BAROMÈTRE TERRASCORES 2026

L’offre immobilière neuve documentée

Première photographie de l’offre neuve en construction commercialisée en VEFA[1]

87 programmes · 46 promoteurs · 720 lignes d’offres · 39 critères structures

Cette première édition décrit les programmes immobiliers neufs documentés par TerraScores en 2026, à Dakar et dans les secteurs métropolitains couverts. Le périmètre retenu porte sur les programmes en construction, commercialisés en VEFA et non livrés à la date de référence.
Le corpus publié est arrêté au 31 octobre 2026. Les montants correspondent aux prix annoncés dans les documents immobiliers collectés. Les dates des documents et la validité commerciale de chaque tarif ne sont pas toujours établies ; un programme documenté n’implique donc pas une offre encore disponible.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026

[1] Première édition - Corpus public arrêté au 31 octobre 2026

LES RÉSULTATS ESSENTIELS

EN BREF

- 87 programmes publiés et 699 lignes d'offres classées résidentielles.
- 479 offres résidentielles avec prix, soit 68,5 % du corpus résidentiel ; 466 disposent également d'une surface exploitable.
- Prix médian des offres résidentielles tarifées : 134 M FCFA ; prix médian au m² sur les lignes comparables : 1,10 M FCFA/m².
- Prix médians sur lignes comparables : F2 70 M ; F3 127 M ; F4 184,8 M FCFA.
- Hauteur renseignée pour 72 programmes (79 bâtiments) : médiane R+9.

1. LE CORPUS PUBLIÉ[2]

Ce périmètre n'équivaut ni à un inventaire exhaustif des programmes de Dakar ni à un suivi des ventes réalisées.

Indicateur	Valeur
Programmes publiés	87
Promoteurs identifiés	46
Lignes d'offres[3]	720
Offres résidentielles (F1 à F7, Duplex, Penthouse)	699
Offres résidentielles avec prix	479 (68,5 %)
Offres résidentielles avec prix + surface	466
Autres lignes hors typologies résidentielles classées	21
Programmes avec hauteur renseignée	72 (82,8 %)
Bâtiments documentés en hauteur	79
Critères structurés	39

Parmi les 21 autres lignes documentées figurent 2 commerces, 1 parking et 18 typologies non classées dans les catégories résidentielles F1 à F7, Duplex ou Penthouse.

2. À QUELS NIVEAUX DE PRIX SE SITUE L'OFFRE DOCUMENTÉE ?

Sur les 479 offres résidentielles tarifées du corpus arrêté au 31 octobre 2026, le prix médian est de 133,99 M FCFA, soit environ 134 M FCFA.

134 M FCFA	Prix médian des 479 offres résidentielles avec prix

Sur les 466 lignes disposant également d'une surface exploitable, la médiane des prix au m² calculés ligne par ligne est proche de 1,10 M FCFA/m².

1,10 M FCFA/m²	Prix médian au m² des 466 lignes comparables

[2] Les indicateurs portent exclusivement sur les programmes publics de TerraScores au gel du 31 octobre 2026.
[3] Une ligne d'offre correspond généralement à un couple « typologie × surface ». Elle ne représente pas nécessairement un logement physique distinct.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026

LECTURE DES PRIX

3. PRIX PAR TYPOLOGIE

Pour rendre les comparaisons cohérentes, le prix médian, la surface médiane et le prix médian au m² sont calculés sur les mêmes lignes, celles qui disposent à la fois d'un prix et d'une surface exploitables.

Typologie	Lignes comparables	Prix médian	Surface médiane	Prix médian/m²
F2	125	70,0 M	59 m²	1,154 M
F3	135	127,0 M	123 m²	1,101 M
F4	157	184,8 M	194 m²	0,990 M
F5	25	216,4 M	223 m²	0,953 M
Penthouse	13	420,0 M	384 m²	1,123 M

Prix exprimés en FCFA (M = million). Le prix médian au m² est la médiane des rapports prix/surface calculés ligne par ligne; ce n'est pas le quotient du prix médian par la surface médiane.

Autres typologies

Onze autres lignes disposent d'un prix et d'une surface : F1 (3), F6 (2), F7 (2) et Duplex (4). Ces effectifs sont trop faibles pour des comparaisons robustes. Au total, les 466 lignes comparables se répartissent entre ces catégories et celles du tableau; 13 lignes résidentielles tarifées ne disposent pas d'une surface exploitable.

4. DES ÉCARTS ENTRE TYPOLOGIES, MAIS PAS DE RÈGLE MÉCANIQUE

Le F2 présente une médiane au m² supérieure à celles du F3 et du F4. L'écart entre F2 et F3 reste limité (1,154 contre 1,101 M FCFA/m²). Il serait excessif d'en déduire que toutes les petites surfaces sont systématiquement plus chères au m².

5. LE POIDS DES GRANDS PROGRAMMES

Un programme comportant de nombreuses variantes représente davantage de lignes et pèse plus dans une médiane calculée sur les offres. La « médiane des médianes » attribue, elle, un poids égal à chaque programme disposant des informations nécessaires au calcul.

Indicateur	Médiane des offres	Médiane des médianes par programme
Prix total	133,99 M FCFA	119,81 M FCFA (58 programmes)
Prix au m²	1,104 M FCFA/m²	0,986 M FCFA/m² (54 programmes)

Les programmes sans valeur de prix exploitable sont exclus du premier calcul par programme ; ceux sans couple prix + surface exploitable sont exclus du second. Les 58 et 54 programmes contributeurs ne doivent pas être confondus avec les 87 programmes publiés.

En donnant le même poids à chaque programme contributeur, les médianes obtenues sont inférieures d'environ 11 % à celles calculées sur les lignes d'offres. Ce résultat montre le poids des programmes les plus représentés; il ne corrige pas toutes les différences de composition du corpus.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026

TERRITOIRES

6. GÉOGRAPHIE: DISTINGUER COMMUNE ET QUARTIER

TerraScores distingue l'échelle administrative de la commune et celle, plus fine, du quartier ou secteur. Ngor est la commune; Ngor et les Almadies sont ici deux secteurs étudiés séparément, sans les présenter comme deux communes.

Lecture à l'échelle de la commune de Ngor

Indicateur	Commune de Ngor
Programmes publiés	14
Lignes d'offres résidentielles	63
Lignes comparables avec prix au m²	49
Médiane observée sur les offres	≈ 1,25 M FCFA/m²

Les 14 programmes publiés se répartissent entre 7 programmes aux Almadies et 7 dans le secteur de Ngor.

Comparaison entre secteurs

Secteur	Pgm publiés	Pgm avec prix/m²	Offres rés.	n prix/m²
Almadies	7	5	39	33
Mermoz	7	6	63	59
Point E	9	6	106	83
Ngor	7	6	24	16

Secteur	Médiane des offres	Médiane par programme	Poids du programme principal
Almadies	1,343 M	1,258 M	48,7 %
Mermoz	1,200 M	1,198 M	38,1 %
Point E	1,152 M	1,143 M	50,0 %
Ngor	0,675 M	0,662 M	33,3 %

Prix en M FCFA/m². Le nombre de programmes publiés inclut les programmes sans prix exploitable ; la colonne « Pgm avec prix/m² » dénombre uniquement les programmes contribuant effectivement à la médiane.
Seuil éditorial de publication : au moins 5 programmes publiés et 10 lignes avec prix/m² exploitable dans le secteur. Ce seuil ne garantit pas la représentativité du marché local.

La médiane observée dans le secteur de Ngor (0,675 M FCFA/m²) est proche de la moitié de celle des Almadies (1,343 M FCFA/m²). Cet écart dépend aussi des programmes et typologies effectivement documentés; il ne mesure pas, à lui seul, l'effet causal de la localisation.

7. ATTENTION AUX PROGRAMMES DOMINANTS

La répartition des lignes d'offres est inégale: le programme le plus représenté en concentre 50,0 % à Point E, 48,7 % aux Almadies, 38,1 % à Mermoz et 33,3 % à Ngor.

Les deux modes de calcul donnent des résultats globalement proches dans les secteurs étudiés, avec un écart plus marqué aux Almadies. Cette proximité ne suffit toutefois pas à écarter l'effet d'un programme très dominant.

TERRASCORES: Observer. Structurer. Comprendre. Novembre 2026

BÂTI ET DESCRIPTION

8. LA HAUTEUR DES PROGRAMMES

La hauteur est renseignée pour 72 des 87 programmes publiés (82,8 %), représentant 79 bâtiments. Elle désigne le nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée selon la notation R+n, et non une mesure en mètres.
Pour les programmes multibâtiments, la hauteur maximale documentée est retenue au niveau du programme. Lorsque la hauteur d'un autre bâtiment est inconnue, ce maximum documenté peut être inférieur au maximum réel du programme.

Indicateur	Résultat
Programmes avec hauteur renseignée	72 / 87 (82,8 %)
Bâtiments documentés	79
Médiane	R+9
Moyenne	9,7 étages au-dessus du rez-de-chaussée
Programmes entre R+8 et R+11	42 / 72 (58,3 %)
Maximum documenté	R+32

Près de six programmes sur dix dont la hauteur est connue se situent entre R+8 et R+11. Le R+32 constitue un cas atypique dans ce corpus. Certaines hauteurs proviennent de sources internes ou restent à recouper indépendamment.

9. 39 CRITÈRES POUR DÉCRIRE LES PROGRAMMES

TerraScores structure 39 critères pour documenter l'offre au-delà du prix : typologies et surfaces, hauteurs, stationnement, équipements collectifs, sécurité, loisirs, modalités de paiement, dates de livraison et caractéristiques environnementales lorsqu'elles sont explicitement mentionnées[4].

10. NATURE DES PRIX

Les prix présentés sont TTC, hors frais de notaire et concernent des logements non meublés. Ces caractéristiques sont confirmées pour le corpus étudié.

Convention	Signification
TTC	La TVA est comprise dans le montant affiché.
Hors frais de notaire	Les frais d'acquisition s'ajoutent au prix affiché.
Non meublé	Les logements sont proposés sans mobilier.

Ces conventions harmonisent trois dimensions. Les prix restent néanmoins sensibles au standing, à l'étage, aux annexes, à la vue et aux conditions commerciales.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026

[4] La couverture documentaire varie selon les critères et les programmes: une caractéristique non renseignée ne doit jamais être interprétée automatiquement comme absente.

INTERPRÉTATION

11. QUATRE ENSEIGNEMENTS

1 - Des prix élevés dans l'offre documentée

Sur les lignes comparables, les prix médians sont de 70 M FCFA pour le F2, 127 M FCFA pour le F3 et 184,8 M FCFA pour le F4. Le corpus décrit principalement l'offre formelle documentée auprès de promoteurs, et non tous les segments de logement.

2 - Surfaces et typologies : deux lectures complémentaires

Les prix médians au m² vont d'environ 0,953 M FCFA/m² pour le F5 à 1,154 M FCFA/m² pour le F2, mais les prix totaux médians diffèrent fortement. Le prix au m² complète donc la lecture du prix total médian sans rendre les logements parfaitement comparables.

3 - Des écarts territoriaux marqués dans l'offre documentée

Dans la commune de Ngor, les médianes calculées sur les offres documentées diffèrent entre les secteurs des Almadies (1,343 M FCFA/m²) et de Ngor (0,675 M FCFA/m²). Ces écarts ne peuvent être généralisés à tout le marché ni interprétés comme un effet isolé de la localisation.

4 - La hauteur renseigne la forme bâtie du corpus

Parmi les 72 programmes dont la hauteur est renseignée, la médiane est R+9 ; 42 programmes (58,3 %) se situent entre R+8 et R+11. La hauteur est un indicateur de gabarit des programmes documentés, non une mesure de l'évolution historique de la verticalisation.

CE QUE CE BAROMÈTRE NE DIT PAS

- Il ne recense pas exhaustivement tous les programmes immobiliers de Dakar.
- Il ne mesure pas le volume des ventes, les prix effectivement conclus ni les disponibilités commerciales en temps réel.
- Il ne constitue pas un indice officiel des prix ou une estimation de l'ensemble du parc résidentiel.
- Il ne mesure pas l'accessibilité au logement pour tous les ménages.
- Il ne démontre pas, à ce stade, une hausse ou une baisse des prix dans le temps.

Cette première édition constitue une photographie du corpus documenté au 31 octobre 2026. Le statut d'un programme en construction ne garantit ni la disponibilité des logements ni l'actualité de chaque montant annoncé. Pour suivre une évolution, les prochaines éditions devront expliciter les changements du corpus et comparer des observations datées à périmètre comparable.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026

CADRE DE LECTURE

MÉTHODOLOGIE

Dimension	Choix retenu
Début de l'observation	2026 : première photographie descriptive.
Gel du corpus	31 octobre 2026 ; publication en novembre 2026.
Périmètre	87 programmes publiés ; offre neuve en construction commercialisée en VEFA, selon le périmètre retenu.
Territoire	Dakar et secteurs métropolitains présents dans le corpus; pas un recensement exhaustif.
Résidentiel	F1 à F7, Duplex et Penthouse ; 699 lignes.
Autres lignes	2 commerces, 1 parking et 18 typologies non qualifiées.
Prix	Montants annoncés, TTC, hors notaire, non meublé ; aucun prix inventé ou reconstitué.
Calculs	Médianes privilégiées ; prix, surface et prix/m² comparés sur les mêmes lignes lorsque requis.
Territoires	Au moins 5 programmes publiés et 10 lignes avec prix/m² exploitable ; contributeurs indiqués.
Robustesse	Médiane des offres + médiane des médianes des seuls programmes contributeurs.
Hauteur	79 bâtiments documentés dans 72 programmes ; maximum documenté pour les programmes multibâtiments.

Dates, traçabilité et comparaisons futures

Pour chaque prix, TerraScores distingue, lorsqu'elles existent, la date du document commercial, la date d'observation ou de collecte, la date de traitement informatique et la date d'une éventuelle vérification commerciale. Une date inconnue demeure inconnue : elle n'est ni remplacée par 2026 ni déduite de la date d'import dans la base.

Le suivi longitudinal débutera avec les gels successifs du corpus. Il distinguera les entrées, les sorties et les livraisons des programmes d'une véritable évolution de prix sur des offres comparables. Toute reconstitution antérieure à 2026 devra être explicitement présentée comme rétrospective et fondée sur des sources historiquement datées.

Une source identifiée ne suffit pas à confirmer qu'un prix est encore applicable ou qu'un logement est disponible. TerraScores distingue ces niveaux de vérification. La traçabilité repose sur le rapprochement des pièces archivées avec les programmes et les lignes d'offres correspondants.

TERRASCORES Baromètre novembre 2026