

Table ronde sur les politiques et programmes publics de logement et la lutte contre les fragilités et inégalités sociales.

RAPPORT



Décembre 2025



Table des matières

I. CÉRÉMONIE D'OUVERTURE	5
1. Mot d'ouverture de M. Elimane Haby KANE, Président Directeur Exécutif de LEGS-Africa.....	6
2. Mot de bienvenue de M. Malick DIOP, Directeur Exécutif de la Plateforme des Acteurs Non Etatiques..	7
3. Intervention de Dr Mounirou NDIAYE, Coordonnateur du Bureau d'Évaluation des Politiques et Programmes Publics	7
4. Intervention de M. Alé Badara SY, Conseiller Technique à la Primature	8
5. Discours d'ouverture officielle de M. Momath Talla NDAO, Ministre, Secrétaire d'Etat au logement	8
II. COMMUNICATIONS ET PRÉSENTATIONS	9
1. Introduction et cadrage du thème	10
2. Exposé de l'expert Wagane DIOUF	11
3. Intervention de M. Papa Moustapha GNING, Représentant de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM).....	12
III. DÉBATS ET ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS	13
1. Le foncier, enjeu central et structurant du logement.....	14
2. Production de logements : entre industrialisation, approches traditionnelles et coopératives.....	14
3. Coûts de construction, matériaux et emploi	14
4. Financement du logement et rôle des institutions financières.....	15
5. Gouvernance, justice et protection des acteurs	15
6. Apports comparatifs et enseignements internationaux sur les politiques du logement : l'expérience suisse	15
IV. SYNTHÈSE ET CLÔTURE DE LA SÉANCE	16
V. ANALYSE TRANSERVALE	17
1. Le foncier comme nœud central des blocages	17
2. Un décalage persistant entre politiques publiques et impact réel.....	18
3. Les limites du modèle actuel de production du logement	18
4. Le financement : un levier sous-exploité et inégalement accessible.....	18
5. Le rôle stratégique mais fragile des coopératives et de la société civile	18

6. Gouvernance, régulation et justice : des piliers indissociables.....	19
7. Vers un changement de paradigme	19
VI. RECOMMANDATIONS	19
1. Réformer et sécuriser durablement le foncier :	19
2. Renforcer la cohérence entre politiques publiques et résultats concrets :	19
3. Accélérer la production de logements par l'industrialisation maîtrisée :	20
4. Développer des mécanismes de financement innovants et inclusifs :	20
5. Soutenir et professionnaliser les coopératives d'habitat :	20
6. Améliorer la gouvernance, la régulation et la justice dans le secteur du logement	20
7. Adopter une approche territoriale et intégrée du logement	20
8. Mettre en place un observatoire national du logement.....	20
9. Promouvoir le logement comme levier de développement économique et social	21
10. Mettre en place des mécanismes de titrisation et de recyclage des loyers publics.....	21
11. Assouplir le cadre du Code des marchés publics pour les sociétés publiques de logement	21
12. Renforcer la formation et la professionnalisation des métiers du bâtiment.....	21
13. Lutter contre la spéculation foncière et la concentration excessive des terres	21
14. Protéger les populations en situation de vulnérabilité résidentielle.....	22
15. Encadrer les transformations et la rénovation de l'habitat existant.....	22
16. Renforcer la justice sociale et l'équité fiscale dans le secteur du logement.....	22
VII. CONCLUSION GENERALE	22

INTRODUCTION

Le logement constitue l'un des piliers fondamentaux du bien-être social, de la cohésion nationale et du développement durable. Au Sénégal, la question de l'accès à un logement décent demeure cependant un défi majeur, particulièrement dans un contexte marqué par une urbanisation rapide, une forte croissance démographique, une pression accrue sur le foncier et une hausse continue des loyers. Ces dynamiques contribuent à l'aggravation des inégalités sociales et territoriales, exposant de larges franges de la population – notamment les jeunes, les ménages à faibles et moyens revenus, les travailleurs du secteur informel et les populations périurbaines – à des situations de précarité résidentielle.

Malgré l'existence de plusieurs politiques publiques, programmes et projets visant à améliorer l'accès au logement, les résultats enregistrés restent en deçà des attentes en matière d'impact social, de ciblage des bénéficiaires et de durabilité des interventions. Les difficultés de mise en œuvre, la faiblesse de la coordination entre les acteurs, les contraintes financières, ainsi que les perceptions des citoyens et des bénéficiaires interrogent l'efficacité réelle des dispositifs en place. Dans ce contexte, la nécessité d'un espace de dialogue inclusif, transparent et fondé sur l'analyse critique des politiques publiques s'est imposée comme une exigence majeure.

C'est dans cette dynamique que LEGS-Africa, en partenariat avec le Bureau d'évaluation des politiques et programmes publics et de la Plateforme DIISOO, cadre de dialogue Etat/Société Civile, a organisé une table ronde consacrée au thème « Logement et lutte contre les fragilités et inégalités sociales au Sénégal », sous la présidence de Monsieur Momath Talla NDAO, Ministre, Secrétaire d'État au Logement. Cette initiative s'inscrit dans un cycle de tables rondes thématiques visant à renforcer le suivi, l'évaluation et la participation citoyenne autour des politiques publiques. Il s'agit de la deuxième session, après une première rencontre dédiée à l'emploi et à l'insertion professionnelle des jeunes.

L'objectif de cette table ronde était de contribuer à une meilleure compréhension des enjeux liés aux politiques publiques du logement et à leur impact social, en vue de formuler des recommandations pertinentes pour renforcer leur efficacité et leur équité.

La table ronde s'est ainsi déroulée selon une approche participative et inclusive, réunissant un large éventail d'acteurs impliqués dans la question du logement. Ont pris part aux travaux des représentants des institutions gouvernementales, des promoteurs immobiliers, des architectes, des bailleurs, des associations de locataires et de consommateurs, des organisations de la société civile, ainsi que des citoyens engagés.

Le format de la rencontre a combiné des communications introductives, dont l'exposé de cadrage présenté par l'expert M. Wagane DIOUF, des présentations institutionnelles, suivies de débats ouverts et interactifs avec l'ensemble des participants. Cette méthodologie a permis de croiser les analyses techniques, les expériences de terrain et les attentes des bénéficiaires, dans une logique de dialogue multi-acteurs et de co-construction de solutions. Les échanges ont abouti à la formulation de recommandations consensuelles, qui feront l'objet d'un approfondissement dans le présent rapport.

I. CÉRÉMONIE D'OUVERTURE

La cérémonie d'ouverture de la table ronde sur le logement a posé les bases politiques, institutionnelles et citoyennes des échanges. Elle a été marquée par des interventions de haut niveau, soulignant à la fois l'urgence sociale de la question du logement, la nécessité d'une approche structurelle et la volonté affirmée de renforcer le dialogue entre l'État, les acteurs non étatiques et les citoyens.

1. Mot d'ouverture de M. Elimane Haby KANE, Président Directeur Exécutif de LEGS-Africa

Ouvrant la cérémonie, M. Elimane Haby KANE a rappelé le sens et la portée de l'initiative des tables rondes mensuelles portées par LEGS-Africa, en partenariat avec le Bureau d'Evaluation des Politiques et Programmes Publics. Il a souligné que celles-ci s'inscrivent dans une



dynamique de consultations citoyennes et de dialogue multi-acteurs, visant à accompagner la mise en œuvre et surtout le suivi et l'évaluation citoyenne des politiques publiques, dans la mise en œuvre de l'Agenda National de Transformation Sénégal 2050.

Il est revenu sur les précédentes rencontres organisées par LEGS-Africa, notamment la table ronde consacrée au financement du développement et celle dédiée à l'emploi et à l'insertion professionnelle des jeunes, dont les rapports ont été largement partagés et transmis aux autorités concernées. Ces expériences ont permis de consolider un partenariat stratégique avec le Bureau d'Evaluation des Politiques et Programmes Publics, ouvrant la voie à une série de tables rondes thématiques organisées chaque mois.

Justifiant le choix du thème du logement, M. KANE a insisté sur son caractère urgent et transversal, en tant que question de dignité humaine, de stabilité sociale, économique et familiale, mais aussi de projection vers l'avenir.

Il a mis en évidence la fragilisation croissante de la classe moyenne, confrontée à de grandes difficultés d'accès à la propriété ou même au foncier, particulièrement dans les zones urbaines comme Dakar. Cette situation touche encore plus durement les populations vulnérables et les ménages vivant en location, dont le pouvoir d'achat est fortement érodé par la hausse des loyers.

Il a par ailleurs relevé les insuffisances de régulation du secteur, soulignant que certains programmes publics et sociétés nationales, initialement créés pour faciliter l'accès au logement social, tendent aujourd'hui à fonctionner selon des logiques de marché, avec des coûts inaccessibles pour la majorité des citoyens. Mais également les abus des promoteurs privés et des banques qui accompagnent leurs clients dans des projets immobiliers, sans que l'Etat et la justice n'interviennent pour protéger les victimes de pratiques irresponsables aux conséquences désastreuses sur les ménages. Face à ces constats, il a rappelé que la Constitution confère aux pouvoirs publics la responsabilité de protéger les citoyens et de garantir leurs droits fondamentaux.

M. KANE a enfin souligné l'importance de la diversité des acteurs réunis – institutions publiques, sociétés nationales, promoteurs privés, banques, associations de locataires, consommateurs et citoyens – afin de favoriser des échanges constructifs. Il a précisé que les conclusions de la table ronde feront l'objet d'un rapport qui sera transmis aux plus hautes autorités de l'Etat, dans le but d'influencer positivement les décisions publiques et de contribuer au renforcement du bien-être des Sénégalais. celles-ci sont bien représentées par le ministre, conseiller du Président de la République et coordonnateur du BEPPP, le conseiller technique du premier ministre, et le Secrétaire d'Etat à l'urbanisme et au logement.

2. Mot de bienvenue de M. Malick DIOP, Directeur Exécutif de la Plateforme des Acteurs Non Étatiques

Prenant la parole à son tour, M. Malick DIOP a souhaité la bienvenue aux autorités et aux participants, tout en rappelant que le Centre de ressources de la Plateforme des Acteurs Non Étatiques constitue désormais un espace reconnu de réflexion, de concertation et d'animation du dialogue sur les politiques publiques.

Il a insisté sur l'importance de créer et de pérenniser des cadres de dialogue permettant aux politiques publiques de se nourrir des préoccupations citoyennes, conformément à l'esprit de la Plateforme DIISO, conçue comme un mécanisme de concertation entre l'État et la société civile. Selon lui, la question du logement renvoie directement à la dignité humaine et à la qualité de vie des citoyens, ce qui justifie pleinement l'organisation de cette table ronde.

Il a exprimé l'espoir que les échanges et les résultats issus de cette rencontre puissent éclairer les décisions des autorités et contribuer à soulager les difficultés vécues par les populations, réaffirmant que l'objectif ultime de ces initiatives demeure l'amélioration des conditions de vie des citoyens.

3. Intervention de Dr Mounirou NDIAYE, Coordonnateur du Bureau d'Évaluation des Politiques et Programmes Publics

Dr Mounirou NDIAYE a d'abord exprimé sa satisfaction de participer à cette deuxième table ronde thématique, après celle consacrée à l'emploi des jeunes. Il a chaleureusement remercié Monsieur Momath Talla NDAO, Secrétaire d'État en charge du Logement pour sa disponibilité et son engagement, soulignant la complexité et la sensibilité du secteur du logement, l'un des plus problématiques du pays.



Il a mis en avant l'existence, pour la première fois, d'un référentiel clair d'action publique, servant de boussole au Gouvernement. Ce référentiel repose notamment sur deux piliers majeurs : la souveraineté et l'industrialisation. Dans cette perspective, il a rappelé que l'accès au logement constitue un facteur déterminant du coût de la vie et de la compétitivité économique, dans la mesure où une part excessive des revenus des ménages consacrée au logement limite les bénéfices de la croissance et de la redistribution.

Dr NDIAYE a salué la nouvelle orientation stratégique du Gouvernement visant à réduire les coûts du logement, afin de rendre l'accès à la propriété plus soutenable pour les ménages sénégalais. Il a souligné l'importance des réformes en cours, destinées à rompre avec des modèles antérieurs jugés coûteux et vulnérables à la spéculation foncière.

Enfin, il a rappelé que cette table ronde se veut avant tout un espace d'échange, appuyé par des contributions d'experts, et qu'un rapport de synthèse sera produit et transmis aux plus hautes autorités de l'État, afin de capitaliser les orientations issues des débats.

4. Intervention de M. Alé Badara SY, Conseiller Technique à la Primature

M. Alé Badara SY a, pour sa part, insisté sur l'importance stratégique du logement, qu'il a qualifié de véritable affaire d'État, au même titre que l'énergie, l'agriculture ou l'éducation. Il a partagé une expérience personnelle pour illustrer le rôle central du logement dans la stabilité sociale, familiale et éducative.

Il a souligné que les États africains, y compris le Sénégal, ont longtemps sous-estimé la question du logement, ce qui a conduit à des politiques parfois mal conçues et à des effets pervers, notamment en matière de régulation des loyers. Selon lui, l'absence historique d'une politique nationale cohérente du logement explique en grande partie les tensions actuelles sur le marché.

Il a plaidé pour une approche globale et intégrée, tenant compte à la fois du logement existant, des quartiers anciens à fort potentiel, et des programmes futurs. Il a également insisté sur la nécessité d'articuler les politiques de logement avec les autres politiques sectorielles, notamment les transports et les équipements publics, afin de favoriser des villes plus accessibles, inclusives et durables.

Concluant son propos, M. SY a salué la pertinence de la table ronde et exprimé l'espoir que les réflexions issues de cette rencontre contribuent à une meilleure prise en charge de la problématique du logement et à l'amélioration des politiques publiques dans ce secteur.



5. Discours d'ouverture officielle de M. Momath Talla NDAO, Ministre, Secrétaire d'État au logement

Dans son allocution d'ouverture officielle de la table ronde, Monsieur Momath Talla NDAO, Ministre, Secrétaire d'État au Logement, a d'abord salué l'initiative portée par LEGS-Africa et ses partenaires, qu'il a qualifiée d'espace essentiel de dialogue entre pouvoirs publics, société civile et acteurs du secteur. Il a rappelé son engagement de longue date en faveur de la participation citoyenne, soulignant l'importance de ces cadres de concertation pour enrichir la définition, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques publiques.

Le Ministre a insisté sur le caractère prioritaire de la question du logement dans l'Agenda National de Transformation ainsi que dans la Stratégie Nationale de Développement 2025-2029. Il a replacé les politiques de logement dans une perspective historique, évoquant la création, dès avant l'indépendance, de structures publiques comme la SICAP et la SN HLM, qui ont longtemps constitué les principaux leviers de l'État en matière de promotion de l'habitat social. Il a rappelé que l'habitat social ne peut se concevoir sans un engagement fort de l'État, celui-ci devant soutenir l'accès au logement des couches à revenus modestes.

Toutefois, il a souligné que les politiques d'ajustement structurel ont progressivement affaibli l'intervention publique dans ce secteur, entraînant une baisse des investissements et fragilisant les sociétés publiques de pro-



motion immobilière. Malgré des initiatives majeures, telles que le programme des Parcelles Assainies ou les projets d'aménagement des années postérieures, la croissance démographique rapide et l'urbanisation accélérée ont fortement accru la demande en logements, creusant un déficit structurel important.

Revenant sur la période récente, le Ministre a évoqué les limites et les échecs de certains programmes antérieurs, notamment le projet des 100 000 logements, dont les résultats sont restés très en deçà des objectifs annoncés. Ces insuffisances ont contribué à des phénomènes d'occupation irrégulière et à une multiplication des conflits fonciers, qui constituent aujourd'hui l'un des défis majeurs du secteur. Il a insisté sur la gravité de ces conflits, soulignant que les populations les plus vulnérables en sont souvent les principales victimes.

Dans son analyse, Monsieur Momath Talla NDAO a identifié plusieurs défis structurels : l'insuffisance ou l'obsolescence des documents de planification urbaine, leur faible application, les

dysfonctionnements de la gouvernance foncière, le manque de transparence dans les procédures administratives, ainsi que la lenteur et l'opacité dans la délivrance des autorisations. Il a également dénoncé certaines pratiques fautives au sein de l'administration, appelant à une réforme profonde des mécanismes de régulation et à la mise en place d'une autorité indépendante capable d'arbitrer et de sanctionner les abus.

Sur le plan financier, le Ministre a reconnu les fortes contraintes budgétaires actuelles de l'État, tout en réaffirmant que le logement demeure une priorité nationale. Il a plaidé pour des approches innovantes, fondées notamment sur les partenariats public-privé, afin de réduire la pression sur les finances publiques. Dans cette perspective, il a présenté les grandes orientations en cours, dont le Programme national d'accès au logement et de renouvellement urbain, visant la réalisation progressive de 30 000 logements, ainsi que le projet des « cités de la transformation », conçues comme des ensembles de taille modeste, adaptés aux réalités économiques actuelles.

Le Ministre a également mis l'accent sur la nécessité de produire massivement des logements pour réguler durablement le marché locatif, estimant que la régulation par la seule voie législative est insuffisante sans une augmentation significative de l'offre. Il a insisté sur l'importance de disposer de données fiables sur la demande réelle en logements, afin de mieux orienter les politiques publiques et d'assurer une répartition équilibrée des projets sur l'ensemble du territoire national.

En concluant son propos, Monsieur Momath Talla NDAO a réaffirmé l'engagement de son département à travailler avec l'ensemble des parties prenantes — institutions, secteur privé, banques, assureurs, société civile et citoyens — pour construire des solutions structurelles et durables. Il a salué les contributions attendues de cette table ronde, exprimant sa disponibilité à intégrer les recommandations issues des échanges dans les réformes en cours, dans le but ultime de garantir un accès équitable, digne et durable au logement pour tous les Sénégalais.

II. COMMUNICATIONS ET PRÉSENTATIONS

Cette séquence de la table ronde a été modérée par Mme Mama ANNE, professionnelle chevronnée disposant de plus de vingt années d'expérience au sein de l'administration publique en France et en Suisse. Avant de ren-

trer pour s'installer au Sénégal, elle avait les responsabilités de Cheffe de service « Cohésion sociale, logement et sécurité » en Suisse, elle est diplômée de l'Université Paris 13 et de l'Institut des Hautes Études Internationales de Genève. Son parcours est également marqué par un engagement constant dans des initiatives de coopération internationale et de valorisation des cultures africaines.

1. Introduction et cadrage du thème

En ouvrant cette partie, la modératrice a rappelé la vocation centrale de la table ronde : créer un espace de dialogue effectif entre les politiques publiques, les opérateurs, les financeurs, le secteur privé et la société civile, afin de confronter les ambitions affichées aux réalités concrètement vécues par les ménages. Elle a souligné que l'objectif de la rencontre ne se limitait pas à la présentation de programmes ou de dispositifs institutionnels, mais visait surtout à interroger leur mise en œuvre, leur efficacité sociale et leur capacité réelle à réduire les fragilités liées à l'accès au logement.

Mme Mama ANNE a précisé que les échanges devaient permettre de dresser un état des lieux partagé des politiques de logement, d'identifier les principaux défis de mise en œuvre et leurs impacts sociaux, d'intégrer pleinement le regard de la société civile et des bénéficiaires, et enfin de faire émerger des enseignements et des pistes d'amélioration utiles à l'action publique. L'ambition affichée était ainsi de dépasser une approche strictement institutionnelle pour ancrer les débats dans les réalités sociales et humaines.

Elle a ensuite présenté le format de la table ronde, articulé autour de quatre temps complémentaires. La première séquence a été consacrée à une intervention introductive de M. Wagan DIOUF, expert, chargée de poser le cadre général des politiques de logement au Sénégal. Cette intervention devait permettre de présenter les grandes orientations et les principaux programmes existants, de situer les enjeux socio-économiques et institutionnels du secteur et d'introduire les problématiques transversales appelées à nourrir l'ensemble des débats. L'objectif était d'établir une lecture commune avant l'ouverture des échanges sectoriels.

La deuxième phase a donné la parole aux institutions porteuses de programmes et aux acteurs clés du secteur, notamment la SICAP, la SN HLM, la CDC Habitat, la Direction générale de la planification et de l'urbanisme (DGPLU), la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), ainsi qu'aux associations de consommateurs et de locataires et aux représentants du secteur privé. Ces interventions ont permis de présenter les missions respectives, les dispositifs en cours, l'état d'avancement des programmes, les publics ciblés et les premiers résultats observés. Les échanges ont également porté sur les contraintes opérationnelles, financières et foncières, les retards et difficultés de réalisation, les effets concrets sur les ménages — en particulier les plus vulnérables — ainsi que sur les enjeux de régulation et de protection des acquéreurs et des locataires.

Dans un troisième temps, les discussions ont intégré de manière transversale les contributions des acteurs financiers et du secteur privé, dans une logique de dialogue et de responsabilité partagée, afin de mieux comprendre les interactions entre politiques publiques, dynamiques de marché et mécanismes de financement du logement.

Enfin, la parole a été donnée aux représentants de la société civile et aux bénéficiaires, qui ont partagé les expériences vécues par les ménages, exprimé les attentes, les difficultés rencontrées et les recours mobilisés, tout en formulant des recommandations du point de vue des citoyens. La modératrice a insisté sur le caractère essentiel de ce regard, indispensable pour réancrer les débats dans les réalités sociales et humaines.

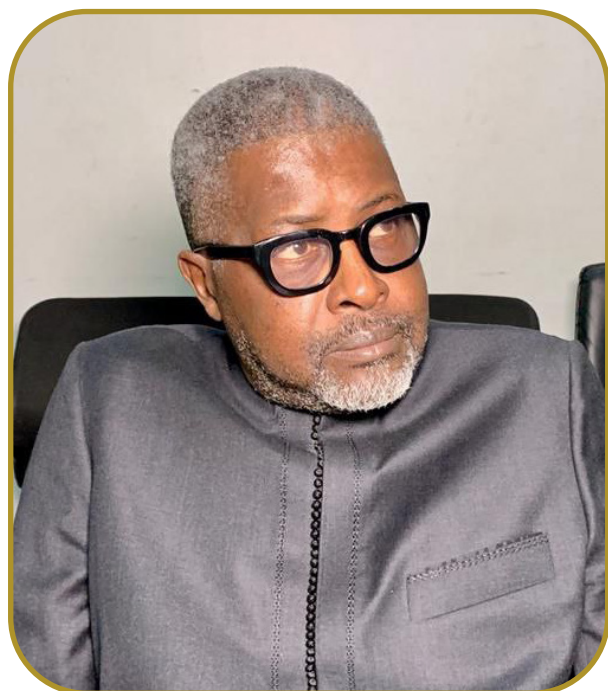
Avant de lancer les échanges, Mme Mama ANNE a rappelé quelques règles de fonctionnement destinées à garantir des discussions fluides et constructives : des interventions concises et ciblées, le respect strict du temps

de parole, une écoute mutuelle même en cas de désaccord, une orientation des échanges vers des solutions et des enseignements concrets, ainsi qu'un temps d'interaction avec la salle en fonction des contraintes horaires.

Elle a ensuite invité M. Wagan DIOUF à ouvrir la séquence des communications. Expert en capital-investissement, finances d'entreprise et ingénierie financière, disposant de plus de vingt ans d'expérience en Afrique et à l'international, M. DIOUF est fondateur et dirigeant d'Assiencia Capital Advisor, cabinet spécialisé dans la structuration financière, la mobilisation de capitaux et le développement de projets durables, notamment dans l'immobilier, les infrastructures et le logement abordable. Son parcours, marqué par des responsabilités exercées au Sénégal, au Kenya, en Afrique du Sud et à Maurice, ainsi que par une solide expérience des partenariats public-privé, lui confère une expertise reconnue sur les enjeux de financement, de régulation du secteur immobilier et d'accès équitable à l'habitat.

2. Exposé de l'expert Wagane DIOUF

Dans son exposé introductif, M. Wagane DIOUF, expert en capital-investissement et en ingénierie financière, a apporté un éclairage structurant sur la problématique du logement au Sénégal, en s'appuyant à la fois sur son expérience internationale et sur son passage à Shelter Afrique, institution panafricaine spécialisée dans le financement de l'habitat et dont le Sénégal est actionnaire. Fort d'une expérience de gestion et d'analyse de projets de logement dans près de quarante pays africains, il a d'emblée souligné que le déficit entre l'offre et la demande de logements ne constitue ni une spécificité sénégalaise ni un phénomène propre aux pays en développement, mais un défi global, y compris dans les pays industrialisés.



Il a rappelé que le déficit de logements au Sénégal, estimé entre 350 000 et 500 000 unités, combiné à une production annuelle d'environ 2 000 à 5 000 logements, rend mathématiquement impossible une résorption rapide du gap actuel. À ce rythme, et en tenant compte de l'accroissement annuel de la demande estimé entre 35 000 et 50 000 logements, il faudrait plus d'un siècle pour absorber le déficit existant, lequel continue par ailleurs de se creuser. Cette situation illustre, selon lui, la complexité structurelle du problème du logement, qui ne saurait être résolu par des solu-

tions ponctuelles ou des approches simplistes.

M. DIOUF a insisté sur le caractère profondément multidimensionnel du secteur du logement, qui mobilise simultanément des dimensions juridiques, foncières, financières, industrielles, sociales et humaines. De ce fait, aucune solution miracle n'existe, et toute politique efficace doit nécessairement s'inscrire dans une vision systémique et de long terme. Sur le plan du diagnostic national, il a néanmoins reconnu que le Sénégal dispose d'un cadre juridique et réglementaire relativement avancé en comparaison à de nombreux pays africains. Les difficultés persistantes, notamment les conflits fonciers, relèvent selon lui moins de l'insuffisance des textes que de leur application défaillante et de comportements opportunistes qui fragilisent la gouvernance du secteur.

M. Wagane DIOUF a également relevé un décalage important entre l'ambition affichée des politiques publiques et leurs résultats concrets sur le terrain. Les programmes de logement, bien que pertinents dans leur conception, souffrent de retards chroniques dans leur mise en œuvre. Des projets censés être livrés en dix-huit mois accusent parfois plusieurs années de retard, ce qui réduit fortement leur impact social. Parmi les causes identifiées figurent la faible capitalisation des promoteurs immobiliers, leur fragilité financière, les difficultés d'accès aux financements, l'insécurité foncière persistante et le coût très élevé des matériaux de construction. À cet égard, il a souligné que le Sénégal figure parmi les pays africains où le coût minimal d'un logement est particulièrement élevé au regard du revenu moyen des ménages, rendant l'accès à la propriété largement hors de portée pour une majorité de citoyens.

Sur le plan des orientations stratégiques, l'expert a appelé à un changement de paradigme dans l'approche du logement. Plutôt que de le considérer uniquement comme un problème ou un fardeau budgétaire, il a plaidé pour le reconnaître comme un puissant levier de développement économique et social. Le logement constitue, selon lui, un secteur structurant capable de générer de la richesse, de créer massivement des emplois, de dynamiser le secteur financier et de renforcer la sécurité économique des ménages. Il a illustré son propos en rappelant que, dans des pays comme les États-Unis, le lancement de nouveaux projets immobiliers constitue un indicateur clé de la santé économique globale.

Dans une perspective de solutions, M. DIOUF a formulé plusieurs pistes concrètes. Il a notamment déploré l'absence de mécanismes de financement islamique du logement au Sénégal, alors que le pays compte une majorité de population musulmane. Il a mis en avant le potentiel des instruments de finance islamique, en particulier les mécanismes de location-vente de type *Ijara* adossés à des *Sukuk*, qui pourraient mobiliser une épargne halal nationale et internationale tout en finançant des programmes de logements sociaux de manière sécurisée et socialement responsable.

Par ailleurs, il a souligné l'urgence d'industrialiser la production de logements afin de changer d'échelle. Selon lui, la construction artisanale ne permet pas de répondre à l'ampleur du déficit. Il a plaidé pour le développement d'usines de préfabrication, la standardisation des processus et la production en série de logements, à l'image des chaînes industrielles dans d'autres secteurs. Il a également dénoncé la forte dépendance du secteur aux importations, notamment pour des matériaux comme le carrelage, estimant que la demande nationale justifie pleinement la création d'unités de production locales, avec des bénéfices économiques, sociaux et environnementaux significatifs.

Enfin, M. DIOUF a mis en avant l'intérêt des approches coopératives et de codéveloppement pour réduire les coûts du logement. En favorisant les coopératives d'habitat et l'implication directe des futurs acquéreurs dans le développement des projets, il devient possible de supprimer la marge des promoteurs privés, représentant parfois jusqu'à 30 % du coût final, et de la réinvestir au bénéfice des ménages. Il a souligné que le Sénégal dispose d'une tradition coopérative solide, qui pourrait être davantage mobilisée comme outil stratégique d'accès au logement.

Pour clore son intervention, M. Wagane DIOUF a salué la pertinence du diagnostic posé par le Secrétaire d'État au Logement et a réaffirmé la nécessité d'explorer des méthodes innovantes, industrielles et inclusives pour faire du logement non seulement un droit effectif, mais aussi un pilier central du développement économique et social du Sénégal.

3. Intervention de M. Papa Moustapha GNING, Représentant de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM)



Prenant la parole après l'exposé de M. Wagane DIOUF, M. Papa Moustapha GNING, représentant de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SN HLM) a partagé un retour d'expérience institutionnel, fondé sur plus d'une décennie de pratique au sein de la structure. Il est revenu sur la genèse et l'évolution du rôle de la SN HLM dans la politique de logement au Sénégal, en soulignant les transformations majeures qui ont affecté son mode de fonctionnement et ses capacités opérationnelles.

Créée en 1959 sous le statut d'office national, la SN HLM a, durant les premières décennies post-indépendance, bénéficié d'un fort accompagnement de l'État, notamment à travers la mise à disposition du foncier et la prise en charge des travaux de voirie et de réseaux divers. Cette configuration a permis à l'institution de jouer pleinement son rôle dans la production de logements sociaux à grande échelle. Toutefois, à partir des années 1990, la SN HLM a connu un changement de statut, devenant une société nationale à gestion assimilée au privé. Cette évolution s'est traduite par un retrait progressif de l'appui di-

rect de l'État, obligeant la société à acquérir elle-même le foncier et à financer ses projets sur fonds propres ou par recours au crédit bancaire, notamment auprès de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS).

M. GNING a souligné que cette nouvelle configuration a considérablement complexifié l'action de la SN HLM, d'autant plus que la société demeure soumise au Code des marchés publics. Cette contrainte réglementaire limite sa flexibilité opérationnelle et constitue, selon lui, un frein majeur à l'industrialisation de la production de logements. L'obligation de passer systématiquement par des appels d'offres rallonge les délais, complique la gestion des chantiers et empêche la mise en place de processus de construction standardisés et industrialisés.

Sur le plan opérationnel, il a dressé un constat préoccupant des difficultés rencontrées dans l'exécution des projets de logements. La majorité des chantiers connaissent des retards significatifs, des résiliations de contrats et des manquements graves de la part de certaines entreprises adjudicataires. Seules quelques entreprises respectent les délais contractuels, tandis que la qualité de la construction demeure globalement insuffisante, générant de nombreux contentieux et un suivi quotidien particulièrement lourd pour la société. Ces difficultés contrastent avec les opérations de production de parcelles destinées à l'auto-construction, qui, selon lui, posent beaucoup moins de problèmes.

Face à cette situation, M. Papa Moustapha GNING a insisté sur la nécessité d'industrialiser la production de logements et de renforcer la formation aux métiers du bâtiment. Il a notamment évoqué la dégradation progressive des corps de métier, malgré l'existence de centres de formation, ce qui affecte directement la qualité et la fiabilité des chantiers. En conclusion, il a plaidé pour un accompagnement accru de l'État, en particulier à travers l'octroi de dérogations spécifiques au Code des marchés publics pour les sociétés publiques de promotion immobilière, telles que la SN HLM et la SICAP. Une telle mesure permettrait, selon lui, de gagner en efficacité, de sécuriser les délais de réalisation et de contribuer plus efficacement à la réponse au déficit structurel de logements au Sénégal.

III. DÉBATS ET ÉCHANGES AVEC LES PARTICIPANTS

À la suite des communications et présentations institutionnelles, la table ronde a donné lieu à des échanges riches, parfois contradictoires, mais globalement constructifs, traduisant la diversité des acteurs impliqués dans la question du logement au Sénégal. Ces débats ont permis de confronter les politiques publiques aux réalités de terrain, en intégrant les perspectives des promoteurs, des coopératives, des bailleurs, des consommateurs, des institutions financières, de la société civile et des citoyens directement affectés par les programmes de logement.

1. Le foncier, enjeu central et structurant du logement

L'ensemble des participants a convergé sur un constat majeur : la question foncière demeure le principal verrou à la production massive et abordable de logements. Plusieurs intervenants ont souligné la complexité du régime foncier sénégalais, caractérisé par la coexistence de statuts juridiques multiples (domaine national, permis d'occuper, bail, titre foncier, délibération municipale), générant insécurité juridique, litiges récurrents et lenteurs administratives.

Les procédures de régularisation foncière ont été jugées excessivement longues et coûteuses, affectant aussi bien les particuliers que les promoteurs immobiliers. Des cas concrets ont été évoqués, notamment des projets de grande envergure bloqués pendant plusieurs années en raison de contentieux fonciers non tranchés par la justice. À ce titre, plusieurs participants ont plaidé pour un rôle plus affirmé de l'État dans la mise à disposition du foncier, certains allant jusqu'à proposer la gratuité ou la forte subvention du foncier pour les projets de logement social, ainsi que l'élaboration de plans d'aménagement concertés afin de prévenir l'urbanisation anarchique.



2. Production de logements : entre industrialisation, approches traditionnelles et coopératives

Les débats ont également porté sur les modèles de production de logements. Si l'industrialisation de la construction a été défendue comme un levier de réduction des coûts et des délais, plusieurs participants ont nuancé cette approche en rappelant les réalités socioculturelles sénégalaises. Selon eux, le logement est souvent perçu comme une cellule évolutive, que les ménages transforment progressivement en fonction de leurs moyens, ce qui explique la démolition fréquente de logements standardisés pour des constructions personnalisées.

À l'inverse, d'autres intervenants ont insisté sur l'urgence d'encadrer ces dynamiques afin d'améliorer la qualité du bâti et de réduire les risques structurels. Le rôle des coopératives d'habitat a suscité un débat nourri : certains participants ont souligné leur contribution croissante à la production de logements, notamment grâce à la connaissance des membres, à l'absence de logique spéculative et à une meilleure maîtrise de la demande. D'autres, en revanche, ont pointé les limites des coopératives, notamment l'hétérogénéité des capacités financières des membres, le manque d'expertise technique et financière, ainsi que les lenteurs dans la mise en œuvre des projets.

3. Coûts de construction, matériaux et emploi

La cherté des matériaux de construction, en particulier le ciment et le fer, a été largement dénoncée. Plusieurs intervenants ont rappelé que le Sénégal dispose de ressources locales importantes (argile, calcaire, latérite) et d'un savoir-faire ancien en matière de matériaux alternatifs, tels que les briques en terre cuite ou les blocs de terre comprimée (BTC). La relance de ces filières locales a été présentée comme une opportunité à la fois économique, écologique et sociale, permettant de réduire les coûts, d'adapter l'habitat au climat et de créer massivement des emplois.

À ce titre, la formation professionnelle a été identifiée comme un levier essentiel. Le manque de qualification des ouvriers du bâtiment a été cité comme l'une des causes majeures des retards de chantiers et de la mauvaise qualité des constructions. Certains participants ont même proposé des dispositifs innovants de mobilisation de la main-d'œuvre, notamment à travers des programmes de formation et d'insertion ciblant les jeunes et les populations marginalisées.

4. Financement du logement et rôle des institutions financières

Les échanges ont mis en lumière les contraintes structurelles du financement du logement. Les représentants du secteur bancaire ont rappelé que les banques sénégalaises sont majoritairement des banques commerciales, soumises à des exigences prudentielles strictes, notamment en matière de garanties et de fonds propres. L'absence de titres fonciers sécurisés limite fortement l'accès au crédit, tant pour les promoteurs que pour les particuliers.

Toutefois, il a été souligné que des marges de manœuvre existent, notamment à travers la prise en compte de revenus additionnels (primes, revenus locatifs, transferts de la diaspora) et le développement de produits financiers innovants, tels que la location-vente ou les instruments de finance islamique (Ijara, Sukuk). La nécessité de ressources longues et d'un accompagnement plus affirmé de l'État et de la Banque centrale a également été mise en avant, afin de réduire les risques et d'élargir l'accès au financement du logement social.

5. Gouvernance, justice et protection des acteurs

La question de la gouvernance du secteur du logement a occupé une place importante dans les débats. Plusieurs participants ont dénoncé l'inefficacité de la justice dans le règlement des litiges fonciers, locatifs et immobiliers, entraînant des blocages prolongés et une perte de confiance des investisseurs et des citoyens. Les bailleurs ont notamment insisté sur la déséquilibre perçu dans la relation bailleur-locataire, marquée par des procédures longues et coûteuses en cas d'impayés.

Par ailleurs, des représentants de collectifs de citoyens et d'acquéreurs ont livré des témoignages poignants sur des projets immobiliers inachevés, notamment ceux portés par des institutions publiques comme la CDC, mais aussi d'autres comme Teylium/KEYRODE à Diamniadio, l'Université de Thiès,...soulignant les conséquences humaines, sociales et économiques de ces situations. Ces interventions ont renforcé l'appel à plus de transparence, de redevabilité et de mécanismes de suivi et de protection des acquéreurs.

6. Apports comparatifs et enseignements internationaux sur les politiques du logement : l'expérience suisse

Après les interventions du public, la modératrice, Mme Mama ANNE, a partagé des éléments issus de son expérience professionnelle en Suisse, apportant un éclairage comparatif sur les politiques du logement. Elle a

rappelé que le développement de logements accessibles repose à la fois sur des politiques favorisant l'accès à la location et celles facilitant l'accèsion à la propriété, ces deux leviers devant être pensés de manière complémentaire. Elle a insisté sur le caractère central d'une politique foncière ambitieuse, préalable indispensable à toute stratégie de logement, permettant d'identifier les zones d'habitation, de définir les types de logements à promouvoir et de répondre aux besoins différenciés des catégories sociales, notamment les familles, les jeunes et les populations vulnérables confrontées à des situations de suroccupation ou de risque d'expulsion.

S'appuyant sur l'exemple du canton de Vaud, elle a souligné l'importance d'un cadre législatif solide et cohérent, articulant politiques de logement, d'urbanisme, de développement économique et d'infrastructures, en particulier celles liées aux transports, aux écoles et aux équipements de proximité. Elle a également évoqué l'existence de plusieurs outils mis à disposition des collectivités et des promoteurs, tels que le droit de préemption, la mise à disposition du foncier à titre gracieux ou sous forme de rente, pratiques qui pourraient inspirer des solutions adaptées au contexte sénégalais, notamment pour le logement social.

Enfin, elle a appuyé la pertinence de la mise en place d'un observatoire national du logement afin de disposer de données fiables et actualisées sur l'offre existante et les besoins réels des populations, tout en soulignant que les politiques publiques ne doivent pas seulement se concentrer sur la production de nouveaux logements, mais également sur la préservation, la régulation et la rénovation de l'habitat existant, dans une perspective de durabilité et de cohésion sociale.

Dans l'ensemble, les débats ont révélé un consensus sur la nature systémique de la crise du logement au Sénégal. Celle-ci ne peut être résolue par une approche sectorielle ou ponctuelle, mais nécessite une action coordonnée sur le foncier, le financement, la production, la régulation, la formation et la gouvernance. Les échanges ont également mis en évidence l'importance d'intégrer les réalités sociales et économiques des ménages, afin de concevoir des politiques de logement réellement inclusives, durables et adaptées aux contextes locaux.



IV. SYNTHÈSE ET CLÔTURE DE LA SÉANCE

Après les riches débats et échanges avec les participants, la table ronde a été clôturée par plusieurs interventions marquantes, mettant en perspective les discussions et ouvrant des pistes d'actions concrètes.

Prenant la parole, Dr Mounirou NDIAYE a d'abord souligné la qualité et l'intensité des échanges, témoignant de l'importance stratégique de la question du logement pour l'avenir du Sénégal. Il a rappelé les enjeux démographiques et territoriaux à l'horizon 2050, insistant sur la pression croissante sur l'espace, les infrastructures et la cohésion sociale. Il a mis en garde contre les risques liés à une urbanisation mal maîtrisée, notamment en matière de sécurité, de justice sociale et de stabilité, tout en appelant à une approche anticipatrice et structurée des politiques de logement, en particulier sur les volets locatif et social.

M. Wagane DIOUF, dans son intervention de clôture, est revenu sur la philosophie initiale des programmes de logements sociaux, notamment le mécanisme de la location-vente. Il a rappelé que ces dispositifs reposaient sur un principe de cercle vertueux : les remboursements des bénéficiaires devaient permettre de reconstituer des ressources financières, lesquelles pouvaient ensuite être titrisées ou sécurisées auprès des banques afin de financer de nouveaux programmes. Il s'est interrogé sur les raisons pour lesquelles ce modèle n'a pas produit les effets attendus au sein d'institutions comme la SNHLM ou la SICAP, malgré l'existence de portefeuilles importants de contrats locatifs. Cette interpellation a mis en lumière la nécessité d'une meilleure ingénierie financière et d'une gouvernance plus efficace des outils existants.

Elimane KANE, au nom des organisateurs et en tant qu'acteur engagé de la société civile, a livré une intervention à la fois critique et citoyenne. Il a dénoncé certaines pratiques foncières jugées illégales ou contraires à l'équité, notamment autour des délibérations, des autorisations de construire, tout en soulignant les complicités systémiques qui fragilisent la justice sociale. Il a insisté sur l'importance de replacer la question du logement dans une perspective plus large d'économie sociale et solidaire, de protection sociale et de solidarité nationale, appelant à dépasser une approche purement marchande du logement pour y intégrer des valeurs de justice, de redistribution et d'inclusion.

Reprenant la parole pour clore officiellement la rencontre, Dr Mounirou NDIAYE a adressé ses remerciements appuyés à l'ensemble des participants pour la pertinence de leurs contributions. Il a pris des engagements forts, notamment celui de diligenter une rencontre entre Monsieur Fadilou KEITA, Directeur général de la CDC et les associations de victimes, de les recevoir personnellement dans son bureau et de transmettre un rapport détaillé sur la situation au Président de la République. Il a également salué la tenue et la qualité de cette table ronde, qu'il a considérée comme un cadre utile de dialogue et de co-construction des solutions. Enfin, il a lancé un message de sensibilisation fort sur les inégalités foncières, rappelant l'injustice que représente la concentration de vastes superficies de terres entre les mains de quelques individus, alors que des millions de familles restent sans logement décent. Il a conclu en remerciant chaleureusement Elimane KANE, LEGS-Africa et la Plateforme des Acteurs non étatiques pour l'organisation et la coordination de cette initiative.

V. ANALYSE TRANSERVALE

Les discussions issues de la table ronde ont mis en évidence le caractère systémique et multidimensionnel de la crise du logement au Sénégal, confirmant que celle-ci ne saurait être appréhendée uniquement sous l'angle de la production de logements. Les interventions des experts, des institutions publiques, des acteurs privés, de la société civile et des citoyens ont convergé vers un constat partagé : le déficit de logements est à la fois le symptôme et le révélateur de dysfonctionnements structurels plus profonds touchant le foncier, le financement, la gouvernance, la régulation et la justice sociale.

1. Le foncier comme nœud central des blocages

De manière transversale, la question foncière est apparue comme le principal facteur limitant toute politique

ambitieuse du logement. L'insécurité juridique, la multiplicité des statuts fonciers (domaine national, bail, délibération, titre foncier), la lenteur des procédures de régularisation et la persistance de conflits fonciers ont été unanimement dénoncées.

Ces contraintes affectent aussi bien les institutions publiques que les promoteurs privés, les coopératives et les particuliers, en rendant difficile l'accès au financement bancaire et en allongeant considérablement les délais de réalisation des projets. Plusieurs participants ont ainsi insisté sur la nécessité d'une réforme foncière plus audacieuse, intégrant la clarification des statuts, la sécurisation des droits et, pour le logement social, la mise à disposition de réserves foncières publiques à des conditions préférentielles.

2. Un décalage persistant entre politiques publiques et impact réel

Un enseignement majeur des échanges réside dans le décalage entre l'ambition affichée des politiques publiques et leurs effets concrets sur les ménages. Bien que le Sénégal dispose de cadres stratégiques, de programmes structurants et d'institutions dédiées au logement, les retards chroniques dans la livraison des projets, les difficultés d'exécution et les contentieux récurrents fragilisent la crédibilité de l'action publique.

Les témoignages des bénéficiaires et des collectifs de victimes ont mis en lumière les coûts sociaux et humains de ces dysfonctionnements : endettement prolongé, précarité résidentielle, perte de confiance envers les institutions et sentiment d'injustice.

3. Les limites du modèle actuel de production du logement

Les débats ont révélé les faiblesses structurelles du modèle de production du logement, fondé en grande partie sur des entreprises insuffisamment capitalisées, dépendantes d'un accès incertain au financement et confrontées à la hausse des coûts des intrants.

L'industrialisation de la production, le recours au préfabriqué et le développement de filières locales de matériaux ont été proposés comme leviers de réduction des coûts et d'accélération des délais. Toutefois, plusieurs intervenants ont souligné la nécessité de tenir compte des réalités socioculturelles, notamment l'évolution progressive des logements par les ménages, afin d'éviter des modèles standardisés inadaptés aux usages locaux.

4. Le financement : un levier sous-exploité et inégalement accessible

La question du financement du logement a été abordée sous plusieurs angles : accès au crédit bancaire, ressources longues, rôle des banques commerciales, finance islamique, titrisation des loyers et mécanismes innovants.

Il est apparu que, malgré l'existence d'outils potentiellement puissants, ceux-ci restent insuffisamment mobilisés ou mal articulés, en particulier au bénéfice des ménages à revenus faibles ou irréguliers. L'absence de dispositifs massifs de financement islamique du logement, dans un pays majoritairement musulman, a notamment été relevée comme une opportunité manquée. De même, la faible exploitation des portefeuilles de loyers des institutions publiques pour générer de nouveaux investissements interroge la soutenabilité du modèle actuel.

5. Le rôle stratégique mais fragile des coopératives et de la société civile

Les coopératives d'habitat et les organisations de la société civile ont été reconnues comme des acteurs clés de la production et de la régulation sociale du logement, en raison de leur proximité avec les bénéficiaires et de leur capacité à réduire certains coûts. Toutefois, les échanges ont mis en évidence leurs limites en matière de gouvernance, d'ingénierie financière et de capacités techniques.

L'enjeu central réside ainsi dans l'accompagnement institutionnel de ces structures, afin qu'elles puissent jouer pleinement leur rôle sans devenir de nouveaux foyers de blocage ou de frustration.

6. Gouvernance, régulation et justice : des piliers indissociables

Enfin, la table ronde a souligné que toute politique du logement efficace doit s'appuyer sur une gouvernance renforcée, une régulation crédible et une justice plus réactive. Les dysfonctionnements dans le règlement des litiges fonciers, locatifs ou contractuels contribuent à l'insécurité des investissements et à la dégradation des relations entre bailleurs, locataires et promoteurs.

Plusieurs interventions ont plaidé pour une clarification des rôles des institutions de régulation, un renforcement des mécanismes de contrôle et une meilleure articulation entre les politiques de logement, d'urbanisme, de transport et d'équipements collectifs.

7. Vers un changement de paradigme

En définitive, les échanges ont convergé vers la nécessité d'un changement de paradigme : considérer le logement non plus uniquement comme une charge sociale, mais comme un levier stratégique de développement économique, de cohésion sociale et de stabilité territoriale. Cette vision implique une action coordonnée de l'État, du secteur privé, des collectivités territoriales, du système financier et de la société civile, autour d'une stratégie partagée, inclusive et durable.

VI. RECOMMANDATIONS

À l'issue des communications, des débats et de l'analyse transversale, la table ronde formule les recommandations suivantes afin de renforcer l'efficacité, l'inclusivité et la durabilité des politiques de logement au Sénégal.

1. Réformer et sécuriser durablement le foncier :

Il est recommandé d'engager une réforme foncière ambitieuse visant à clarifier les statuts des terres, à accélérer les procédures de régularisation et à réduire les conflits fonciers. L'État est invité à constituer des réserves foncières publiques dédiées au logement social et abordable, mises à disposition à des conditions préférentielles, voire gratuites, dans le cadre de programmes ciblés. La reconnaissance juridique et financière des titres précaires régulièrement acquis (notamment les délibérations) doit être examinée afin de faciliter l'accès au crédit et l'investissement.

2. Renforcer la cohérence entre politiques publiques et résultats concrets :

Il est nécessaire d'améliorer la mise en œuvre opérationnelle des programmes de logement afin de réduire les retards chroniques et les écarts entre annonces politiques et réalisations effectives. À cet effet, il est recomman-

dé de renforcer les mécanismes de suivi-évaluation, de transparence et de reddition de comptes, en associant davantage la société civile et les bénéficiaires au contrôle citoyen des projets de logement.

3. Accélérer la production de logements par l'industrialisation maîtrisée :

La table ronde recommande d'encourager l'industrialisation progressive de la production de logements, notamment à travers le développement du préfabriqué, la standardisation partielle des modèles et la création d'unités locales de production de matériaux. Cette approche doit toutefois être adaptée aux réalités socioculturelles sénégalaises, en intégrant des logements évolutifs permettant aux ménages d'adapter progressivement leur habitat selon leurs besoins et leurs capacités financières.

4. Développer des mécanismes de financement innovants et inclusifs :

Il est recommandé de diversifier et de renforcer les instruments de financement du logement, en mobilisant des ressources longues et en facilitant l'accès au crédit pour les ménages à revenus faibles ou irréguliers. Le développement de la finance islamique appliquée au logement, notamment à travers des produits de type Ijara et Sukuk, doit être activement encouragé. Par ailleurs, la titrisation des portefeuilles de loyers des institutions publiques (SNHLM, SICAP, CDC, etc.) devrait être explorée afin de générer de nouveaux investissements dans le logement social.

5. Soutenir et professionnaliser les coopératives d'habitat :

La table ronde recommande de reconnaître le rôle stratégique des coopératives d'habitat dans la production de logements abordables, tout en renforçant leur accompagnement technique, financier et institutionnel. Des dispositifs de formation, d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et de gouvernance doivent être mis en place pour améliorer leur crédibilité auprès des banques et prévenir les risques de blocage ou de mauvaise gestion.

6. Améliorer la gouvernance, la régulation et la justice dans le secteur du logement

Il est recommandé de renforcer les institutions de régulation du secteur du logement et du marché locatif, afin de mieux protéger les droits des bailleurs, des locataires et des acquéreurs. La réduction des délais d'obtention des autorisations de construire, la clarification des contrôles administratifs et l'amélioration du traitement judiciaire des litiges fonciers et immobiliers sont essentielles pour sécuriser les investissements et restaurer la confiance des acteurs.

7. Adopter une approche territoriale et intégrée du logement

Les politiques de logement doivent être pensées de manière intégrée, en lien étroit avec les politiques d'urbanisme, de transport, d'équipements collectifs et d'emploi. Il est recommandé d'éviter la création de cités isolées en périphérie sans infrastructures adéquates, et de privilégier des projets d'aménagement concertés, favorisant la mixité sociale, l'accès aux services de base et la mobilité des populations.

8. Mettre en place un observatoire national du logement

La création d'un observatoire national du logement est fortement recommandée afin de disposer de données fiables, actualisées et partagées sur l'offre, la demande, les besoins des ménages et l'évolution du marché. Cet outil permettrait d'éclairer la décision publique, d'anticiper les tensions et d'évaluer l'impact réel des politiques mises en œuvre.

9. Promouvoir le logement comme levier de développement économique et social

Il a également été recommandé d'inscrire le logement au cœur de la stratégie nationale de développement, en le considérant comme un secteur productif créateur d'emplois, de valeur ajoutée et de cohésion sociale. Cette vision implique un engagement fort de l'État, mais aussi une mobilisation coordonnée du secteur privé, des collectivités territoriales, du système financier et de la société civile.

10. Mettre en place des mécanismes de titrisation et de recyclage des loyers publics

Il est recommandé d'exploiter pleinement le potentiel des portefeuilles de loyers détenus par des institutions publiques telles que la SNHLM et la SICAP, en les utilisant comme leviers de financement (cession ou titrisation auprès des banques) afin de générer des ressources immédiates pour la construction de nouveaux logements, dans une logique de cercle vertueux et de pérennité financière.

11. Assouplir le cadre du Code des marchés publics pour les sociétés publiques de logement

Les participants recommandent l'octroi de dérogations ciblées ou l'adaptation du Code des marchés publics pour les sociétés publiques de logement (SNHLM, SICAP), afin de leur permettre de recourir à des modes de production plus industriels, plus rapides et plus efficaces, tout en garantissant la transparence et la redevabilité.

12. Renforcer la formation et la professionnalisation des métiers du bâtiment

Il est recommandé d'investir dans la formation technique et professionnelle des acteurs du secteur du bâtiment, afin d'améliorer la qualité des constructions, réduire les retards, limiter les contentieux et renforcer la compétitivité des entreprises nationales. La réhabilitation et la modernisation des centres de formation existants sont jugées prioritaires.

13. Lutter contre la spéculation foncière et la concentration excessive des terres

La table ronde recommande l'adoption de mesures fortes contre l'accaparement et la rétention foncière, notamment lorsque de vastes superficies sont détenues par des acteurs privés sans mise en valeur, alors que des millions de ménages restent sans logement. Des mécanismes de régulation, de taxation ou de récupération du foncier non exploité doivent être envisagés.

14. Protéger les populations en situation de vulnérabilité résidentielle

Il est recommandé d'intégrer explicitement dans les politiques publiques du logement des mesures spécifiques en faveur des ménages menacés d'expulsion, en situation de suroccupation ou de précarité extrême, à travers des dispositifs de prévention des expulsions, de relogement et d'accompagnement social.

15. Encadrer les transformations et la rénovation de l'habitat existant

La table ronde recommande de ne pas limiter la politique du logement à la production de nouveaux logements, mais d'adopter des instruments de régulation, de soutien et de contrôle pour la rénovation, la transformation et la préservation du parc existant, notamment dans les zones urbaines denses et les quartiers anciens.

16. Renforcer la justice sociale et l'équité fiscale dans le secteur du logement

Il est recommandé de mieux encadrer les pratiques illégales et informelles dans l'accès au foncier et au logement, de lutter contre les complicités institutionnelles dénoncées par certains participants, et d'inscrire la politique du logement dans une logique d'économie sociale et solidaire, fondée sur l'équité, la solidarité nationale et la transparence.

VII. CONCLUSION GENERALE

La table ronde consacrée aux politiques de logement au Sénégal a permis de mettre en lumière, de manière approfondie et plurielle, les enjeux structurels, institutionnels et sociaux qui traversent le secteur de l'habitat. À travers les interventions des autorités publiques, des institutions techniques et financières, des promoteurs immobiliers, des experts, de la société civile et des citoyens, les échanges ont révélé à la fois l'existence d'un cadre politique relativement avancé et les limites persistantes de sa mise en œuvre effective sur le terrain. Le déficit structurel de logements, l'inadéquation entre l'offre produite et les capacités réelles des ménages, les lenteurs d'exécution des programmes, les contraintes foncières et financières ainsi que les faiblesses de régulation constituent autant de défis qui appellent des réponses urgentes, coordonnées et durables.

Les discussions ont également souligné que le logement ne saurait être abordé uniquement comme un problème social, mais doit être pensé comme un levier stratégique de développement économique, de création d'emplois et de cohésion sociale. À cet égard, l'industrialisation de la production de logements, le recours à des mécanismes de financement innovants, y compris la finance islamique, la promotion des coopératives d'habitat, le développement du contenu local dans les matériaux de construction et le renforcement des capacités des acteurs nationaux apparaissent comme des pistes structurantes. De même, l'importance d'une politique foncière cohérente, d'une planification urbaine intégrée et d'une meilleure prise en compte des publics vulnérables a été largement partagée.

Enfin, cette table ronde a mis en évidence la nécessité d'un changement d'échelle et de gouvernance dans la conduite des politiques de logement. La proposition de créer une Haute Autorité du Logement et de l'Habitat, adossée à un dispositif robuste de suivi et d'évaluation, notamment à travers un observatoire national du logement, traduit cette exigence de coordination, de transparence et de redevabilité. En favorisant le dialogue entre l'État, les collectivités territoriales, le secteur privé, les institutions financières et la société civile, cette rencontre a constitué un espace utile de co-construction de solutions et de formulation de recommandations concrètes. Les enseignements et propositions issus de cette table ronde appellent désormais à être traduits en actions opérationnelles, afin de garantir un accès équitable, durable et inclusif au logement pour l'ensemble des citoyens sénégalais.



NOTE CONCEPTUELLE TABLE RONDE

1. Contexte et Justification

Le logement constitue un droit fondamental et un déterminant essentiel du bien-être des populations. Au Sénégal, il occupe une place centrale dans les politiques publiques, notamment à travers les programmes de logements sociaux visant à répondre à la demande croissante d'habitat décent, particulièrement pour les ménages à faibles revenus. Toutefois, malgré les initiatives annoncées – comme le programme des 100 000 logements puis celui des 500 000 logements horizon 2035 – la crise du logement persiste et continue d'alimenter les inégalités sociales.

De nombreux facteurs expliquent cette situation. On note d'abord des retards importants dans la mise en œuvre des programmes publics, qui laissent planer un doute sur leur faisabilité et leur impact réel. Ensuite, l'absence de régulation efficace du marché de l'immobilier ouvre la voie à des pratiques abusives de certains promoteurs privés, qui profitent de la forte demande pour spéculer, surfacturer ou livrer des projets inachevés. Ces dérives entraînent des pertes financières considérables pour les ménages et alimentent la méfiance des citoyens.

Par ailleurs, les expulsions forcées et les litiges fonciers récurrents aggravent la précarité de nombreuses familles, accentuant ainsi les inégalités sociales et territoriales. La faiblesse des mécanismes de protection et de recours pour les victimes traduit une responsabilité publique encore insuffisamment assumée face aux dérives du secteur. La situation met en évidence un paradoxe : malgré une volonté politique affirmée et des programmes ambitieux, les politiques de logement peinent à répondre aux besoins réels des populations, en particulier la classe moyenne, surtout les jeunes et des ménages vulnérables.

Dans un contexte marqué par une urbanisation rapide, une pression foncière croissante et une demande sociale pressante, il devient crucial de renforcer la réflexion collective sur les politiques et programmes de logement. C'est dans ce cadre que s'inscrit la table ronde mensuelle sur les politiques publiques de logement et leur rôle dans la lutte contre les inégalités sociales, organisée par LEGS-Africa et le Bureau d'évaluation des politiques et programmes publics, dans le cadre de la plateforme DISSO (Gouvernement - Société civile).

Cette rencontre se veut un espace inclusif et critique, réunissant décideurs publics, experts, chercheurs, organisations de la société civile, acteurs privés et citoyens, afin d'analyser les forces et limites des politiques actuelles, d'identifier les défis à relever et de formuler des recommandations pratiques pour une action publique plus efficace et équitable.

2. Objectifs

Objectif général : Évaluer la pertinence, l'efficacité et l'impact des politiques et programmes publics de logement au Sénégal, afin de proposer des recommandations concrètes pour leur amélioration et leur contribution à la sécurisation des ménages et la réduction des inégalités sociales.

Objectifs spécifiques :

- Analyser l'état des lieux du secteur du logement au Sénégal et les principaux programmes publics mis en œuvre.
- Identifier les limites et les contraintes qui freinent l'accès équitable à un logement décent.
- Examiner les pratiques des promoteurs privés et le rôle de la régulation publique dans la protection

des citoyens.

- Mettre en lumière les impacts sociaux et économiques des retards, litiges et expulsions sur les ménages
- Promouvoir une réflexion collective sur des approches innovantes pour rendre les politiques de logement plus inclusives et durables.

3. Résultats attendus :

Sont attendus de cette table ronde :

- Une compréhension partagée des défis liés au logement et à leur impact sur les inégalités sociales.
- L'identification des forces, limites et dysfonctionnements des programmes publics et privés.
- La formulation de recommandations claires et opérationnelles à l'intention des décideurs publics.
- La mobilisation des OSC, des jeunes et des médias dans le suivi citoyen des politiques de logement.

4. Thématiques et axes de discussion :

- État des lieux : les politiques et programmes publics de logement au Sénégal.
- Les défis de mise en œuvre : retards, insuffisances et contraintes institutionnelles.
- Le rôle des acteurs privés et la régulation : apports, dérives et régulation nécessaire.
- Inégalités sociales et logement : impacts différenciés sur les jeunes, les femmes et les ménages vulnérables.
- Perspectives et pistes de solutions : vers une politique de logement inclusive et protectrice.

5. Méthodologie et format :

La table ronde sera organisée sous forme d'un panel interactif. Elle se tiendra en présentiel, avec une retransmission en ligne pour permettre une participation élargie. Prévue sur une demi-journée, de 9h00 à 14h00, la rencontre s'articulera autour de présentations introductives faites par des experts. Ces interventions seront suivies de débats interactifs avec le public, favorisant les échanges de perspectives et la confrontation d'idées. La séance se conclura par une synthèse des discussions et la formulation de recommandations pratiques et opérationnelles.

6. Parties prenantes :

La réussite de la table ronde repose sur l'implication d'un large éventail d'acteurs, dont les rôles et responsabilités se complètent. Les parties prenantes seront mobilisées afin de garantir la pertinence des échanges, la diversité des points de vue et la qualité des recommandations formulées.

Catégorie	Institutions / Acteurs ciblés
Institutions publiques	• Ministère de l'Urbanisme, des Collectivités territoriales et aménagement des territoires (MUCTAT) • Ministère de l'économie, du plan et de la Coopération • Ministère des finances et du Budget • Bureau d'évaluation des politiques et programmes publics • Agence nationale de l'Aménagement du Territoire (ANAT) • Fond pour l'Habitat Social • Collectivités territoriales (mairies, conseils départementaux, etc.) • DGPUD
Organisations de la société civile (OSC)	• Associations de défense du droit au logement • Organisations engagées dans la lutte contre les inégalités sociales • ONG spécialisées dans le développement urbain et social • Réseaux de jeunes et de femmes actifs dans les questions d'habitat et d'équité sociale, etc.
Secteur privé et parapublic et acteurs financiers	• Promoteurs immobiliers agréés • Sociétés coopératives d'habitat • BHS et autres Banques commerciales • Institutions de microfinance • Sociétés de crédit-bail et établissements financiers spécialisés, etc. • SICAP • Sn-HLM • CDC

Universités et centres de recherche	• Université Cheikh Anta Diop de Dakar • Université Gaston Berger de Saint-Louis • Université Amadou Makhtar Mbow de Diamniadio • Laboratoires de recherche sur l'habitat et le développement urbain • Experts indépendants en politiques publiques et logement
Autres (...)	• Médias et communications • Jeunes et leaders communautaires

ANNEXE :

<https://youtu.be/QRzNzWSeOLk?si=SYa80JZKNxE0JmrV>

https://youtu.be/qECe2v3-p_U?si=1Ow2bmMi8FDITmP5

<https://youtu.be/HEGhCEV06fE?si=2Zd3K-QtD2TxIKXy>

<https://www.youtube.com/watch?v=quUgLRHPZ2k>

<https://www.youtube.com/watch?v=MJlsG-cqeQg>

<https://www.echosenegal.com/?p=20496>

<https://www.dakarmidi.net/societe/table-ronde-sur-les-politiques-et-programmes-publics-de-logement-comment-lutter-contre-les-fragilites-et-inegalites-sociales-au-senegal/>

LES PARTENAIRES



**PLATEFORME
DES ACTEURS
NON ÉTATIQUES**





“le suivi citoyen des politiques et programmes publics pour une action publique démocratique et efficace au sénégál”

**TABLE RONDE SUR LES POLITIQUES ET PROGRAMMES PUBLICS DE LOGEMENT ET
LA LUTTE CONTRE LES FRAGILITÉS ET INÉGALITÉS SOCIALES.**

Coordonnateur : Elimane H. KANE, *Directeur exécutif LEGS-Africa*

Rapporteur : Seydou DIOUF, *assistant de projet LESG-Africa*

Communication : Georges A COLY, *chargé de communication LEGS-Africa*

