



ÉTUDE ANNUELLE

SECTEUR DE L'IMMOBILIER EN AFRIQUE DE
L'OUEST

2026

SOMMAIRE

Introduction

3

Répartition de la propriété par pays

4

Distribution du type de propriété par pays

5

Prix moyen des propriétés par ville

8

Caractéristiques générales

9

Évolution des prix

13

Prévision des prix sur cinq ans

15

Recommandations - Investisseurs

16

Recommandations – Acteurs institutionnels

17

Bibliographie & Ressources

18

INTRODUCTION

Entre achat, location et succession, le marché immobilier africain est façonné par des dynamiques propres à la région.

L'immobilier en Afrique, et plus particulièrement en Afrique de l'Ouest, représente un secteur très lucratif, l'accès au logement demeurant un besoin humain fondamental, notamment dans les grandes villes qui constituent les centres financiers de la région.

Ce rapport vise à analyser le marché immobilier ouest-africain, à identifier les principaux facteurs influençant son développement et à proposer des projections quant à son évolution dans les années à venir.

Pour ce faire, l'étude se concentre principalement sur cinq pays que sont le Nigéria, la Côte d'Ivoire, le Ghana, le Sénégal et le Bénin avec un focus sur les grandes villes : Lagos (Nigeria), Abidjan (Côte d'Ivoire), Dakar (Sénégal), Accra (Ghana) et Cotonou (Bénin). Elle couvre la période 2019-2025 et propose des projections de prix jusqu'en 2030, à partir de données collectées auprès de sources internationales et régionales reconnues.

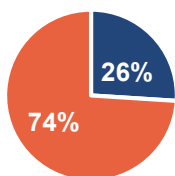
Les marchés immobiliers d'Afrique de l'Ouest subissent une forte pression à la hausse sur les prix, alimentée par une urbanisation rapide, un déficit structurel de logements, l'émergence d'une classe moyenne croissante et un intérêt grandissant de la part des investisseurs étrangers et de la diaspora. Malgré des différences notables entre les marchés, toutes les capitales étudiées présentent des perspectives de croissance positives pour les cinq prochaines années.

RÉPARTITION DE LA PROPRIÉTÉ PAR PAYS

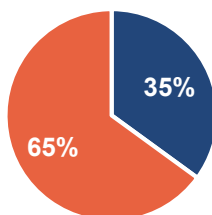
L'Afrique de l'Ouest demeure un marché immobilier majoritairement locatif. Le taux d'accession à la propriété y est structurellement faible, freiné par des taux d'intérêt hypothécaires élevés (de 6 % à 15 %), des apports initiaux importants (généralement entre 30 % et 40 %) et des procédures foncières complexes. De ce fait, des villes comme Lagos et Abidjan affichent des taux d'accession à la propriété parmi les plus bas, estimés respectivement à environ 28 % et 26 %, faisant de la demande locative une force dominante et en constante augmentation sur le marché.

Le Bénin constitue une exception notable, avec un taux d'accession à la propriété estimé à environ 42 %. Ceci s'explique par une plus forte inclination culturelle pour la propriété immobilière, ainsi que par un marché immobilier moins formalisé mais plus accessible.

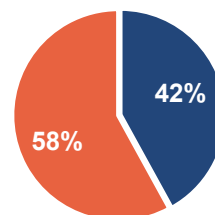
Abidjan-Côte
d'Ivoire



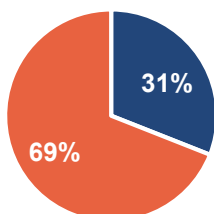
Accra-Ghana



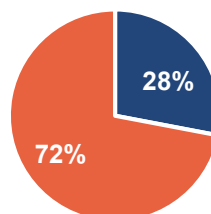
Cotonou-Bénin



Dakar-Sénégal



Lagos-Nigéria



■ Propriétaires ■ Locataires

DISTRIBUTION DU TYPE DE PROPRIÉTÉ PAR PAYS

L'analyse de la répartition des types de logements dans les cinq villes révèle des structures de marché contrastées, reflétant les dynamiques économiques et démographiques propres à chaque pays. Le parc de logements résidentiels urbains se structure en trois grandes catégories : les appartements / studios, les villas / maisons individuelles et les autres. Leur répartition relative varie considérablement d'une capitale à l'autre, en fonction du niveau de revenu, de la densité urbaine et du degré de formalisation du marché immobilier local.

	Appartements / Studios	Villas / Maisons individuelles	Autres
Abidjan	52%	35%	13%
Accra	42%	45%	13%
Cotonou	30%	60%	10%
Dakar	48%	40%	12%
Lagos	55%	30%	15%



Lagos, troisième ville la plus peuplée d'Afrique derrière le Caire et Kinshasa, avec plus de 15 millions d'habitants dans son aire métropolitaine, présente un marché immobilier très segmenté. Les appartements en copropriété dominent le parc de logements urbains, représentant environ 55 % du marché analysé. Ils sont principalement concentrés dans les quartiers huppés tels que Victoria Island et Ikoyi, ainsi que dans les quartiers de classe moyenne comme Ikeja et Surulere. Les villas représentent environ 30 % du parc de logements, principalement situées le long des axes résidentiels nord de l'aire métropolitaine. Les autres types de logement représentent environ 15 % et sont surtout concentrés dans les zones périurbaines à forte densité, généralement habitées par des étudiants et de jeunes actifs.

DISTRIBUTION DU TYPE DE PROPRIÉTÉ PAR PAYS

Abidjan présente une structure similaire à celle de Lagos, avec une prédominance d'appartements (52 %), principalement concentrés dans les communes de Plateau, Cocody et Marcory. Les villas représentent environ 35 % du parc immobilier et se situent majoritairement dans des quartiers résidentiels haut de gamme tels que Riviera et Deux Plateaux. Le déficit de logements estimé à environ 600 000 unités en Côte d'Ivoire de façon générale et plus de 200 000 à Abidjan en particulier explique la forte pression à la hausse sur les prix, malgré une offre en constante augmentation observée depuis 2023.



Dakar se caractérise par une répartition relativement équilibrée entre appartements (48 %) et villas (40 %), témoignant d'une forte tradition de maisons individuelles dans les communes périphériques comme Pikine et Guédiawaye. Les appartements sont principalement concentrés dans des quartiers tels que Les Almadies, Mermoz et le centre historique. Le démarrage de la production pétrolière offshore en 2024, conjugué à la mise en service du BRT de Dakar, exerce une pression à la hausse sur les prix de l'immobilier, notamment dans les quartiers bien desservis et facilement accessibles.

DISTRIBUTION DU TYPE DE PROPRIÉTÉ PAR PAYS

Accra se distingue comme la deuxième ville étudiée où les villas (45 %) devancent légèrement les appartements (42 %) en termes de part de marché, notamment dans des quartiers résidentiels comme East Legon, Cantonments et Airport Residential.

La croissance rapide des programmes immobiliers en copropriété depuis 2020 témoigne d'une densification progressive du tissu urbain. Le marché ghanéen enregistre également l'un des taux d'appréciation les plus élevés de la sous-région, avec une hausse de 8,2 % en 2024 pour les appartements de deux chambres.

Cotonou présente le marché le moins formalisé des cinq villes étudiées. Les maisons individuelles et les petites villas dominent le parc immobilier, représentant environ 60 % des logements, tandis que les immeubles d'appartements formels n'en représentent qu'environ 30 %.

Cette structure reflète un marché encore en développement, fortement influencé par les mécanismes d'autofinancement et les pratiques de construction progressive, qui restent courantes au Bénin. Les quartiers de Fidjrossè, Cadjèhoun et Akpakpa concentrent la majeure partie du parc immobilier formel et de meilleure qualité.

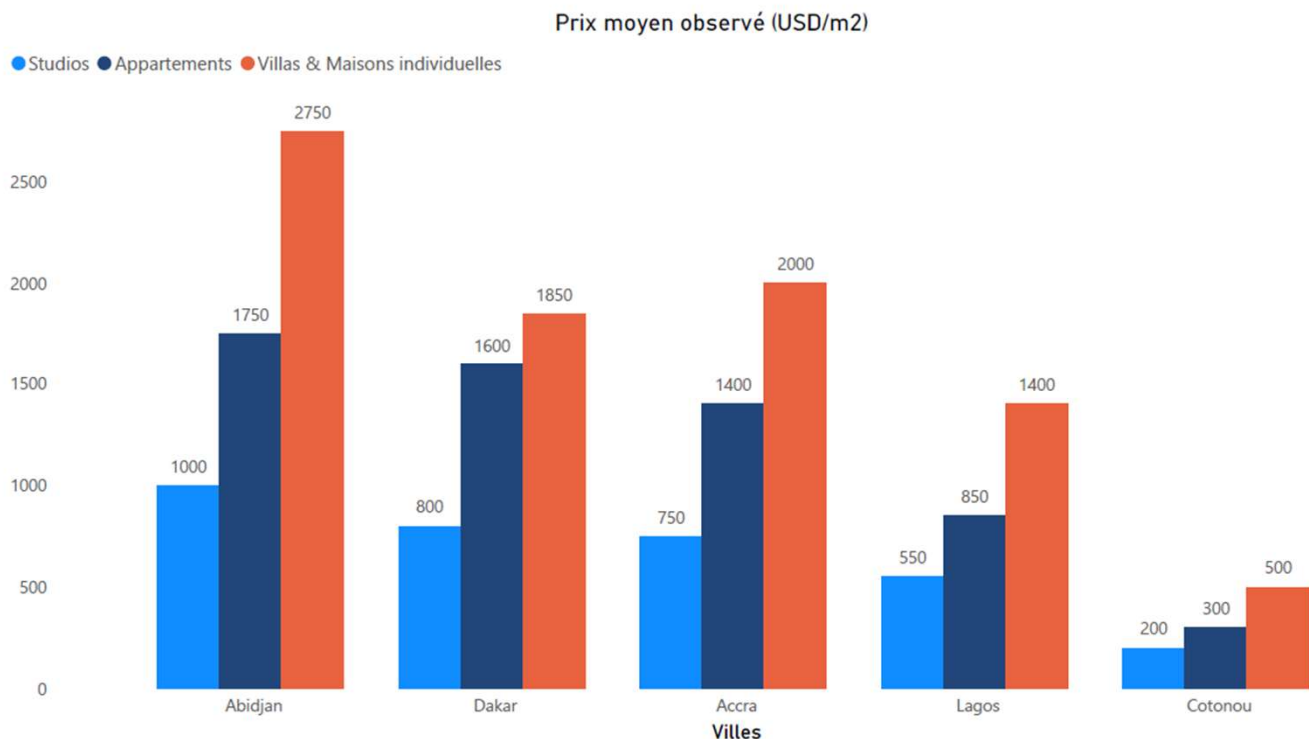


PRIX MOYEN DES PROPRIÉTÉS PAR VILLE

Les prix de l'immobilier varient considérablement en fonction de plusieurs facteurs clés, notamment la localisation, le type de bien (villa, appartement ou studio) ainsi que la dynamique du marché et l'inflation.

Une analyse des prix par type de bien révèle des tendances constantes sur les marchés ouest-africains. Les villas enregistrent une demande plus importante par rapport aux appartements dans toutes les villes, en particulier à Abidjan (+56 %) et à Dakar (+50 %), ce qui reflète une forte demande de la part d'acheteurs locaux aisés et d'expatriés recherchant des propriétés plus spacieuses et sécurisées.

Les studios et appartements, bien que plus abordables en valeur absolue, présentent généralement des ratios loyer/prix les plus élevés et sont donc particulièrement attractifs pour les investisseurs. Ils bénéficient également d'une forte demande dans les centres-villes, alimentée par les jeunes actifs et une population urbaine croissante.



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les marchés immobiliers de Cotonou, Accra, Dakar, Lagos et Abidjan présentent des caractéristiques communes liées à une urbanisation rapide, une forte croissance démographique et un déficit structurel de logements. Cette demande soutenue exerce une pression durable sur les prix et favorise le développement de nouveaux projets résidentiels, en particulier dans les segments moyen et haut de gamme.

Les **acheteurs** se répartissent généralement en quatre catégories : (i) les ménages locaux de la classe moyenne et supérieure souhaitant devenir propriétaires, (ii) les investisseurs privés recherchant des revenus locatifs, (iii) la diaspora, qui représente une part importante des acquisitions, notamment au Sénégal, en Côte d'Ivoire, au Ghana et au Bénin, et (iv) les entreprises qui acquièrent des bureaux, commerces ou logements destinés à leurs collaborateurs expatriés. À Lagos et Accra, les investisseurs institutionnels et les fonds immobiliers sont également plus présents que dans les autres villes.

Les **locataires** sont principalement composés de jeunes actifs, de fonctionnaires, de salariés du secteur privé, d'expatriés et d'étudiants. Les expatriés concentrent leur demande sur les quartiers les mieux équipés, tandis que la classe moyenne alimente le marché locatif intermédiaire. Dans toutes ces villes, la demande locative demeure supérieure à l'offre dans les secteurs les plus recherchés, ce qui limite généralement les périodes de vacance des logements.



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Les **modes de financement** restent dominés par les fonds propres. Une part importante des acquisitions est réalisée au comptant, en particulier grâce à l'épargne des ménages et aux transferts de la diaspora. Le crédit immobilier progresse mais demeure peu développé comparativement aux standards internationaux, en raison de taux d'intérêt relativement élevés, d'exigences d'apport importantes et de durées de prêt souvent limitées. Les promoteurs proposent fréquemment des paiements échelonnés pendant la construction afin de faciliter l'accession à la propriété.

Le **marché locatif** fonctionne encore largement sur la base d'avances de loyers. Il est courant que les propriétaires exigent plusieurs mois, voire une à deux années de loyer payées d'avance selon les pays et les segments du marché, ce qui réduit le risque d'impayés. En conséquence, les taux d'impayés sont généralement modérés dans le résidentiel formel, même si des difficultés peuvent apparaître dans les segments les plus populaires ou en période de ralentissement économique. Le principal risque pour les investisseurs réside souvent davantage dans la qualité de la sélection des locataires et la gestion des biens que dans un défaut systémique de paiement.

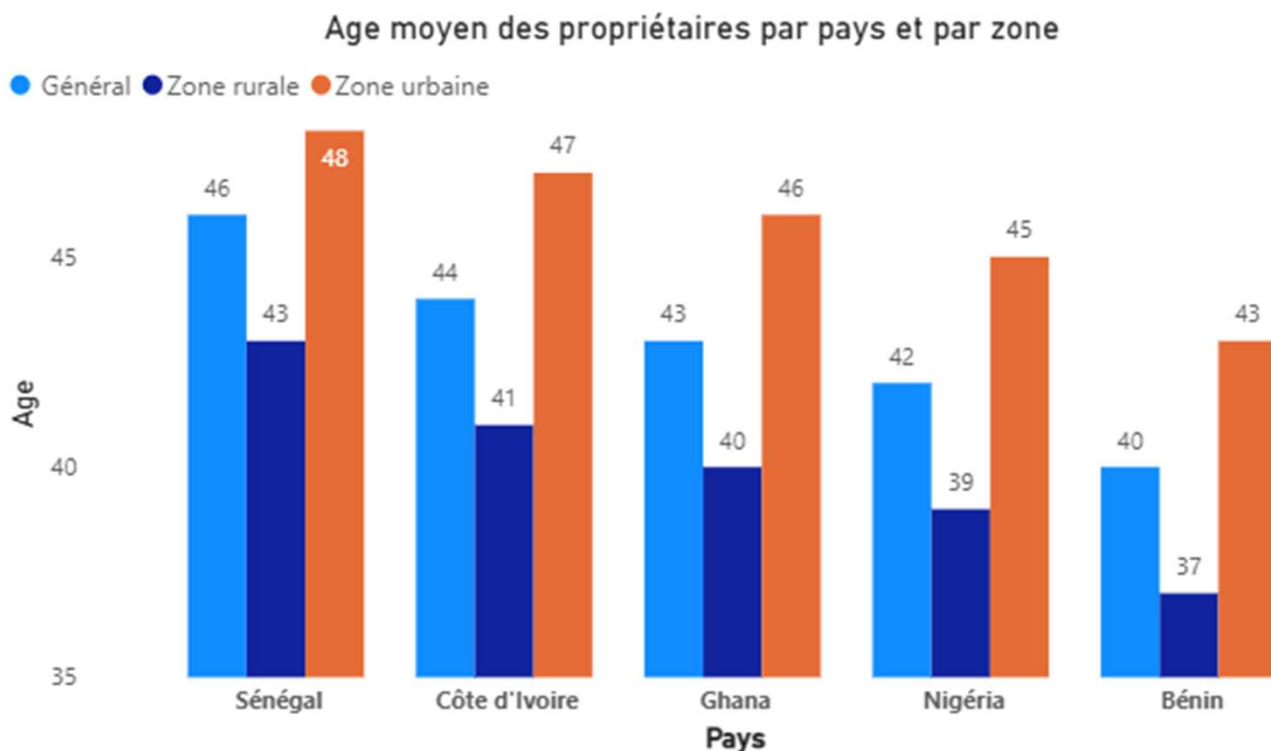


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Comprendre le profil d'âge des propriétaires est essentiel pour anticiper l'évolution future de la demande et concevoir des produits de financement adaptés. En Afrique de l'Ouest, l'accession à la propriété pour la première fois intervient généralement beaucoup plus tard dans la vie que dans les pays à revenu élevé. Ce délai s'explique principalement par un accès limité au financement hypothécaire, des exigences élevées en matière d'apport initial et le recours fréquent à des stratégies d'épargne multigénérationnelles.

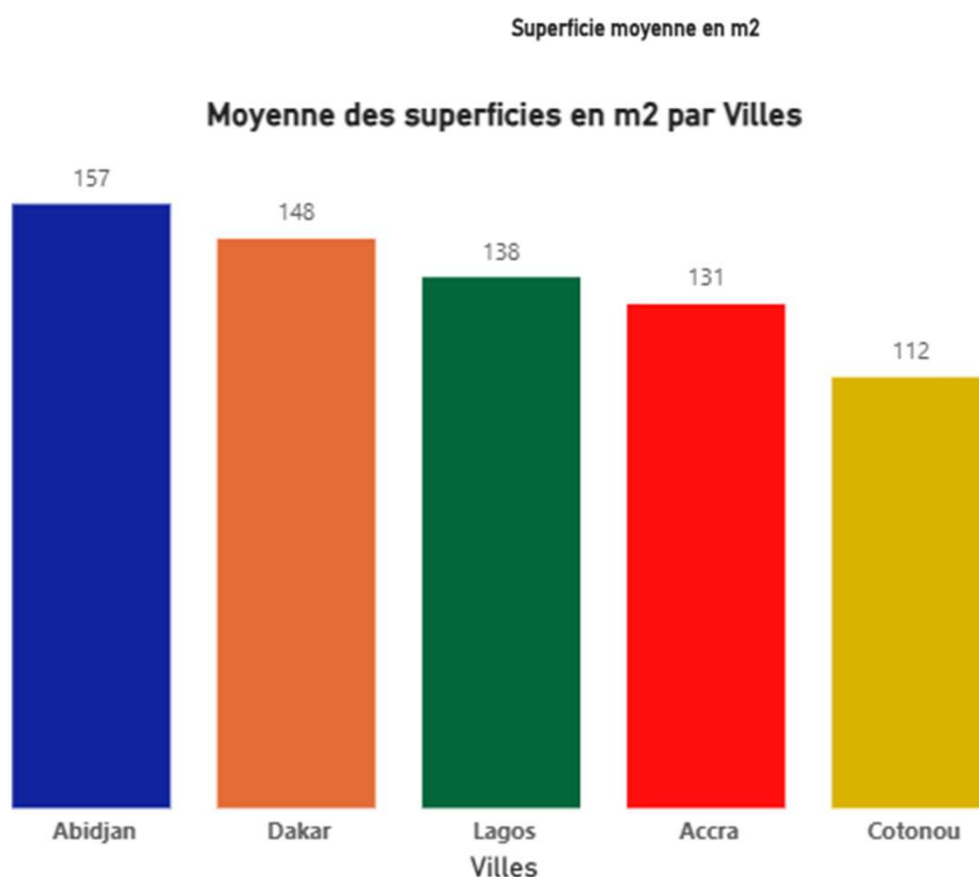
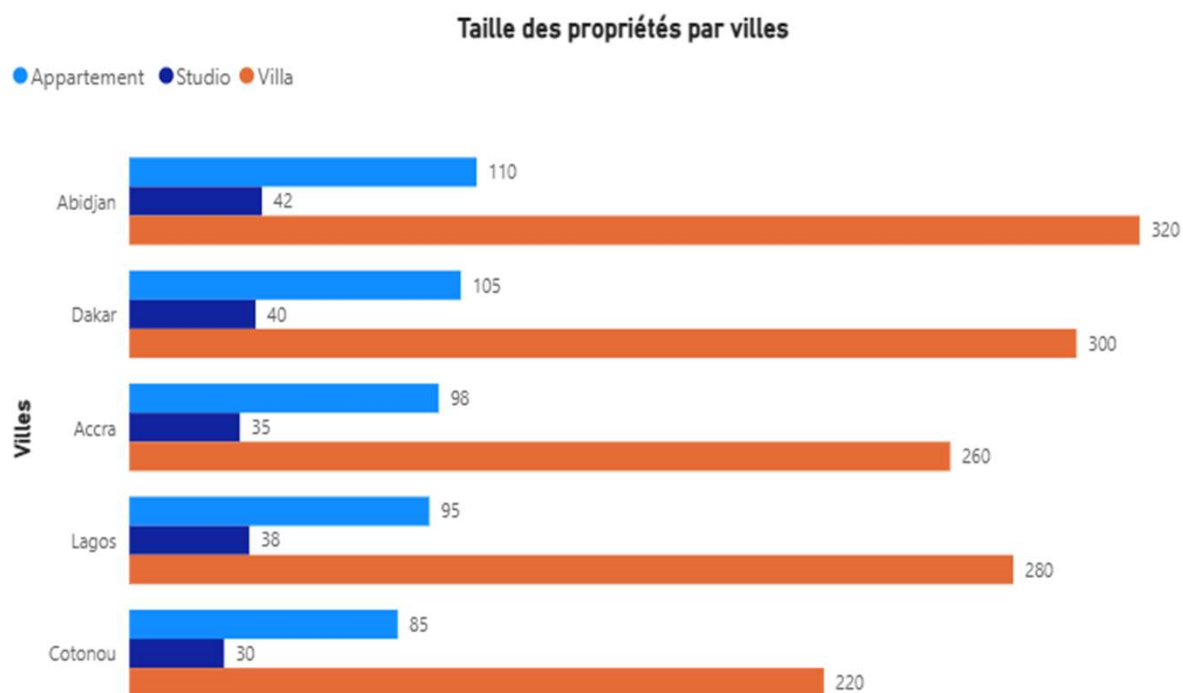
Le Sénégal enregistre les chiffres les plus élevés (46 ans en moyenne et 48 ans en zone urbaine), tandis que le Bénin affiche le plus bas (40 ans en moyenne). Dans les cinq pays étudiés, les propriétaires urbains sont systématiquement plus âgés que leurs homologues ruraux, ce qui reflète des prix de l'immobilier plus élevés et des périodes d'épargne plus longues nécessaires en milieu urbain.

L'âge relativement plus jeune des propriétaires au Bénin s'explique par le taux d'accession à la propriété plus élevé du pays (42 %) et par une plus grande accessibilité au foncier, notamment en zone périurbaine.

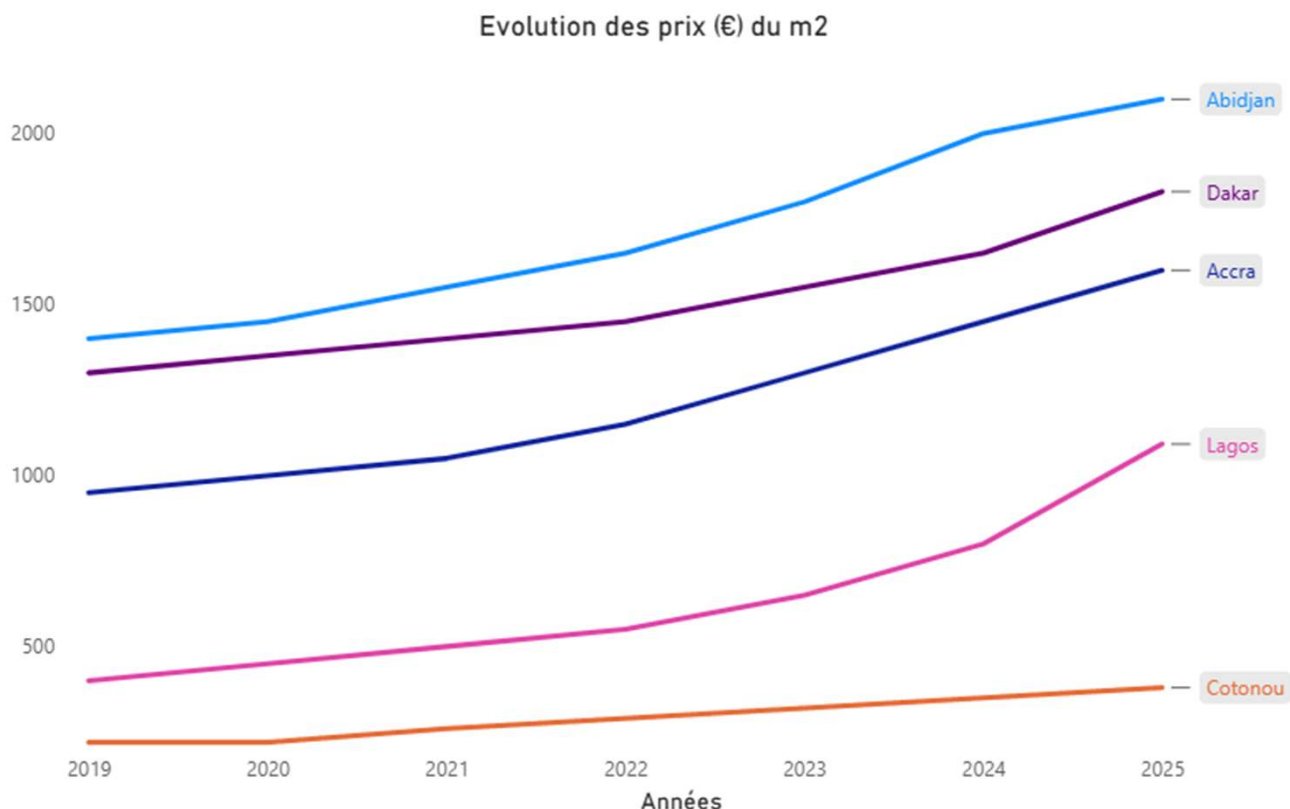


CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Le prix au m² est le principal indicateur de la valeur d'un marché immobilier. Dans les grandes villes d'Afrique de l'Ouest, il varie moins en fonction du coût de construction (relativement similaire d'un pays à l'autre) que de la rareté du foncier, de l'attractivité économique et de la qualité des infrastructures.



ÉVOLUTION DES PRIX



La superficie varie considérablement selon les marchés et les types de biens et constitue un facteur clé dans le pricing.

Abidjan se distingue par la plus grande superficie moyenne d'appartements (110 m²), reflétant des normes de construction relativement élevées du secteur du logement formel en Côte d'Ivoire. Lagos et Accra affichent des superficies moyennes d'appartements similaires, comprises entre 95 et 98 m², tandis que le marché plus abordable de Cotonou se caractérise par des logements plus petits, d'une superficie moyenne de 85 m².

La superficie des villas varie également considérablement, allant d'environ 220 m² à Cotonou à 320 m² à Abidjan. Globalement, une corrélation claire se dégage entre la superficie moyenne des biens et le niveau de formalisation du marché : les villes dotées de secteurs de la construction plus développés et d'un meilleur accès au financement formel tendent à proposer des logements plus grands.

ÉVOLUTION DES PRIX

La valeur des biens est principalement déterminée par l'emplacement, la qualité des infrastructures, la sécurité juridique du foncier, l'accessibilité, ainsi que la proximité des centres d'affaires, des écoles et des axes de transport. Les quartiers bénéficiant d'investissements publics importants (routes, ponts, transports, zones d'activités) enregistrent généralement les plus fortes hausses de valeur.

- **L'emplacement** : c'est le premier déterminant du prix. Les quartiers d'affaires, résidentiels haut de gamme, en bord de mer ou proches des principaux axes de transport affichent les valeurs les plus élevées.
- **La disponibilité du foncier** : plus le terrain constructible est rare, plus le prix du m² augmente. C'est particulièrement vrai à Dakar, où la péninsule limite naturellement l'expansion urbaine, et à Lagos, où les quartiers les plus recherchés disposent de peu de réserves foncières.
- **Le dynamisme économique** : les villes attirant sièges sociaux, investisseurs étrangers et expatriés (Lagos, Accra, Abidjan) enregistrent une demande solvable qui soutient les prix.
- **Les infrastructures** : la proximité d'un pont, d'une autoroute, d'un aéroport ou d'une nouvelle ligne de transport collectif peut fortement valoriser un secteur. Les grands projets urbains contribuent ainsi à la hausse des prix dans les zones qu'ils desservent.
- **La sécurité juridique** : un marché où les titres fonciers sont fiables inspire davantage confiance aux investisseurs. À l'inverse, les incertitudes foncières limitent les prix ou augmentent la prime de risque.

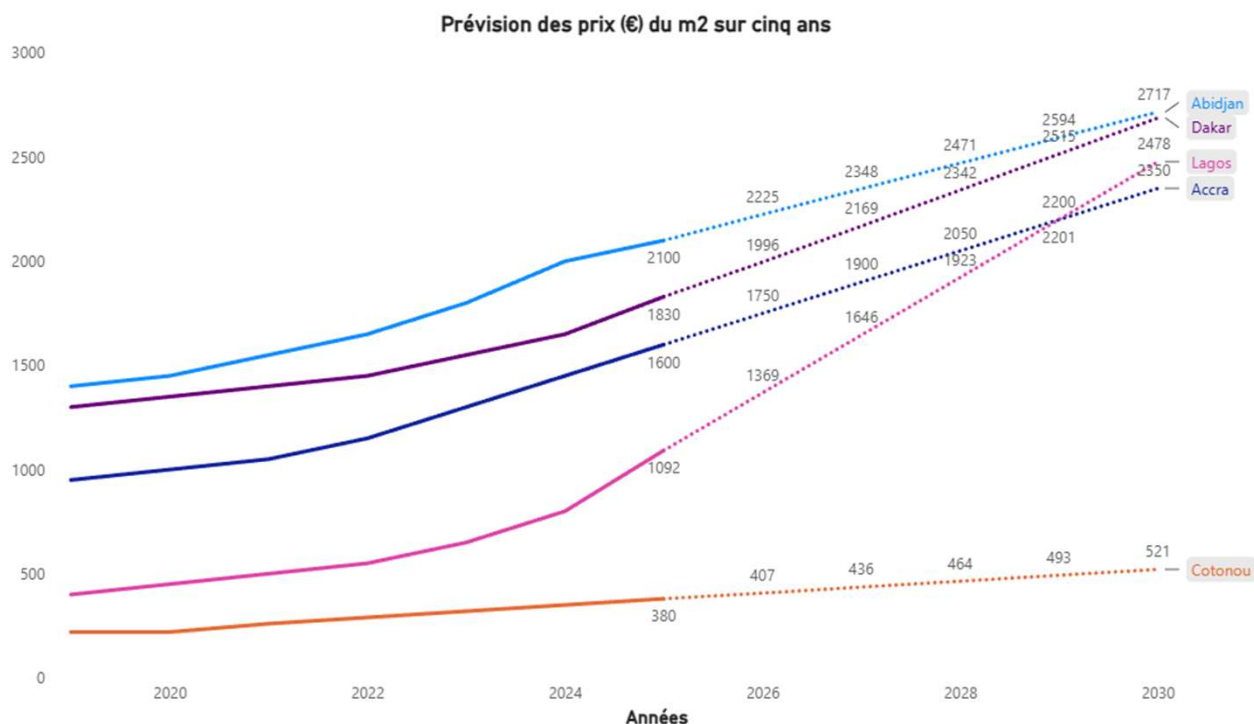
Chaque ville présente ainsi un profil distinct. **Abidjan** connaît une hausse régulière portée par une croissance économique soutenue et des investissements publics importants. **Dakar** combine une forte pression foncière et une offre limitée, ce qui soutient durablement les valeurs immobilières. **Lagos** affiche une forte croissance grâce à son poids économique et à une demande très soutenue. **Accra** bénéficie d'un marché relativement transparent et d'une forte présence de la diaspora, ce qui maintient des prix élevés. Enfin, **Cotonou** reste le marché le plus accessible : les prix y sont plus faibles, mais le potentiel de progression est important à mesure que la ville se modernise et attire davantage d'investissements.

PRÉVISION DES PRIX SUR CINQ ANS

Notre analyse, qui se projette sur les cinq prochaines années, met en évidence une hausse continue des prix de l'immobilier sur tous les marchés étudiés. D'ici 2030, le prix moyen au mètre carré à Lagos devrait quasiment doubler, passant de 1 092 € en 2025 à environ 2 478 € en 2030. Accra suit une tendance similaire, avec une augmentation de 1 600 € à 2 350 € sur la même période.

Abidjan et Dakar devraient également enregistrer une croissance soutenue, les prix moyens passant de 2 100 € à 2 717 € à Abidjan et de 1 830 € à 2 688 € à Dakar.

Enfin, Cotonou devrait rester le marché le plus abordable de la région, avec des prix en hausse modérée, passant de 380 € le m² en 2025 à environ 521 € le m² d'ici 2030.



RECOMMANDATIONS - INVESTISSEURS

Accra offre les rendements les plus attractifs de la sous-région, oscillant entre 8 % et 12 %, ainsi que des prix d'entrée relativement compétitifs. La stabilité politique et la gouvernance démocratique reconnues du Ghana font d'elle la destination la plus avantageuse pour les investisseurs régionaux averses au risque. Les quartiers cibles à fort rendement incluent East Legon, Cantonments et Airport Residential.

Abidjan se distingue comme le marché le plus stable de la région. L'ancrage du franc CFA à l'euro élimine de fait le risque de volatilité pour les investisseurs provenant de la zone euro. Combiné à des rendements locatifs de 7 % à 10 % dans des quartiers comme Cocody et Riviera, et à une appréciation annuelle des prix estimée entre 5 % et 7 %, le marché offre de solides et constants rendements.

Lagos offre un potentiel de croissance exceptionnel, mais exige une structuration d'investissement rigoureuse en raison d'un risque important de fluctuation monétaire. Pour atténuer la volatilité du naira, il est conseillé aux investisseurs de fixer les loyers en dollars américains et de privilégier les complexes résidentiels sécurisés et fermés d'Ikoyi et de Victoria Island. Le TCAC (Taux de Croissance Annuel Composé) projeté de +13,5 % entre 2025 et 2030 est le plus élevé de la région, malgré une volatilité tout aussi importante.

Dakar présente un fort potentiel d'investissement à long terme. Le début des exportations de pétrole et de gaz en 2024 redessine les perspectives budgétaires du Sénégal et stimule la demande de logements haut de gamme de la part des travailleurs internationaux du secteur énergétique. Almadies et le pôle urbain émergent de Diamniadio demeurent les zones d'investissement les plus attractives.

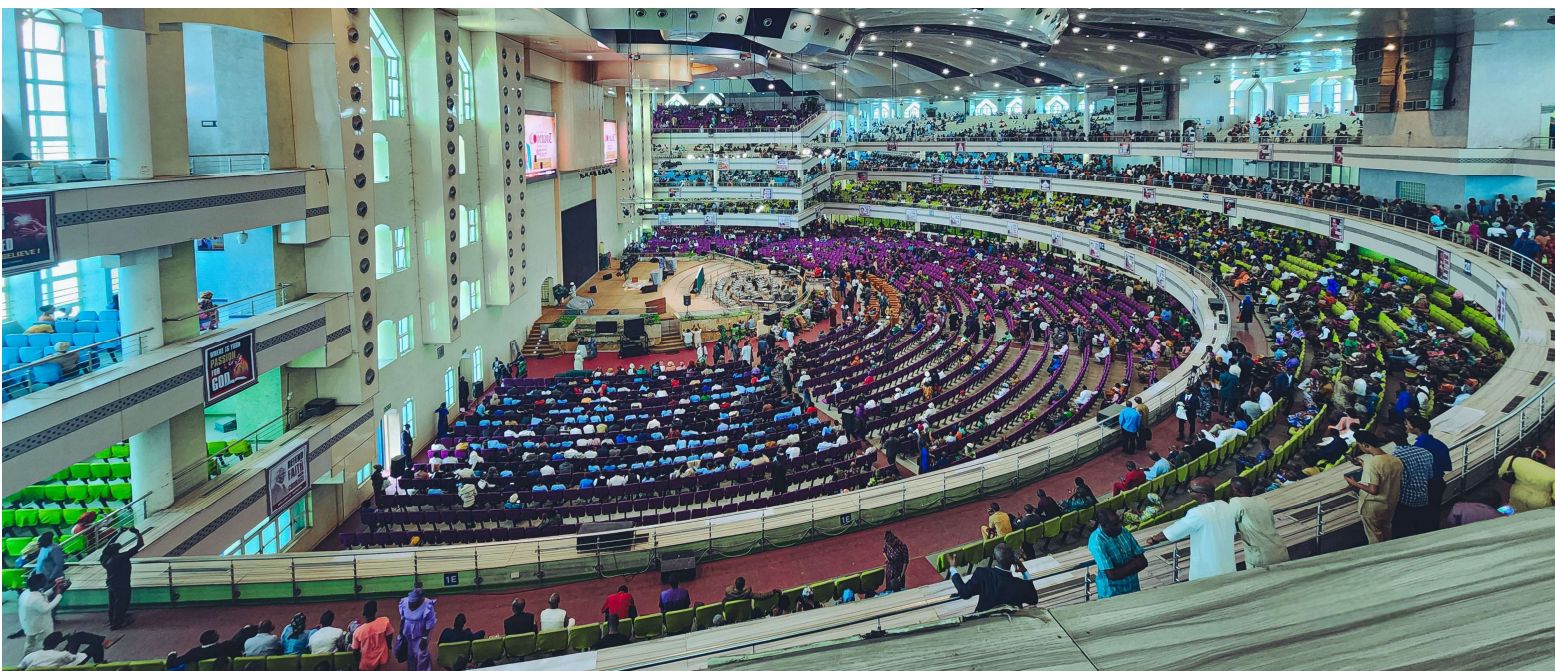
Cotonou représente une opportunité d'investissement à long terme accessible avec des prix moyens au m² raisonnables et des barrières à l'entrée minimales. Les investisseurs ayant un horizon de placement de 7 à 10 ans et une plus grande tolérance à l'illiquidité pourraient tirer profit de la formalisation progressive du marché et d'une croissance économique soutenue, portée par les actions gouvernementales.

RECOMMANDATIONS – ACTEURS INSTITUTIONNELS

L'offre de logements abordables est la priorité absolue dans les cinq pays. Le déficit de logements dans la région, estimé à plus de 25 millions d'unités, constitue le principal facteur structurel de l'inflation des prix et risque d'exclure une large part de la population d'un logement décent. Pour remédier à ce problème, il faudra combiner partenariats public-privé, programmes structurés de mise à disposition de terrains et initiatives de construction menées directement par les pouvoirs publics.

Le développement du marché hypothécaire est tout aussi crucial. Les conditions actuelles, notamment les taux d'intérêt élevés (6 à 20% en moyenne et jusqu'à 30% au Nigéria), les exigences d'apport personnel importantes (30 à 50 % de la valeur du bien) et les durées de prêt relativement courtes (10 à 20 ans), limitent considérablement l'accès au financement du logement pour la majorité des ménages. Des mécanismes tels que les garanties publiques partielles, les dispositifs de partage des risques de crédit et une participation accrue des fonds de pension aux titres adossés à des créances hypothécaires pourraient contribuer à élargir l'accès à la propriété.

La réforme du régime foncier devrait être une priorité politique immédiate. Les systèmes actuels demeurent longs, coûteux et souvent opaques, ce qui décourage l'investissement et empêche de nombreux propriétaires de logements informels d'utiliser leurs biens comme garantie. Le développement de registres fonciers numériques, à l'instar des progrès observés au Ghana, pourrait servir de référence régionale pour réduire considérablement les coûts de transaction et améliorer l'efficacité dans la gestion.



BIBLIOGRAPHIE ET RESSOURCES

- 1-World Bank Open Data (2024), data.worldbank.org
- 2-Statista Market Insights (2024). Real Estate in western Africa
- 3-The Africanvestor (2025). Real Estate Market Analysis
- 4-Centre for Affordable Housing Finance Africa — CAHF (2024). Housing Finance in Africa Yearbook 2024
- 5-BuyLetLive (2024). Nigeria Property Price Index Report 2021–2024
- 6-BusinessDay Nigeria (2026). Lagos Luxury Real Estate: Demand and Devaluation Drive Record Growth. nigeriahousingmarket.com

© Crédits Photos :

Couverture : Vue de Lagos – Ameer Umar
Page 3 : Statue de l'Amazone – Chikamnenye Onubogu
Page 5 : Lagos – Eniforo Kelvin
Page 6 : Abidjan – Jean-Marc Bonnel
Page 6 : Dakar – Amaury Michaux
Page 7 : Accra – KS Concept
Page 7 : Place de l'Amazone – La tribune Alta Pietra
Page 9 : Quang – Nguyen Vinh
Page 10 : District autonome d'Abidjan – Sylvère Meya
Page 17 : Mitchel Onwuchuruba



Adresse

200 Rue de la Croix Nivert
75015 Paris

Médias sociaux



Email contact@athenacg.com



Téléphone +33 7 80 71 44 40

