¹⁶ Les chambres représentent ici des parties du bâtiment occupées par les ménages de manière biunivoque.

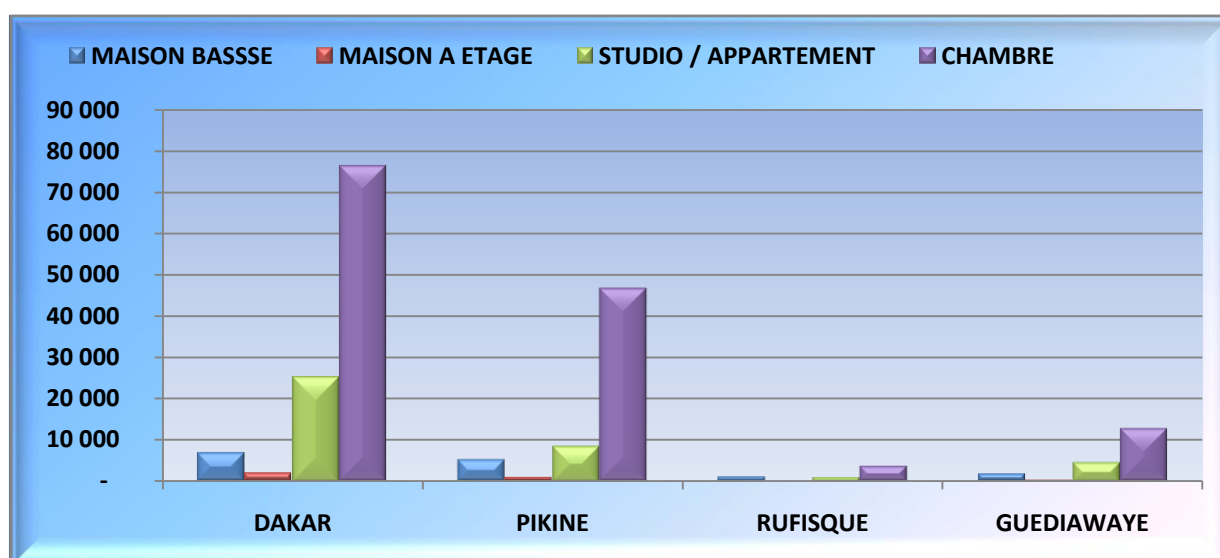
Graphique III.3: Les types de logements mis en location



Source : ANSD - EMSILD 2010

Dans le département de Dakar, les logements mis en location sont en majorité des chambres (69,5%), des studios/appartements (22,8%), des maisons basses (6,1%) et des maisons à étage de type R+1 (1,5%). On retrouve cette prédominance des chambres dans le parc locatif de tous les départements avec un minimum assez fort de 61,4% du parc à Rufisque et un maximum à Pikine où elles représentent 76,3% du parc locatif. Le département de Rufisque se singularise également par une meilleure représentation des maisons basses dans le parc locatif que partout ailleurs (17,5%). Dans ce même ordre d'idée, le département de Pikine se démarque par la plus faible part relative des studios et appartements (14,1%).

Graphique III.4: . Type de logement locatif par département



Source : ANSD - EMSILD 2010

III.2.3. Confort des logements en location

Les logements mis en location disposent généralement du minimum requis pour un espace à usage d'habitation. Ils ont majoritairement accès à un branchement au réseau de distribution d'eau courante (86,9%), d'électricité (94,1% électricité et 5,9% électricité + solaire) et sont la plupart carrelés totalement ou partiellement (55,2%). Le tableau ci-dessus résume les principales caractéristiques des logements.

Tableau III.1: Fréquence des caractéristiques des logements selon le standing du quartier (en pourcentage)

Caractéristiques	Standing quartier			Ensemble
	Haut standing	Moyen standing	Bas standing	
Zinc	-	3,9	6,9	6,0
Ardoise	-	17,3	23,3	21,5
Tuile	-	-	4,6	3,2
Dalle	100,0	78,8	65,2	69,3
Avec robinet	100,0	94,3	83,8	86,9
Pas de robinet	-	5,7	16,2	13,1
Electricité	100,0	96,4	93,1	94,1
Electricité + solaire	-	3,6	6,9	5,9
Pas de peinture	-	11,2	10,2	10,4
Peinture à eau	-	46,1	51,2	49,1
Peinture à huile	-	12,6	9,4	10,6
Peinture à eau + huile	20,0	29,8	24,7	26,2
Enduit + peinture a eau et huile	80,0	0,3	4,5	3,7
Avec faux plafond	-	15,1	8,9	10,6
Pas de faux plafond	100,0	84,9	91,1	89,4
Pas de carreau	-	29,8	51,4	44,9
Carrelage partiel	-	23,7	17,5	19,2
Carrelage complet	100,0	46,5	31,2	36,0

Source : ANSD - EMSILD 2010

*

*

*

L'offre de logements neufs par les promoteurs s'avère assez faible sur les dix dernières années précédant l'enquête, car ne représentant que 3,3% de l'ensemble des logements estimés à Dakar en 2009. Elle est essentiellement concentrée dans les départements de Pikine et de Guédiawaye qui abritent ensemble 67,3% des nouveaux logements offerts par les promoteurs entre 2000 et 2009. De plus, cette offre est orientée vers les logements du moyen standing de manière à exclure un grand nombre de chefs de ménage à revenus modérés, surtout dans les départements de Dakar et de Guédiawaye.

Quant au parc locatif situé dans la zone urbaine de la région de Dakar, il est estimé à près de 52% de l'ensemble des unités de logements estimés à Dakar en 2009. Dans sa composition par type, ce parc est constitué principalement de chambres, de studios et d'appartements, traduisant ainsi le changement de structure qui affecte de plus en plus la famille sénégalaise devenue de plus en plus nucléaire au détriment de la famille élargie.

Chapitre IV: DEMANDE DE LOGEMENTS A DAKAR

A l'instar de l'offre, la demande immobilière a deux (2) composantes, à savoir, l'acquisition de logement, d'une part, et les services immobiliers du logement d'autre part. Globalement, l'accès au logement en tant que local à usage d'habitation caractérise cette demande.

Ce chapitre, en particulier, va porter sur la demande effective, c'est-à-dire la partie de la demande qui a été satisfaite sur le marché et matérialisée par l'achat ou la location de logement. Une telle approche se justifie par le fait que le cadre d'analyse ne permet pas d'envisager une étude de marché pour pouvoir appréhender la demande potentielle de logement. L'intérêt de ce chapitre est en rapport avec l'évolution rapide de la population accompagnée d'une forte augmentation de la demande de logement à travers les deux composantes définies ci-avant.

Ce chapitre cherche à appréhender la demande de logement en procédant à l'analyse du profil des acheteurs recensés au cours des cinq dernières années ainsi que les caractéristiques des logements sur lesquels ont porté leurs choix. Pour être complet, la demande de services de logement est appréhendée à travers le profil des locataires, leurs préférences et leur demande effective.

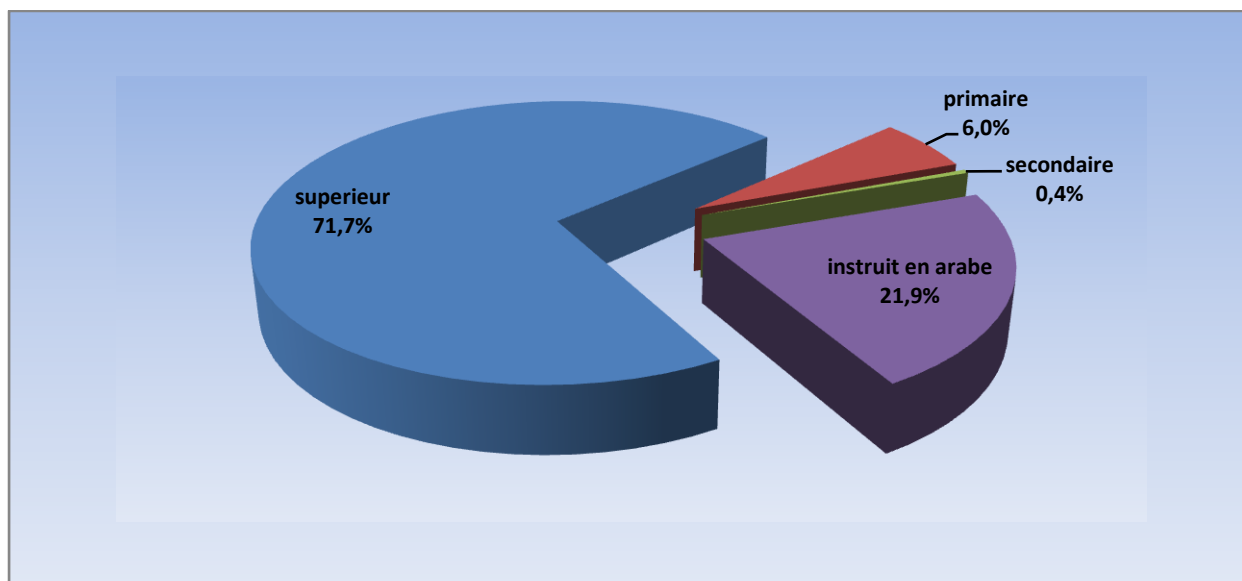
IV.1. Demande effective de logements

Les achats de logements (neufs ou anciens) constituent la partie de la demande qui a été effectivement satisfaite sur le marché immobilier. Ce mode d'acquisition nécessite la mobilisation ponctuelle de ressources importantes comme tout investissement initial préalablement à la production. Aussi, est-il réalisé par la plupart des acheteurs avec l'appui d'institutions financières en souscrivant à des produits bancaires incitatifs à l'épargne et à l'endettement. Selon l'enquête, les logements acquis ces dernières années l'ont été grâce au financement bancaire (23,1%), ou à 10,6% sur financement bancaire combiné à l'épargne et/ou à l'aide familiale.

IV.1.1. Le profil des acheteurs au cours des cinq (5) dernières années

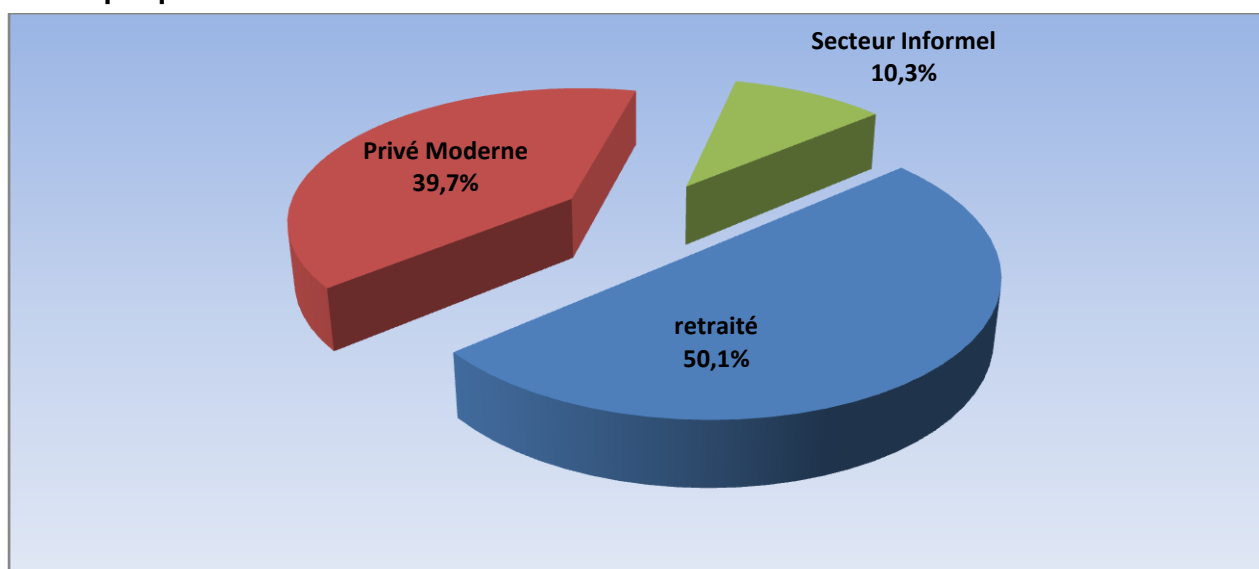
Les propriétaires qui ont acheté leurs logements sont en majorité des hommes (90,3%) contre 9,7% de femmes. Ils sont pour la plupart mariés (75,2%), instruits à 78,1% à l'école française dont 71,7 % ont atteint le niveau du supérieur. Ils sont des retraités (50,1%), des travailleurs du secteur libéral formel (39,7%) ou du secteur informel (10,3%).

Graphique IV.1: Niveau d'instruction des acheteurs



Source : ANSD - EMSILD 2010

Graphique IV.2: Secteur d'activités des acheteurs

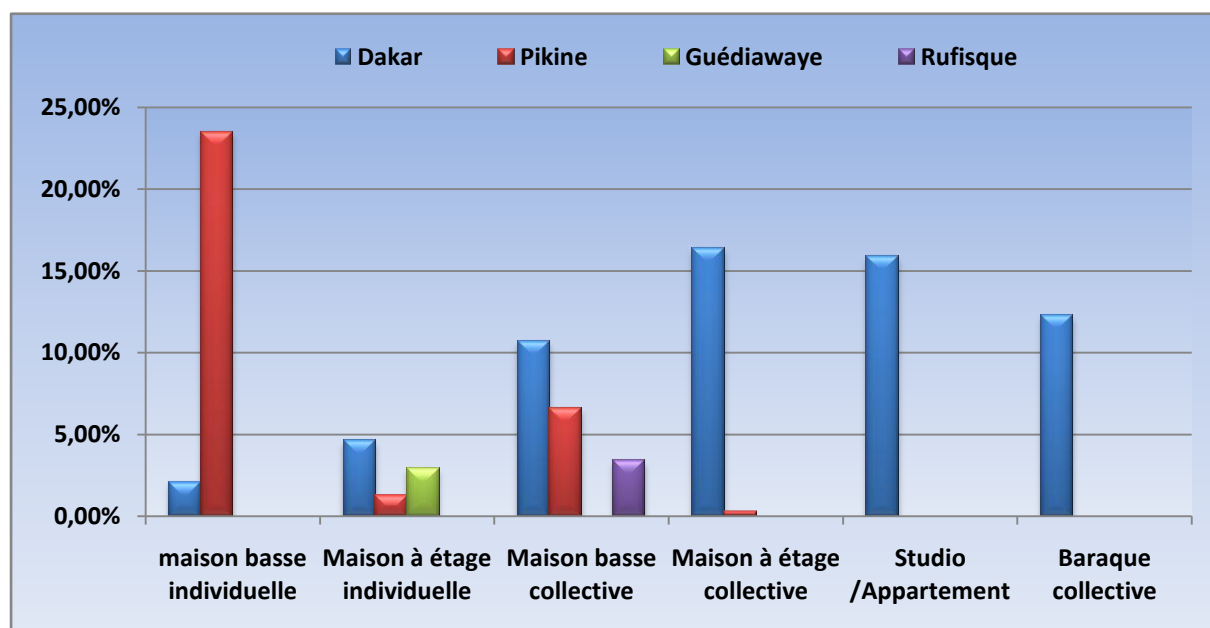


Source : ANSD - EMSILD 2010

IV.1.2. Caractéristiques des logements achetés au cours des cinq dernières années

Sur l'ensemble des propriétaires de la région de Dakar, seuls 20,9% ont acheté leur logement. Au cours des cinq dernières années ayant précédé cette enquête (2006-2010), les nouveaux achats de logements sont estimés à 2 787 unités, soit 4,1% des logements achetés au moment de l'enquête. Ces transactions ont eu lieu pour l'essentiel dans le département de Dakar (62,0%) et le département de Pikine (31,7%). Du point de vue du type de logement, les maisons individuelles basses et à étage ont été les plus achetées (respectivement 25,6% et 20,6%). Les maisons collectives à étage n'ont représenté que 16,6%.

Graphique IV.3: Achat des logements par type et par département entre 2006 et 2010



Source : ANSD - EMSILD 2010

IV.2. Demande de logement en location

La prise en location de logement est une alternative pour se loger pour un nombre important de ménages ayant des difficultés à acquérir leur propriété. La location de logements est un phénomène qui s'est assez vite répandu dans la région de Dakar. En effet, la proportion des ménages locataires est passée de 43,8%¹⁷ en 1988 à 49,4%¹⁸ en 2002 pour atteindre 50,9% en 2009¹⁹.

IV.2.1. Profil des locataires

Le parc locatif de la région de Dakar est essentiellement occupé par des Sénégalais (86,9%) et des Guinéens (9,1%). Les chefs de ménage locataires de la région sont majoritairement des hommes (71,5%) contre 28,5% de femmes. Près des deux tiers ont entre 30 et 50 ans et le tiers restant est partagé à part égale entre les chefs de ménage ayant entre 18 et 29 ans et ceux ayant plus de 50 ans. Ce sont généralement des mariés (73,8%), dont 60,8% de monogames. Les célibataires représentent 17,5% des chefs de ménages locataires.

Seuls 14,6% parmi eux n'ont jamais fréquenté une école. Parmi ceux qui sont instruits, 20,9% ont le niveau du primaire, 27,4% le niveau du secondaire et 19,9% le niveau du supérieur. Ils exercent principalement des professions libérales (26,2%). Les commerçants,

¹⁷ Source : DPS - Recensement Général de la Population et de l'Habitat - 1988

¹⁸ Source : DPS - Recensement Général de la Population et de l'Habitat - 2002

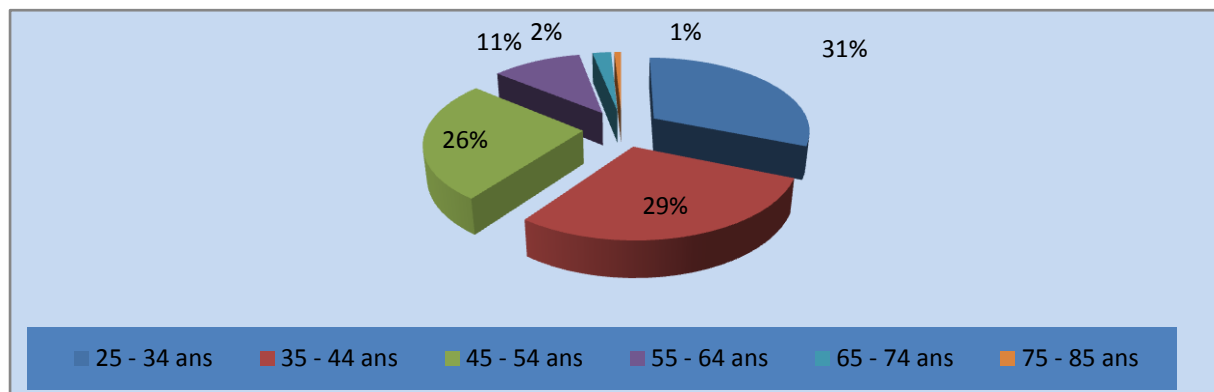
¹⁹ Source : ANSD - EMSILD

les employés du privé formel et les professions libérales formelles locataires représentent respectivement 24,1%, 19,6% et 7,9%.

La taille des ménages locataires varie généralement entre 2 et 6 individus. Il existe très rarement des ménages locataires avec plus d'une dizaine de personnes.

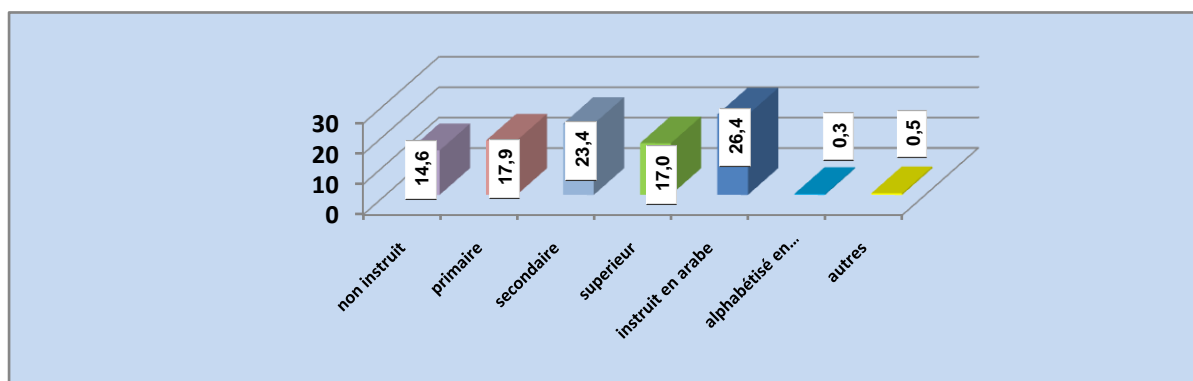
Par ailleurs, les locataires prennent généralement seuls leur logement ; les colocataires et les sous locataires sont rares et leurs pourcentages cumulés représentent à peine 4%.

Graphique IV.4: Chefs de ménage locataires selon l'âge



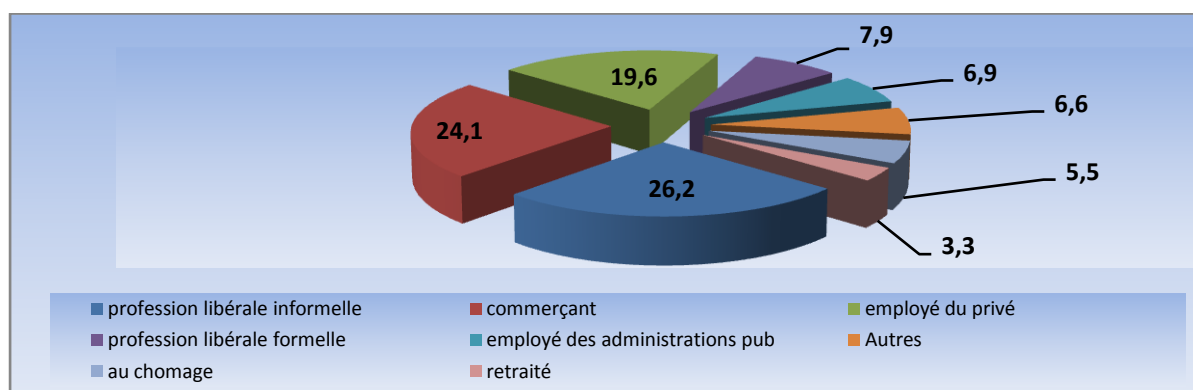
Source : ANSD - EMSILD 2010

Graphique IV.5: Chefs de ménage locataires selon le niveau d'instruction



Source : ANSD - EMSILD 2010

Graphique IV.6: Secteur d'activités des locataires



Source : ANSD - EMSILD 2010

IV.2.2. Caractéristiques des logements

La plupart des locataires (70,7%) demandent des chambres à la place des appartements ou des maisons. Ces chambres sont rarement prises avec douches attenantes (8,7%) ; le principal choix étant des chambres simples uniques. De plus, elles ne sont généralement pas carrelées (65,7%) et la cuisine, les toilettes et les WC sont pour la plupart partagés.

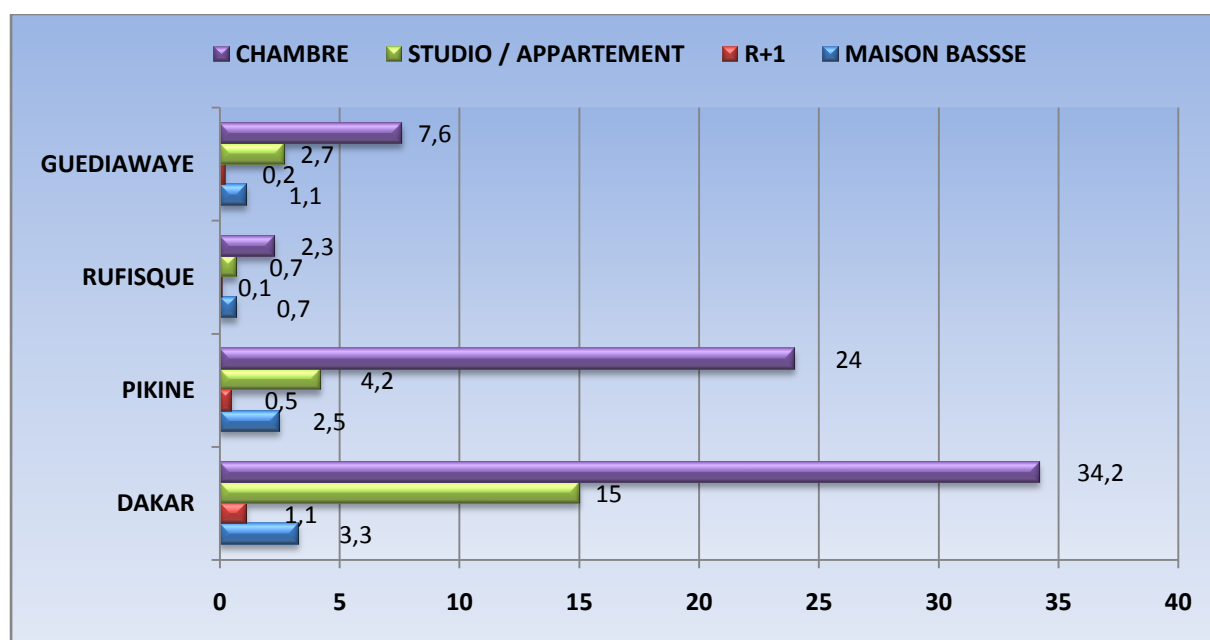
Quant à la demande de logements individuels, elle est caractérisée essentiellement par une préférence pour les studios/appartements (69,5%), les maisons basses (25,5%) et les R+1 (5,0%). Ces logements sont requis en général pourvus de deux (02) ou trois (03) chambres simples et une (01) chambre avec douche attenante. Les salons, ainsi que les espaces familiaux y sont uniques. Les logements individuels loués sont complètement (67,4%) ou partiellement (13,7%) carrelés. Ils ont une superficie totale moyenne de 62 m² pour les 1 pièce, 92 m² pour les 2 pièces, 100 m² pour les 3 pièces, 134 m² pour les 4 pièces et 165 m² pour les 5 pièces et plus. Les logements individuels les plus demandés sont les 3 pièces (33,6%), les 4 pièces (23,4%) et les 2 pièces (19,6%).

IV.2.3. Types de logement selon le profil des locataires

Le choix du type de logement est édicté par un certain nombre de critères socio démographiques. En effet, selon les résultats de l'enquête, il est relevé que les mariés monogames sont majoritaires dans presque tous les types de logement avec des taux d'occupation d'au moins 60%, exception faite des R+1 plus occupés par les polygames. Quant aux célibataires, après les chambres (87,2%), ils préfèrent les appartements, suivis des studios.

Les locataires instruits de niveau supérieur louent deux fois plus de logements individuels que de chambres. Les employés des administrations sont également beaucoup plus présents dans les logements individuels (53,3%) que dans la location de chambres. Tandis que les locataires exerçant une profession libérale louent plutôt des chambres (91,9%), de même que les commerçants (87,7%).

Graphique IV.7: Répartition des locataires par département et par type de logement



Source : ANSD - EMSILD 2010

*

*

*

L'évolution rapide de la population dakaroise a eu pour effet de stimuler davantage la demande de logement émanant aussi bien des couches aisées que de celles moins nanties. Cette demande, fortement portée par le niveau de vie des ménages, est caractérisée par son inadéquation avec l'offre disponible qui ne donne pas de solution adaptée. Pour répondre à la demande de logement au Sénégal, il faut chaque année réaliser 7 000 logements et aménager 120 à 240 hectares de terrains viabilisés²⁰. Cela montre bien l'insuffisance des réalisations des promoteurs sur la période 2000-2009 évaluées, en moyenne, à moins de 1 000 logements par an avec un taux de vente moyen de 70%.

Selon les résultats de l'enquête, l'accès à la propriété n'est pas favorable à tous, mais plutôt aux anciens propriétaires (70%)²¹ et à un locataire sur quatre. En dépit du dynamisme du marché de l'immobilier au Sénégal, la production de logements est donc loin de satisfaire la demande. En somme, la satisfaction de la demande doit, non seulement, passer par la relance de la production de logements mais aussi par la facilitation de l'accès au logement en location. Elle doit tenir compte des préférences et de l'ensemble des contraintes qui se posent aux acquéreurs potentiels et aux locataires.

²⁰ Source : Document titré « Région de Dakar » de l'ex Cellule de Suivi du Programme de Lutte contre la Pauvreté.

²¹ Des personnes ayant d'autres propriétés à usage d'habitation.

Chapitre V: FONCTIONNEMENT ET SPECIFICITES DU SECTEUR IMMOBILIER

Le secteur de l'immobilier fonctionne sur la base d'échanges librement négociés entre offreurs et demandeurs pour vendre, acheter ou louer avec une logique de solvabilité.

Ce chapitre aborde le mode de fonctionnement du secteur et cherche à comprendre la logique de confrontation des offres et des demandes de manière à bien appréhender les acteurs clés du secteur et leur rôle. De plus, il identifie des aspects spécifiques qui caractérisent et/ou influencent son fonctionnement.

V.1. Le marché des logements

V.1.1. Le marché des logements neufs

Les principaux acteurs de ce marché sont les promoteurs immobiliers et les particuliers à la recherche d'un logement. Ces deux acteurs entrent généralement en contact directement pour s'entendre sur les modalités des transactions sur les logements. Toutefois, d'autres acteurs peuvent intervenir aussi bien en amont qu'en aval. Il s'agit en particulier de l'Etat qui met généralement à disposition les terrains à titre onéreux ou non, les entrepreneurs offreurs de services de construction et les institutions financières susceptibles de préfinancer aussi bien les promoteurs que les particuliers.

V.1.2. Le marché des logements anciens

Des particuliers détenteurs de logement peuvent vouloir vendre leur logement pour des raisons qui leur sont propres. Les acquéreurs potentiels sont généralement d'autres particuliers à la recherche de logement. Les acteurs clés de ce marché sont les intermédiaires, à savoir les courtiers et les agences immobilières, les institutions financières qui cherchent à faire des placements financiers en préfinançant les potentiels acquéreurs.

V.1.3. Prix de vente des logements neufs

Les prix moyens de vente des logements se sont globalement établis, entre 2000 et 2009, à 34 millions de FCFA. Selon le nombre de pièces, ces prix sont fixés à 21 millions de FCFA pour les « 1 à 2 pièces », 32 millions de FCFA pour les « 3 à 4 pièces » et plus de 57 millions de FCFA, pour les « 5 pièces et plus ». Les principaux clients sont les agents des administrations publiques (50,0%), suivis des employés du secteur privé (33,3%). Le taux de vente²² de ces logements s'est établi à 70% en moyenne sur le stock issu des programmes développés entre 2000 et 2009.

²² Rapport entre le nombre de logements vendus et le nombre de logements construits.

V.1.4. Prix d'achat des logements au cours des cinq (5) dernières années

Il s'agit ici du prix d'acquisition de logements du point de vue des propriétaires et prend en compte aussi bien les logements neufs que les anciens. Au cours des cinq (5) dernières années, le prix d'achat moyen est globalement de 17,2 millions de FCFA incluant les transactions portant sur des baraques. S'il n'est tenu compte que des constructions modernes, ce prix s'établit en moyenne à environ 19,2 millions de FCFA. Ces différents niveaux de prix inférieurs au prix moyen global des promoteurs immobiliers, montrent que, dans tous les cas de figure, les logements anciens exercent une influence à la baisse sur les prix des logements.

Par type de logement, le prix maximal a été consenti pour l'acquisition de « maisons à étage » pour près de 30 millions de FCFA. Cependant, avec un prix moyen de 24,2 millions de FCFA, les studios/appartements sont aussi chèrement payés.

Par département, Dakar affiche le prix moyen d'achat le plus élevé, soit 21,9 millions de FCFA, tandis que Pikine et Guédiawaye ont des prix d'achat moyens assez similaires et tournant autour de 10 millions de FCFA.

De manière assez surprenante, les baraques font l'objet de transaction à Dakar où ils se négocient autour de 3 millions de FCFA.

V.2. Le marché de la location de logement

V.2.1. Description du marché de la location de logement

Des particuliers détenteurs de logement en font une exploitation économique en le louant pour avoir un revenu sous forme de rente immobilière. Les acquéreurs potentiels sont généralement d'autres particuliers à la recherche de logement à louer.

V.2.2. Développement rapide de la location de logement

Le développement de la location de logements résulte notamment de l'augmentation relativement rapide du nombre de ménages demandeurs de logement à la suite de l'accroissement naturel de la population, de l'exode rural et de la décohabitation naturelle. Par ailleurs, l'offre de logements nouveaux s'est accru beaucoup moins rapidement entre 2000 et 2009, et son cumul ne représente que +22,6% du parc locatif de 2009, soit moins d'un nouveau logement pour 4 ménages locataires.

V.2.3. Conditions d'acquisition de logement en location

L'acquisition d'un logement exige en général des dépôts de garantie devant servir aux cas échéants à la réparation de l'usure et au remboursement de toutes les sommes dues au titre des impayés de location.

A Dakar et sa banlieue, le type de garantie le plus pratiqué requiert un mois de loyer d'avance et un mois de caution (44,8%), suivi de celui qui exige un mois de loyer d'avance

(27,2%). Cependant, une garantie constituée de deux mois de loyer d'avance et un mois de caution est exigée pour 17,2%, et, deux (2) mois de loyers d'avance et deux (2) mois de caution pour 0,2%, tandis que pour 10,2% des baux rien n'a été demandé.

Les dépôts de garantie sont versés dès la conclusion du contrat de bail et ils sont remboursables au départ du preneur après déduction de toutes les sommes dues. Pour cette raison, ces pratiques requièrent la mobilisation de ressources importantes à l'entame du contrat et, à ce titre, constituent des contraintes majeures pour l'accès des ménages au logement.

V.2.4. Mécanisme de fixation des loyers

La plupart des propriétaires enquêtés déclarent se référer aux prix pratiqués couramment dans la zone (43,3%), pour fixer le niveau de loyer de leurs propriétés. Dans ce cas, il en est rigoureusement déduit que, pour une zone de résidence donnée, le loyer s'impose à la plupart des contractants (propriétaires et locataires) et qu'aucun des deux n'a généralement la possibilité d'influencer ce prix en sa faveur. Ceci caractérise les mécanismes de détermination de prix liés aux conditions d'un marché concurrentiel. Une telle configuration est normalement porteuse d'équité et de justice sociale car aucun acteur ne pourrait manœuvrer pour infléchir les prix à son avantage.

D'autres propriétaires déclarent fixer le prix de location en se référant en priorité à l'état du logement (30,7%) ou au coût de revient de la construction (8,5%). Cela révèle que les propriétaires bailleurs dont les logements ne sont pas suffisamment amortis sont particulièrement soucieux de leurs marges de production. Un tel comportement est rationnel et reste compatible avec la référence au marché. En effet, en l'absence de pratiques commerciales particulières comme le «dumping», le propre de tout producteur est d'échanger à un prix qui couvre ses charges. Pour ce faire, il agit généralement sur les quantités d'inputs ou d'outputs. Ce qui justifie le résultat du chapitre précédent relatif à un accès à la propriété plus favorable aux anciens propriétaires (70%²³). Toutefois, les petits offreurs (ou occasionnels) vont nécessairement chercher à profiter des asymétries d'information caractéristiques de ce marché pour modifier les prix en leur faveur, seule condition pour eux de rentabiliser leur activité.

Lorsque le locataire et le propriétaire ne peuvent entrer directement en contact, l'activité d'intermédiation génère des charges qui créent des distorsions sur le marché immobilier. Ces coûts constituent des charges supplémentaires pour le demandeur de logement. En revanche, pour les propriétaires c'est la gérance qui représente des charges additionnelles.

²³ Des personnes ayant d'autres propriétés à usage d'habitation.

V.3. Autres spécificités du secteur immobilier

V.3.1. Taille et structure du marché de la location de logement

Le chiffre d'affaires annuel issu des activités de location de logement est estimé à 122,2 milliards de FCFA en 2009, soit 32,9% de la production des activités immobilières et 2,4% de celle des services.

L'essentiel du chiffre d'affaire des activités de location de logement est réalisé dans le département de Dakar (70,0%), suivi de Pikine (18,9%), Guédiawaye (9,1%) et Rufisque (2,0%).

Par type, le chiffre d'affaires est, en grande partie, tiré de la location de studios et appartements (38,5%), des chambres (35,7%) et des maisons basses (19,0%). Les R+1 générant le reste du chiffre d'affaires (6,8%).

En particulier, les studios et appartements sont les premiers produits en termes de chiffre d'affaires à Dakar et à Guédiawaye (respectivement 42,2% et 40,6%). Ils y sont suivis par la location de chambre (respectivement 33,7% et 30,6%). Par contre, le premier produit, en ces mêmes termes, à Pikine, est « la chambre » dont la location y génère 46,3% du chiffre d'affaires de l'activité dans l'ensemble du département. Enfin, à Rufisque, les maisons basses représentent le premier produit selon l'importance du chiffre d'affaires (37,7%) suivies par les studios et appartements (30,9%).

**Tableau V.1: : Chiffre d'affaires annuel de l'activité de location
(en millions de FCFA)**

	DAKAR	PIKINE	RUFISQUE	GUEDIAWAYE	REGION
MAISON BASSE	16,8%	23,3%	37,7%	23,0%	19,0%
R+1	7,2%	6,0%	4,0%	5,7%	6,8%
STUDIO / APPARTEMENT	42,2%	24,4%	30,9%	40,6%	38,5%
CHAMBRE	33,7%	46,3%	27,5%	30,6%	35,7%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Chiffre d'affaire (millions FCFA)	75 231	20 268	2 177	9 820	107 496

Source : ANSD - EMSILD 2010

V.3.2. Profil des investisseurs dans la location de logements

En considérant les modes d'acquisition des logements mis en location, les propriétaires bailleurs ayant acheté ou construit (55,0%)²⁴ se révèlent être des opérateurs économiques qui prennent des décisions d'investissement centrées sur l'activité de location de logements. Ils s'affirment ainsi comme des investisseurs qui voient dans la location de logements une opportunité pour faire fructifier leur capital.

²⁴ Cf. le tableau suivant

Dans le cas des logements achetés pour être mis en location, ces investisseurs sont généralement des hommes (78,4%), mariés (85,5%), instruits (70,4%) dont une bonne partie a atteint le niveau du supérieur (28,6%). Il y a parmi eux beaucoup de retraités (41,7%). Les propriétés achetées sont des maisons basses (55,9%), des maisons à étage (19,6%) et des maisons à étage collectives (14,3%) situées dans le moyen standing (56,7%) et dans le bas standing (29,0%). Ces propriétés sont en majorité des logements anciens, acquis auprès des particuliers (51,5%). Ils sont également obtenus par le biais de coopératives d'habitat (25,9%), de promoteurs publics²⁵ (18,7%) et de promoteurs privés (3,4%). Ils font généralement appel aux financements bancaires (56,8%) sur la base de la constitution d'un apport personnel (33,7%).

Ceux qui s'investissent dans la construction de logement pour les mettre en location sont principalement des hommes (82,3%), mariés (89,3%) et instruits (62,9%). Ils sont retraités (39,8%) ou s'activent dans les professions libérales (32,0%). Ils produisent majoritairement des maisons individuelles basses ou à étage (61,3%) dans les quartiers de bas standing (67,0%). Ils s'autofinancent généralement (79,8%).

V.3.3. Importance des logements acquis par héritage dans le parc locatif

La plupart des propriétaires bailleurs (42,6%) ont hérité des logements qu'ils mettent en location. Ces bénéficiaires de legs sont sensiblement majoritaires dans le département de Dakar (52,5%). Par département, l'acquisition de logement par héritage est relativement importante avec un minimum à Pikine (25,5%). Quant aux logements obtenus par don, ils représentent 2,4% du parc locatif.

Souvent, les logements hérités sont financièrement amortis tout en dégagant de fortes plus-values du fait de l'urbanisation poussée, la valorisation économique de certaines zones d'habitation et le développement qui accompagne ces genres d'évolution (plus de bien être notamment). Par ailleurs, les propriétaires bailleurs ayant hérité de leur logement sont moins tenus par la réalisation de marges de production et davantage aiguillonnés par les conditions de marché uniquement.

²⁵ Il s'agit ici de la SICAP et de la SN HLM.

Tableau V.2: Répartition du mode d'acquisition du logement par département

	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	Total
Achat	16,9%	29,7%	9,7%	20,2%	20,0%
construction	28,1%	43,1%	44,4%	41,3%	35,0%
Héritage	52,5%	25,5%	42,6%	35,9%	42,6%
donation	2,5%	1,7%	3,4%	2,6%	2,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : ANSD - EMSILD 2010

*

*

*

Le secteur immobilier est confronté à une asymétrie de l'information qui traduit le fait que les parties prenantes aux transactions ne sont pas au même niveau d'information sur les conditions de marché) objectives dans lesquelles elles vont contracter. Une telle situation est imputable à l'absence de marché virtuel ou physique qui permet aux offreurs et aux demandeurs d'entrer en contact directement. Les commissions payées aux intermédiaires sont des coûts supplémentaires qui créent des distorsions sur l'équilibre du marché immobilier. De manière générale, il y a une différenciation des produits relatifs au logement selon que la transaction porte sur l'unité ou le service de logement.

De manière spécifique, l'acquisition de logement a toutes les caractéristiques d'un investissement qui s'avère être une opération financière lourde. En effet, cela requiert la mobilisation ponctuelle de ressources importantes, notamment en comparaison aux revenus salariaux. Dans ce contexte, les demandeurs ont souvent recours au financement bancaire dont l'accessibilité et les conditionnalités constituent également des facteurs de distorsion pour le marché immobilier. En outre, l'acquisition de logement est caractérisée par une segmentation des transactions selon qu'elles portent sur l'achat de logements neufs ou anciens.

Au titre de la location de logement, les loyers sont fixés selon les conditions de marché dans les différentes zones de résidence. Toutefois, les propriétaires veillent sur leurs marges de production. Au total, ce segment des activités immobilières du logement génère un chiffre d'affaires de plus de 110 milliards FCFA en 2009.

Au Sénégal, l'activité d'intermédiation est régie par la loi n° 82-07 du 30 juin 1982 relative aux activités de promotion, de transaction et de gestion immobilières, d'études et conseil en gestion d'entreprises et de conseil juridique.

Ce chapitre circonscrit les activités d'intermédiation immobilière, appréhende leur rôle dans le secteur et identifie les acteurs qui s'adonnent à cette activité, leur nature, leur système de tarifications et le profil de leur clientèle. Il traite également de la part de l'intermédiation dans les services de location en termes de volume et de chiffre d'affaires.

VI.1. Intermédiation immobilière : définition et mode opératoire

L'intermédiation dans le secteur immobilier consiste à mettre en relation les demandeurs et les propriétaires. Elle s'explique par le fait qu'il n'y pas de rencontre systématique entre ces deux acteurs principaux du secteur. Les propriétaires y ont recours afin de trouver des demandeurs (en vente ou en location) pour des spécifications données de logement. Les demandeurs s'adressent aux intermédiaires pour trouver des logements correspondant à leurs préférences en vente ou en location. Ce faisant, l'intermédiation requiert la collecte et la mise à disposition d'informations dont les protagonistes du marché ont besoin pour conclure le plus avantageusement possible leurs transactions. Plus précisément, elle identifie, répertorie et catalogue un ensemble de produits immobiliers de manière à mieux informer les protagonistes du marché sur son état. Aussi, contribue-t-elle à réduire sensiblement les problèmes d'asymétrie de l'information qui existent sur le marché immobilier.

Les intermédiaires sur ce marché sont les agences immobilières et les courtiers. Les premières citées ont aussi la capacité de conseiller les parties prenantes, de superviser leur contrat et d'assurer la gérance des logements loués pour le compte de leur propriétaire.

VI.2. Les agences immobilières

VI.2.1. Nature des agences immobilières

Une agence immobilière est une entreprise qui propose ses services pour la négociation et le conseil dans le domaine de l'immobilier. Plus particulièrement, les agences immobilières s'activent dans la vente, la location pour le compte d'un tiers ou pour leur propre compte, le conseil en matière d'achat et l'estimation de biens immobiliers. Dans les départements de Dakar, Guédiawaye et Pikine²⁶, 39,6% des agences immobilières interrogées sont constituées en Société Unipersonnelle Anonyme à Responsabilité Limitée (SUARL), 35,1% de Société Anonyme à Responsabilité Limitée (SARL), 11,7% en Groupement d'Intérêt

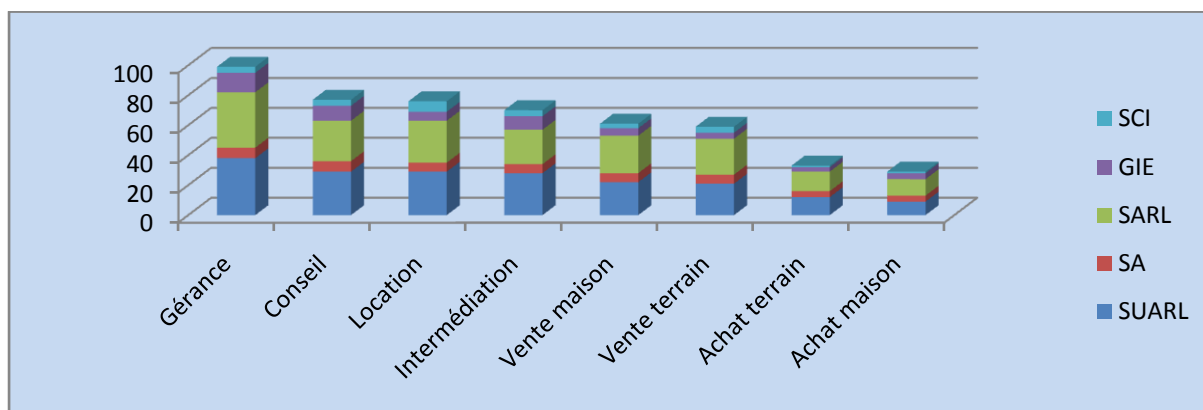
²⁶Les agences immobilières du département de Rufisque n'ont pas été enquêtées

Economique (GIE), 7,2% en Société Anonyme (SA) et 6,3% en Société Civile Immobilière (SCI).

VI.2.2. Activités des agences immobilières

Les agences immobilières enquêtées ont pour activité principale la gérance, suivie des activités de conseils, de location, d'intermédiation, de vente de maisons, de vente de terrains, d'achat de terrains et d'achats de maisons. Le graphique VI.1 ci-dessous donne le pourcentage d'agences exerçant chaque type d'activité.

Graphique VI.1: Pourcentage des agences évoluant dans chaque type d'activité

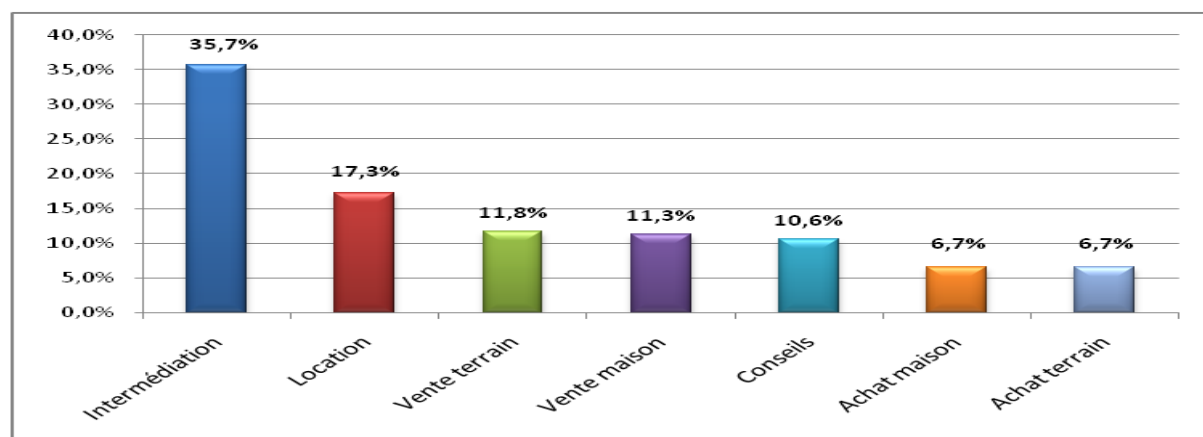


Source : ANSD - EMSILD 2010

En termes financiers, l'intermédiation (35,7%) constitue la principale activité des agences immobilières, suivie de la location pour leur propre compte (17,3%) puis des ventes de terrains (11,8%) et de maisons (11,3%) (Voir graphique VI.2).

Les recettes tirées de l'activité d'intermédiation des agences concernent la gérance pour autrui (22,0%) et la recherche de locataires (13,7%) pour des propriétaires bailleurs dont elles n'administrent pas leur propriété.

Graphique VI.2: Part des activités de l'intermédiation immobilière dans les sources de revenus des agences



Source : ANSD - EMSILD 2010

VI.2.3. Tarification des transactions immobilières des agences

En œuvrant pour le rapprochement des demandeurs et des offreurs de biens et services immobiliers, les agences immobilières gagnent une commission exprimée en pourcentage sur la valeur de la transaction. Pour le cas de l'intermédiation pour la location, le calcul a été fait sur la base d'une durée moyenne des contrats de loyer (5,3 ans) permettant d'avoir une idée sur la valeur du contrat de location à laquelle 83,3% d'un mois de loyer ont été rapportés²⁷. Cela dénote de la difficulté de rapporter dans ce cas la commission à la valeur globale de la transaction qui correspond à l'ensemble des paiements du locataire. Le tableau ci-dessous donne le pourcentage moyen que les agences tirent de chaque type d'activité.

Tableau VI.1: Pourcentage tiré de la valeur d'une transaction selon le type d'activité

Gérance pour autrui	Intermédiation pour la location (en % de la valeur du contrat de location)	Vente terrain	Vente maison	Conseil	Achat terrain	Achat maison
7,2%	1,3%	4,7%	5,0%	7,5%	4,5%	4,7%

Source : ANSD - EMSILD 2010

La facturation la plus élevée, en termes relatifs, est liée aux activités de conseil des agences immobilières (7,5%). Elle est suivie par la gérance pour le compte des propriétaires (7,2%). L'ensemble des activités d'intermédiation des agences immobilières représente en moyenne 8,5% du coût supporté par le locataire de logement. En outre, les tarifs pratiqués sur les achats de logement et de terrain sont relativement consistants. Dans l'hypothèse où les propriétaires répercutent ces charges aux demandeurs, alors elles tournent pour ces derniers autour de 9,7% et 9,2% pour des transactions portant respectivement sur des maisons et des terrains.

VI.2.4. Clientèle

La clientèle représente globalement une proportion modeste des locataires (7,9%) qui s'est constituée en fonction des préférences qu'elle a exprimées et des capacités des agences immobilières à y apporter satisfaction.

L'importance de la clientèle, selon la catégorie socioprofessionnelle, révèle la prédominance des employés du secteur privé formel (hors commerce et profession libérale) qui représentent 37,8%, des commerçants (17,1%) et, dans une moindre mesure, des agents de l'administration (12,6%), des professions libérales (5,4%) et des travailleurs du secteur informel hors commerce (4,5%).

²⁷ Pour un loyer donné ce rapport est $0,833/(5,3 \times 12 + 0,833)$ soit 1,3% de la valeur totale du contrat de location.

En outre, la plupart des agences (86,5%) déclarent ne pas pratiquer de discrimination sur les prix en fonction de la nationalité des clients. Toutefois, les nationaux composent l'essentiel de la clientèle pour 62,2% des agences immobilières interrogées.

VI.3. Les courtiers

VI.3.1. Profil des courtiers

Les courtiers sont des travailleurs indépendants qui investissent généralement une zone d'habitation donnée pour répertorier, cataloguer et porter à la connaissance du public les logements et terrains en location et/ou en vente. A ce titre, ils entrent en contact avec des demandeurs potentiellement intéressés par leurs produits, en vue de les mettre en relation avec les propriétaires.

Les courtiers enquêtés sont presque tous des hommes (99,1%), mariés (71,7%), âgés entre 40 et 65 ans (74,5%). Cependant, les célibataires y sont significativement représentés (20,8%). Selon le niveau d'instruction, ils ont, pour la plupart, atteint le niveau secondaire (34,0%) ou primaire (13,2%) mais rarement le supérieur (6,6%). Certains parmi eux sont également instruits en arabe (19,8%) ou non instruits (16%). Du point de vue de la nationalité, ils sont essentiellement des Sénégalais (98,1%) constitués en majorité de Wolofs (51,2%) suivis des Peulhs (17,5%) et de Sérères (13,6%).

VI.3.2. Activités des courtiers

Les courtiers interviennent en général dans la location de logements (93,4%) ainsi que les achats et ventes de maisons (82,1%) et de terrains (70,3%).

En outre, les services des courtiers ne sont pas exclusivement proposés aux particuliers. Ils sont aussi étendus aux agences immobilières sous forme de sous-traitance. A cet égard, 62,7% du volume des services des courtiers sont fournis aux particuliers contre 37,3% aux agences immobilières.

VI.3.3. Le prix des services des courtiers

Dans la pratique, le demandeur de biens ou services immobiliers verse, à l'entame, un montant forfaitaire au courtier pour avoir le droit de visiter le logement. A la conclusion du contrat de bail ou de cession, le preneur ou l'acquéreur paie pour le service d'intermédiation des commissions indexées en général sur le premier flux de paiement né de la transaction.

Pour les visites, les courtiers exigent en moyenne 2 000 FCFA pour présenter les produits aux clients. Quant aux frais de commission, le pourcentage moyen que fixent les courtiers est de :

- 47,1 % du montant du premier mois de loyer ;
- 5,1% de la valeur du terrain ;
- 5,3% de la valeur de la maison.

VI.3.4. Clientèle

Selon la nationalité, les résultats de l'enquête montrent que les nationaux représentent 50,9% de la clientèle. Toutefois, la clientèle étrangère est fort appréciée par les propriétaires (47%) pour leur sérieux, leur régularité dans le paiement et leur forte capacité financière.

En termes de produits sollicités, la clientèle s'intéresse principalement aux chambres (31,4%), appartements (27,5%) et maisons basses (18,2%).

VI.4. Inter médiation dans la location

VI.4.1. Inter médiation et recherche d'un logement en location

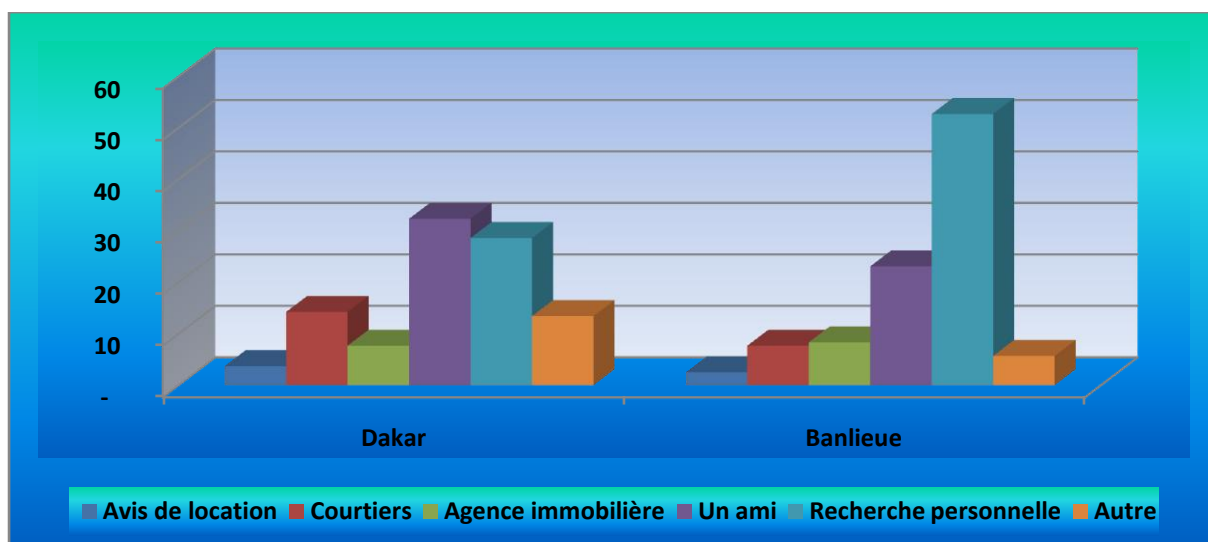
Du point de vue du demandeur, le choix d'un logement se fait sur la base de critères prédéfinis (localisation, confort, coût, etc.). Toutefois, sa détection requiert souvent des recherches. Les résultats de l'enquête montrent que les locataires trouvent généralement des logements par le biais des recherches personnelles (36,5%) ou grâce aux recherches d'un ami (29,3%) et, dans une moindre mesure, grâce à l'inter médiation des courtiers (12,1%), aux agences immobilières (7,9%) et aux avis de locations (3,3%).

Les moyens de recherche d'un logement sont tributaires du standing des quartiers et du département. Ainsi, le département de Dakar reste moderne et se démarque des autres sur ce plan. En effet, la recherche de logement de haut standing en location y est généralement satisfaite par les agences immobilières (28,0%), puis vient la recherche d'un ami (22,8%) et les courtiers (22,3%).

Les locataires de chambres simples sont moins enclins à s'attacher les services d'un intermédiaire (14,5% contre 31,4% pour les autres logements pris globalement). Les travailleurs du secteur formel (privé, public et les retraités) locataires de logements individuels font davantage appel aux intermédiaires (40,2%). Ce phénomène est plus visible à Dakar (45,5%).

Les avis de location sont très peu utilisés, quelque soit le département. Contrairement à la situation observée à Dakar, les individus en quête de logement dans les autres départements ne s'adressent pas fréquemment aux courtiers ou aux agences immobilières.

Graphique VI.3: Moyens de recherche de logement



Source : ANSD - EMSILD 2010

Du point de vue des offreurs (propriétaires de logement), ils ont l'habitude de trouver leurs clients (locataires) par leurs propres moyens (51,9%) ou à travers des connaissances (40,5%). Ceux qui ont recours à des intermédiaires sont peu nombreux.

VI.4.2. Intermédiation et location

La satisfaction des demandes des locataires par l'entremise des agences immobilières et courtiers a représenté respectivement 7,9% et 12,1%.

Les agences interviennent en majorité dans les départements de Dakar (41,9% des contrats conclus) et Pikine (39,4% des contrats conclus). Le département de Guédiawaye ne représente que 18,3% des transactions sur le loyer effectué par les agences. A Rufisque, l'intermédiation sur location à travers les agences est quasi nulle (0,3%). Quant aux courtiers, la prédominance du département de Dakar (66,4%) dans leurs transactions est plus nette, comparée aux agences.

La gestion des logements en location est majoritairement assurée par leurs propriétaires (84,9%) ou par des membres de leur famille (8,1%). Le recours aux intermédiaires est de 7,0%.

VI.4.3. Chiffre d'affaires tiré de l'intermédiation dans le marché immobilier

En termes de recettes, l'intermédiation dans la location représente 13,7% (1 223 millions FCFA) du chiffre d'affaires total généré par les loyers dont 7,8% pour les agences et 5,9% pour les courtiers.

Les agences immobilières tirent selon le type de logement 45,2% de leur chiffre d'affaire des maisons individuelles à étage. Selon le type de logement et la région, cette part est plus importante à Dakar (58,8%).

VI.5. Position des intermédiaires par rapport au cadre réglementaire du secteur

De manière générale, les prix de location, d'achat et de vente de terrains et de maisons sont fixés par les propriétaires et appliqués par les intermédiaires. Toutefois, 32% des agences se réfèrent à la réglementation en vigueur en matière de conseils sur les prix portant sur au moins une de leurs activités (vente de maison et/ou de terrain, location de maison, etc.). Par ailleurs, plus de la moitié des agences (54,1%) ont déclaré avoir connaissance de l'existence d'un cadre réglementaire et juridique régissant les activités locatives au Sénégal, en particulier à Dakar. Elles précisent que cette réglementation porte essentiellement sur la tarification et les normes de construction. En outre, elles estiment qu'elle est peu efficace en raison de la désuétude et de l'absence de suivi et de contrôle.

*

*

*

L'intermédiation immobilière vise principalement à mettre en relation les demandeurs et les détenteurs de biens immobiliers. Par la même occasion, elle s'avère très importante dans un secteur caractérisé par une mauvaise circulation de l'information relative aux échanges, au point que les différents protagonistes des transactions ne sont pas au même niveau d'information quant à la situation réelle du marché. En effet, le fait d'identifier, de répertorier et de cataloguer des produits disponibles sur le marché contribue à corriger les problèmes d'asymétrie de l'information inhérents à ce secteur.

Les intermédiaires sont des agences immobilières et des courtiers cherchant à toucher des commissions sur les transactions dont ils sont à l'origine. Les premiers sont généralement constitués en entreprise (personne morale) alors que les seconds sont des individus travaillant habituellement en solitaire.

Leur importance est relativement contenue en termes de transaction sur le logement (20,0%) et des recettes tirées de la location (22,1%). Toutefois, cela peut s'expliquer par le fait que les services d'intermédiation proposés par les agences immobilières et les courtiers sont assez élevés ou requièrent la mobilisation ponctuelle de montants élevés. En effet, les agences demandent en moyenne 83,3% du loyer du premier mois pour chaque contrat de location conclu. Quant aux courtiers, leur prix est en moyenne de 7,2% du montant de la transaction.

En définitive, les intermédiaires sont très utiles dans le secteur immobilier, car ils contribuent beaucoup au bon fonctionnement du marché. Cependant, ils engendrent des coûts supplémentaires très sensibles pour les parties prenantes aux transactions immobilières, en particulier pour les demandeurs. En conséquence, ils créent également des distorsions sur ce marché, favorisant des hausses indues des prix qui ne sont justifiées ni par les conditions d'offre ni par celles de demande mais par les soucis de profit des intermédiaires.

Chapitre VII: FINANCEMENT DANS LE SECTEUR DE L'HABITAT

L'accès au logement est lié à plusieurs paramètres dont le financement qui revêt différentes formes. Pour l'essentiel, les accédants utilisent des ressources propres ou font recours à des emprunts pour supporter les charges liées à la construction de leur logement.

Ce chapitre procède à l'analyse des conditions de financement en faisant ressortir leurs impacts sur le coût du logement. Il passe en revue les différents mécanismes de financement en vigueur au Sénégal pour mettre en exergue les contraintes liées au financement de l'habitat.

VII.1. Crédit immobilier

Le crédit immobilier est un emprunt à long terme destiné en particulier à couvrir tout ou une partie des dépenses occasionnées par l'acquisition, la construction, la finition ou la réfection des biens immobiliers. Ce type de financement est pratiqué par 13 banques sur les 17 en activité répertoriées en 2010. Parmi elles, la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) est spécialisée dans le crédit immobilier en termes de volume d'activités et de produits financiers spécifiques. A titre illustratif, elle a assuré entre 2000 et 2010 plus de 77% du financement par emprunt bancaire consenti aux particuliers pour la construction dans la région de Dakar.

Les autres banques se sont investies dans le financement de l'habitat à partir des années 2000, à la faveur de la libéralisation des activités bancaires spécifiquement destinées au secteur immobilier jusque-là monopolisées par la BHS. Les financements octroyés par ces nouveaux intervenants ne sont pas encore assez diversifiés et concernent généralement les prêts personnels immobiliers.

VII.1.1. Les produits financiers, les produits immobiliers ciblés et les clients

Dans la pratique, le financement du secteur immobilier relève du financement bancaire en général. Celui-ci consiste pour les banques et autres établissements de crédit à mobiliser l'épargne des agents économiques à capacité de financement pour les mettre à la disposition de ceux qui ont un besoin de financement moyennant un paiement net d'intérêt au profit de la banque.

Dans le cadre de l'enquête, les produits financiers créés par les banques et relevant de transactions immobilières concernent les prêts personnels immobiliers, les prêts immobiliers pour les coopératives, les prêts immobiliers pour les promoteurs, les prêts pour l'épargne logement et les prêts pour le personnel des institutions financières. La différenciation entre ces formes de prêts réside au niveau des taux d'intérêt qui leur sont appliqués et les délais de remboursement consentis sous forme de tranches avec durées minimale et maximale.

Ces prêts sont accordés pour l'achat de terrain, l'acquisition de logement, la construction de logement, la rénovation ou la finition.

Les principaux clients bénéficiaires de ces prêts sont les particuliers souscrivant seuls (généralement chefs de ménage) à la recherche d'un logement sans pouvoir mobiliser les ressources financières nécessaires. Sont également concernés, les particuliers regroupés en coopératives d'habitat pour mieux défendre leur intérêt. Il convient de citer les promoteurs immobiliers désireux de mobiliser les investissements nécessaires à la réalisation de leurs activités ou de diversifier leurs sources de financement pour mieux gérer leurs risques.

VII.1.2. Les conditionnalités sur les prêts immobiliers

Elles sont principalement de deux ordres, à savoir **les conditionnalités purement financières** et **celles financièrement neutres**. La première catégorie regroupe les taux d'intérêt appliqués et les durées des prêts consentis. Ces deux éléments sont à la base des paiements sous forme d'intérêt et de remboursement du principal.

Selon les clients bénéficiaires, le taux d'intérêt sur les crédits octroyés aux particuliers sont les plus élevés (10,9%). Les taux appliqués aux promoteurs et aux coopératives sont en moyenne similaires (respectivement 10,2% et 10,1%).

Selon les produits financiers, les prêts pour une épargne logement (7,0%) et les prêts pour le personnel des banques (1,6%) affichent les taux les plus bas.

Quant aux durées maximales pratiquées par les différentes institutions financières, les prêts accordés aux personnels des banques ont une maturité moyenne de 16 ans. En revanche, l'échéance des prêts octroyés aux promoteurs immobiliers se situe en moyenne à 8 ans. Quant aux prêts personnels immobiliers, ils peuvent atteindre une durée moyenne de 12 ans.

Tableau VII.1: Taux d'intérêt et durée moyenne selon la catégorie de prêt

Catégories de prêts	Taux d'intérêt moyen	Durée moyenne Minimum (an)	Durée moyenne Maximum (an)
Prêts personnels immobiliers	10,9	1	12
Prêts immobiliers coopératives	10,1	1	10
Prêts immobiliers promoteurs	10,2	2	8
Prêts épargne logement	7,0	1	13
Prêts personnels des banques	1,6	1	16

Source : ANSD - EMSILD 2010

Les conditionnalités financières ont également trait aux frais de dossiers et d'assurances auxquels tout bénéficiaire de prêt doit s'acquitter. Les frais de dossier sont évalués à environ 1% du montant sollicité avec un maximum de 2% dans certaines entités du système financier décentralisé. Il faut également noter qu'au niveau des banques appliquant un taux de 1% du montant du prêt, les frais de dossier sont plafonnés à 500 000 FCFA.

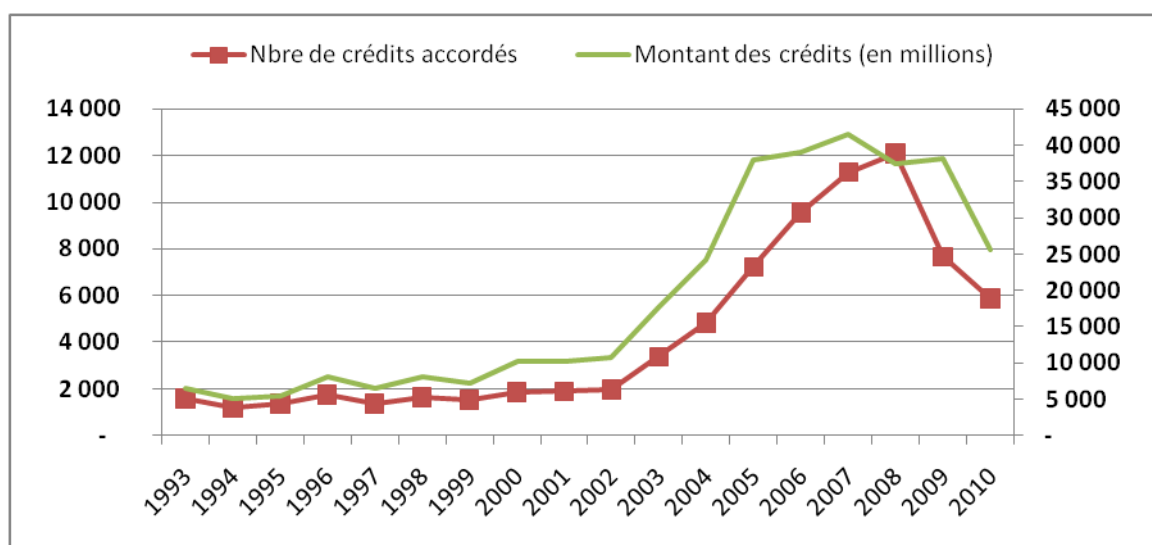
Les frais d'assurance portent en général sur une souscription d'assurance invalidité. En revanche, seules deux (02) institutions financières demandent également une souscription d'assurance perte emploi. Les frais liés à l'assurance invalidité représentent en moyenne 0,5% du prêt, soit le même niveau que celui de l'assurance perte emploi. Le montant de l'assurance payé en 2009, au titre des crédits immobiliers, est évalué à 381 millions de FCFA.

Les conditionnalités financièrement neutres portent sur la justification d'un revenu régulier, l'ouverture de compte bancaire auprès de l'institution financière sollicitée, la domiciliation de salaire et la constitution d'un apport personnel (sauf pour le personnel des banques). Dans le cas d'une construction, il faut également avoir un plan de construction (80% des institutions financières et 50% des banques et des SFD s'il s'agit d'une extension), disposer d'une autorisation de construire, avoir un titre de propriété, fournir l'état des droits réels du titre de propriété et établir un devis. De manière générale, il est exigé une pièce d'identification, une justification du domicile actuel et la formulation d'une demande de prêt. En particulier, les promoteurs doivent fournir des états financiers, les particuliers désireux de faire des acquisitions doivent disposer de promesses de vente. Les institutions du système financier décentralisé exigent la visite du domicile du client et des garanties matérielles.

VII.1.3. Principales caractéristiques d'évolution des prêts

Le volume des crédits immobiliers octroyés par les institutions financières est ressorti à 38,1 milliards de FCFA en 2009, après une valeur de 10,3 milliards de FCFA en 2000. Le nombre de bénéficiaires a plus que triplé sur la période 2000-2009 en passant de 1 874 à 7 690 demandes de crédit agréés, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 17,0%. Cette augmentation résulte des effets conjugués d'une augmentation soutenue de la demande en logement par les ménages et d'une intervention de plus en plus accrue des banques commerciales dans le financement du secteur immobilier. Toutefois, ces évolutions croissantes ont atteint leurs sommets sur la période 2007-2008 dénotant d'un essoufflement qui résulterait d'une baisse de la rentabilité ou de la persistance de contentieux sur de tels prêts.

Graphique VII.1: Evolution du nombre et du montant des crédits accordés par les banques



Source : ANSD - EMSILD 2010

L'évolution du taux d'intérêt sur les crédits immobiliers n'est pas très significative entre 2006 et 2010. Il existe une faible concurrence dans ce domaine et les taux directeurs de la Banque Centrale n'ont pas beaucoup évolué sur la période. De 8,5% en 2006, le taux d'intérêt moyen du crédit immobilier est passé à 8,0% à fin 2010, soit une baisse de 0,5 point en 5 ans.

VII.2. L'état du financement du secteur immobilier

VII.2.1. Financement des promoteurs immobiliers

Pour financer l'ensemble des programmes développés entre 2000 et 2009, les promoteurs ont combiné l'endettement bancaire et l'autofinancement. Ainsi, 47,7% des programmes sont financés conjointement par emprunt aux banques et sur fonds propres, tandis que 35,4% sont financés uniquement par les banques. Au total, les banques et autres institutions financières ont participé au montage financier de 83,1% des programmes immobiliers portés par les promoteurs.

Le remboursement des crédits de construction de logements octroyés aux promoteurs requiert, en moyenne, le versement de mensualités s'élevant à 391 719 FCFA sur une période de 8 années incluant des intérêts mensuels moyens de 119 025 FCFA, soit un cumul de 37 605 024 FCFA sur la période.

Pour les maisons basses, le remboursement des crédits de construction octroyés aux promoteurs immobiliers requiert, en moyenne, le versement de mensualités s'élevant à 213 976 FCFA dont 65 017 FCFA constitués d'intérêts mensuels moyens. Les immeubles R+1 sont financés par les promoteurs moyennant des paiements de 147 767 FCFA d'intérêts mensuels moyens et 338 572 FCFA de principal en moyenne soit 486 308 FCFA chaque mois.

Le terrain constitue un des principaux intrants de la construction de logement. A ce titre, son financement revêt autant d'enjeux que celui du logement. Les coûts moyens d'un terrain de 150 m² acquis sur financement bancaire amènent le promoteur à honorer des mensualités de 88 617 FCFA sur une période de 9 ans incluant des intérêts mensuels de 29 885 FCFA.

Selon le département, à Dakar, l'achat par les promoteurs d'un terrain sur financement bancaire exige, en moyenne, le versement de mensualités de 159 844 FCFA pendant 9 ans pour un crédit de 11 441 453 FCFA. Pour les départements de Pikine et Guédiawaye, les paiements mensuels s'élèvent à 84 280 FCFA incluant des intérêts de 28 422 FCFA. Les promoteurs intervenant dans le département de Rufisque supportent des coûts liés au financement bancaire moindre par rapport aux autres départements (mensualités 40 753 dont 13 743 FCFA d'intérêts).

VII.2.2. Financement des particuliers

Le financement de l'achat des terrains, de la construction et de l'achat des logements des particuliers est globalement assuré par leur épargne (selon les résultats de l'enquête), avec des taux respectifs de 82,7%, 72,1%, et 48,8%. S'agissant des logements acquis après 2005, leur financement est assuré par emprunt bancaire (13,6%) et à 6,6% sur emprunt combiné à l'épargne et/ou à l'aide familiale. Le remboursement des emprunts contractés par les propriétaires nécessite en moyenne des paiements mensuels de 134 324 FCFA. Parmi eux, 43,7% n'ont pas encore fini de rembourser leur crédit.

Compte tenu de ses enjeux dans le secteur immobilier, le financement des terrains acquis par les particuliers requiert une attention particulière. Selon les enquêtes, les propriétaires doivent verser, en moyenne, un montant mensuel de 79 821 FCFA sur une période moyenne de 12 ans pour acquérir un terrain de 150 m² sur financement.

Dans le département de Dakar, l'achat par un particulier d'un terrain sur financement bancaire exige, en moyenne, le versement de mensualités de 141 401 FCFA pendant 12 ans incluant des intérêts de 61 946 FCFA.

A Pikine et Guédiawaye, l'achat d'un terrain de 150 m² par un particulier, à travers un financement bancaire, est assujéti à un paiement de 74 556 FCFA par mois sur une période de 12 ans dont 32 662 FCFA d'intérêts.

Pour Rufisque, un département qui dispose de plus de réserves dans la région de Dakar, les coûts liés au financement de l'achat de terrain sont relativement moins chers, comparés aux autres départements de Dakar. L'acquisition par un particulier d'un terrain sur crédit immobilier dans le département de Rufisque nécessite le paiement d'échéanciers de 36 051 FCFA sur 12 ans incluant des intérêts de 15 794 FCFA soit un cumul de 5 191 344 FCFA.

*

*

*

Il ressort de cette analyse qu'il existe une gamme variée de produits financiers destinée au financement du secteur immobilier et portant sur plusieurs produits (logement, construction, terrain, etc.). Le financement prend en compte les différents acteurs du secteur en mettant à leur disposition des produits adaptés à leurs besoins. Les crédits octroyés ont cru sensiblement en nombre et en valeur entre 2000 et 2010 à la faveur de la libéralisation financière et la demande croissante de logement à Dakar. Toutefois, ces financements sont soumis à des conditionnalités ayant un impact financier certain mais aussi un caractère très drastique, apte à durcir la sélection des clients bénéficiaires. Aussi, est-il noté un fléchissement des crédits accordés par les institutions financières à partir de 2008.

Au total, l'analyse du financement de l'habitat fait ressortir deux obstacles majeurs. Il s'agit de barrières liées à l'accès constituées de plusieurs conditionnalités et des coûts des crédits octroyés. En conséquence, il y a une prépondérance des modes de financement alternatifs tels que l'épargne ou les aides familiales. Ainsi, l'achat des terrains, la construction et l'achat des logements par les particuliers sont généralement assurés par leurs propres ressources (respectivement à 82,7%, 72,1%, et 48,8%).

Chapitre VIII: LA LEGISLATION FONCIERE AU SENEGAL ET SON IMPACT SUR LE COUT DU LOGEMENT

L'expression « législation foncière » renvoie à des lois qui réglementent les aspects relatifs à un bien-fonds²⁸. Au Sénégal, comme dans la plupart des Etats Africains, la législation foncière est fondamentale, du fait de l'importance de la terre qui est un bien commun. Elle est d'autant plus importante pour répondre au besoin de régulation des transactions sur les terres du fait de la concurrence sur son usage entre activités (agricole, industrielle, minière, service) et/ou la construction de logement. Ce besoin est d'autant plus aigu dans le contexte des grandes villes africaines, à l'instar de Dakar.

La législation foncière définit les régimes foncier et domanial, les différents types de titre de propriété et la fiscalité foncière. En outre, elle réglemente les transactions sur les biens immobiliers en fixant certaines conditions obligatoires ou facultatives. Ce faisant, la législation foncière encadre le fonctionnement du marché de l'immobilier et ne manque pas d'y exercer une influence structurelle, notamment dans la détermination des prix.

L'objectif de ce chapitre est de présenter la manière dont la législation foncière est structurée au Sénégal et d'analyser les conséquences des frais fonciers dans la cherté des terrains et des logements dans la région de Dakar.

VIII.1. Nomenclature des titres de propriété

La propriété foncière se divise en trois (3) catégories au Sénégal :

- le titre foncier individuel qui confère l'entière propriété inaliénable d'un bien foncier dont la transaction et la mutation doivent se faire obligatoirement devant un notaire. Ces dernières sont soumises à des taxes et droits de mutation allant jusqu'à 18% du prix de cession ;
- le titre foncier d'Etat sur un bien foncier de l'Etat sénégalais, donne la possibilité de devenir locataire par bail emphytéotique²⁹ (de 50 à 99 ans) et peut être converti après construction, en titre individuel. Il est recommandé de faire l'acquisition devant un notaire bien que cela ne soit pas obligatoire ;
- le titre non inventorié, représentatif des biens fonciers attribués aux communautés rurales qui sont des terres agricoles au départ, régies par les préfectures ou sous-préfectures. Elles ne peuvent théoriquement pas être cédées à des tiers, sauf si la mise en valeur est constatée (construction d'un mur de clôture ou d'un bâtiment).

²⁸ Biens immeubles (terres, bâtiments)

²⁹ Bail emphytéotique : c'est le fait de conférer au preneur (locataire) un droit réel sur la chose à bail.

VIII.2. Régimes domanial et foncier et frais connexes

Au Sénégal, il existe deux régimes fonciers : un régime qui est basé sur le droit de propriété ayant socle à l'immatriculation foncière et un régime sur la domanialité nationale. Le régime d'immatriculation regroupe toutes les terres qui ont fait l'objet d'une immatriculation, alors que le régime du domaine national est du fait de l'ensemble des terres qui ne sont pas immatriculées.

La conservation foncière désigne l'ensemble des formalités accomplies pour asseoir irrévocablement le droit de propriété immobilier. Les droits d'enregistrement sont un impôt perçu par l'Etat lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit dans un registre. En d'autres termes, le notaire doit reverser ces taxes (droits d'enregistrement) aux Impôts et Domaines.

Quant aux frais de notaires, ils sont considérés comme obligatoires lors de transactions immobilières. Leurs taux sont dégressifs par rapport aux prix de vente du terrain. Les frais de conservation foncière au Sénégal s'élèvent à 1% du prix de vente du terrain. Quant aux droits d'enregistrement, ils sont perçus lors de l'enregistrement d'un acte ou d'un écrit. Ils représentent 15 % du prix de vente que le notaire doit reverser aux impôts et domaines³⁰.

Le tableau, ci-après, donne les répartitions des frais de notaires suivant le montant du prix de vente du terrain.

Tableau VIII.1: les frais de notaires

Prix de vente en FCFA	Frais de notaires (pourcentage par rapport au prix de vente)
1 à 20 millions	4,5 %
21 à 80 millions	3 %
81 à 300 millions	1,5 %

Source : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat du Sénégal

VIII.3. La fiscalité sur le foncier

VIII.3.1. Revenus imposables

Selon l'article 40 du Code Général des Impôts (CGI), les revenus fonciers suivants sont imposables :

- revenus (ou valeurs locatives) des propriétés bâties telles que les maisons ;
- revenus des propriétés non bâties de toute nature, y compris ceux des terrains immatriculés ;

³⁰ Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

- les revenus accessoires provenant notamment de la location de droit d'affiche ou d'autres redevances ayant leur origine dans le droit de propriété.

Selon l'article 41 du Code Général des Impôts (CGI)³¹ en vigueur, les revenus en nature sous forme d'un logement dont le propriétaire se réserve la jouissance ne sont pas soumis à l'impôt sur le revenu. L'exonération ne concerne que le revenu en nature sous forme de logement. Elle ne peut être adoptée lorsque le propriétaire n'occupe pas personnellement le logement mais le met gratuitement de son propre chef, à la disposition d'un tiers sans y être tenu par une obligation légale.

Par ailleurs, le code sus visé indique que d'autres impôts directs et taxes assimilées sont aussi appliqués aux biens fonciers, notamment :

- la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB) perçue au profit des collectivités locales est due sur les propriétés bâties telles que les maisons. Sont exemptés de la CFPB, les bâtiments affectés à un service public et qui ne génèrent pas de revenus. Les bâtiments qui sont utilisés par le propriétaire lui même pour un usage scolaire se retrouvent également dans cette catégorie. Les taux de la CFPB sont fixés à 5% pour les bâtiments autres qu'usines. L'immeuble occupé par le propriétaire à titre de résidence principale jouit d'un abattement de 500 000 FCFA sur sa valeur locative. Les constructions nouvelles, les reconstructions et les additions de construction ne sont pas soumises à la contribution foncière qu'à compter de la sixième année suivant celle de leur achèvement ;
- la Contribution Foncière des Propriétés Non Bâties (CFPNB) est due à raison des terrains immatriculés et des terrains où sont édifiés des constructions non adhérentes au sol, situées dans le périmètre des communes, des groupements d'urbanisme, des centres lotis ou des centres désignés par arrêté du Ministre chargé des Finances et qui ne sont pas expressément exemptés. Les terrains abritant les constructions en cours sont également imposables si l'achèvement des travaux n'intervient pas à la troisième année suivant celle du début des travaux. Le taux de la CFPNB est fixé à 5% de la valeur vénale de la propriété imposable. L'impôt est calculé par l'administration fiscale sur la base de la déclaration foncière que le propriétaire dépose avant le 31 janvier de chaque année. Le montant de la CFPB est notifié au contribuable par rôle nominatif ;
- la surtaxe sur les terrains non bâtis, ou insuffisamment bâtis qui s'applique sur les terrains dont la valeur vénale des constructions est inférieure à la valeur du terrain. Le taux est déterminé en fonction de la localité et du total des valeurs vénales des terrains non bâtis ou insuffisamment bâtis, imposable ou exonérés. Les taux sont de 1%, 2%, 3% ; ils s'appliquent par tranche sur la valeur vénale des terrains ;

³¹ Code Général des Impôts de janvier 2007.

- la taxe sur la plus value immobilière frappe la plus value acquise sur les terrains bâtis ou non bâtis et les droits relatifs aux immeubles ;
- l'impôt sur le minimum fiscal est perçu au profit des collectivités locales. Il est dû par toute personne résidente au Sénégal âgée au moins de 14 ans et relevant de l'une des catégories décrites ci-dessous :
 - catégorie exceptionnelle : les propriétaires dont la valeur locative est égale ou supérieure à 12.000.000 FCFA ;
 - première catégorie : les propriétaires dont la valeur locative est égale ou supérieure à 2.000.000 FCFA et inférieure à 12.000.000 FCFA ;
 - deuxième catégorie : les propriétaires dont la valeur locative est égale ou supérieure à 1 .000.000 FCFA et inférieure à 2.000.000 FCFA ;
 - troisième catégorie : les propriétaires dont la valeur locative est égale ou supérieure à 600 000 FCFA et inférieure à 1.000.000 FCFA.

Les montants des impôts sur le minimum fiscal par personne des différentes catégories se présentent comme suit :

Tableau VIII.2: Impôt sur le minimum fiscal

Catégories	Montants fixés
Catégorie exceptionnelle	12 000 CFA
Première catégorie	4 000 CFA
Deuxième catégorie	3 200 CFA
Troisième catégorie	2 400 CFA

Source : DGID

Il faut souligner que le chef de ménage supporte l'impôt relatif à tous les membres de son ménage, y compris l'impôt sur le minimum fiscal de sa ou ses conjointes.

VIII.3.2. Détermination du revenu imposable

Le revenu net foncier est imposé au taux de 20%. Il est égal à la différence entre le montant du revenu brut encaissé et le total des charges de propriété acquittées au cours de l'année précédant celle de l'imposition.

Le revenu brut est constitué des recettes perçues chaque année (loyers, remboursement de charges, dépôt de garantie, pas de porte ou droits d'entrée, indemnité de résiliation...) et des recettes accessoires (droits d'affichage, redevances tréfoncières, etc....). A cela, s'ajoutent les dépenses qui incombent normalement aux propriétaires et qui sont mises par

convention à la charge des locataires (grosses réparations, contribution foncière, primes d'assurance, etc....).

De ces revenus, il convient de diminuer le montant des dépenses supportées par le propriétaire pour le compte de ses locataires (frais d'éclairage, entretien des ascenseurs, taxe sur les ordures ménagères (TOM)). Les charges de propriété, pour être déductibles, doivent se rapporter à des immeubles ou partie d'immeubles dont les revenus sont imposables dans la catégorie des revenus fonciers, avoir été engagées en vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu, et être justifiées. Ces charges sont les dépenses de réparation et d'entretien, les frais de gérance et de rémunération des gardiens et concierges effectivement supportés par le propriétaire, les intérêts des dettes contractées pour l'acquisition, la construction, la conservation ou la réparation des propriétés, la déduction forfaitaire de 20 % des revenus bruts représentant les frais de gestion, l'assurance et l'amortissement et enfin la contribution foncière des propriétés bâties (CFPB) ou non bâties (CFNB).

Le propriétaire est soumis à l'obligation d'acquitter la CFPB ou la CFPNB et la TOM. Cependant, en cas de location, le bailleur acquitte l'impôt sur le revenu au titre des Revenus fonciers et la CFPB et le locataire, quant à lui, supporte les droits d'enregistrement exigibles sur le bail (contrat) ou la taxe sur les locations verbales, la TOM et la TVA en cas de location professionnelle ou de location meublée. En cas de vente immobilière, le vendeur s'acquitte de la Taxe de Plus-value immobilière lors des formalités liées à la mutation d'immeuble.

VIII.3.3. Impôts et taxes fonciers payés par les propriétaires

Selon les résultats de l'EMSILD, la plupart (82,9%) des propriétaires de la zone urbaine de la région de Dakar paie des impôts et taxes fonciers annuels inférieurs à 50 000 FCFA, tandis que les 8,2% paient entre 50 000 FCA et 100 000 FCA, les 3,4% entre 100 000 FCFA et 150 000 FCFA et les 5,5 % versent plus de 150 000 FCFA. Cette charge constitue en moyenne 13,2 % du total des charges supportées par les propriétaires.

Tableau VIII.3: Répartition des propriétaires selon le montant des Impôts et taxes fonciers payés par an

Impôts et taxes fonciers des propriétaires	Pourcentage (%) de propriétaires
Inférieur à 50 000 FCFA	82,9
De 50 000 FCFA à 100 000 FCFA	8,2
De 100 000 FCFA à 150 000 FCFA	3,4
Plus de 150 000 FCFA	5,5

Source : ANSD - EMSILD 2010

Par ailleurs, les taxes et impôts fonciers payés par les propriétaires du département de Dakar sont plus élevés, comparés à ceux payés au niveau des autres départements de la région. En effet, parmi les propriétaires qui paient plus de 150 000 FCFA, près des 60% sont du département de Dakar. Le même constat est également fait avec ceux qui paient entre 50 000 FCF et 100 000 FCFA pour un taux de 70,7%.

Tableau VIII.4: Proportion des propriétaires selon le montant des impôts et taxes fonciers annuels payés par département

Impôts et taxes fonciers	Département				Région
	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	
Inférieur à 50 000 FCFA	36,3%	36,9%	15,5%	11,2%	100%
De 50 000 FCFA à 100 000 FCFA	70,7%	7,5%	1,7%	20,1%	100%
De 100 000 FCFA à 150 000 FCFA	36,7 %	36,3%	2,4%	24,7%	100%
Plus de 150 000 FCFA	58,2%	9,5%	0,9%	31,4%	100%

Source : ANSD - EMSILD 2010

*

*

*

La législation foncière est importante dans la mesure où elle permet à l'Etat de bien réglementer le régime foncier. Cependant, cette réglementation n'a pas empêché la spéculation foncière qui sévit dans le pays depuis quelques années.

Par ailleurs, les impôts et taxes fonciers représentent des charges qui viennent grever le coût du loyer, étant donné que 20 % des revenus nets des propriétaires issus de la location doivent être utilisés pour honorer cette charge. Ainsi, les incidences de la fiscalité sur le fonctionnement du marché et les prix s'avèrent être une réalité.

Chapitre IX: LOYER ET TENDANCES A DAKAR

Le loyer constitue pour un propriétaire, la contrepartie de la mise à disposition d'un logement à un locataire. Déterminé d'accord parties entre le propriétaire et le locataire, il fait l'objet d'un contrat écrit ou non (tacite) qui stipule des paiements périodiques (généralement mensuels). Il est déterminé selon plusieurs facteurs dont les caractéristiques du logement et celles de son environnement.

La location de logement est un phénomène essentiellement urbain. A ce titre, elle touche particulièrement la région de Dakar où loge la plupart des locataires du pays.

Pour mieux appréhender les tensions locatives, ce chapitre analyse le niveau du loyer, son évolution et ses facteurs.

IX.1. Structure des loyers selon le type de logement et le standing

Si le logement et ses caractéristiques demeurent un facteur important d'explication des loyers pratiqués, sa localisation est un facteur déterminant aussi bien dans le choix des locataires qu'au niveau des prix affichés.

La stratification des départements de Dakar a permis de mettre en évidence de fortes disparités entre les quartiers et l'existence d'une véritable hiérarchie spatiale des niveaux de loyer entre Dakar et sa banlieue.

Le département de Dakar affiche les loyers les plus chers. En moyenne, un studio est loué mensuellement à 67 000 FCFA, un appartement à 88 000 FCFA, une maison basse à 110 000 FCFA et une chambre à 24 000 FCFA dans le bas standing. Pour ces mêmes types de logement, il faut majorer d'environ 25% les loyers pour habiter dans le moyen standing et payer le double pour prétendre habiter dans le haut standing du département de Dakar.

Les autres départements, plus à la portée de la plupart des ménages, accueillent de plus en plus de locataires. Ces derniers étaient autrefois relégués au second plan par les locataires, car considérés comme excentrés par rapport au centre-ville.

Dans le département de Pikine, pour trouver une maison basse dans le haut standing, il faut payer en moyenne 109 000 FCFA contre 90 000 FCFA dans le moyen standing et 71 000 FCFA dans le bas standing. Les chambres, très demandées dans ces zones, ont des loyers qui vont en moyenne de 21 000 FCFA dans le haut standing à 19 000 FCFA dans le moyen standing et 16 000 FCFA dans le bas standing.

Le département de Guédiawaye est un peu plus cher que celui de Pikine pour une certaine catégorie de logement (studio, appartement et maison basse). En effet, les loyers de Pikine sont inférieurs de 15% à ceux de Guédiawaye. Cependant, les chambres, sont quasiment au même prix que celles de Pikine pour tous les standings.

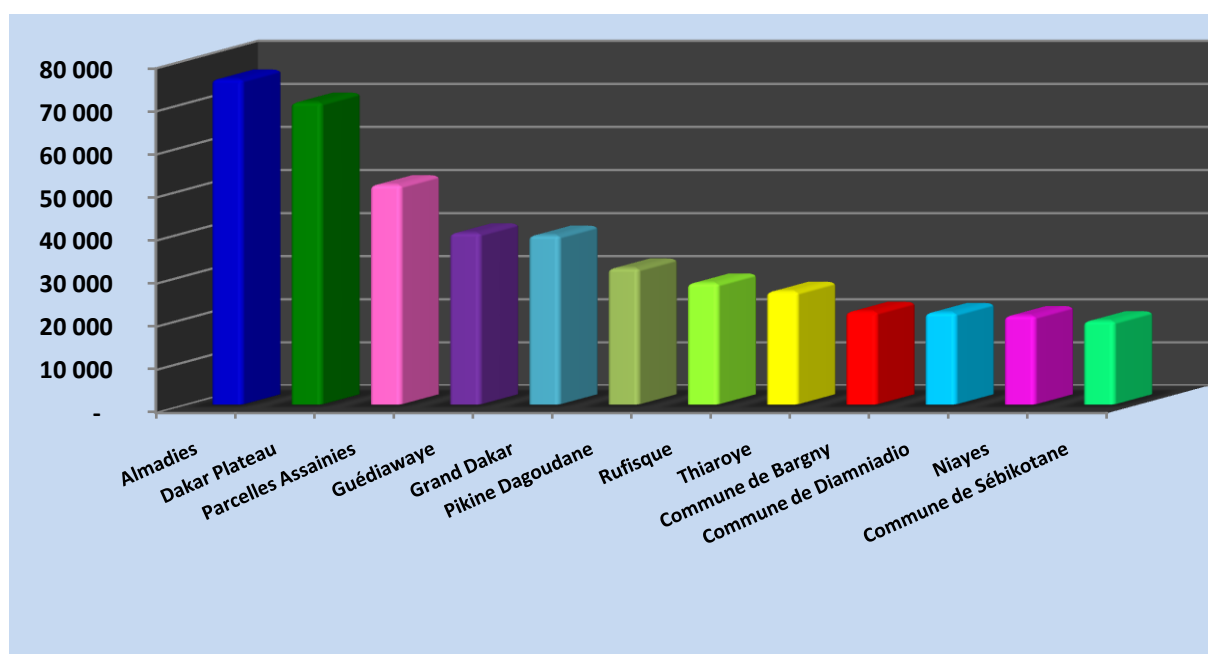
Dans le département de Rufisque, le loyer affiche 80 000 FCFA dans le haut standing, 61 000 FCFA dans le moyen standing et 55 000 FCFA dans le bas standing. Les chambres

sont louées à 16 000 FCFA dans le haut standing, 14 000 FCFA dans le moyen et 12 000 FCFA dans le bas standing.

Le loyer dans le département de Dakar est généralement deux fois plus élevé que partout ailleurs dans la région. Le département de Guédiawaye, plus récent, est le deuxième le plus coûteux en matière de loyer, suivi respectivement de Pikine et de Rufisque. Par ailleurs, les prix des loyers pratiqués à Dakar pour le bas standing sont généralement ceux administrés dans les autres départements pour le haut standing.

En se référant au graphique IX.1, il apparaît que de Dakar vers la banlieue, le loyer suit généralement une tendance décroissante. En effet, à quelques exceptions près, plus on s'éloigne de Dakar, plus le loyer baisse.

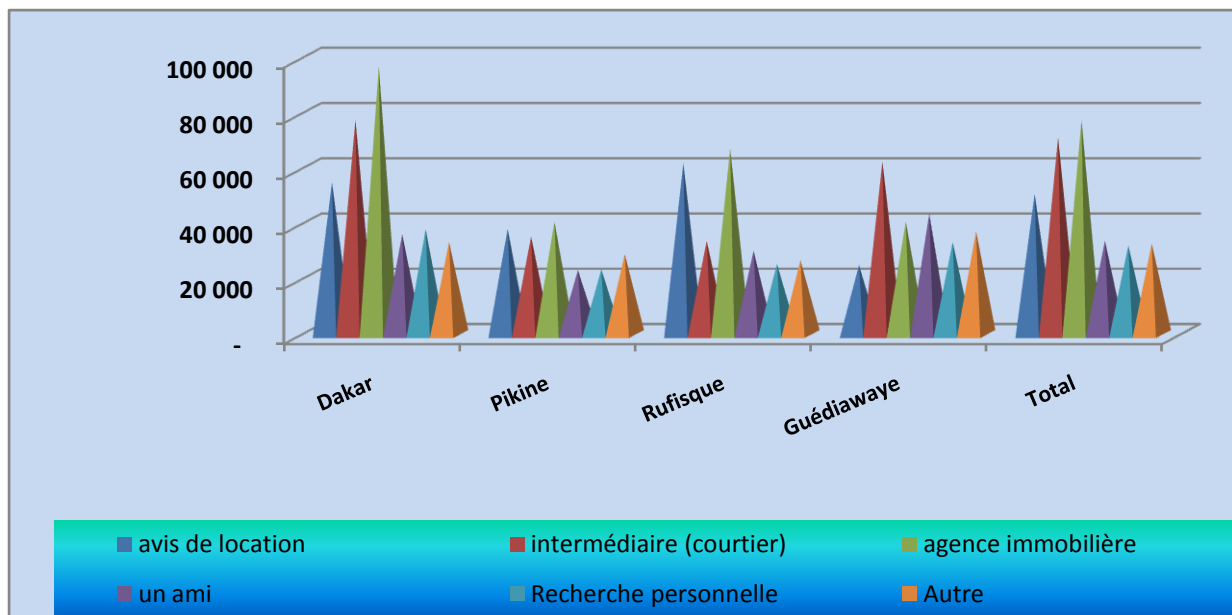
Graphique IX.1: Loyer mensuel moyen par arrondissement



Source : ANSD - EMSILD 2010

Par ailleurs, selon les moyens utilisés pour trouver des logements, il ressort que les locataires qui ont eu des logements par l'intermédiaire des agences immobilières paient en moyenne plus chers, suivis de ceux qui sont passés par les courtiers, viennent ensuite ceux qui ont eu des logements à partir des avis de location.

Graphique IX.2: Loyer selon les moyens de trouver le logement



Source : ANSD - EMSILD 2010

IX.2. Zones de résidence des locataires

En dépit de la cherté des coûts de loyers, le département de Dakar, du fait de son poids économique, regroupe 55,9% des locataires de la région. Les quartiers où les loyers pratiqués sont les moins chers (bas standing) et ceux où ils sont moyens (moyen standing) accueillent l'essentiel des locataires (98,3%), qu'ils se partagent à parts égales.

Le département de Pikine, où la plupart des ménages trouvent des tarifs plus à leur portée, regroupe les 31,1% des locataires. Les quartiers les moins chers sont les plus sollicités avec 63,8% des locataires, suivis des quartiers de standing moyen (34,2%).

Le département de Guédiawaye, qui s'est présenté comme rempart après Pikine, loge 9,9% des locataires de la région. Ces derniers sont plus présents dans le moyen standing (45,2%) et le haut standing (28,9%).

Le département de Rufisque est le moins sollicité en matière de location. Il abrite 3,1% des locataires, en raison notamment de son éloignement du centre-ville et du fait que les quartiers sont anciens et habités par les familles Lébous.

IX.3. Mobilité des locataires

La localisation géographique du logement, le milieu, l'état du logement, son prix, les inondations, sont autant de facteurs qui expliquent la mobilité des locataires. Interrogés sur leurs conditions de logement, près de la moitié des individus (48,8%) trouvent leurs conditions satisfaisantes, quand bien même 62,0% des locataires désirent changer de logement pour diverses raisons. Les principales causes évoquées sont l'étroitesse des logements et la cherté du loyer. Dans une moindre mesure, ils justifient leurs désirs de

changer de logement par le mauvais état de celui-ci et leur souhait de loger dans des quartiers moins bruyants.

Les départs spontanés de locataires sont assez fréquents (52,3%) et se produisent dans la plupart des cas lorsque ceux-ci ne peuvent plus payer le loyer (33,7%), ont trouvé mieux (21,7%) ou en cas d'affectation (18,5%).

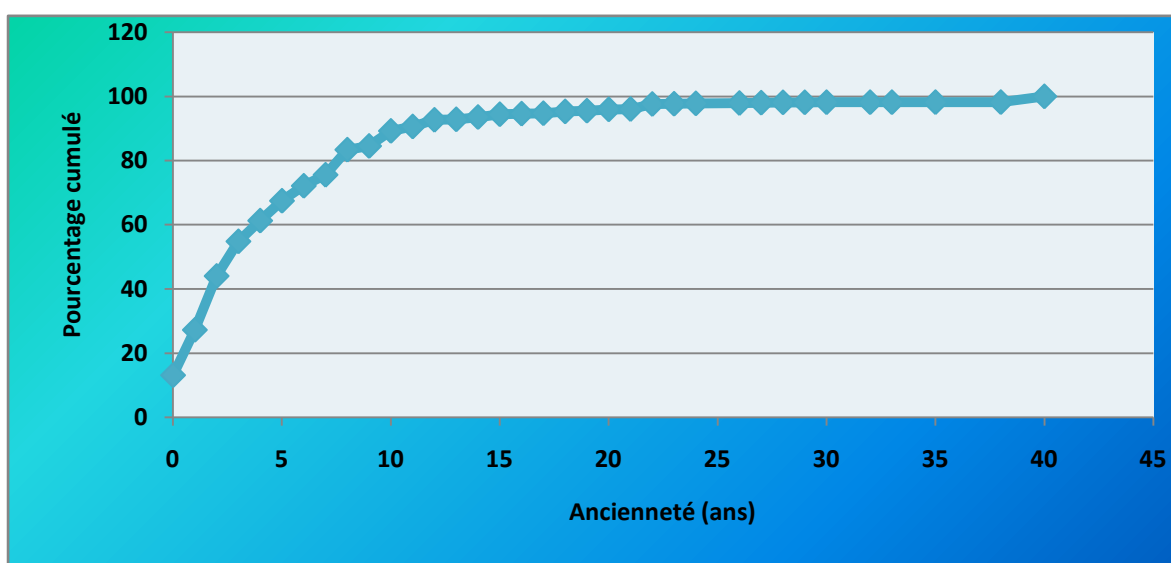
Si les locataires qui ne comptent pas changer de logement le justifient à 46,1% par le fait que le logement leur convient, les 43,4% ne le font pas pour la simple raison qu'ils n'ont pas les moyens d'avoir mieux.

IX.4. Dynamique du loyer et ancienneté du locataire

L'ancienneté est le nombre d'années qu'a vécu un locataire dans son logement au moment de l'enquête. Au regard des résultats de l'enquête, il apparaît une sédentarité de certains locataires. Le graphique IXI.3 révèle l'existence de locataires qui ont cumulé plus de 20 ans de location dans le même logement. Néanmoins, ils ne représentent qu'une faible partie des locataires (0,4%).

La spéculation sur le loyer est essentiellement liée à l'accroissement de la rotation de l'occupation des logements. En effet, l'augmentation du prix du loyer s'opère plus facilement au départ des anciens locataires. En général, les propriétaires ont beaucoup plus de marge de manœuvre lorsqu'il s'agit d'un nouveau locataire. Quant aux logements ne changeant pas d'occupants, la hausse de leurs prix survient après que les locataires y aient passé de nombreuses années. L'analyse des données recueillies a révélé qu'un accroissement périodique du loyer est fréquemment constaté dès que le preneur cumule en moyenne 5 ans de location avec un taux de croissance annuel moyen de 4,1%.

Graphique IX.3: Pourcentages cumulés des effectifs de locataires selon l'ancienneté



Source : ANSD - EMSILD 2010

IX.5. Evolution du loyer

La valeur moyenne mensuelle de la location dans la région de Dakar est passée de 14 604 FCFA avant 1994 à 31 509 FCFA entre 1994 et 1999 puis à 43 682 FCFA en 2009³², soit des hausses respectives de 115,8% et 38,6%. Ceci traduit le renchérissement rapide du loyer entre 1994 et 1999. Cette hausse s'est poursuivie dans une moindre mesure dans les années 2000. Cette situation confirme la perception des locataires qui estiment à 89% que le loyer a évolué à la hausse depuis 2000.

Cette progression du loyer est un fait constaté à plus de 85% par tous les autres acteurs du secteur, notamment les propriétaires, les agences immobilières, les intermédiaires et les promoteurs immobiliers.

IX.6. Facteurs d'évolution du loyer selon les différents acteurs

Depuis quelques années, les modalités et mécanismes d'évolution des loyers s'adaptent aux principaux facteurs du marché.

Les locataires décrient la cherté du loyer. Les abus excessifs notés dans la fixation des prix sont imputables selon eux, aux propriétaires des logements, aux courtiers et aux agences immobilières. En effet, la volonté d'amortissement de l'investissement immobilier est la première raison qui, selon eux, pousse certains propriétaires à revoir à la hausse leur tarification. Les coûts de construction élevés et une demande supérieure à l'offre seraient aussi d'autres motifs.

Du point de vue des propriétaires, les coûts de construction et les coûts élevés des terrains justifient les relèvements du loyer. Selon les promoteurs, le coût des terrains contribue fortement à l'augmentation du loyer.

Pour les intermédiaires (agences et courtiers), l'évolution du loyer résulte de l'accroissement des coûts de construction et des terrains et du niveau du taux d'intérêt du crédit immobilier.

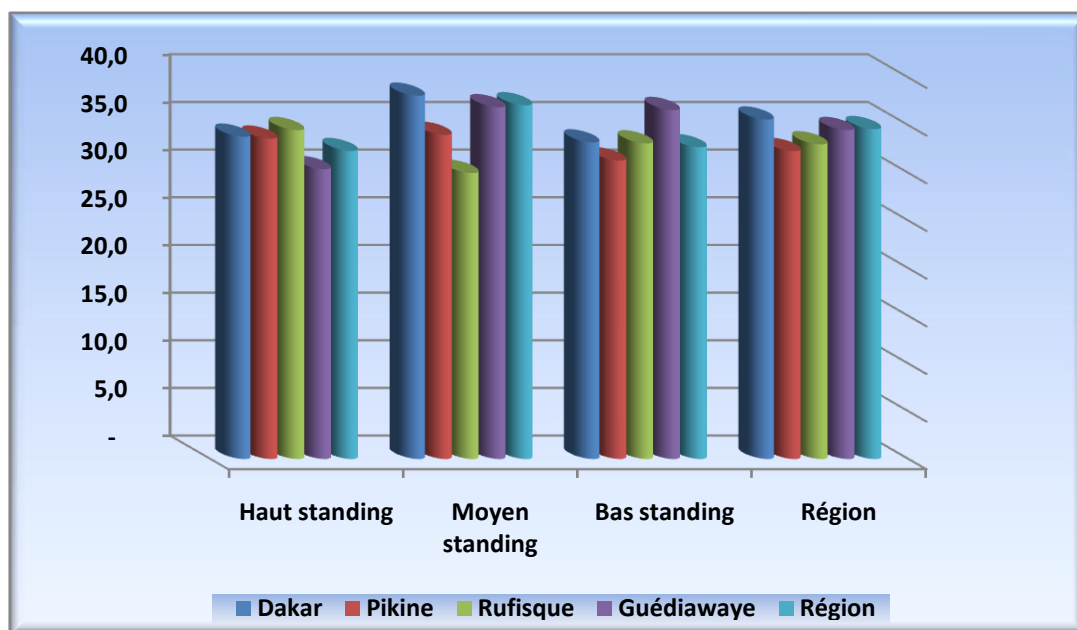
IX.7. Loyers proposés par les locataires

L'unanimité semble être faite sur la cherté du loyer, quelque soit le lieu de résidence des locataires. Les locataires estiment que les loyers devraient être revus à la baisse pour faciliter l'accès à un logement convenable à toute frange de la population. A cet égard, une réduction de près de 35% est souhaitée pour pouvoir prétendre à de meilleures conditions de logement.

Dans le département de Dakar, ce taux est de 35,6%, il est de 34,5% à Guédiawaye, 33,0% à Rufisque et 32,3% à Pikine. Cette demande de réduction est plus exprimée dans le moyen standing (37,1%) et est plus ou moins similaire dans le haut (32,3%) et le bas standing (32,7%).

³² Source : ANSD. EMSILD

Graphique IX.4: Taux de réduction des loyers souhaités par les locataires



Source : ANSD - EMSILD 2010

*

*

*

L'envolée du niveau du loyer est un fait établi. En effet, le loyer a beaucoup évolué depuis le milieu des années 90 à un rythme soutenu jusqu'à dans les années 2000, période durant laquelle, la hausse a connu un ralentissement. Cette situation a prévalu dans tous les départements de la région de Dakar.

Une telle situation a pour conséquence une fragilisation d'une partie de la population et donc une demande croissante de logements à loyer modéré. Ceci n'est pas sans conséquence sur les conditions de vie qui amènent cette frange de la population à opter parfois pour des habitats dont le loyer coûte moins cher, mais pouvant porter atteinte à sa santé. A titre illustratif, il est ressorti lors des «focus group» que certaines personnes se sont orientées vers des logements inachevés ou situés dans des zones inondées à défaut de trouver un logement décent à leur portée.

Encadré IX.1: Formation du coût du loyer

Il existe à l'évidence une corrélation entre le loyer fixé par les propriétaires et les coûts du logement. A cet égard, l'analyse de la formation du loyer est basée sur les différentes charges qui composent le prix de revient du logement. Elle vise à déterminer la composition du loyer en termes de coûts par rapport aux deux modes d'acquisition du capital productif du service immobilier (construction ou achat) et subsidiairement par rapport aux coûts liés à l'intermédiation immobilière, aux frais d'enregistrement, etc.

I. Coût de revient de la construction des logements

La construction de logement engendre essentiellement deux composantes, à savoir l'achat de terrain et les coûts de construction. Les coûts de revient des terrains sont constitués du prix de base du terrain auquel s'ajoutent les frais d'enregistrement, de notaires et bancaires au cas où le financement est assuré par emprunt auprès d'une institution financière.

Le coût de revient de la construction est composé des frais du permis de construire, d'architecte, de la rémunération de l'entrepreneur, des matériaux de construction et des charges diverses.

II. Prix d'achat des logements

Le coût d'achat d'un logement comprend, outre le prix d'acquisition, les frais de notaire et d'enregistrement et éventuellement des charges liées au financement de l'acquisition par emprunt bancaire.

III. Structure des coûts liés à l'intermédiation

Après l'acquisition ou la construction des logements, les propriétaires bailleurs supportent également des charges liées à leur prestation de services immobiliers de logement. En effet, ils font parfois appel à des intermédiaires pour la gestion de leurs propriétés. La partie relative à l'intermédiation a montré que les coûts relatifs aux frais de gestion des logements confiés aux agences sont de 7,9% du mois de loyer.

IV. Coûts de revient des logements et loyers au mètre carré

Le coût de revient de la construction d'un mètre carré est évalué à 108 158 FCFA, tandis que l'achat est estimé à 156 633 FCFA le m². Il apparaît ainsi, qu'il revient moins cher pour un ménage de construire un logement que de l'acheter. Cette différence s'explique, en partie, par les marges liées à la commercialisation des logements.

Comparativement au niveau du loyer mensuel pratiqué, il faut, pour un propriétaire de logement, 107 mois de loyer (environ 9 ans) pour couvrir le coût d'achat de son logement. En revanche, pour un propriétaire ayant construit son logement, il lui faut 74 mois de loyer (environ 6 ans) pour avoir un retour sur investissement³³.

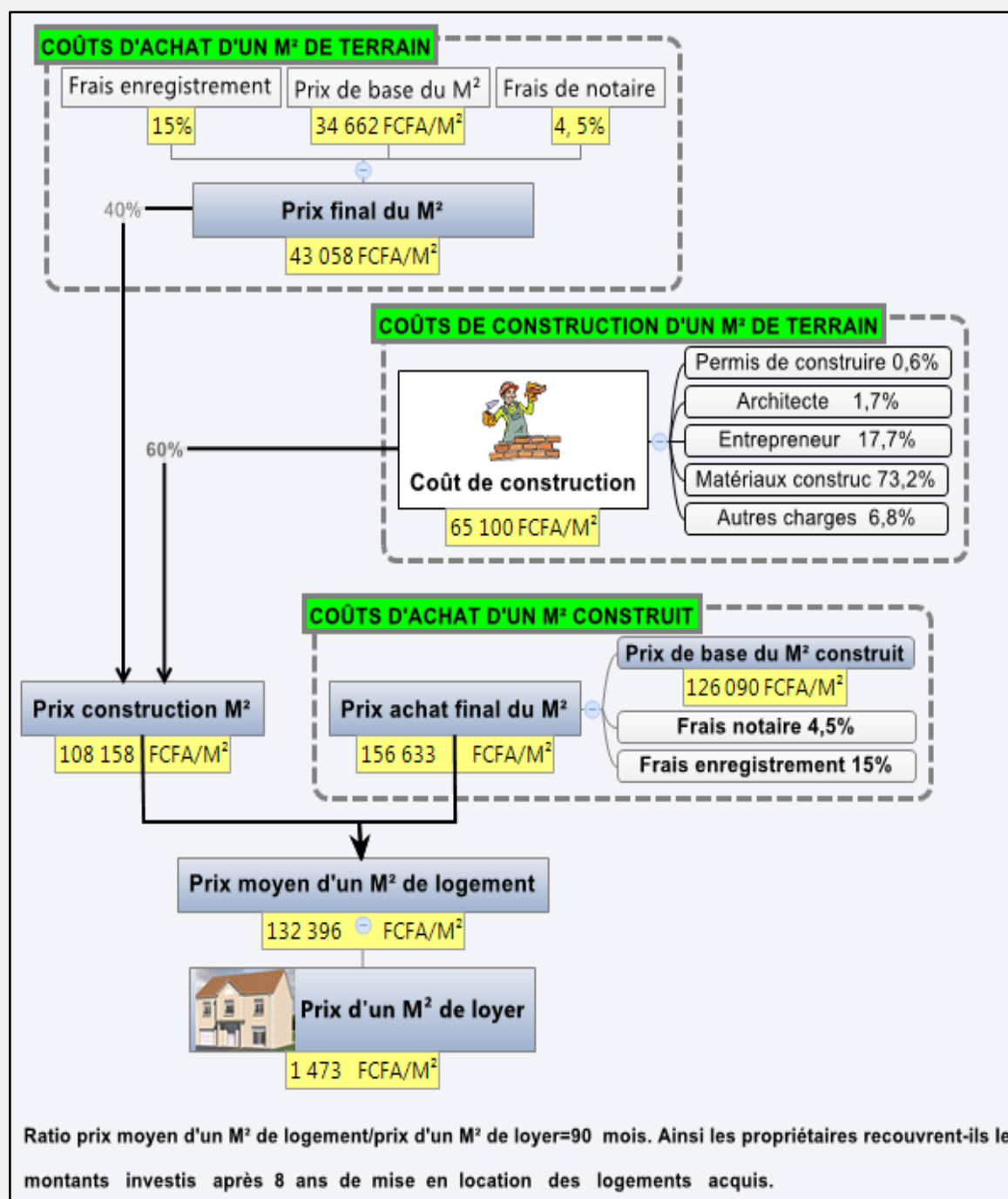
³³ Toutefois, ces calculs ne tiennent pas compte de la dépréciation de la monnaie. Les délais de recouvrement devraient être plus longs avec la prise en compte d'un taux d'actualisation.

Coût de construction, coût d'achat et loyer au mètre carré 2000 -2009

	Haut standing	Moyen standing	Bas standing	Ensemble
Coût achat au m ²	245 872	148 220	116 287	156 633
Coût construction au m ²	163 040	130 867	89 988	108 158
Loyer au m ²	1 454	1 570	1 387	1 473

Source : ANSD. EMSILD 2010

Formation des coûts du logement dans la région de Dakar



Source : ANSD - EMSILD 2010

V. Compte de production et d'exploitation type du service de logement

La production de service de logement est constituée ici des services produits par la location de logements ; les services fournis par les propriétaires-occupants ne sont pas comptabilisés. Les variables relevées sont celles relatives à la production, à la consommation intermédiaire et à l'utilisation de la valeur ajoutée.

Les loyers payés par les locataires représentent les ressources liées à la production de services du logement. Ils se chiffrent globalement à 107,5³⁴ milliards FCFA dont 10,7 milliards FCFA dans le haut standing de la région de Dakar, 58,2 milliards FCFA dans le moyen standing et 38,5 milliards dans le bas standing. Les charges liées à la production de logements se chiffrent à 1,1 milliard FCFA dans le haut standing, 5,7 milliards FCFA dans le moyen standing et 3,4 milliards dans le bas standing. Les consommations intermédiaires sont essentiellement constituées des frais d'entretien et petits travaux des parties communes, des honoraires de syndic, des frais d'agence et de baux, des taxes d'enlèvement des ordures et des autres charges. La valeur ajoutée ainsi dégagée est de 9,7 milliards FCFA dans le haut standing, 52,5 milliards FCFA dans le moyen et 35,1 milliards FCFA dans le bas standing. Après paiement des impôts et taxes et des frais de gardiennage, l'excédent brut d'exploitation dégagé au niveau de la région est de 82,7 milliards FCFA dont 8,2 milliards FCFA issus du haut standing, 50,9 milliards FCFA du moyen standing et 34,2 milliards FCFA du bas standing (cf. comptes en annexe XV à XVIII).

*

*

*

De cette analyse, il est ressorti que le mètre carré de logement revient, en moyenne, à 132 396 FCFA pour un loyer mensuel de 1 473 FCFA par m². Il faut alors 90 mois de loyer (environ 7 ans et demi) pour couvrir les charges liées à la construction d'un mètre carré, nonobstant la dépréciation de la monnaie.

En outre, les matériaux de construction représentent la partie la plus importante des frais d'acquisition de logement. A cet égard, il serait opportun de favoriser l'implantation d'unités de production de matériaux tel qu'indiqué dans la Lettre de politique sectorielle de l'Habitat, afin d'infléchir le niveau des prix (sous l'effet de la concurrence). Une telle situation pourrait amener les propriétaires à fixer des niveaux de loyer plus accessibles aux ménages.

³⁴ Non compris les frais d'intermédiation

Chapitre X: ANALYSE DU LOYER SELON LES CARACTERISTIQUES DES LOCATAIRES ET SON IMPACT SUR LE REVENU DES MENAGES

Le loyer dépend de plusieurs facteurs liés, entre autres, au profil socio-économique du ménage et aux spécificités du logement. Il constitue une charge financière des ménages à laquelle s'ajoutent les autres afférentes au logement, en particulier l'eau et l'électricité.

Le présent chapitre vise à faire ressortir les liens entre les caractéristiques des locataires et le niveau du loyer. En outre, une évaluation chiffrée du poids du loyer dans le budget des ménages locataires de Dakar est effectuée.

X.1. Analyse du loyer selon les caractéristiques des locataires et des logements

L'analyse des relations entre les caractéristiques des locataires, les types de logement qu'ils occupent et les niveaux de loyer supportés fait ressortir différents profils de locataires³⁵.

Sur la base des similitudes et des différences, l'analyse des profils des locataires révèle que les locataires occupant des logements individuels (maison basse, appartement, studio, R+1) s'opposent à ceux habitant dans des chambres. Les premiers ont un niveau d'instruction supérieur et résident dans les quartiers de haut standing du département de Dakar où les logements sont en très bon état. Ils sont en majorité des employés du privé formel avec des revenus mensuels compris entre 200 000 FCFA et 300 000 FCFA et parfois des employés de l'administration publique gagnant au moins 300 000 FCFA par mois.

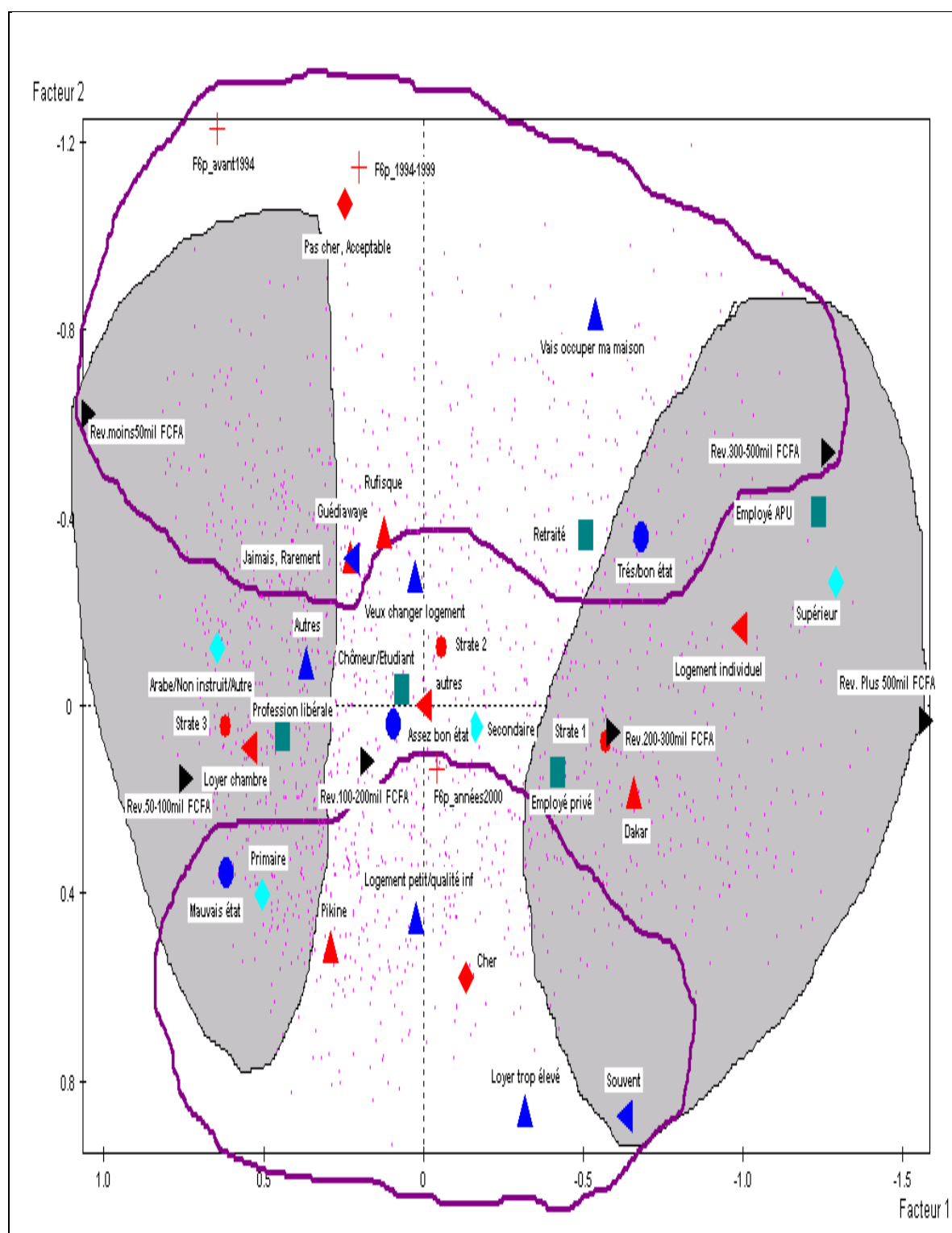
Quant aux seconds (les locataires de chambres), ils résident généralement dans des logements en mauvais état dans les quartiers de bas standing. Ils se trouvent souvent dans la banlieue (Guédiawaye, Pikine et Rufisque) et ont le niveau d'instruction du primaire ou sont instruits en arabe et en langues nationales ou ne sont pas instruits. Ils travaillent souvent dans le secteur informel et ont un revenu mensuel compris entre 50 000 FCFA et 200 000 FCFA.

L'analyse par rapport à la perception de la cherté du loyer, laisse entrevoir que les locataires estimant que le loyer n'est pas cher habitent essentiellement à Rufisque et Guédiawaye, occupent le même logement avant 2 000 et d'autres avant la dévaluation du FCFA en 1994. Ces locataires n'envisagent pas de quitter leurs logements actuels, sauf ceux qui comptent déménager pour aller occuper leurs propres logements.

Les locataires qui soutiennent que le loyer est relativement cher, habitent en grande majorité dans les départements de Dakar et de Pikine. Ceux de Pikine habitent dans des chambres en mauvais état et envisagent de changer de logement qu'ils occupent généralement depuis les années 2000.

³⁵ L'analyse est faite à l'aide d'une Analyse des Correspondances Multiples (ACM) pour faire ressortir des profils de locataires en dégagant des similitudes et des différences entre eux (voir variables et modalités de l'ACM en annexe).

Graphique X.1: Représentation simultanée des individus et des variables de l'Analyse des Correspondances Multiples (ACM) des locataires



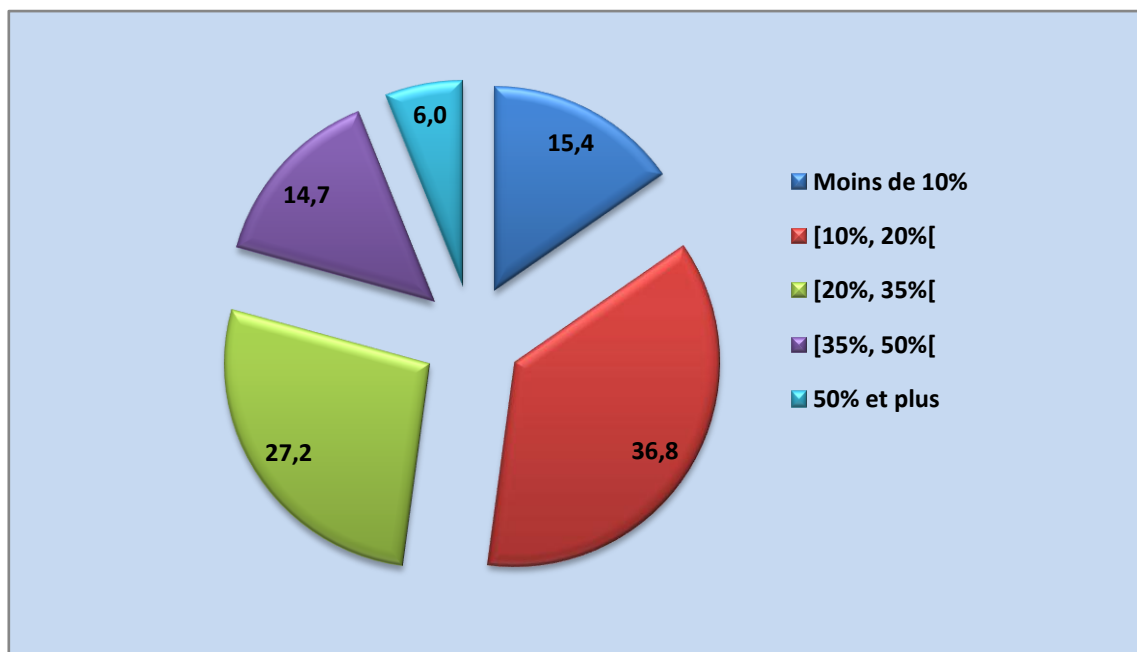
Source : ANSD - EMSILD 2010

X.2. Part du loyer et des charges locatives dans le revenu des ménages locataires

X.2.1. Analyse d'ensemble

En 2010, la part du loyer dans le revenu des ménages locataires s'est élevée à 24,9% en moyenne dans la région de Dakar. Autrement dit, **les ménages locataires de Dakar ont dépensé près du quart de leur revenu pour couvrir les charges de location**. Pour un peu plus d'un ménage sur trois, le loyer supporté est compris entre 10% et 20% du revenu.

Graphique X.2: Part du loyer dans les revenus des ménages locataires de Dakar

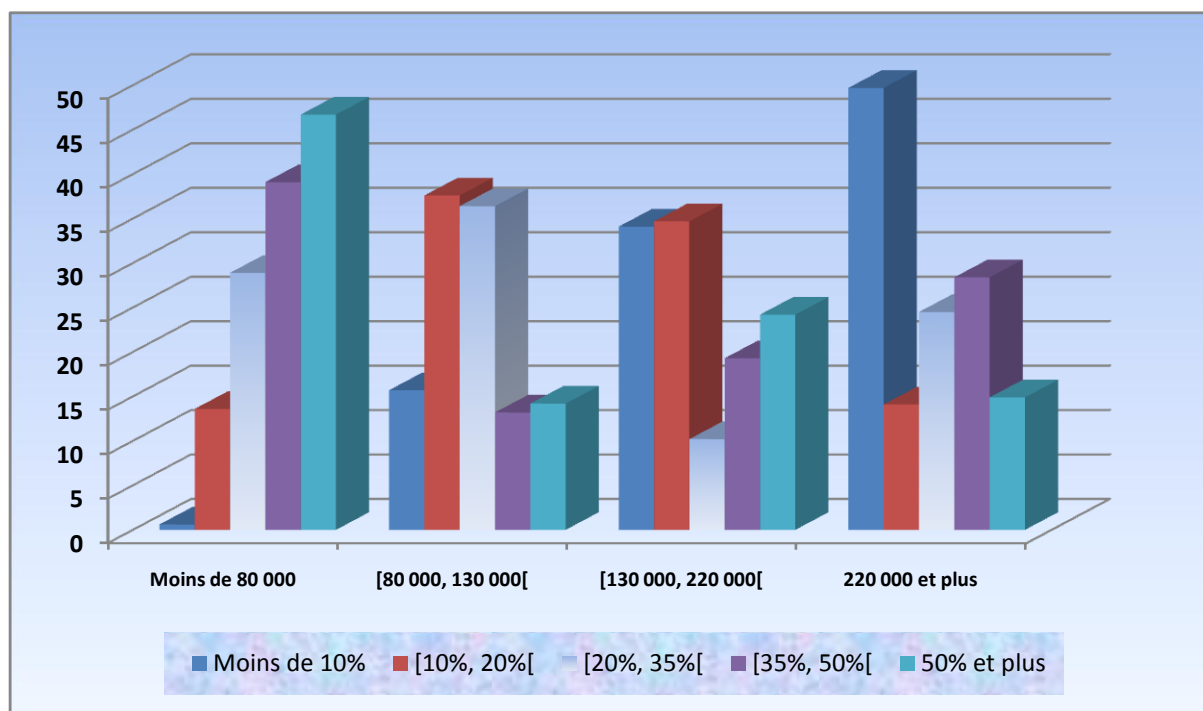


Source : ANSD - EMSILD 2010

Environ 27% des ménages ont des loyers compris entre 20% et 35% de leurs revenus. Seulement 15,4% consacrent moins du dixième de leurs revenus au paiement du loyer. Il s'agit généralement de ménages du quatrième quartile³⁶ de revenu, c'est-à-dire ceux dont les revenus mensuels atteignent au moins 220 000 FCFA. En revanche, les ménages du premier quartile de revenu (moins de 80 000 FCFA/mois) sont ceux qui sont les plus concernés par les loyers dépassant la moitié de leur budget (46,7%).

³⁶ Les quartiles sont rangés par ordre croissant du niveau de revenu, i.e. le premier quartile correspond aux 25% des ménages ayant les plus faibles revenus.

Graphique X.3: Répartition des ménages locataires selon le poids du loyer par rapport au revenu



Source : ANSD - EMSILD 2010

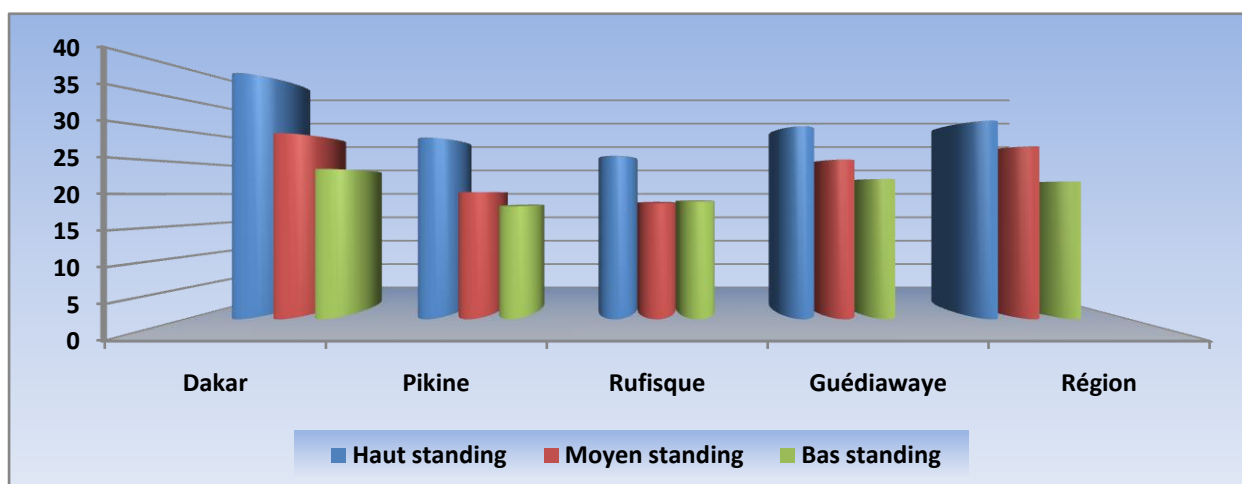
Les locataires supportent d'autres charges courantes, notamment les charges locatives (rémunération des gardiens, frais d'entretien des parties communes, enlèvement des ordures ménagères, etc....) et les charges connexes liées à l'usage du logement (eau et électricité). En moyenne, les charges courantes supportées par les locataires de la région de Dakar se sont chiffrées à 21 834 FCFA par mois, au cours de l'année 2010 dont 15 462 FCFA au titre des factures d'eau et d'électricité. En intégrant ces charges, la part des revenus des ménages locataires dépensée pour le paiement des charges courantes liées au logement s'établit à 34,2% en moyenne, dans la région de Dakar. Selon l'Enquête de Suivi de la Pauvreté au Sénégal (ESPS)³⁷, les citoyens dépensent plus pour le poste de « logement, eau, électricité gaz et autres combustibles ». Les ménages Dakarois y consacraient ainsi 25,7% de leur budget en 2005.

X.2.2. Analyse selon le département et le standing du quartier

La part du loyer dans le revenu est en moyenne plus élevée pour les ménages logeant dans des quartiers de haut standing. En effet, elle s'est établie à 31,7% pour ces derniers (contre 27,6% pour le moyen standing et 22,0% pour le bas standing). Cette proportion est encore plus élevée pour les ménages du département de Dakar qui consacrent, en moyenne, 27,0% de leurs revenus au paiement du loyer. Elle a atteint près de 40% dans les quartiers de haut standing.

³⁷ Réalisée en 2005- 2006 par l'ANSD.

Graphique X.4: Part du loyer dans les revenus des ménages locataires selon le département et le standing (en %)

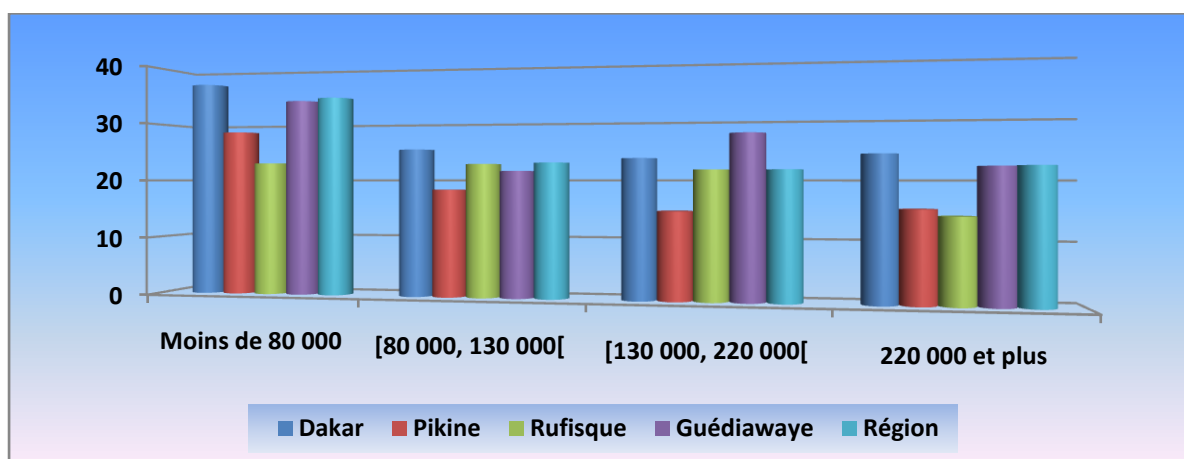


Source : ANSD - EMSILD 2010

X.2.3. Analyse selon le niveau de revenu du ménage

L'analyse selon les quartiles de revenu fait ressortir que les ménages les plus « pauvres », c'est-à-dire ceux du premier quartile, ont la part du loyer dans leurs revenus plus élevée. En effet, ils consacrent plus de 34% de leurs revenus au paiement du loyer (contre 22,4% pour les ménages les plus « riches »). Parmi les ménages qui ont les revenus les plus modestes, 40,2% consacrent au moins 35% de leurs revenus au paiement de la location. En revanche, la proportion est plus modérée pour les autres catégories de ménages : moins de 22% supportent des loyers atteignant 35% de leurs revenus.

Graphique X.5: Part du loyer selon les revenus des ménages locataires et le département (en %)



Source : ANSD - EMSILD 2010

X.3. Conséquences de la cherté du loyer

La charge locative du logement constitue un des principaux postes de dépenses mensuelles en biens et services des ménages. De fait, les augmentations du loyer ont des répercussions importantes sur le budget du locataire, et donc des conséquences quant à leur règlement. En effet, un nombre important de locataires désire changer de logement pour cause de loyer trop cher. Une telle situation se traduit par des retards et impayés de loyer. A titre illustratif, plus du tiers (37,6%) des locataires déclarent éprouver souvent des problèmes pour payer le loyer. A ceux-là, s'ajoutent les cas occasionnels qui représentent 19,8%. Par ailleurs, près de trois quart des agences immobilières interrogées (71%) déclarent être souvent confrontées à des cas de défaut de paiement concernant en moyenne le quart de leur clientèle, en raison notamment du manque de moyens (33%), de la mauvaise volonté (30%), de la malhonnêteté (29%) et des cas sociaux (8%).

Le nombre de cas d'expulsions enregistrés en 2009 par les agences immobilières interrogées se situe en moyenne à 12 par agence. Ces expulsions sont le plus souvent dues aux défauts de paiements (62,2%) et aux réhabilitations des logements (1,8%). En outre, les départs spontanés de locataires sont assez fréquents (52,3%) et se produisent dans la plupart des cas lorsque ceux-ci ne peuvent plus payer le loyer (33,7%).

Par ailleurs, ces situations amènent certains ménages locataires à opter pour des logements dégradés (maisons inachevées, zone inondée) afin de payer des loyers à leur portée.

*

*

*

Le loyer constitue une lourde charge pour les ménages locataires de l'agglomération dakaroise et représente un de leurs principaux postes de dépense. En effet, la part du loyer dans le revenu des ménages et, plus généralement celle des charges courantes liées au logement, est relativement élevée. Elle représente respectivement, 24,9% et 34,2% en moyenne, dans la région de Dakar. Les ménages les plus démunis (en termes de revenus) sont ceux qui sont les plus affectés par la charge financière que représente le loyer. En moyenne, ils consacrent 34,4% de leurs revenus au paiement du loyer, soit 10 points de plus que le quartile de ménage le plus riche.

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La capitale sénégalaise a connu un accroissement continu de sa population au cours des deux dernières décennies³⁸ en relation avec l'urbanisation croissante, l'exode rural et l'arrivée d'un flux important d'immigrants venus des autres pays d'Afrique. Cette progression de la population s'est traduite par un besoin croissant de logements pour les ménages, au moment où l'évolution du marché de l'immobilier a mis la plupart des ménages dakarois devant des difficultés à disposer d'un toit.

La problématique du logement dans la région de Dakar n'est pas seulement une question de production de logements, mais aussi d'accès au logement. Si le nombre de logements est insuffisant, leur accessibilité aux ménages défavorisés est également de plus en plus difficile. En raison des difficultés d'accès à la propriété privée, la moitié des ménages de la capitale font recours à la location. Cependant, le coût de la location de logement comme le poids relatif du loyer dans le budget des ménages n'ont cessé d'augmenter.

Devant un tel contexte, il ne s'agit plus seulement de répondre sur un plan quantitatif à un besoin massif de logement, mais de faciliter l'accès de tous au logement, qu'il soit à titre de propriété ou locatif.

L'analyse des données recueillies auprès des différentes cibles (propriétaires, locataires, promoteurs immobiliers, agences immobilières, institutions financières qui interviennent dans le crédit immobilier et « courtiers ») a permis de mettre en relief les enseignements résumés ci-après :

- i. en dépit de l'existence d'une loi réglementant les barèmes du loyer dans la région de Dakar, leur fixation est faite par les propriétaires, parfois en collaboration avec les agences immobilières, sans y faire référence. L'état du logement et les prix pratiqués dans le quartier qui l'abrite sont les principaux facteurs pris en compte pour la détermination du loyer demandé. Cette situation est confirmée par l'analyse des loyers selon le département et le standing qui montre que leurs niveaux sont, en moyenne, deux fois plus élevés dans le département de Dakar que dans les autres départements de la région. En outre, quelque soit le département considéré, le loyer est d'autant plus cher que le standing est élevé ;
- ii. l'accroissement des prix de la location, tant décrié par les ménages, est confirmé par les résultats de l'étude qui révèlent une hausse de près de 37% du loyer moyen sur la période 2000-2009, par rapport à la période 1994-1999. Les propriétaires de logements mettent souvent à profit les périodes de changement de locataire (rotation) pour accroître le niveau des loyers requis ;

³⁸ Avec un taux de croissance moyen de 2,1% l'an.

- iii. le niveau élevé du loyer n'est pas sans incidence sur le budget des ménages locataires, car il représente, en moyenne, près de 25% de leurs revenus mensuels. Cette proportion dépasse les 30% dans les quartiers de haut standing. Aussi, plus de la moitié des locataires rencontrent-ils régulièrement des difficultés pour honorer leurs engagements ;
- iv. les agences immobilières ne gèrent que 7,0% du parc de logements mis en location par les particuliers. Toutefois, les locataires ayant fait recours aux agences immobilières pour obtenir leurs logements, paient en moyenne plus cher que ceux qui l'ont obtenu par le biais de recherches personnelles ;
- v. les coûts de construction et les frais liés au remboursement des prêts immobiliers ont également un rôle limité par rapport à la cherté du loyer, puisque le pourcentage cumulé de propriétaires qui se réfèrent à ces charges pour fixer le prix du loyer représentent moins de 9%. Ces résultats confirment les conclusions de l'étude de la Direction de la Prévision et des Etudes Economiques (DPEE)³⁹ qui mettait en exergue l'existence d'une bulle immobilière depuis la fin des années 90. Autrement dit, l'évolution des prix du loyer est plus accentuée que celle de ses déterminants ;
- vi. les mécanismes de fixation du loyer ne sont pas en phase avec ceux définis par la réglementation. Les principales raisons sont la désuétude des textes de loi en vigueur ainsi que le manque de contrôle des structures étatiques ;
- vii. le changement de vocation de certaines structures telles que la SICAP et la SNHLM qui étaient spécialisées dans l'habitat social a entraîné le renchérissement des coûts.

A la lumière de cette analyse, les recommandations suivantes sont formulées à l'attention des autorités publiques :

- 1) désengorger la capitale qui concentre l'essentiel des activités économiques ;
- 2) mettre en place des lois plus appropriées et adaptées à la situation actuelle du secteur de l'immobilier et renforcer le dispositif de suivi des prix pratiqués dans ce secteur pour soulager les ménages du « fardeau » que représentent les charges de location ;
- 3) redynamiser la politique d'habitat social de l'Etat par la promotion des logements sociaux et des immeubles d'habitation collectifs, afin de contribuer à infléchir les tendances à la hausse du loyer et amoindrir son poids dans le budget des ménages ;
- 4) encourager l'implantation de sociétés de production de matériaux de construction, afin de renforcer la concurrence dans ce secteur et, par ricochet, favoriser la baisse des coûts de construction.

³⁹ DPEE, Existe-t-il une bulle immobilière à Dakar ? Document d'Etude n°10, oct. 2008.

ANNEXES

Annexe I: Récapitulatif de quelques données sur le parc locatif

- ❖ Dans la zone urbaine de Dakar, 51,6% ménages sont des locataires
- ❖ 42,1% des propriétaires
- ❖ 6,3% des logés gratuitement

- ❖ 55,9% des locataires sont dans le département de Dakar
- ❖ 31,1% logent à Pikine
- ❖ 9,9% habitent Guédiawaye
- ❖ 3,1% sont à Rufisque

- ❖ 70,7% demandent des chambres
Parmi ceux qui prennent des logements individuels :
- ❖ 69,5% prennent des studios/appartement
- ❖ 25,5% des maisons basses
- ❖ 5,0% des Maison à étage

- ❖ 36,5% des locataires trouvent leur logement par des recherches personnelles
- ❖ 29,3% par des amis
- ❖ 12,1% par les courtiers
- ❖ 7,9% par des agences immobilières
- ❖ 3,3% par avis de location

- ❖ 44,8% des baux exigent un (1) mois de loyer d'avance et un (1) mois de caution
- ❖ 27,2% demandent un (1) mois de loyer d'avance
- ❖ 17,2% exigent deux (2) mois de loyer d'avance et un (1) mois de caution
- ❖ 0,2% requièrent (2) mois de loyer d'avance et deux (2) mois de caution
- ❖ 10,2% n'ont rien exigé

- ❖ Le loyer mensuel est en moyenne de 52 000 FCFA dans la région de Dakar
- ❖ 99 000 FCFA dans le département de Dakar
- ❖ 41 000 FCFA dans le département de Guédiawaye
- ❖ 37 000 FCFA dans le département de Pikine
- ❖ 32 000 FCFA dans le département de Rufisque

- ❖ Le loyer a cru de 115,8% entre 1994 et 1999 et de 38,6% entre 2000 et 2009

- ❖ La part du loyer dans le revenu des ménages est de 24,9% au niveau de la région de Dakar
- ❖ Elle est de plus de 34% chez les ménages locataires ayant moins de 80 000 FCFA par mois
- ❖ et de 22,4% chez ceux qui ont plus de 220 000 FCFA par mois

- ❖ Une baisse du loyer de près de 35% est souhaité par les locataires

Annexe II: Montant moyen du loyer mensuel selon le département, le standing et le type de logement (en milliers FCFA)

Standing	Type de logement	Dakar	Guédiawaye	Pikine	Rufisque	Région de Dakar
Haut	Studio	108	53	52	37	63
	Appartement	209	101	89	74	136
	Maison basse	276	117	109	80	135
	R+1	409	198	185	93	302
	Chambre bâtie	49	22	21	20	25
	Total	184	57	58	49	86
Moyen	Studio	86	48	35	26	64
	Appartement	143	85	69	54	104
	Maison basse	170	105	90	61	89
	R+1	252	175	153	71	199
	Chambre bâtie	33	22	19	16	21
	Total	84	45	31	25	46
Bas	Studio	67	34	29	26	48
	Appartement	88	68	57	48	63
	Maison basse	110	85	71	55	72
	R+1	163	150	120	64	161
	Chambre bâtie	24	16	16	12	17
	Total	34	21	22	21	24
Région de Dakar	Studio	88	51	37	34	60
	Appartement	173	90	88	63	116
	Maison basse	220	112	94	69	110
	R+1	409	215	185	93	302
	Chambre bâtie	30	19	18	15	20
	Total	99	41	37	32	52

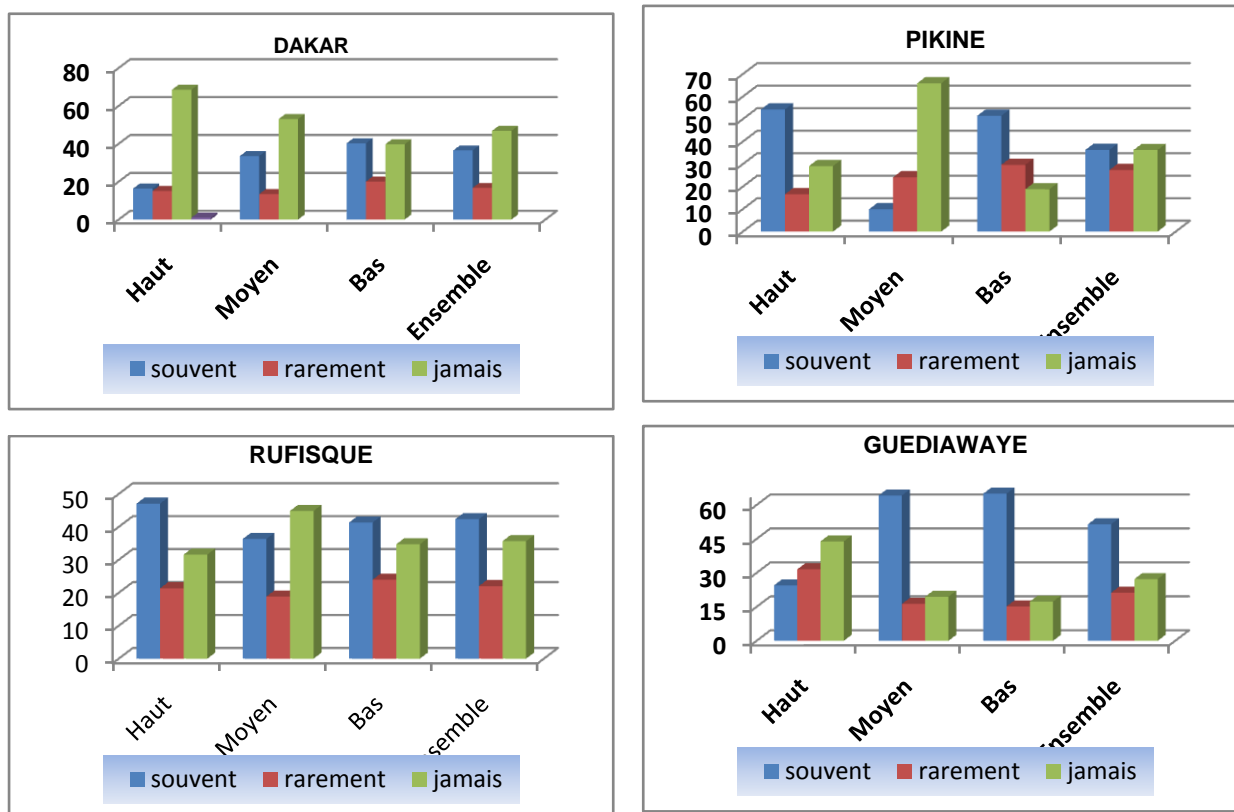
Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe III: Evolution des loyers (FCFA)

		PERIODE		
Département	Standing	Avant 1994	1994 - 1999	2000 - 2009
Total	Haut	54 763	63 127	90 019
	Moyen	18 318	37 690	54 247
	Bas	10 116	17 856	29 528
	Ensemble	14 604	31509	43 682

Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe IV: Proportion des locataires selon les problèmes de paiement de leur loyer



Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe V: Taux de réduction des loyers souhaités par les locataires

Département	Standing			Ensemble
	Haut standing	Moyen standing	Bas standing	
Dakar	33.8	38.1	33.2	35.6
Pikine	33.6	34.0	31.3	32.3
Rufisque	34.5	30.0	33.1	33.0
Guédiawaye	30.4	36.9	36.6	34.5
Ensemble	32.3	37.1	32.7	34.6

Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe VI: Variables et modalités de l'ACM

Variables	Modalités					
Département	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye		
Numéro de strate	Haut standing	Moyen standing	Bas standing			
Etat du logement	Très/bon état	Assez bon état	Mauvais état			
Appréciation loyer par rapport au logement	Pas cher, acceptable	Cher				
Avoir problème paiement loyer	Jamais, rarement	Souvent				
Montant mensuel revenus	Moins 50	50 - 100	100-200	200-300	300-500	Plus 500
Niveau instruction	Arabe, Autres & non instruit	Primaire	Secondaire	Supérieur		
Profession	Profession libérale	Employé publique	Employé privé	Retraité	Chômeur, étudiant & autres	
Pourquoi compte changer de logement	Loyer qualité inférieur, petit	Loyer trop élevé	Vais occuper ma maison	Autres		
Premier année occupation du logement	Avant 1994	1994-1999	Années 2000			
Genre de logement occupé	Logement individuel	Loyer chambre				

Annexe VII: Charges locatives moyennes des ménages locataires selon le département et le standing (en FCFA par mois)

	Département				
	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	Total
Haut standing	65 433	26 831	17 960	20 306	30 948
Moyen standing	33 720	13 392	15 435	16 075	27 372
Bas standing	16 730	13 145	13 029	11 423	15 265
Total	26 748	13 290	15 096	15 880	21 834

Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe VIII: Dépenses mensuelles moyennes en eau et électricité des ménages locataires selon le département et le standing (en FCFA)

	Département				
	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	Total
Haut standing	48 126	17 549	13 834	14 584	22 620
Moyen standing	22 872	10 725	10 598	13 731	19 871
Bas standing	12 123	9 442	9 069	9 213	11 155
Total	17 851	10 018	10 919	12 888	15 462

Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe IX: Répartition des ménages locataires selon le poids du loyer par rapport au revenu

	Part du loyer					
	Moins de 10%	[10%, 20%[	[20%, 35%[	[35%, 50%[	50% et plus	Ensemble
Moins de 80 000	0,6	13,6	28,9	39,1	46,7	21,7
[80 000, 130 000[	15,7	37,6	36,4	13,2	14,2	29,0
[130 000, 220 000[	34,1	34,7	10,2	19,3	24,2	25,0
220 000 et plus	49,7	14,1	24,5	28,4	14,9	24,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe X: Part du loyer dans les revenus des ménages locataires selon le département et le standing (en %)

	Département				
	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	Région
Haut standing	39,3	29,0	26,1	30,8	31,7
Moyen standing	29,7	20,3	18,5	25,5	27,6
Bas standing	24,0	18,0	18,8	22,4	22,0
Ensemble	27,0	18,9	21,0	26,3	24,9

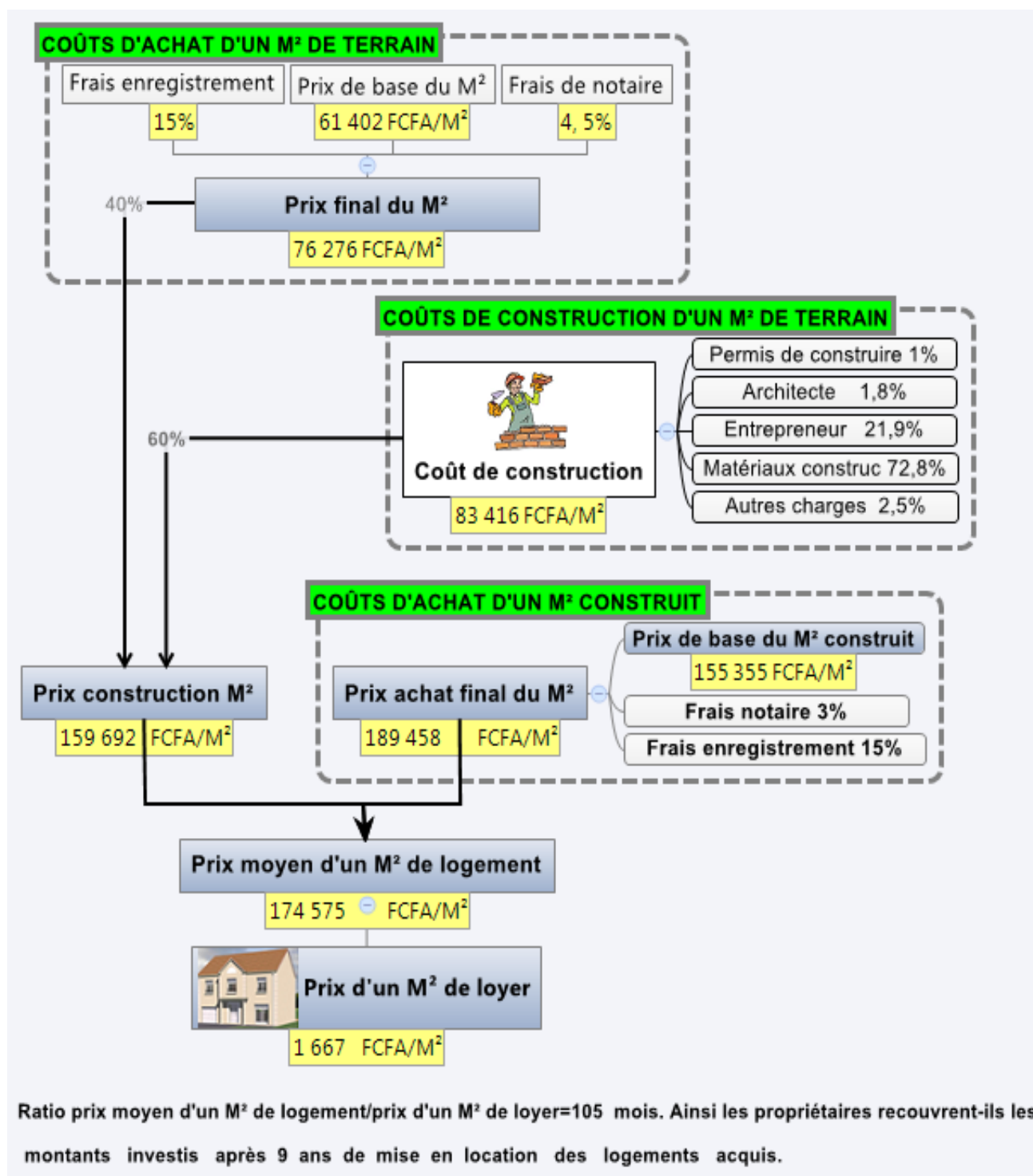
Source : ANSD - EMSILD 2010

**Annexe XI: Part du loyer selon les revenus des ménages locataires et le département
(en %)**

	Département				
	Dakar	Pikine	Rufisque	Guédiawaye	Région
Moins de 80 000	37,0	28,5	23,0	33,9	34,4
[80 000, 130 000[	25,3	18,4	22,8	21,6	23,0
[130 000, 220 000[	23,7	14,9	21,8	27,8	21,8
220 000 et plus	24,3	15,4	14,3	22,3	22,4

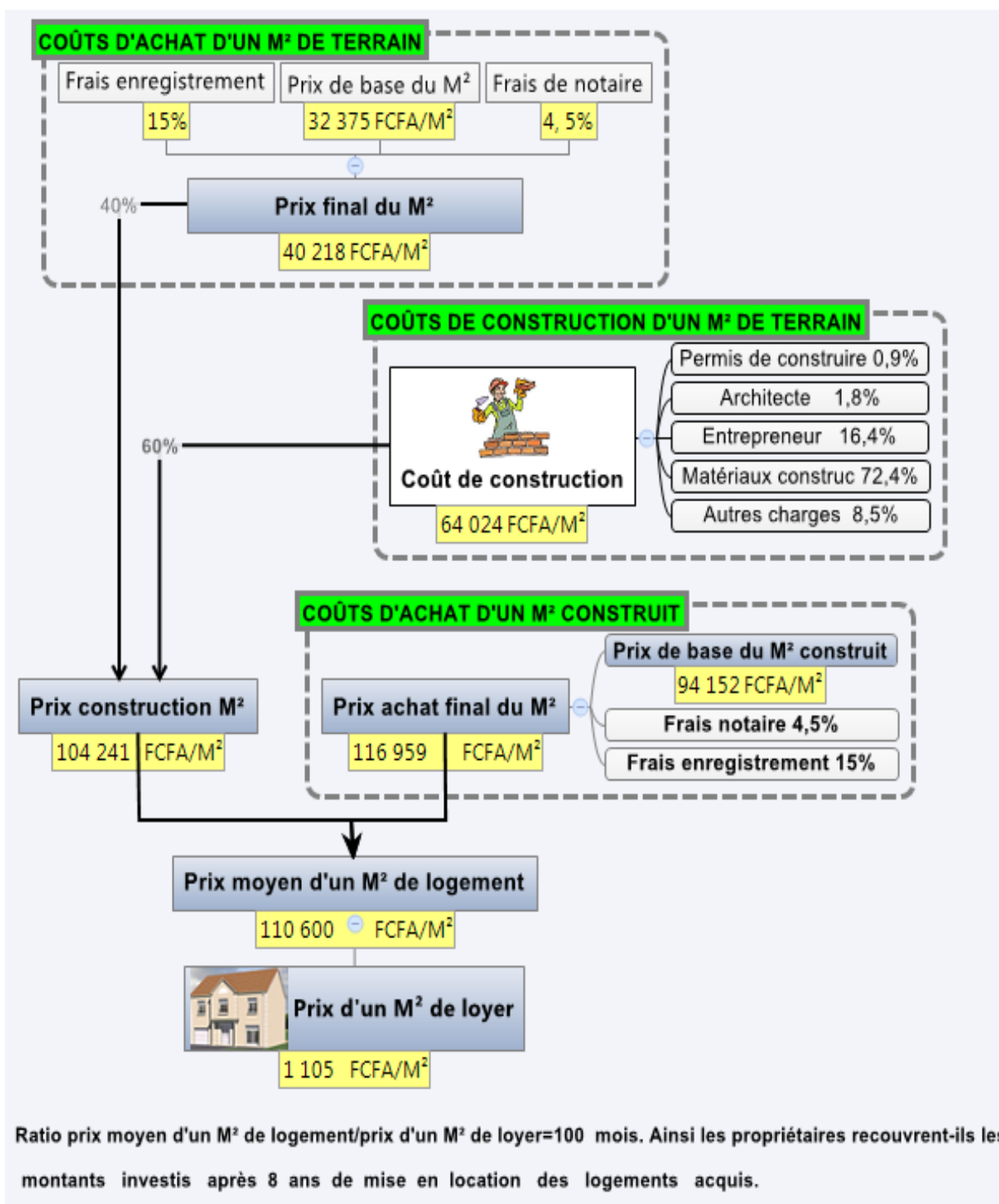
Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe XII: Formation des coûts du loyer dans le département de Dakar



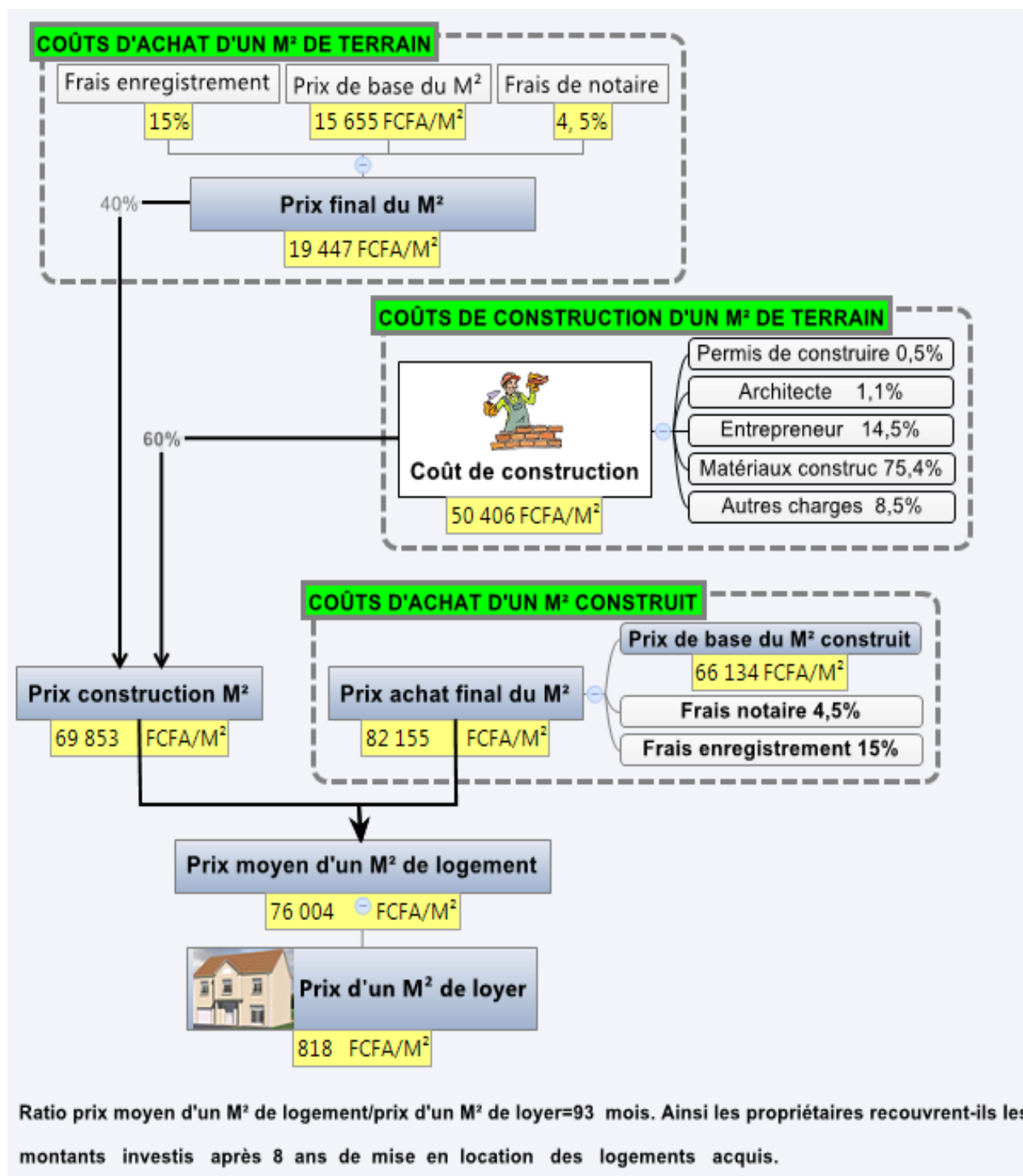
Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe XIII: Formation des coûts du loyer dans les départements de Pikine et Guédiawaye



Source : ANSD - EMSILD 2010

Annexe XIV: Formation des coûts du loyer dans le département de Rufisque



Source : ANSD - EMSILD 2010

**Annexe XV: Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans la région de Dakar
(en millions de FCFA)**

REGION DE DAKAR			
EMPLOIS		RESSOURCES	
CONSOMMATIONS INTERMEDIARES	10 165	PRODUCTION	107 496
Entretien et petits travaux sur parties communes	8 701	Loyers payés	107 496
Honoraires syndic	3		
Frais d'Agence	162		
Frais de baux	74		
Taxe d'enlèvement des ordures	209		
Autres charges	1 015		
VALEUR AJOUTEE	97 331		
Frais de gardiennage/conciergerie	776	VALEUR AJOUTEE	97 331
Impôts et taxes	3 294	Subvention d'exploitation	-
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION	93 261		

Source : ANSD - EMSILD 2010

**Annexe XVI: Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le haut standing de la région de Dakar
(en millions de FCFA)**

HAUT STANDING			
EMPLOIS		RESSOURCES	
CONSOMMATIONS INTERMEDIARES	1 059	PRODUCTION	10 747
Entretien et petits travaux sur parties communes	817	Loyers payés	10 747
Honoraires syndic	0,1		
Frais d'Agence	45		
Frais de baux	68		
Taxe d'enlèvement des ordures	55		
Autres charges	73		
VALEUR AJOUTEE	9 688		
Frais de gardiennage/conciergerie	575	VALEUR AJOUTEE	9 688
Impôts et taxes	898	Subvention d'exploitation	-
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION	8 215		

Source : ANSD - EMSILD 2010

**Annexe XVII: Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le moyen standing de la région de Dakar
(en millions de FCFA)**

MOYEN STANDING			
EMPLOIS		RESSOURCES	
CONSOMMATIONS INTERMEDIARES	5 718	PRODUCTION	58 235
Entretien et petits travaux sur parties communes	5 405	Loyers payés	58 235
Honoraires syndic	3		
Frais d'Agence	34		
Frais de baux	0		
Taxe d'enlèvement des ordures	69		
Autres charges	207		
VALEUR AJOUTEE	52 517		
Frais de gardiennage/conciergerie	84	VALEUR AJOUTEE	52 517
Impôts et taxes	1 578	Subvention d'exploitation	
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION	50 854		

Source : ANSD - EMSILD 2010

**Annexe XVIII: Compte type de production et d'exploitation de service de logement dans le bas standing de la région de Dakar
(en millions de FCFA)**

BAS STANDING			
EMPLOIS		RESSOURCES	
CONSOMMATIONS INTERMEDIARES	3 387	PRODUCTION	38 514
Entretien et petits travaux sur parties communes	2 479	Loyers payés	38 514
Honoraires syndic	-		
Frais d'Agence	83		
Frais de baux	6		
Taxe d'enlèvement des ordures	85		
Autres charges	735		
VALEUR AJOUTEE	35 126		
Frais de gardiennage/conciergerie	117	VALEUR AJOUTEE	35 126
Impôts et taxes	817	Subvention d'exploitation	-
EXEDENT BRUT D'EXPLOITATION	34 192		

Source : ANSD - EMSILD 2010