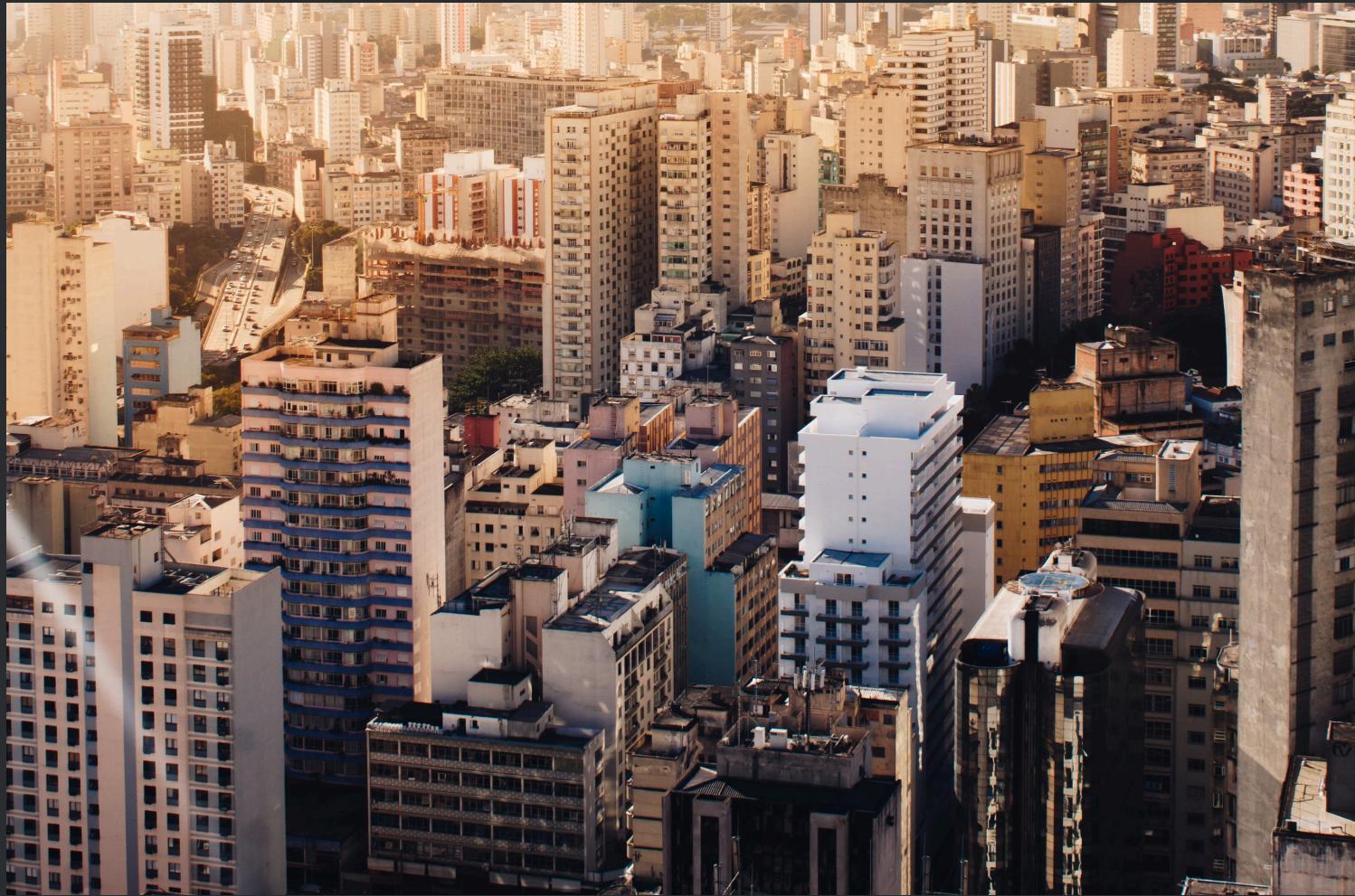


# IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DANS L'UEMOA

*Residential Real Estate in WAEMU*

Réalisé par : ACIENCIA CAPITAL ADVISORS

Novembre 2023





## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN AFRIQUE

(AFRICA'S RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET)

**La croissance en Afrique s'aligne sur l'expansion du marché de l'immobilier résidentiel africain, comme en témoignent une croissance annuelle du PIB de 3,6 % et une augmentation de la population de 2,3 % d'ici à 2022.**

*The growth in Africa aligns with the expansion of the African residential real estate market, evidenced by an annual **GDP growth of 3.6% and a population expansion of 2.3% as of 2022.***

**Cette évolution est due à des facteurs tels que l'urbanisation rapide du continent, l'expansion démographique de la classe moyenne, l'augmentation des investissements directs étrangers et l'amélioration constante du climat des affaires. La pandémie a entraîné une évolution significative du marché de l'immobilier résidentiel, le travail à distance devenant la norme.**

*This is driven by factors such as the continent's rapid urbanization, the expanding middle-class demographic, rising foreign direct investments, and a steadily improving business climate. The pandemic has led to a significant shift in the residential real estate market, with remote work becoming the norm.*

**Ce changement a créé des opportunités pour les entreprises d'adopter des configurations de travail permanentes à distance ou hybrides. L'Afrique est confrontée à une pénurie massive d'au moins 51 millions d'unités de logement d'ici novembre 2022, en raison du manque d'accessibilité, de l'inflation et du coût des loyers résidentiels.**

*This change has created opportunities for businesses to adopt **permanent remote or hybrid work setups**. Africa faces a **massive shortfall of at least 51 million housing units** as of November 2022 due to a lack of affordability, inflation, and the cost of residential rent.*

**À Lagos, les loyers ont augmenté de 22 % depuis 2019. Les zones métropolitaines d'Afrique du Sud, comme Le Cap, ont connu une augmentation de 13 % du coût des loyers.**

*Rents in Lagos have gone up by 22% since 2019. Metropolitan areas in South Africa, like Cape Town, have seen a 13% rent cost increase.*



## MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DE L'UEMOA

(WAEMU RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET)

**La zone UEMOA comprend 8 pays, à savoir le Bénin, le Burkina Faso, la Côte d'Ivoire, la Guinée Bissau, le Mali (pays en transition), le Niger (pays en transition), le Sénégal et le Togo (pays en transition). Elle couvre une superficie de 3 509 600 km<sup>2</sup> et compte une population d'environ 131 millions d'habitants (2020), dont 40,8 % vivent dans des zones urbaines (2020) et 47,1 % disposent de moins de 1,9 USD par jour (2020), selon le FMI.**

*The WAEMU zone comprises 8 countries, namely Benin, Burkina Faso, Cote d'Ivoire, Guinea Bissau, Mali (transition country), Niger (transition country), Senegal and Togo (transition country). It covers an area of 3,509,600 km<sup>2</sup> and has a population of approximately 131 million (2020) with 40.8% living in urban areas (2020) and 47.1% living on less than USD 1.9 per day (2020) according to the IMF.*

**L'immobilier résidentiel est en plein essor car la région connaît une croissance démographique importante (3,1 % par an[2] ) et des perspectives de croissance du PIB positives (4,2 % en 2024). L'urbanisation dans l'UEMOA, alimentée par les opportunités économiques et l'amélioration du niveau de vie, augmente la demande de logements urbains.**

*Residential real estate is **fast growing** as the region is undergoing **substantial population growth** (3.1% growth rate annually) **and a positive GDP growth outlook** (4.2% in 2024). The **urbanization** in WAEMU, fuelled by economic opportunities and improved living standards, increases the demand for urban housing.*

**Alors que la région connaît une croissance économique positive, l'augmentation des revenus crée une classe moyenne croissante qui désire des logements plus spacieux et de meilleure qualité, ce qui stimule encore le marché de l'immobilier résidentiel.**

*As the region **experiences positive economic growth**, rising incomes are creating a growing middle class with a desire for higher-quality, more spacious homes, further **boosting the residential real estate market**.*

**En outre, l'UEMOA devient de plus en plus attrayante pour l'investissement dans l'immobilier résidentiel en raison d'un besoin croissant de logements. Cependant, le marché du logement est confronté à plusieurs obstacles : les cadastres ne sont pas toujours fiables ; la majeure partie du secteur informel n'a pas accès aux prêts au logement accordés par les banques commerciales, qui exigent la domiciliation des salaires comme principale forme de garantie.**

*Additionally, WAEMU is becoming increasingly appealing for investment in residential real estate due to a growing need for housing. However, the housing market faces several obstacles: land registers are not always reliable; most of the informal sector does not have access to housing loans granted by commercial banks, which require the domiciliation of salaries as the main form of security.*

Le logement abordable représente un défi important dans la région, avec **moins de 7 % des ménages capables d'accéder à la propriété en 2022** et une croissance annuelle de 7,5 % à 10 %. Le déficit de logements est actuellement de **3,5 millions d'unités et il faudrait 800 000 unités supplémentaires par an** pour le résorber à partir de 2022 (une part importante de ce déficit est concentrée au Sénégal avec environ 320 000 unités de logement). Même si la baisse des taux des crédits immobiliers (de 9,8% en 2005 à 5,2% en 2023[1] ) facilite l'accès au crédit, la part des crédits immobiliers dans les nouveaux crédits bancaires reste faible (1,7% en 2018, 1,9% en moyenne entre 2013 et 2017). Les banques commerciales n'accordent que 15 000 prêts au logement par an, soit une infime partie des besoins totaux.

Affordable housing presents a significant challenge in the region, with **fewer than 7% of households able to afford homeownership in 2022** and expanding at an annual rate of 7.5% to 10%. The housing deficit is currently at **3.5 million housing units and would require 800,000 additional units per year** to absorb the deficit as of 2022 (a significant part of this shortfall is concentrated in Senegal with around 320,000 housing units). Even though the drop in housing loan rates (from 9.8% in 2005 to 5.2% in 2023) facilitates access to loans, the share of housing loans in new bank loans remains low (1.7% in 2018, 1.9% on average between 2013 to 2017). Commercial banks grant only 15,000 housing loans per year, which is a tiny fraction of the total needs.





**L'UEMOA présente un potentiel de rendement élevé à mesure qu'elle se transforme en un marché attractif pour l'immobilier résidentiel à haut rendement, la Côte d'Ivoire et le Sénégal illustrant cette tendance à la croissance. De 2017 à 2022, la Côte d'Ivoire et le Sénégal ont tous deux connu une croissance substantielle de leurs marchés immobiliers résidentiels. La valeur de l'immobilier résidentiel de la Côte d'Ivoire est passée de 203,1 milliards USD à 277,5 milliards USD, et celle du Sénégal de 156,7 milliards USD à 216,1 milliards USD au cours de cette période, témoignant d'une tendance favorable à l'appréciation.**

*WAEMU shows the potential for strong returns as it evolves into an attractive market for high-yield residential real estate, with Ivory Coast and Senegal exemplifying this growth trend. From 2017 to 2022, both Ivory Coast and Senegal have seen substantial growth in their residential real estate markets. Ivory Coast's residential real estate value increased from USD 203.1 billion to USD 277.5 billion, and Senegal's rose from USD 156.7 billion to USD 216.1 billion during this period, showcasing a favourable appreciation trend.*

**Les volumes de transactions ont également augmenté de manière significative dans les deux pays, la Côte d'Ivoire passant de 1,47 million à 1,68 million et le Sénégal de 0,65 million à 0,78 million. En outre, les ventes d'unités immobilières résidentielles ont montré une forte demande, la Côte d'Ivoire passant de 30,47 mille à 43,37 mille, et le Sénégal de 13,45 mille à 20,28 mille, offrant une raison convaincante d'anticiper un taux élevé de retour sur investissement dans ces marchés immobiliers prospères.**

*Transaction volumes* also expanded significantly in both countries, with Ivory Coast increasing from 1.47 million to 1.68 million and Senegal from 0.65 million to 0.78 million. Furthermore, **residential real estate unit sales showed** strong demand, with Ivory Coast climbing from 30.47 thousand to 43.37 thousand, and Senegal increasing from 13.45 thousand to 20.28 thousand, offering a compelling rationale for anticipating a high rate of return on investments in these thriving real estate markets.

**Enfin, l'investissement dans l'immobilier résidentiel dans la région de l'UEMOA offre une opportunité unique de diversification du portefeuille. La diversification entre les pays et les types de biens permet d'atténuer les risques et d'obtenir un portefeuille d'investissement plus résilient et plus stable.**

*Lastly, investing in residential real estate within the WAEMU region offers a unique opportunity for portfolio diversification. Diversifying across countries and property types helps mitigate risk, leading to a more resilient and stable investment portfolio.*



**L'Afrique se trouve dans une position unique en ce qui concerne son marché immobilier. Alors que la plupart des autres régions du monde ont connu une urbanisation importante, l'Afrique est sur le point d'entamer cette transition. La Banque mondiale prévoit que la population africaine atteindra 2,4 milliards d'habitants d'ici à 2050, ce qui ouvrira de nombreuses possibilités d'investissement immobilier sur le continent.**

*Africa is in a unique position concerning its real estate market. While most other parts of the world have undergone extensive urbanisation, Africa is on the verge of starting this transition. The World Bank projects Africa's population to rise to 2.4 billion by 2050, unleashing an abundance of real estate investment opportunities in the continent.*

**Le crowdfunding immobilier a le potentiel de jouer un rôle transformateur sur le marché immobilier africain. Voici comment le crowdfunding immobilier peut profiter au marché africain :**

*Real estate crowdfunding has the potential to play a transformative role in the African real estate market. Here's how real estate crowdfunding can benefit the African market :*

**1. Accès au capital :** L'Afrique doit relever un défi de taille pour assurer le financement de l'expansion de ses villes . Les plateformes de crowdfunding immobilier peuvent attirer des investisseurs locaux et internationaux et canaliser des capitaux indispensables vers des projets africains.

**1. Access to Capital :** Africa faces a significant challenge to overcome in the way of securing funding for the expansion of its cities. Real estate crowdfunding platforms can attract both local and international investors, channelling much-needed capital into African projects.



**2. Croissance inclusive :** Le crowdfunding immobilier peut promouvoir une croissance économique inclusive en permettant à un large éventail d'investisseurs, y compris ceux de la diaspora africaine, de participer au développement du continent. Cette inclusivité peut stimuler le développement économique du continent.

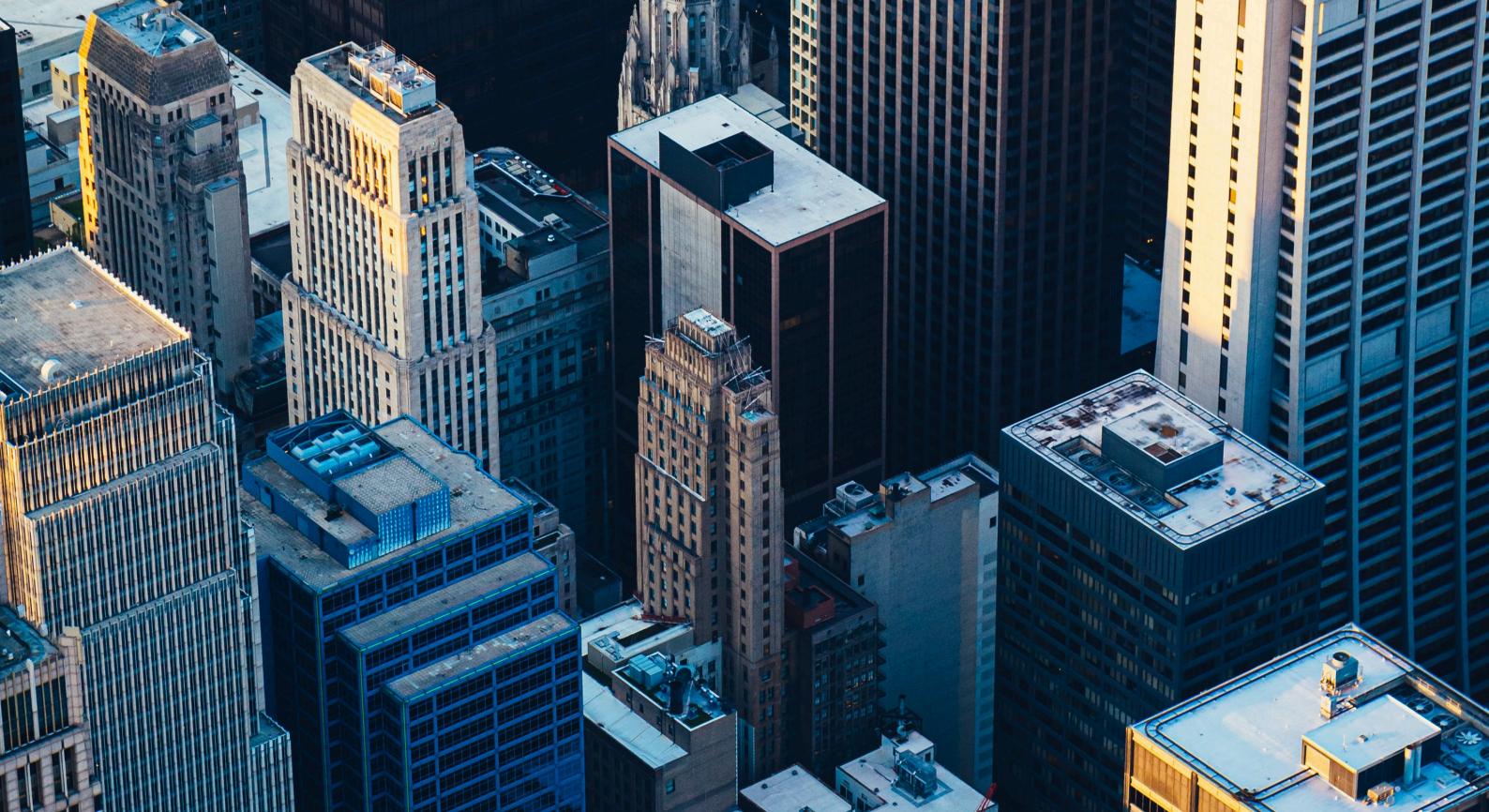
**2. Inclusive Growth :** Real estate crowdfunding can promote inclusive economic growth by allowing a wide range of investors, including those from the African diaspora, to participate in the development of the continent. This inclusivity can stimulate economic development in the continent.

**3. Atténuer les risques :** investir dans l'immobilier africain peut être perçu comme risqué en raison de l'instabilité politique et des environnements réglementaires incertains dans certains pays. Les plateformes de crowdfunding peuvent contribuer à atténuer ces risques en procédant à des vérifications préalables approfondies des projets et en offrant des options d'investissement diversifiées.

**3. Mitigating Risk :** Investing in African real estate can be perceived as risky due to political instability and uncertain regulatory environments in some countries. Crowdfunding platforms can help mitigate these risks by conducting thorough due diligence on projects and offering diversified investment options.

**4. Développement des infrastructures :** Le crowdfunding peut soutenir le développement d'infrastructures essentielles en Afrique, telles que des logements abordables et des projets d'énergie renouvelable, répondant ainsi à des besoins sociaux urgents.

**4. Infrastructure Development:** Crowdfunding can support the development of critical infrastructure in Africa, such as affordable housing and renewable energy projects, addressing pressing societal needs.



## **CONCLUSION (CONCLUSION)**

**Le marché africain de l'immobilier résidentiel est en pleine expansion en raison de facteurs tels que l'urbanisation rapide, la croissance de la classe moyenne, l'augmentation des investissements étrangers et l'amélioration des conditions commerciales. La pandémie de COVID-19 a également alimenté la croissance, le travail à distance devenant une nouvelle norme. Cependant, l'Afrique est confrontée à un important déficit de logements qui nécessite des solutions innovantes.**

*The African residential property market is booming due to factors such as rapid urbanisation, the growth of the middle class, increased foreign investment and improving business conditions. The COVID-19 pandemic has also fuelled growth, with remote working becoming a new norm. However, Africa faces a significant housing deficit that requires innovative solutions.*

**Dans la région de l'UEMOA, la croissance démographique et le développement économique stimulent la croissance de l'immobilier résidentiel, malgré des défis tels que le manque de fiabilité des registres fonciers et l'accès limité au crédit immobilier pour le secteur informel. Néanmoins, cette région offre des opportunités d'investissement avec des rendements élevés, comme en témoignent la Côte d'Ivoire et le Sénégal. La diversification des pays et des types de biens immobiliers au sein de l'UEMOA offre une chance de diversification du portefeuille, contribuant ainsi à un portefeuille d'investissement plus résilient et plus stable. Dans l'ensemble, ces marchés sont prometteurs pour ceux qui savent naviguer efficacement dans leur paysage en évolution.**

*In the UEMOA region, population growth and economic development are driving growth in residential property, despite challenges such as unreliable land registries and limited access to mortgage finance for the informal sector. Nevertheless, the region offers investment opportunities with high returns, as Côte d'Ivoire and Senegal demonstrate. The diversification of countries and property types within the UEMOA offers a chance for portfolio diversification, contributing to a more resilient and stable investment portfolio. Overall, these markets hold promise for those who can navigate their evolving landscape effectively.*



# Wagane DIOUF

*Directeur Général  
Managing Director*



+221 77 449 65 60

wagane@aciencia.com



+221 33 821 41 91  
+221 78 182 76 68



[www.aciencia-cap.com](http://www.aciencia-cap.com)



N°2, Rue Parent Dakar, Sénégal