



## LETTRE D'INFORMATION

### Immobilier au Sénégal

## SOMMAIRE

**Actualités immobilières** .....page 2

**MaMaison Awards** .....page 3

**L'oeil de l'expert** .....page 5

- *La rentabilité de l'investissement immobilier*  
Par Mohamed Lamine SARR,  
Expert Immobilier Agréé  
Président de la section immobilière de l'ONES

**Conseils d'agent** .....page 7

- *La copropriété et la mandat de syndic*  
Par Cathy SUAREZ,  
Présidente de l'ANAIS

**Peacock Investments** .....page 8

## EDITO

Réunir, récompenser, célébrer : c'était la devise des MaMaison Awards organisé en septembre dernier et qui a enregistré une forte participation de chefs d'entreprises et de représentants de corporations pour ensemble apprécier le travail des professionnels du secteur immobilier. Cet événement fédérateur a donné pour la première



fois un aperçu sur les réalisations des professionnels et le plein potentiel dont ils disposent pour absorber un déficit de plus de 300 000 logements. Seulement, l'absence d'organisation et d'appui fort sur ce pan du secteur secondaire ne permettrait pas à ces professionnels tous azimuts de répondre efficacement à cette demande du marché. L'occasion a été donc saisie par les acteurs pour réitérer une veille doléance qui est toujours d'actualité : la mise en place d'une autorité de régulation ou encore un observatoire de l'immobilier afin de mieux organiser les métiers, l'accès à l'information immobilière et permettre aux différentes corporations qui interviennent dans la procédure d'acquisition d'un logement d'avoir une meilleure visibilité sur les opportunités du marché. Une réflexion qui serait un premier pas vers un secteur immobilier fort et structuré.

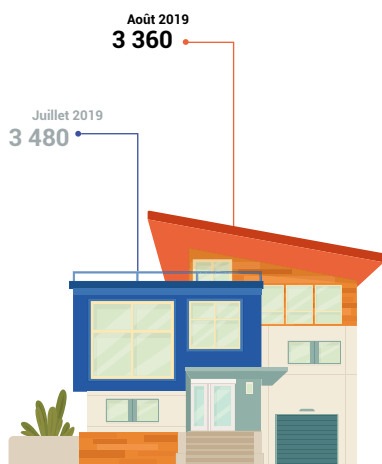
**AHMET LO**

Responsable Opérations  
MaMaison.sn

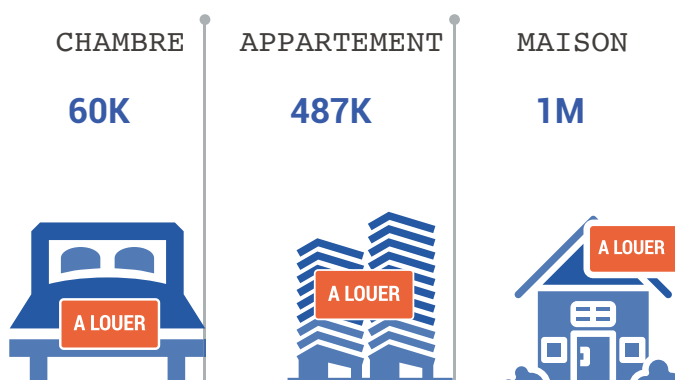
## Tendances du parc immobilier digitalisé Août 2019

Source : Base de données MaMaison.sn

### ANNONCES EN LIGNE

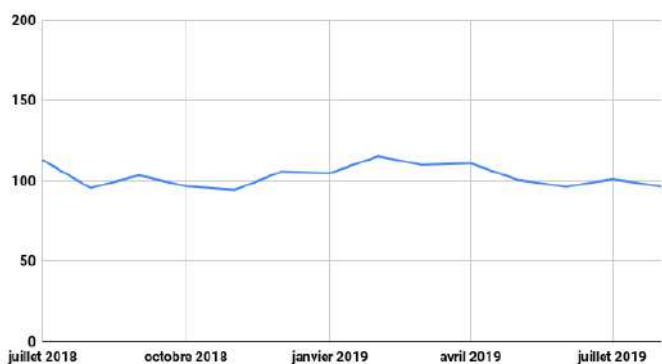


### PRIX MOYENS DES PROPRIETES EN LOCATION

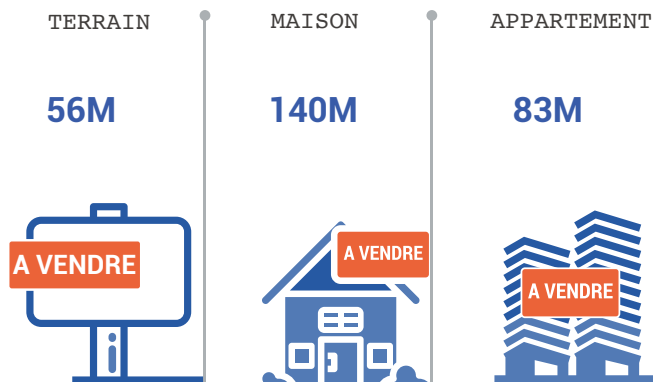


### INDICE DES PRIX DU LOYER RESIDENTIEL (IPLR)

-4,64



### PRIX MOYENS DES PROPRIETES EN VENTE



### Brèves



#### Nomination à la SNHLM

Mamadou Sy MBENGUE a été nommé en début octobre DG de la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré -SN HLM. Lors de la cérémonie de passation de service

avec son prédécesseur, M. MBENGUE a annoncé que des échanges seront prévus avec le gouvernement pour mettre à disposition davantage d'assiette foncière.



#### Programme de logements

Selon le Ministère de L'urbanisme du Logement et de L'Hygiène Publique, 3 000 logements seront construits par l'entreprise Enekió Sénégal dans le cadre du programme de

100 000 logements initié par le président de la République Macky SALL.



Le 14 septembre dernier, le secteur immobilier s'est réuni au Pullman Hotel pour célébrer l'excellence immobilière au Sénégal.

L'événement, unique en son genre dans le milieu, a été l'occasion de distinguer les meilleurs professionnels qui proposent des solutions aux demandeurs de logement.

Retour sur l'événement immobilier de l'année.

## La célébration de l'excellence

Cette 1ère édition qui a enregistré plus d'une centaine de participants a été véritablement l'événement immobilier de l'année 2019. Fort du soutien des autorités et des institutions du secteur, les MaMaison Awards ont réussi à mettre en lumière les réalisations des professionnels évoluant dans plusieurs filières.

MaMaison.sn a choisi de primer lors de cette édition les filières les plus dynamiques dans le secteur notamment les agences, les promoteurs, les sociétés de BTP, les banques et les écoles de formation entre autres.



Dans son discours d'ouverture, le Directeur général de Ringier Sénégal, Steve AMARA, est revenu sur l'importance et l'impact économique de ce secteur en déclarant que "le Sénégal est souvent cité en exemple en matière d'initiatives d'accélération de développement du secteur et il était temps de récompenser à notre manière les professionnels qui font un travail monstrueux pour que l'immobilier avance."



Les membres du Jury composé de représentants du Ministère, de l'ONES, de la Chambre des Notaires et de l'Ordre des Architectes ont à tour de rôle remis les récompenses aux différents lauréats.

## Les distinctions

- Meilleure école de formation aux métiers de l'immobilier : **Sup'info**
- 2ième meilleure agence immobilière : **Lefebvre Immobilier**
- Meilleure agence immobilière : **Régie Immobilière Mugnier**
- Meilleure banque : **CBAO**
- Meilleur projet résidentiel : **CGX**
- Meilleur promoteur immobilier : **Redman Afrique**
- Meilleur projet d'infrastructure : **Tal Corporate**

Les Awards ont révélé un certain nombre de nouvelles structures peu connues et qui ont fini par obtenir

une distinction du fait de l'impact socio-économique de leurs réalisations.

C'est le cas de Redman Afrique qui s'est distingué par ses nombreux projets dont les logements estudiantins de l'UCAD et le cas de Tal Corporate, maître d'ouvrage d'un espace de détente sur la Corniche attirant plus de 1 000 visiteurs par semaine.

## Un premier jalon vers la régulation du secteur

Les Awards sont un signal fort envers les acteurs sur l'importance de tendre vers une autorité régulatrice forte. C'est dans ce contexte immobilier caractérisé par une certaine dérégulation que MaMaison.sn tente d'apporter sa pierre à l'édifice en regroupant les acteurs autour sa plateforme.



Une mission saluée par le Directeur général de Sablux Services, Mahi Wane, déclarant que " [MaMaison.sn] est un organe sur lesquels les professionnels peuvent s'adosser pour éventuellement dégager des combats d'enjeu pour notre secteur."

# MaMaison Awards

## Retour en images sur la prestigieuse cérémonie

Photos : MaMaison.sn





## La rentabilité de l'investissement immobilier

Par **Mohamed Lamine SARR**,  
Expert Immobilier Agréé  
Président de la section immobilière de l'ONE



L'intérêt de l'investissement immobilier repose en partie sur l'évolution démographique. L'augmentation de la population génère une demande toujours plus forte pour des biens immobiliers résidentiels.

Face à cette demande, le déficit foncier provoque une hausse du prix des bâtiments anciens mais aussi du logement neuf.

Ce qui a pour conséquence de susciter un fort engouement dans l'investissement immobilier locatif dans la région de Dakar.

L'atteinte des objectifs de rentabilité fixés par l'investisseur passe par sa propre connaissance des règles basiques qui caractérisent l'investissement immobilier.

### ALTERNATIVE DE CAPITALISATION GRACE A L'IMMOBILIER LOCATIF

L'investissement en immobilier locatif consiste à acheter un bien immobilier que l'on destine à la location afin d'encaisser un revenu régulier.

Il peut être effectué hors demande de crédit ou en empruntant la somme à investir en tout ou partie et dans ce cas, les revenus générés par la location viennent rembourser, également en tout ou partie, la dette initialement contractée.

### Le profil type de l'investisseur

Aujourd'hui, le profil type d'un investisseur immobilier, c'est l'épargnant qui va acheter, à proximité en général, un appartement ancien et qui va trou-

ver seul son locataire.

Cette solution est compliquée parce qu'il faut être en capacité de gérer la partie locative, même s'il existe des gestionnaires immobiliers qui peuvent éventuellement se substituer à l'investisseur pour la gestion locative.

Il convient de s'impliquer personnellement dans le suivi locatif, dans les travaux, dans l'entretien de la résidence, dans la qualification financière qui va être donnée à ce bien.

### A SAVOIR

L'expert immobilier détermine, en toute impartialité et avec précision, la valeur vénale et/ou locative d'un bien immobilier, d'un fonds de commerce ou d'entreprise. Il est le garant d'une parfaite équité lors d'une transaction immobilière et répond aux attentes légitimes du vendeur et de l'acquéreur en déterminant avec précision la valeur d'un bien immobilier.

Et pour finalement constater que ce n'est peut-être pas la solution la plus pertinente par rapport à la situation patrimoniale initiale.

C'est pourtant la solution la plus connue, la plus pratiquée, celle qui vient en premier à l'esprit, mais qui laisse de côté tout un pan de l'invest-

tissement en immobilier locatif possible, éventuellement plus complexe, mais qui correspond mieux au besoin de l'investisseur.

Le mieux pour être en connaissance de l'ensemble des possibilités d'investissements dans ce secteur compliqué est de se faire accompagner par un professionnel.

Avant la phase d'acquisition du bien immobilier, la première étape est celle du conseil. Notamment pour savoir quelle peut être la part d'allocation d'actifs par rapport à son patrimoine personnel global.

Ensuite vient le choix du bon dispositif fiscal, celui qui va être le plus performant dans le temps par rapport à ses propres objectifs.

En effet, les objectifs en investissement immobilier sont multiples : préparation à la retraite pure défiscalisation, diversification patrimoniale...

Le dispositif fiscal doit être le plus approprié possible au regard d'un objectif long terme.

Enfin vient le choix du bien immobilier. Quel est l'emplacement qui va être le plus pertinent, le plus sécurisant ?

Dans la sécurité d'un tel investissement, s'il y a une part très objective, étude du marché immobilier, analyse patrimoniale, fiabilité du promoteur avec lequel on va s'engager, il y a également une part subjective toute aussi importante, qui est la visualisation que l'on se fait de ce bien à terme.

# L'oeil de l'expert

Il est vraiment important d'investir dans un endroit que l'on connaît, dont on connaît le marché, dont on a une idée aussi précise que possible de son développement futur.

Cette valeur subjective est sécurisante et participe de façon importante à la maîtrise des risques de l'investissement immobilier locatif.

L'accompagnement offre la possibilité de connaître l'intégralité des dispositifs possibles aujourd'hui, prenant en compte les lois de finance et la fiscalité complexe liée à l'immobilier, et ainsi investir dans un produit parfaitement adapté à sa situation patrimoniale et à ses objectifs.

## Immobilier locatif : à quel moment se lancer ?

L'investissement locatif est d'abord une réflexion qui doit être mise en perspective par rapport à son patrimoine existant.

On réfléchit à un investissement locatif à partir du moment où l'on s'est déjà mis à l'abri.

C'est l'un des principes de base pour réussir son achat locatif. Cette mise à l'abri c'est notamment d'avoir déjà financé sa résidence principale.

Ensuite, c'est d'avoir une épargne de précaution et d'autres supports d'épargne qui vont permettre d'assumer dans le temps l'investissement immobilier locatif qui n'est pas exempt de risques.

L'immobilier est un marché qui n'est pas liquide, qui a des cycles et qui doit s'entendre dans une durée de détention longue.

## AVANTAGES ET RISQUES DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF

Le placement locatif comporte un certain nombre d'avantages : se constituer un patrimoine sur le long terme, percevoir des revenus complémentaires, habiter le bien à ses vieux jours, l'attribuer à ses proches...

### Avantages

1) Le premier d'entre eux est la possibilité de s'assurer un revenu pour l'avenir et ainsi compléter sa retraite. A l'heure où il est désormais acquis que les actifs d'aujourd'hui toucheront moins de revenus une fois à la retraite, la perspective de pouvoir maintenir son pouvoir d'achat grâce aux revenus locatifs est intéressante.

2) A cela s'ajoute la possibilité d'habiter le bien immobilier pendant ses vieux jours, ou même à l'issue de la période de location obligatoire. Avant de pouvoir l'habiter, l'investisseur loue le bien. Néanmoins, pour que le placement soit intéressant, il est nécessaire de s'assurer que le crédit immobilier sera bien remboursé avant la fin de la vie active.



L'Ordre National des Experts du Sénégal (ONES) est un établissement public à caractère professionnel placé sous la tutelle du Ministère de la Justice et du Garde des Sceaux.

3) Le logement peut également être attribué à ses proches (descendants ou ascendants) pour leur permettre d'être logés convenablement et avec un loyer attractif. L'investissement locatif devient alors un moyen d'aider ses proches à une époque où il devient très difficile de se loger du fait du renchérissement des loyers et des prix immobiliers ces dernières années.

4) De plus, investir dans l'immobilier en ayant une approche à long terme permet de se constituer un patrimoine qui pourra ensuite être transmis.

5) Alors qu'il est difficile d'emprunter pour financer l'achat d'autres place-

ments financiers, l'immobilier présente le grand avantage de pouvoir être financé par l'emprunt. Grâce aux loyers qu'il perçoit, l'investisseur peut alors rembourser, pour partie le crédit immobilier.

A l'échéance de ce prêt il devient le détenteur d'un patrimoine, alors que sa mise de départ était parfois très faible.

Investir dans l'immobilier permet également de réduire les impôts à payer par divers mécanismes. Sachez que dans certains régimes fiscaux les intérêts d'emprunt liés à l'acquisition, la réparation, la construction ou l'amélioration du bien sont déductibles de vos impôts.

Le remboursement du capital n'est jamais déductible. Veillez bien à en tenir compte lorsque vous établissez votre plan de financement d'un bien immobilier.

### Risques

Les risques de l'investissement locatif doivent être bien considérés. En effet, tout le schéma décrit repose sur l'idée que l'investisseur parvient à louer le bien immobilier et donc à percevoir des revenus locatifs.

Or, le marché immobilier souffre, selon les localisations, d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, et certains logements ne parviennent pas à trouver de locataire, notamment dans des zones où l'activité économique est limitée.

L'autre risque majeur est que le bien soit loué mais à un loyer insuffisant, qui ne permette pas à l'investisseur de rentabiliser son investissement ou que les travaux d'entretien à y effectuer soient très lourds.

Retrouvez l'intégralité de l'article sur : [www.mamaison.sn/actualites](http://www.mamaison.sn/actualites)



## La copropriété et le mandat de syndic

Par **Cathy SUAREZ**,  
Directrice REGIE IMMOBILIERE MUGNIER & Cie  
Présidente de l'A.N.A.I.S



Dakar est une ville qui évolue et de ce fait, ses constructions aussi ont changé d'aspect. Autrefois, des familles épargnaient ou faisaient un prêt afin de construire un immeuble où chacun aurait un appartement, mais sans que ces derniers ne fassent l'objet d'aucun morcellement en copropriété. Le patriarche ou la personne désignée gérait pour l'ensemble de la famille, l'immeuble en gestion complète.

Actuellement, le coût de la construction et la forte demande en logement à l'achat ont été des détonateurs qui ont poussé les promoteurs immobiliers à construire pour vendre des appartements.

Le phénomène a commencé il y a plus de trente ans, mais c'est réellement ces dix dernières années que la gestion de copropriété commence à devenir une réalité incontournable pour bon nombre de copropriétaires.

### Qu'est-ce que cela signifie pour les copropriétaires ?

Lorsqu'un acquéreur achète un bien immobilier en copropriété, le notaire lui fait signer un document dans lequel il atteste que l'acquéreur a bien pris connaissance du règlement de copropriété et qu'il en accepte les conditions.

En d'autres termes, l'acquéreur admet qu'il devra payer à la copropriété des charges de gestion des parties communes de l'immeuble dont il détient désormais une portion appelée millièmes.

### Comment se passe cette gestion des charges communes à l'immeuble ?

Si vous achetez un appartement dans

un immeuble qui possède un jardin, une piscine ou une salle de sport, vous devez obligatoirement payer les charges qui correspondent à ces espaces mis en commun dans la copropriété. Cela peut aller de la maintenance de la piscine, au gardiennage de l'immeuble, au nettoyage des parties communes ou au règlement des factures d'eau et d'électricité des parties communes, notamment des escaliers, couloirs, jardin et piscine, etc.

La copropriété peut élire un Comité Syndical qui va gérer les charges, étudier les factures, suivre, contrôler, payer, encaisser, etc. et ce, pour le compte de l'ensemble des copropriétaires.

Néanmoins, ce Comité Syndical ne peut pas se faire rémunérer en conséquence et qui plus est, en cas de conflit, les membres peuvent être jugés non objectifs, dans la mesure où ils sont eux-mêmes copropriétaires.

Aussi, est-il important de bien choisir un syndic de copropriété qui va gérer toutes les dépenses, tous les conflits, tous les suivis, tous les encaissements, pour le compte de l'ensemble des copropriétaires. Ce syndic, s'il est habilité à exercer en tant que tel, pourra dès lors se faire rémunérer par des honoraires qui seront fixés lors de la signature du contrat de mandat de syndic.

Ce syndic doit être un professionnel habitué à ce type de gestion car cela est fort délicat, notamment lorsqu'il est question de manipulation de trésorerie. D'ailleurs, un syndic professionnel vous proposera d'office une ouverture de compte bancaire, ce qui

permettra d'auditer très facilement les comptes de la copropriété. De plus, en aucun cas, le syndic ne doit mélanger sa trésorerie avec celle de la copropriété.

### Le mandat de Syndic

Ce dernier doit être très détaillé et prendre en considération tous les aspects de la gestion. Il définit notamment les conditions dans lesquelles le syndic pourra travailler et spécifie quand et comment seront traités les archives de la copropriété.

Le mandat est signé par le président du Comité Syndical après décision prise à la majorité en délibération au niveau de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extra-ordinaire de la copropriété.

Le Syndic devra à tout moment rendre des comptes au Comité Syndical.

### Le Comité Syndical

Il est composé d'un Président et de plusieurs membres de la copropriété. Il permet d'étudier, analyser, auditer les comptes et la gestion du Syndic.

Il permet aussi au Syndic de prendre des décisions, avec son accord, dans des délais écourtés, en fonction des nécessités de la copropriété.

En tout état de cause, une bonne gestion de copropriété se fait dès lors qu'il y a entente cordiale entre le Comité Syndical et le Syndic.

Retrouvez l'intégralité de l'article sur :  
[www.mamaison.sn/actualites](http://www.mamaison.sn/actualites)



**Liberté VI Extension  
(près du siège de Hyundai )**



**33 869 39 06**



**cdfdiamniadio@gmail.com**

**Peacock Investments vous propose  
des villas de type F6 et R+1 (Naatangué)  
à la Cité des Fonctionnaires de  
Diamniadio, une zone prisée, accessible  
et sécurisée.**

**Profitez d'une cuisine aménagée à l'achat  
d'une villa Naatangué de type F6.**

Sacré coeur 3, Villa 9343 VDN Dakar  
(+221) 33 827 83 03  
contact@mamaison.sn  
www.mamaison.sn



**MaMaison.sn**  
PAR Expat-Dakar