BAOBIZZ

LOGEMENT, FONCIER ET JUSTICE URBAINE

Comment démocratiser l’accès au logement dans les grandes villes africaines et casser la mécanique spéculative ?

Dakar comme laboratoire d’une politique foncière intergénérationnelle

Étude comparative et propositions opérationnelles - Septembre 2026

Uruguay • Allemagne • Autriche/Vienne • Singapour • Suisse • Canada • Australie • Chine • Community Land Trusts

Document de réflexion. Les simulations financières et fiscales sont illustratives et doivent être calibrées sur données administratives avant mise en œuvre.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 1

Résumé exécutif

La crise du logement dans les métropoles africaines n'est pas seulement une pénurie de bâtiments. C'est une crise de l'accès au sol, de la localisation, du financement et de la captation de la rente urbaine. À Dakar, l'enjeu devient intergénérationnel : l'ANSD projette près de 5,9 millions d'habitants dans la région en 2050, tandis que le Sénégal atteindrait environ 35 millions d'habitants. Le Gouvernement estime en 2026 le déficit national de logements à environ 500 000 unités, avec un accroissement annuel de 10 000 à 15 000 unités [1][2].

La thèse de cette étude est simple : construire davantage est indispensable, mais insuffisant. Si les logements abordables produits aujourd'hui sont revendus demain au prix spéculatif, la puissance publique devra subventionner chaque génération à nouveau. Une politique durable doit donc produire un stock croissant de logements dont l'abordabilité est protégée dans le temps.

Le Sénégal dispose d'un atout institutionnel rarement analysé sous cet angle : la loi n° 64-46 relative au Domaine national. Le Domaine national, distinct du domaine de l'État et de la propriété privée, peut être relu comme une infrastructure de solidarité intergénérationnelle : la génération présente reçoit des droits d'usage et de mise en valeur sans nécessairement disposer du pouvoir d'aliéner définitivement la ressource foncière collective [3].

La proposition centrale : un Pacte foncier et résidentiel pour le Grand Dakar

Pilier	Instrument proposé	Effet recherché
1. Sol	Réserve foncière intergénérationnelle ; non-cession de certaines emprises publiques ; droits de superficie/baux longs	Sortir le sol stratégique de la spéculation
2. Habitat	Coopératives à propriété collective ou droits d'usage transmissibles ; Community Land Trusts	Créer un parc perpétuellement abordable
3. Ville	Densification autour du TER/BRT ; nouvelles centralités mixtes	Réduire coût logement + transport
4. Fiscalité	Taxation de la rétention, vacance et plus-values rapides ; progressivité multi-propriété	Décourager l'accumulation improductive
5. Investissement	Favoriser le capital qui crée des logements ; encadrer la captation du stock existant	Orienter l'épargne vers l'offre nouvelle
6. Gouvernance	Cadastre numérique, bénéficiaire effectif, registre des droits, audit des coopératives	Fermer les voies de contournement
7. Financement	Fonds de garantie, prêts longs, épargne logement, investisseurs institutionnels	Rendre la mensualité compatible avec les revenus
8. Pérennité	Verrou anti-revente spéculative et	Préserver l'abordabilité sur plusieurs

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 2

	recyclage des subventions	générations

Le dossier recommande de ne pas interdire brutalement la possession d'un second logement ni toute acquisition étrangère. Les expériences internationales suggèrent des instruments plus fins : fiscalité progressive, restrictions ciblées sur les non-résidents ou le stock existant, durée minimale de détention, priorité au premier logement, obligations de construction et contrôle du bénéficiaire effectif. Singapour, l'Australie, la Suisse, le Canada et la Chine fournissent des variantes utiles [12][13][14][15][16].

L'objectif proposé pour 2050 n'est pas seulement un nombre de logements construits. Il est de constituer un secteur résidentiel protégé suffisamment important pour que les ménages à revenus faibles et moyens disposent d'une alternative crédible au marché spéculatif.

1. Pourquoi la crise du logement doit être pensée comme une crise foncière

1.1. Le logement est à la fois un besoin, un actif et une rente

Un logement remplit trois fonctions qui se superposent : abriter un ménage, constituer une épargne patrimoniale et offrir une possibilité de plus-value. Tant que les prix restent proches des revenus, ces fonctions coexistent. Lorsque la valeur du sol augmente beaucoup plus vite que les revenus, la troisième fonction finit par dominer : le logement devient un actif recherché précisément parce qu'il devient rare.

Le mécanisme est cumulatif. La hausse des prix enrichit les propriétaires existants ; cette hausse augmente la garantie patrimoniale dont ils disposent ; elle facilite de nouveaux achats ; les nouveaux entrants doivent s'endetter davantage ; les ménages non propriétaires sont repoussés vers la périphérie. La ville finit par distribuer des gains patrimoniaux aux détenteurs du sol et des coûts de mobilité aux ménages qui en sont exclus.

1.2. Dakar : une contrainte démographique durable

Le Sénégal comptait 18 126 390 habitants en 2023. L'ANSD indique un rythme de croissance de 2,9 % par an sur la décennie 2013-2023 et une population très jeune ; ses projections conduisent à environ 35 millions d'habitants en 2050, dont près de 5,9 millions dans la région de Dakar [1][4].

Cette dynamique implique que la politique du logement doit raisonner sur plusieurs décennies. Les décisions de cession foncière prises aujourd'hui déterminent la marge de manœuvre des pouvoirs publics de 2040 et 2050.

1.3. Le coût réel n'est pas le prix du logement mais le coût résidentiel total

Un logement périphérique bon marché peut être économiquement coûteux si le ménage doit financer quotidiennement transport, carburant, péages, véhicules et plusieurs heures de déplacement. Une politique sérieuse doit donc suivre un indicateur de coût résidentiel total : mensualité ou loyer + transport + énergie + charges + coût du temps de mobilité.

Cette approche conduit à privilégier les logements denses et mixtes autour des transports collectifs et des pôles d'emploi plutôt que les cités-dortoirs éloignées.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 3

2. Le Domaine national : d'un héritage de 1964 à un outil pour 2050

2.1. Une architecture foncière originale

La Cour suprême du Sénégal rappelle que le Domaine national, institué par la loi n° 64-46 du 17 juin 1964, est distinct du domaine de l'État et de celui des particuliers et qu'il exclut, dans son principe, la propriété privée du sol sur les terres concernées [3]. Historiquement, il couvrait l'essentiel du territoire au moment de sa constitution.

Cette architecture permet de dissocier deux droits trop souvent confondus : le droit d'utiliser durablement une terre et le droit de l'aliéner définitivement. Cette dissociation est précisément au cœur des modèles contemporains de Community Land Trust, de bail de longue durée et de propriété coopérative.

2.2. Le Domaine national comme principe intergénérationnel

La loi de 1964 ne formule pas explicitement un droit des générations futures. Néanmoins, son architecture peut produire cet effet : elle limite la transformation automatique de la ressource foncière en patrimoine privé librement cessible. À long terme, cela peut éviter qu'une génération privatise irréversiblement le stock de terres dont les suivantes auront besoin pour se loger, produire, circuler et construire des équipements publics.

L'enjeu n'est donc pas de figer la loi de 1964. Il est de la moderniser sans perdre sa fonction de réserve collective : cadastre numérique, droits opposables, transmissibilité encadrée, sécurité bancaire, procédures transparentes, égalité d'accès et traçabilité des changements de statut.

2.3. Une proposition : le Domaine national 2.0

Composante	Réforme proposée
Cadastre	Cartographie exhaustive, identifiant parcellaire unique, géoréférencement et historique des droits
Droit d'usage	Droit long, enregistré, opposable et transmissible sous conditions
Financement	Possibilité de nantir certains droits ou la construction sans privatiser automatiquement le sol
Transmission	Transmission familiale du droit d'usage et de la valeur des constructions
Anti-spéculation	Interdiction ou encadrement strict de la cession marchande du sol protégé
Transparence	Publication des affectations, désaffectations, changements de statut et bénéficiaires effectifs
Contrôle	Audit indépendant et contentieux rapide des attributions irrégulières

Le principe serait : SOL = patrimoine collectif ; CONSTRUCTION = patrimoine privé ou coopératif ; DROIT D'USAGE = droit patrimonial sécurisé. Cette architecture permet de protéger simultanément la sécurité du ménage et le patrimoine foncier collectif.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 4

3. Construire un troisième secteur : l'habitat non spéculatif

3.1. Entre propriété privée et logement social

La politique du logement ne doit pas être enfermée dans l'alternative location privée / propriété individuelle. Un troisième secteur peut combiner sécurité d'occupation, capitalisation limitée et propriété collective. Le ménage acquiert un droit durable d'habiter ; la structure collective conserve le sol ou l'immeuble ; la sortie est organisée selon une formule empêchant la captation de la plus-value foncière.

3.2. Uruguay : logement au coût, aide mutuelle et droit d'usage

La législation uruguayenne définit les coopératives de logement comme des structures fournissant un logement stable à leurs membres par construction, effort propre, aide mutuelle, administration directe ou contrats avec des tiers. La loi autorise le travail des membres à entrer dans l'effort de construction. Surtout, les coopératives d'usagers attribuent un droit d'usage et de jouissance sans limitation de durée, et les principes coopératifs excluent les pratiques spéculatives [5][6][7].

L'intérêt pour Dakar n'est pas de copier l'autoconstruction uruguayenne à l'identique. Il est d'importer trois principes : propriété collective, contribution des habitants et sortie au coût plutôt qu'au prix spéculatif.

3.3. Allemagne : le verrou anti-reprivatisation du Mietshäuser Syndikat

Le Mietshäuser Syndikat organise chaque projet dans une société propriétaire du bien, contrôlée conjointement par l'association des habitants et le réseau. Les habitants gèrent leur projet, mais le Syndikat dispose d'un veto sur la vente ou la transformation permettant la reprivatisation. Les projets anciens alimentent en outre un mécanisme de solidarité destiné aux nouveaux projets [8][9].

Cette innovation répond à une faiblesse classique des coopératives : une génération fondatrice peut être vertueuse, puis une génération ultérieure décider de vendre l'actif et de partager la plus-value. Le veto institutionnel protège la destination sociale du patrimoine au-delà des personnes.

3.4. Autriche/Vienne : bénéfice limité et actifs verrouillés

Le modèle autrichien des associations de logement à profit limité impose une logique de coût : les loyers couvrent le foncier, la construction, l'administration, le financement et les réserves d'entretien. Les bénéfices sont plafonnés et doivent être réinvestis dans le foncier, la construction ou la rénovation ; les actifs restent liés au secteur social [10].

La leçon est fondamentale : l'abordabilité n'est pas seulement créée par une subvention initiale. Elle est protégée par une architecture juridique qui empêche l'extraction ultérieure de la valeur accumulée.

3.5. Community Land Trust : séparer le sol du bâti

Les Community Land Trusts (CLT) acquièrent et conservent le sol tandis que les ménages peuvent détenir ou financer le logement sous des conditions de revente encadrées. Les partenariats entre collectivités et CLT sont utilisés pour préserver durablement l'accession abordable et éviter que les aides publiques ne soient perdues lors de la première revente [11].

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 5

Pour Dakar, une structure analogue pourrait être un Fonds foncier communautaire du Grand Dakar, propriétaire de terrains publics ou acquis, qui consent des droits longs à des coopératives ou à des ménages selon des règles anti-spéculatives.

4. Le modèle proposé pour Dakar : le Fonds foncier des générations futures

4.1. Mission

Créer une institution patrimoniale chargée non pas de vendre du foncier, mais de le conserver, l'aménager et le mettre à disposition de projets résidentiels abordables. Son bilan serait constitué de terres et de droits immobiliers dont la valeur augmente avec la ville, sans que cette hausse puisse être distribuée à des intérêts privés.

4.2. Sources de foncier

- Terrains du Domaine national mobilisables conformément au droit applicable et après sécurisation des droits existants.
- Domaine privé de l'État et emprises publiques sous-utilisées.
- Acquisitions amiables stratégiques avant réalisation d'infrastructures majeures.
- Apports des collectivités territoriales et opérations de remembrement.
- Captation d'une partie de la plus-value foncière autour des infrastructures publiques.

4.3. Règle d'or

Le Fonds pourrait céder des droits d'usage ou de superficie de 60 à 99 ans, renouvelables et transmissibles, mais ne céderait pas la pleine propriété des emprises classées comme stratégiques. Singapour assume explicitement que les baux de 99 ans permettent de recycler le sol pour les générations futures [17].

4.4. Affectation

Les terrains seraient attribués par appels à projets transparents à des coopératives, opérateurs à profit limité, bailleurs publics ou promoteurs privés soumis à des obligations d'abordabilité. L'évaluation ne porterait pas sur le prix maximal offert pour le terrain, mais sur le coût de sortie du logement, la qualité urbaine, la mixité et la durée de l'engagement d'abordable.

5. Densifier sans dégrader : passer de la parcelle individuelle à la ville compacte

5.1. La contrainte arithmétique

Mille familles installées sur des parcelles individuelles de 200 m² consomment déjà 20 hectares avant voirie, écoles, équipements et espaces publics. Avec une urbanisation complète, l'emprise peut devenir très supérieure. La même population logée dans des ensembles R+5 à R+8 bien conçus peut libérer une part substantielle du sol pour les services urbains.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 6

5.2. L'habitat collectif africain doit être désirable

La densification ne doit pas reproduire les grands ensembles anonymes. Le cahier des charges devrait intégrer ventilation traversante, protections solaires, cours et patios, terrasses collectives, commerces de proximité, espaces pour enfants, lieux de sociabilité, possibilités d'activités économiques domestiques et gestion de l'eau adaptée au climat.

5.3. Densifier autour des transports

La Banque mondiale souligne l'intérêt du Transit-Oriented Development : densité et mixité autour des stations, associées à des mécanismes de captation de la valeur foncière créée par les transports [18]. Pour Dakar, les corridors TER et BRT doivent devenir des axes prioritaires de logement abordable.

La règle pourrait être simple : toute augmentation de constructibilité ou valorisation majeure autour d'une infrastructure publique doit réserver une fraction de la valeur créée au logement abordable, aux espaces publics et aux équipements.

6. Casser la spéculation sans casser l'investissement

6.1. Ne pas confondre investisseur et spéculateur

Un investisseur qui finance 300 logements neufs augmente l'offre. Un propriétaire qui achète 30 terrains viabilisés et les conserve dix ans en attendant leur appréciation raréfie l'offre. Une politique anti-spéculative doit traiter différemment ces comportements.

6.2. Fiscalité de la rétention foncière

Un terrain constructible, desservi et laissé volontairement vacant pourrait supporter une taxation croissante avec le temps, après un délai raisonnable et sous réserve d'exceptions objectives. L'objectif est de transformer le coût d'opportunité : attendre passivement que la ville enrichisse le terrain ne doit plus être la stratégie la plus rentable.

6.3. Plus-values rapides

Une taxation dégressive selon la durée de détention peut décourager le retournement spéculatif : taux élevé sur les reventes très rapides, décroissant avec le temps, avec régime distinct pour la résidence principale, les successions et les opérations professionnelles de construction.

6.4. Logements vacants

Dans les zones tendues, la vacance durable non justifiée pourrait être surtaxée. Le produit devrait être affecté au logement abordable et à la réhabilitation. L'objectif n'est pas de sanctionner une vacance temporaire mais de décourager l'usage du logement comme simple coffre-fort patrimonial.

7. Faut-il limiter le nombre de logements possédés ?

7.1. Pourquoi l'interdiction absolue serait risquée

Interdire à tout citoyen de posséder un second logement réduirait une partie de la demande d'investissement, mais créerait des effets secondaires : contraction du parc locatif privé, prête-noms,

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 7

sociétés écrans, difficultés successorales, arbitrages familiaux artificiels et frein à l'épargne immobilière productive.

7.2. La Chine : une expérience de quotas d'achat

À partir de 2010, de nombreuses grandes villes chinoises ont limité le nombre de logements qu'un ménage pouvait acheter. Les études montrent que ces restrictions ont pu réduire la demande spéculative et les transactions, mais avec des effets variables sur les prix et des contournements ; une étude de 2026 conclut que la levée des seules restrictions d'achat n'a pas eu d'effet significatif sur les prix dans son échantillon, illustrant la complexité du mécanisme [19][20].

7.3. Une alternative : la progressivité singapourienne

Singapour utilise notamment l'Additional Buyer's Stamp Duty. Depuis avril 2023, un citoyen singapourien n'est pas soumis à l'ABSD sur sa première propriété résidentielle, mais le taux est de 20 % sur la deuxième et 30 % sur la troisième et les suivantes ; pour un étranger, le taux est de 60 % sur un bien résidentiel, sous réserve des règles applicables [12].

Pour Dakar, une logique de progressivité serait plus robuste qu'une interdiction : premier logement fortement favorisé ; second logement locatif autorisé ; acquisitions multiples progressivement taxées ; vacance et rétention fortement pénalisées ; construction nouvelle encouragée.

8. Faut-il limiter l'achat par les étrangers ?

8.1. La question pertinente : quel capital veut-on attirer ?

Le sujet ne doit pas être réduit à la nationalité. Un capital étranger qui construit de nouveaux logements peut augmenter l'offre ; un capital non-résident qui achète massivement le stock existant dans une zone tendue peut au contraire accentuer l'éviction des ménages locaux. La réglementation doit distinguer résidence, non-résidence, stock existant, construction nouvelle et bénéficiaire effectif.

8.2. Australie : orienter le capital vers l'offre nouvelle

L'Australie interdit, du 1er avril 2025 au 31 mars 2027, l'achat de logements existants par les personnes étrangères, sous réserve d'exceptions. Les étrangers peuvent toujours solliciter l'autorisation d'acheter du foncier vacant ou des logements neufs ; le redéveloppement d'un logement existant peut être admis lorsqu'il augmente significativement le stock [13].

8.3. Canada : interdiction temporaire ciblée

Le Canada a prolongé jusqu'au 1er janvier 2027 son interdiction fédérale de certains achats résidentiels par des non-Canadiens, avec des exceptions. Le dispositif vise explicitement à freiner la demande étrangère et l'usage du logement comme actif spéculatif [14].

8.4. Suisse : autorisation et contrôle de l'emprise étrangère

La Lex Koller soumet à autorisation diverses acquisitions par des personnes à l'étranger et vise à prévenir une emprise étrangère excessive sur le sol suisse. Elle prend aussi en compte certaines sociétés suisses sous domination étrangère, ce qui montre l'importance du bénéficiaire effectif [15].

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 8

8.5. Proposition pour Dakar

Plutôt qu'une interdiction générale fondée sur le passeport, le Sénégal pourrait combiner : autorisation ou surtaxe pour certains achats résidentiels de non-résidents dans les zones tendues ; régime plus favorable pour les résidents durables ; encouragement des investissements créant une offre nouvelle ; contrôle des sociétés écrans ; règles spécifiques sur les terrains stratégiques.

9. Financer le premier logement plutôt que la hausse des prix

9.1. Le piège des subventions à la demande

Une aide versée à l'acquéreur peut être capitalisée dans le prix si l'offre est rigide. Le bénéficiaire reçoit une aide, mais une partie est captée par le vendeur ou le propriétaire du sol. À la revente, l'abordabilité disparaît et l'État doit recommencer.

9.2. Transformer la subvention en capital collectif

Une dépense publique consacrée au foncier, à l'infrastructure, au fonds de garantie ou au capital d'une coopérative peut produire un effet durable si le logement reste encadré. L'aide n'est plus consommée lors de la première transaction ; elle demeure incorporée dans un actif abordable.

9.3. Un fonds de garantie plutôt qu'une subvention massive du taux

Pour les ménages solvables mais insuffisamment dotés en apport, un fonds de garantie peut réduire le risque bancaire. Les prêts longs, l'épargne-logement, la mobilisation de la BHS et des investisseurs institutionnels peuvent compléter le dispositif. Le financement doit toutefois être lié à des plafonds de coût et à des règles de revente pour éviter que le crédit bon marché n'alimente la hausse des prix.

9.4. Habitat progressif

L'expérience historique des Parcelles Assainies à Dakar rappelle l'intérêt de l'habitat progressif : fournir un terrain aménagé, des infrastructures et un cadre permettant au ménage de construire selon sa capacité financière. La Banque mondiale rappelle que le projet lancé en 1972 prévoyait 14 000 parcelles et des équipements pour environ 140 000 personnes [21]. Une version contemporaine doit cependant être plus dense et mieux connectée aux transports.

10. Une opération pilote : 1 000 logements coopératifs dans le Grand Dakar

10.1. Hypothèses de démonstration

Les chiffres suivants sont volontairement illustratifs. Ils servent à montrer la mécanique financière et non à établir un devis immobilier.

Poste	Promotion classique (M FCFA/logement)	Modèle foncier protégé (M FCFA/logement)
Foncier	20	2
Construction	25	22
VRD/équipements	5	4

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 9

Financement	6	3
Commercialisation/marge	8	1
Divers et réserves	3	3
TOTAL	67	35

Le principal gain ne vient pas d'un miracle technique : il provient de la neutralisation d'une partie du foncier, de la réduction de la marge spéculative et d'un financement plus long. Même si le coût de construction reste élevé, le coût d'accès peut changer d'ordre de grandeur.

10.2. Architecture

- Terrain détenu par le Fonds foncier des générations futures.
- Bail ou droit de superficie de 99 ans renouvelable à une coopérative.
- Immeubles R+5 à R+8, mixité typologique et rez-de-chaussée actifs.
- 20 % de logements très abordables, 60 % classe moyenne, 20 % accession coopérative supérieure pour péréquation interne.
- École, crèche, commerces, santé de proximité et espaces publics intégrés.
- Connexion TER/BRT ou transport collectif structurant comme condition de localisation.

10.3. Sortie d'un ménage

Le ménage sortant ne revend pas au prix libre du marché. Il récupère son apport, la part de capital définie par les statuts et une indexation raisonnable. La plus-value foncière reste dans le système. Le nouveau ménage entre donc à un coût lié à l'économie du projet et non à la totalité de la valeur spéculative du quartier.

10.4. Héritage

La transmissibilité doit être conçue pour être socialement acceptable : droit de maintien du conjoint, transmission à un héritier occupant sous conditions, ou remboursement de la part coopérative aux héritiers. On transmet une sécurité patrimoniale réelle sans privatiser intégralement la rente foncière.

11. Gouvernance : le point qui peut faire réussir ou échouer toute la réforme

11.1. Cadastre et bénéficiaire effectif

Aucune fiscalité progressive ni restriction de multi-propriété n'est crédible si l'administration ne sait pas qui contrôle réellement chaque actif. Le registre foncier doit être interconnecté avec l'état civil, l'identification fiscale, les sociétés, les notaires et le registre des bénéficiaires effectifs, dans le respect des règles de protection des données.

11.2. Transparence des attributions

Toute affectation de foncier public ou protégé devrait être publiée : parcelle, surface, bénéficiaire, objet, durée, prix ou redevance, obligations de construire, calendrier et sanctions. Les changements ultérieurs de statut devraient être traçables.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 10

11.3. Gouvernance des coopératives

Une coopérative n'est pas automatiquement vertueuse. Elle doit être soumise à des comptes annuels, un audit, des règles de conflits d'intérêts, des appels d'offres, une transparence sur les listes de membres et une interdiction de distribuer la plus-value foncière. Le verrou anti-reprivatisation doit être externe à la majorité ordinaire des membres, à l'image de la logique du Mietshäuser Syndikat [8].

11.4. Cité FSH : une expérience sénégalaise à observer

Une publication de la Banque mondiale cite le projet Cité FSH porté par la Fédération sénégalaise des habitants, UrbaSEN et urbaMonde : un projet coopératif non spéculatif de 150 logements avec équipements communautaires dans la région de Dakar. Cette expérience est particulièrement pertinente car elle montre que la logique de propriété collective n'est pas étrangère au contexte sénégalais [22].

12. Capturer la valeur créée par la ville

12.1. Une station de transport enrichit les terrains voisins

Lorsque l'État construit une route, une gare, un réseau d'eau ou un BRT, la valeur des terrains environnants augmente souvent. Cette hausse n'est pas seulement le fruit du propriétaire ; elle provient de l'investissement collectif. ONU-Habitat considère la captation de la valeur foncière comme un instrument sous-utilisé des villes africaines pour financer infrastructures, logement et services [23].

12.2. Instruments possibles

- Contribution de valorisation lors d'une hausse exceptionnelle de constructibilité.
- Participation des promoteurs aux équipements publics.
- Cession de droits à construire plutôt que vente du sol.
- Développement conjoint autour des gares et stations.
- Taxe foncière assise sur des valeurs cadastrales actualisées.
- Réserve obligatoire de logements abordables dans les grandes opérations.

12.3. Principe d'équité

La collectivité ne doit pas confisquer toute plus-value, car le propriétaire supporte aussi des risques et des coûts. Mais il est légitime qu'une fraction de la valeur créée par l'investissement public revienne au financement de la ville.

13. Ce qu'il ne faut pas faire

Fausse bonne idée	Pourquoi elle échoue	Alternative
Distribuer massivement des parcelles individuelles	Consomme le sol, favorise l'étalement et peut créer une rente privée	Droits longs + densité + infrastructures
Subventionner uniquement les acheteurs	La subvention peut être capitalisée dans les prix	Subventionner l'actif collectif et garantir l'abordabilité
Interdire tout second logement	Risque de réduire le locatif et favorise les prête-noms	Fiscalité progressive et ciblée
Interdire indistinctement tous les étrangers	Décourage aussi le capital productif et traite mal les résidents durables	Cibler non-résidence, stock existant et spéculation

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 11

Construire loin sans emplois ni transport	Transforme le faible prix en coût de mobilité élevé	Nouvelles centralités et TOD
Privatiser pour sécuriser	Confond sécurité du droit et pleine propriété du sol	Droits d'usage opposables et finançables
Créer une coopérative sans verrou	Risque de reprivatisation future	Veto anti-vente et asset lock

14. Feuille de route proposée 2027-2050

Phase 1 - 0 à 24 mois : connaître, protéger, expérimenter

1. Inventaire géoréférencé des réserves foncières publiques et du Domaine national dans le Grand Dakar.
2. Moratoire ciblé sur la cession définitive des emprises stratégiques pendant l'inventaire.
3. Loi-cadre sur l'habitat abordable durable : définition du logement protégé, règles de revente, asset lock et droits d'usage.
4. Création du Fonds foncier des générations futures.
5. Lancement de 2 à 3 opérations pilotes de 500 à 1 000 logements.
6. Mise en place d'un observatoire des transactions, loyers, vacance et bénéficiaires effectifs.

Phase 2 - 3 à 7 ans : changer d'échelle

7. Objectif annuel croissant de logements durablement abordables.
8. Zonage TOD autour des transports collectifs avec quotas d'habitat abordable.
9. Fiscalité de la rétention foncière et des logements durablement vacants.
10. Droits d'acquisition progressifs sur la multi-propriété résidentielle.
11. Régime spécifique des achats par non-résidents dans les zones tendues, avec encouragement de la construction nouvelle.
12. Fonds de garantie et produits de financement coopératif à long terme.

Phase 3 - 8 à 25 ans : constituer un patrimoine résidentiel national

13. Réinvestir les remboursements et excédents des premières opérations dans les suivantes.
14. Étendre le modèle aux métropoles régionales : Thiès, Saint-Louis, Mbour, Ziguinchor et autres pôles selon la demande.
15. Créer un marché secondaire encadré des droits coopératifs, liquide mais non spéculatif.
16. Faire du stock durablement abordable un indicateur national de politique publique au même titre que le nombre de logements construits.

15. Indicateurs de réussite

Indicateur	Pourquoi il compte	Cible de principe
Part du revenu consacrée au logement + transport	Mesure l'abordabilité réelle	Diminution continue pour les déciles ciblés
Stock de logements à abordabilité perpétuelle	Mesure le capital collectif accumulé	Croissance annuelle nette
Part des ménages primo-accédants	Mesure la démocratisation	Hausse

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 12

Foncier public/protégé cédé définitivement	Mesure la préservation intergénérationnelle	Tendre vers zéro sur emprises stratégiques
Vacance longue durée en zone tendue	Mesure l'utilisation du parc	Baisse
Durée médiane domicile-emploi	Mesure l'intégration urbaine	Baisse
Prix logement / revenu médian	Mesure la tension patrimoniale	Stabilisation puis baisse
Part de logements produits près des transports	Mesure la cohérence urbanisme-mobilité	Hausse
Taux de revente spéculative des logements aidés	Mesure la fuite de la subvention	Proche de zéro

16. Comparaison internationale : ce que Dakar peut retenir

Expérience	Mécanisme clé	Leçon transposable
Uruguay	Coopératives, aide mutuelle, droit d'usage, logement au coût	Séparer sécurité d'habiter et plus-value privée
Allemagne - Mietshäuser Syndikat	Veto externe sur la vente + fonds de solidarité	Empêcher la reprivatisation future
Autriche/Vienne	Profit limité, réinvestissement obligatoire, actifs liés	Créer un secteur durablement abordable
Community Land Trusts	Sol détenu collectivement, revente encadrée	Conserver la subvention dans l'actif
Singapour	Baux longs, HDB, fiscalité progressive sur acquisitions supplémentaires	Favoriser le premier logement et recycler le sol
Australie	Restrictions étrangères sur logement existant, ouverture au neuf	Orienter le capital vers l'offre nouvelle
Canada	Interdiction temporaire ciblée de certains achats non-canadiens	Traiter la demande étrangère comme outil complémentaire
Suisse	Autorisation des acquisitions étrangères et contrôle de sociétés dominées	Contrôler le bénéficiaire effectif
Chine	Quotas d'achat et restrictions anti-spéculatives	Les interdictions seules ont des effets variables et contournables
Sénégal - Cité FSH	Projet coopératif non spéculatif local	La transposition est déjà amorcée

17. Conclusion générale : du droit de posséder au droit d'habiter

La question fondamentale n'est pas de supprimer la propriété privée. Elle est de savoir si toute la ville doit être soumise à une logique dans laquelle chaque mètre carré est évalué selon le prix maximal qu'un acquéreur peut payer.

Une grande métropole a besoin de plusieurs régimes fonciers et résidentiels : propriété privée classique ; location privée ; logement social ; coopératives ; foncier public ; droits de superficie ; accession encadrée ;

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 13

habitat à profit limité. La pluralité des régimes est une assurance contre la monopolisation de la ville par une seule logique patrimoniale.

Pour Dakar, le Domaine national offre une base conceptuelle particulièrement forte. Au lieu de l'opposer mécaniquement au titre foncier, il est possible d'en moderniser la philosophie : sécuriser puissamment les droits des utilisateurs tout en conservant une fraction substantielle du sol hors de la spéculation.

La politique proposée repose donc sur une règle de justice intergénérationnelle : la génération actuelle peut utiliser, construire, habiter, investir et transmettre ; elle ne doit pas pouvoir aliéner irréversiblement l'intégralité des ressources foncières dont les générations futures auront besoin.

> *Le critère ultime de succès n'est pas : « combien de logements avons-nous construits cette année ? ». Il est : « combien de logements construits aujourd'hui resteront réellement accessibles à une famille de revenu moyen dans trente, cinquante ou quatre-vingts ans ? »*

Casser le système spéculatif ne signifie donc pas abolir le marché. Cela signifie construire à côté de lui un secteur suffisamment puissant pour que le droit d'habiter ne dépende plus exclusivement de la capacité à remporter une enchère foncière.

BAOBIZZ - Dossier de fond | Logement, foncier et anti-spéculation | Septembre 2026 • 14

Références et sources principales

[1] ANSD
Population du Sénégal à l'horizon 2050.
https://www.ansd.sn/mademba/population-du-senegal-lhorizon-2050

[2] Primature du Sénégal
Déclaration de politique générale - logement et déficit national.
https://www.primature.sn/publications/actualites/declaration-de-politique-generale-par-le-premier-ministre-ahmadou-alhaminou

[3] Journal officiel du Sénégal
JO n°3692 du 11 juillet 1964 - loi n°64-46 relative au Domaine national.
https://www.vie-publique.sn/documents/4904/JO-3692-du-11-juillet-1964

[4] ANSD
Principaux résultats du RGPH-5.
https://www.ansd.sn/actualite/les-principaux-resultats-du-5e-recensement-general-de-la-population-et-de-lhabitat-du

[5] IMPO Uruguay
Ley n°18.407, art. 117 - coopératives de logement.
https://www.impo.com.uy/bases/leyes/18407-2008/117

[6] IMPO Uruguay
Ley n°18.407, art. 124 - autoconstruction et aide mutuelle.
https://www.impo.com.uy/bases/leyes/18407-2008/124

[7] IMPO Uruguay
Ley n°18.407, art. 129 - droit d'usage et de jouissance.
https://www.impo.com.uy/bases/leyes/18407-2008/129

[8] Mietshäuser Syndikat
The Building Blocks of the Network.
https://www.syndikat.org/en/the-building-blocks-of-the-network/

[9] Mietshäuser Syndikat
Solidarity Transfer.
https://www.syndikat.org/en/solidarity-transfer/

[10] OCDE
OECD Economic Surveys: Austria 2026 - housing market.
https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-austria-2026_7cea027b-en/full-report/restoring-the-affordability-and-improving-the-functioning-of-the-housing-market_7403868f.html

[11] Lincoln Institute of Land Policy
Preserving Affordable Homeownership: Municipal Partnerships with Community Land Trusts.
https://www.lincolninst.edu/publications/policy-focus-reports/preserving-affordable-homeownership-municipal-partnerships-community-land-trusts/

[12] IRAS - Singapour
Additional Buyer's Stamp Duty.
https://www.iras.gov.sg/taxes/stamp-duty/for-property/buying-or-acquiring-property/additional-buyer%27s-stamp-duty-%28absd%29

[13] Australian Taxation Office
Residential property application for foreign investors.
https://www.ato.gov.au/individuals-and-families/investments-and-assets/foreign-resident-investments/foreign-investment-in-australia/residential-property-application-for-foreign-investors

[14] Gouvernement du Canada
Interdiction d'achat de certains immeubles résidentiels par des non-Canadiens.
https://www.canada.ca/fr/ministere-finances/organisation/transparence/2024/nffn-partie-3.html

[15] Office fédéral de la justice - Suisse
Lex Koller - acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.
https://www.bj.admin.ch/fr/acquisition-d-immeubles-par-des-personnes-a-l-etranger

[16] Banque du Canada
Examining the Impact of Home Purchase Restrictions on China's Housing Market.
https://www.bankofcanada.ca/2021/04/staff-working-paper-2021-18/

[17] Gouvernement de Singapour

Do HDB flat buyers own their flat?

https://www.gov.sg/explainers/do-hdb-flat-buyers-own-their-flat/

[18] Banque mondiale

Financing Transit-Oriented Development with Land Values.

https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/publication/financing-transit-oriented-development-with-land-values

[19] Li, Cheng & Cheong

Home purchase restriction and housing price: A distribution dynamics analysis.

https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2017.08.002

[20] China Economic Review

Impacts of administrative policy changes on housing prices, 2026.

https://doi.org/10.1016/j.chieco.2026.102716

[21] Banque mondiale

The Case for Incremental Housing - Parcelles Assainies, Dakar.

https://documents1.worldbank.org/curated/en/883891468150578554/pdf/The0case0for0incremental0housing.pdf

[22] Banque mondiale

The Commons / Cité FSH - habitat coopératif dans la région de Dakar.

https://documents1.worldbank.org/curated/en/099152402162427388/pdf/IDU1295c61851708b1449b1b81e1e7f4a4c4bf4c.pdf

[23] ONU-Habitat

State of African Cities Report 2026.

https://unhabitat.org/state-of-african-cities-report-2026-harnessing-the-value-of-urban-land-for-socioeconomic

[24] ONU-Habitat

Profil du secteur du logement au Sénégal.

https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-07/profil_du_secteur_du_logement.pdf

[25] Ministère sénégalais chargé de l’Habitat

Direction générale de la Construction et de l’Habitat.

https://www.urbanisme.gouv.sn/le-MRUHCV/direction-g%C3%A9n%C3%A9rale-de-la-construction-et-de-lhabiat

[26] ONU-Habitat

Executive Summary - State of African Cities Report 2026.

https://unhabitat.org/executive-summary-of-the-state-of-african-cities-report-2026-harnessing-the-value-of-urban-land-for