



**SHELTER AFRIQUE**  
Financing Affordable Housing for Africa

# **SHELTER AFRIQUE 42ème ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE**

**Direction générale de la  
Construction et de l'Habitat**

AVRIL

2023



# Agenda de la présentation

- ✓ CONTEXTE
- ✓ CONTRAINTES DU SECTEUR
- ✓ PRINCIPALES AVANCEES
- ✓ PLAIDOYER



# Volonté politique

DEPUIS 2012,  
UNE NOUVELLE VISION

## AUGMENTATION DU TAUX DE CROISSANCE DU PIB

### PSE (Plan Sénégal Émergent) :

- Habitat : Un des six (6) piliers moteurs de la croissance économique
- **DEUX** Projets phares :
  - Accélération de l'offre en habitat social;
  - Développement d'un Ecosystème de construction

### Projet Accélération de l'Offre en Habitat Social

Un des 1er projets à être démarrés dans le cadre des projets et programmes du premier Plan d'actions prioritaires (PAP I, 2014-2018) du PSE

### Projet portant sur l'Écosystème de la Construction

2eme phase du projet: Programme Zéro Bidonville (PROZEBID) vise à améliorer à l'horizon 2035 les conditions de vie de près de 30% de la population urbaine.

### COMMENT?



**1. BOOSTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS**

**2. AUGMENTER LA SOLVABILITÉ DES CANDIDATS**

## Contexte démographique

01

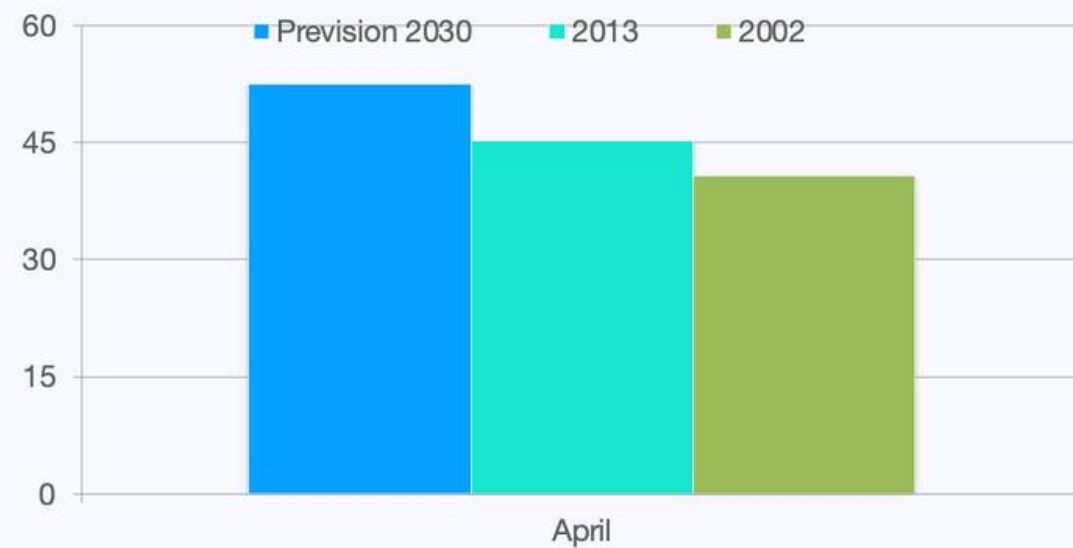
Population de 13 508 715 d'habitants, avec une croissance démographique de 2,5 %.

02

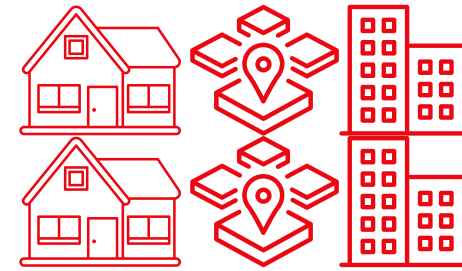
Taux d'urbanisation : 45,2% en 2013, alors qu'il était de 40,7% en 2002

03

Prévisions: 52,55% en 2030



## Conséquences



**Déficit global au Sénégal  
322 000 Unités de logements**



**Demande additionnelle  
12 000 Unités par an**



# CONTRAINTES DU SECTEUR FONCIER



## Rareté d'un foncier sécurisé

- Seules 5 % des terres du Sénégal sont immatriculées. (extraits d'un texte de M. Assane Diagne, chercheur à « Initiative Prospective agricole et rurale » (IPAR) )
- Moins de 10% des Sénégalais possèdent un titre foncier régulier. (Moustapha Sourang Président de la commission de réforme foncière Octobre 2016)



## Complexité des procédures foncières, domaniales

Mise en contribution de plusieurs services (communes, Autorités locales, autorités centrales, concessionnaires, services décentralisés,...) qui allongent considérablement la durée de délivrance des titres.

Exemple: Durée de délivrance autorisation de construire minimum 3mois



# CONTRAINTES DU SECTEUR AMENAGEMENT



Absence d'un aménageur public  
(comme à la SCAT-URBAN de 1988 à  
2003).



Non participation des concessionnaires  
au financement des travaux de VRD qui  
représentent plus de 30% du coût du  
logement.

Exemple: Les travaux de VRD sont évalués à 528Milliarde de FCFA, source:  
Document Inter.min Finances et du Budget- Economie PlanCoopération-  
Urbanisme Logement et de l'Hygiène Publique. Mars 2021





# CONTRAINTES DU SECTEUR PRODUCTION



Incapacité des promoteurs à conduire de grandes opérations immobilières

- Production totale de logement au Sénégal moins 5000 unités par an.
- Réalisation de 100 Logements en moyenne par An au maximum par promoteur.



Techniques de construction inadaptées à la production à grande échelle

Avec la méthode brique à brique utilisée actuellement, il nous faut 4 mois pour réaliser un logement.

Exemple: Avec 20 promoteurs agréés qui utilisent cette méthode, on ne peut que réaliser que 6000 unités de logements par an sur un objectif de 20000 unités/ an.



Matériaux du second œuvre essentiellement importés



Main d'œuvre qualifiée de plus en plus rare



# CONTRAINTES DU SECTEUR FINANCEMENT



## Faible taux de bancarisation des ménages

Au Sénégal, le taux de bancarisation avoisine les 20%. D'ailleurs pour faire face à ce faible taux, les acteurs plaident pour plus d'épargne chez les populations en changeant leur mode de vie.



## Un secteur informel prédominant

• (9 travailleurs sur 10 occupent un emploi informel et 97% des entreprises sont dans le secteur informel) source: Diagnostic de l'économie informelle au Sénégal. Genève, Bureau international du Travail, 2020



## Rareté de ressources longues pour financer des crédits hypothécaires sur 20-25 ans

Absence d'offre en location-vente et en location simple







# PRINCIPALES AVANCEES FONCIER



Pôles Urbains



Directives sur la verticalité et la copropriété



Mise en place d'un Guichet Unique



DUP



ZAC



# PRINCIPALES AVANCEES AMENAGEMENT



Mise en place de la SAFRU



# **MISSIONS DE LA SAFRU**

- réaliser toutes études préalables et opérationnelles et mener toutes procédures administratives relatives à l'élaboration, à la définition et à la mise en œuvre des projets
- assurer l'aménagement et la valorisation des sites, notamment, par la réalisation de programmes immobiliers et de construction de logements et d'équipements publics, d'activités et de services urbains ;
- assurer la maîtrise foncière et la libération, par tous moyens, des biens et droits mobiliers et immobiliers nécessaires à la mise en œuvre des projets qu'elle réalise ;
- assurer la commercialisation par tous moyens des terrains aménagés en vue de la réalisation des programmes immobiliers ;

# PRINCIPALES AVANCEES

## PRODUCTION

- Relance des promoteurs Publics par le Financement d'une usine de production de panneaux de construction avec la SICAP à travers le FHS
- Vaste programme de formations de la main d'œuvre avec le 3FPT
- Dispositif de formation de la main d'œuvre sur le processus d'industrialisation par certains promoteurs
- Mise en place d'un écosystème de la construction favorable à une production à grande échelle basée sur les matériaux locaux
- Intégration du label EDGE dans le projet 100 000 logements

# PRINCIPALES AVANCEES FINANCEMENT



Mise en place du FHS pour la solvabilité  
du secteur informel avec une garantie  
acquéreur;



Mise en place de la société KAJOM  
CAPITAL pour la location vente

## Missions

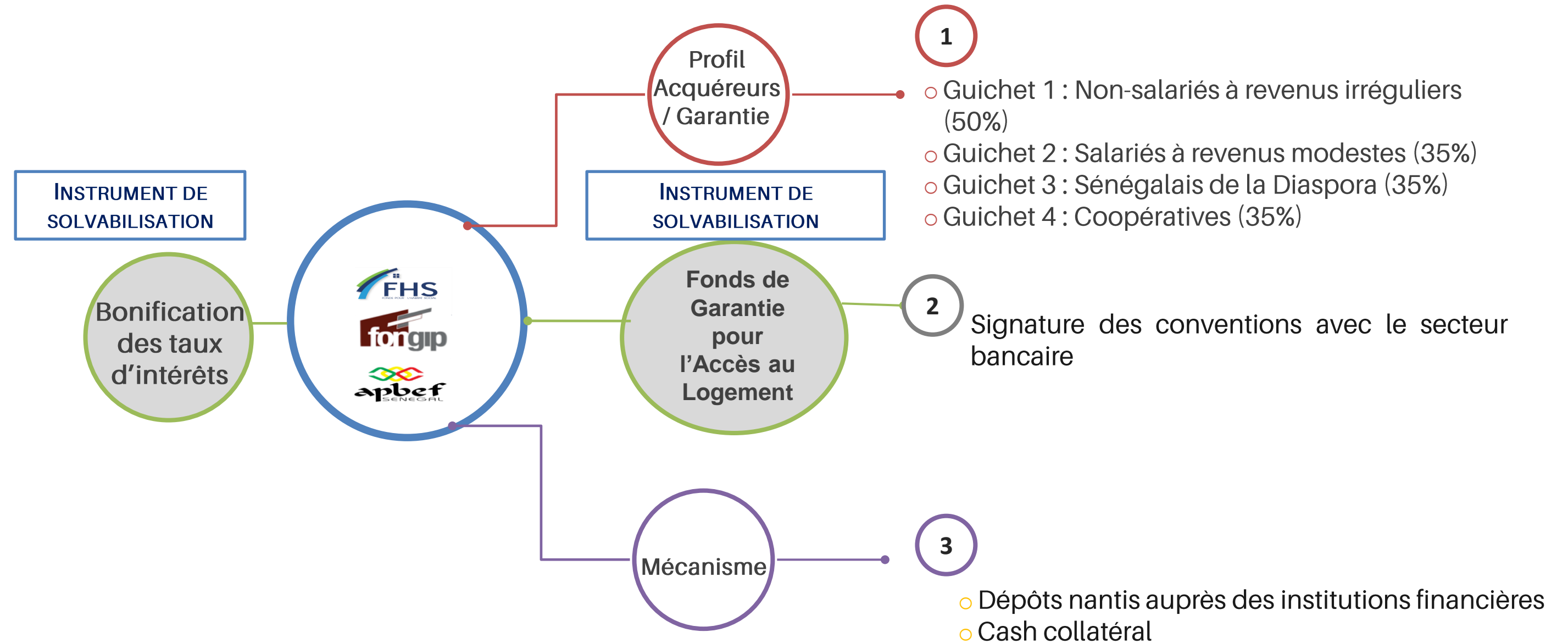
1. Garantir les prêts destinés à l'acquisition d'un logement social par les primo-accédants à revenus modestes ou irréguliers
2. Bonifier les taux d'intérêts
3. Financer les différentes composantes du projet 100 000 logements

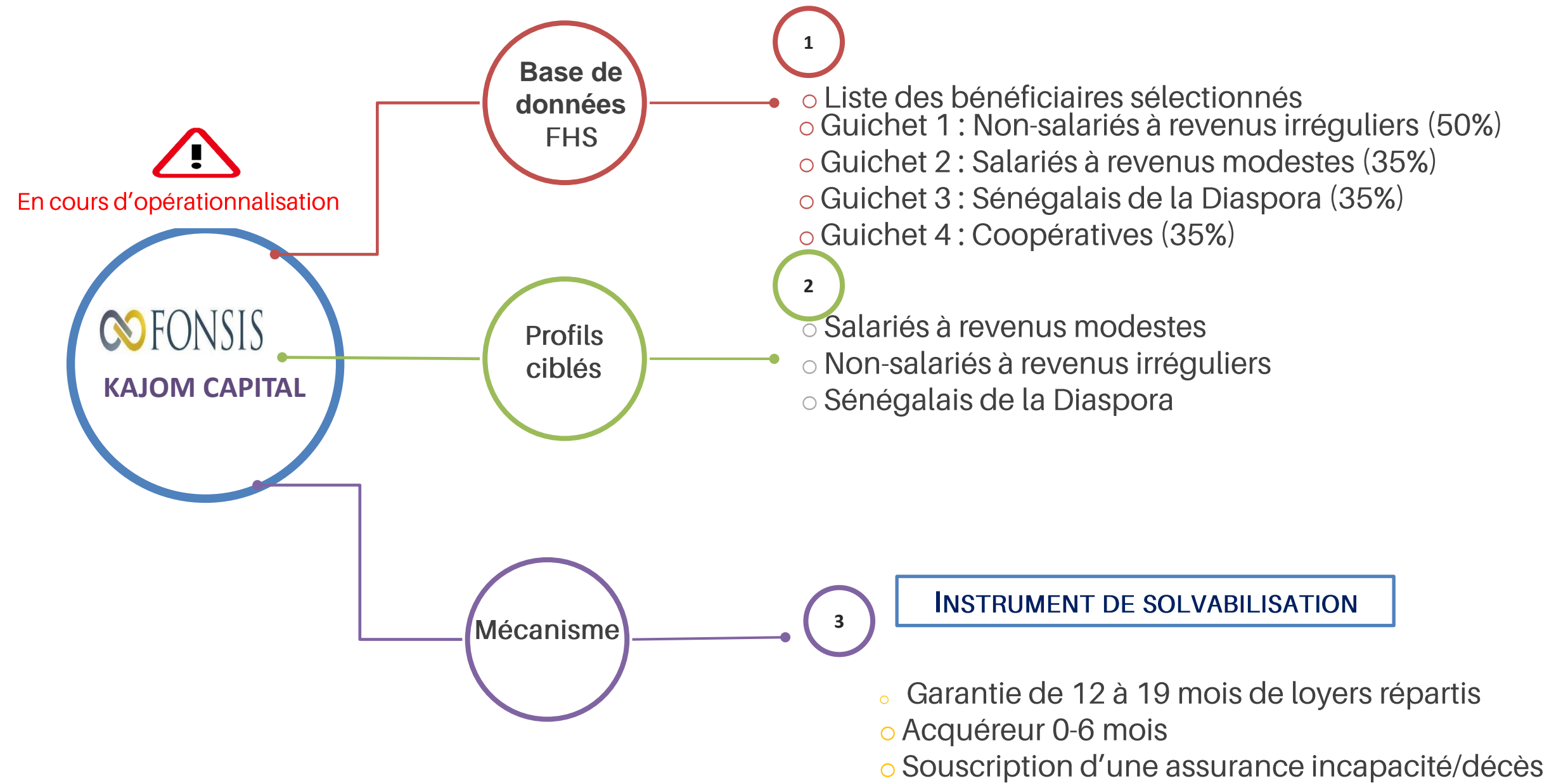


## Ressources

Taxe parafiscale sur le ciment et autres matériaux de construction

## Levée de fonds







# PLAIDOYER

- Mettre en place un dispositif de qualification et de classification des constructeurs
- Mettre en place une stratégie africaine pour un marché de l'industrie de la construction
- Booster la formation des acteurs avec la mise en place de centre de recherche et de certification (laboratoire national de référence)
- Mettre en place d'un système de collecte de données sur l'habitat
- Accroître le financement destiné au logement abordable





# MERCI

AVRIL  
2023

