



Agence pour la promotion des
investissements et des grands travaux

ACCÈS AU FONCIER AU SÉNÉGAL

Guide de l'investisseur – Régimes, Procédures, Données d'instruction & Contacts

Cadre légal de référence

Le système foncier sénégalais repose sur trois piliers : le Domaine National (Loi n 64-46 du 17 juin 1964), le Domaine de l'Etat (Loi n 76-66 du 2 juillet 1976, Code du Domaine de l'Etat) et l'immatriculation foncière (Decret foncier du 26 juillet 1932). Le nouveau Code des Investissements (Loi n 16/2025, adoptée le 19 septembre 2025) intègre la facilitation de l'accès au foncier comme avantage non fiscal, avec APIX-SA / DAZE comme guichet unique pour les porteurs de projets agréés.

Ce document est un guide de référence rapide. Pour toute démarche officielle, consulter le Guichet Unique Foncier d'APIX-SA (DAZE) ou la Direction Generale des Impots et des Domaines (DGID).

1

CADRE JURIDIQUE – TEXTES EN VIGUEUR

Texte de référence	Intitulé	Portée / Objet	Statut pour l'investisseur
Loi n 64-46 du 17 juin 1964	Domaine National	Donne un statut juridique à toutes les terres non immatriculées (terroirs, zones pionnières, zones urbaines, zones classées). L'Etat en est le gestionnaire ; droits d'usage seulement, aucune propriété privée possible.	Base constitutive – portée générale
Loi n 76-66 du 2 juillet 1976	Code du Domaine de l'Etat	Régit le domaine public (inaliénable) et le domaine privé de l'Etat (cessible). Définit les titres d'occupation : AO, bail ordinaire, bail emphyteotique, concession du droit de superficie, vente.	Principal levier d'accès pour l'investisseur
Decret n 81-557 du 21 mai 1981	Application du Code du Domaine de l'Etat (domaine privé)	Détaille les procédures d'attribution, les conditions du bail emphyteotique (indemnisation, prorogation), le rôle de la CCOD et du Receveur des Domaines.	Procédures et conditions détaillées
Decret foncier du 26 juillet 1932	Régime de la propriété foncière (immatriculation)	Régit le Livre Foncier, la requisition d'immatriculation, les droits réels inscrits. Seul titre de propriété définitif et inattaquable au Sénégal.	Titre de propriété – sécurité maximale
Decret n 64-573 du 30 juillet 1964	Application de la Loi 64-46 (mesures transitoires)	Autorise, à titre transitoire, l'immatriculation au nom des occupants ayant réalisé une mise en valeur permanente sur le domaine national.	Régularisation historique
Loi n 2011-06 du 30 mars 2011	Transformation des permis d'habiter en TF	Permet la conversion des anciennes autorisations d'occuper précaires (permis d'habiter) en titres fonciers définitifs via une procédure administrative simplifiée.	Régularisation et sécurisation

Loi n 16/2025 – Code des Investissements	Nouveau Code des Investissements (adopté le 19 sept. 2025)	Intégré la facilitation de l'accès au foncier comme avantage non fiscal. APIX-SA accompagne les porteurs de projets agréés dans les démarches d'acquisition, d'affectation et d'immatriculation.	Innovation cle 2025
--	--	--	---------------------

Principe fondamental : Au Sénégal, la propriété foncière privée ne peut résulter QUE d'une immatriculation au Livre Foncier. Tout autre titre (bail, permis d'occuper, délibération communale) confère un droit d'usage ou d'occupation – non une propriété. Seul l'Etat peut requérir l'immatriculation sur le domaine national

(Art. 3, Loi n 64-46), sauf exceptions prévues par la loi (mesures transitoires, Loi 2011-06).

2 CLASSIFICATION DES TERRES & MODES D'ACCES POUR L'INVESTISSEUR

Categorie	Régime juridique	Nature des terres	Mode d'accès possible	Situation pour l'investisseur
Domaine public de l'Etat	Inaliénable et imprescriptible	Rivages, ports, routes nationales, forêts classées, domaine hertzien...	Permission de voirie ou AO précaire (révocable à tout moment)	Accès très limité – aucune propriété possible
Domaine privé de l'Etat (non affecté)	Propriété de l'Etat – cessible par exception	Terrains urbains et periurbains immatriculés au nom de l'Etat, disponibles pour investissement	AO, bail ordinaire, bail emphyteotique, concession de superficie, vente (exceptionnelle par loi)	Voie principale pour les investisseurs – bail emphyteotique recommandé
Domaine national – zone des terroirs	Géré par les Communes / Communautés rurales	Terres agricoles, pastorales et zones villageoises	Affectation par délibération de la Collectivité territoriale compétente	Droit d'usage non cessible – révocable si non-mise en valeur
Domaine national – zone pionnière	Géré par l'Etat – réserves foncières stratégiques	Terres non encore affectées – grands projets d'investissement nationaux	Affectation par décret présidentiel ou via APIX-SA (projets agréés Code 2025)	Possible via agrément Code des Investissements 2025 – APIX coordonne

Domaine national – zone urbaine	Géré par les Communes	Terrains urbains non immatriculés – lotissements, quartiers non régularisés	Bail emphyteotique après immatriculation au nom de l'Etat, ou affectation communale	Procédure complexe – passer par la voie communale ou la régularisation
Propriété privée (Titre Foncier existant)	Propriété définitive d'un particulier ou d'une société	Terrain avec TF déjà inscrit au Livre Foncier	Achat notarié + droits d'enregistrement (5%) + formalité foncière (1%)	Acquisition directe – sécurité juridique maximale
Zone Economique Spéciale (ZES)	Administrée par APIX-SA / DAZE	ZESID Diamniadio, ZES de Bele, ZES de Sandiara, ZES de Diass – parcelles aménagées	Bail emphytéotique de 30 à 50 ans via APIX-SA (procédure simplifiée et accélérée)	Voie privilégiée pour projets industriels et logistiques

3

TITRES D'OCCUPATION & DROITS FONCIERS – TABLEAU COMPARATIF

Titre / Droit	Nature juridique	Caractéristiques	Durée	Domaine applicable	Intérêt pour l'investisseur
Titre Foncier (TF)	Propriété pleine et entière – inattaquable	Définitif, hypothécable, transmissible sans limite. Protection absolue contre toute revendication ultérieure.	Illimitée	Domaine privé (toute zone)	Sécurité maximale – référence bancaire privilégiée
Bail emphytéotique	Droit réel hypothécable (Art. 39, Loi 76-66)	18 à 50 ans – prorogeable dans la limite de 50 ans. Canon annuel révisable. Obligation de mise en valeur (Art. 43).	18 à 50 ans	Domaine privé de l'Etat / ZES	Voie principale pour investisseurs industriels – accepté comme garantie bancaire

Bail ordinaire	Droit d'usage – non hypothécable	Limité et révocable – pas de droit réel. Canon annuel. Indemnisation partielle en cas de résiliation avant terme (Art. 45).	Variable	Domaine privé de l'Etat	Usage courant – sécurité juridique moindre – déconseillé pour grands investissements
Concession du droit de superficie	Droit réel sur constructions existantes	Peut inclure la vente des bâtiments et aménagements existants. Durée déterminée.	Déterminée	Domaine privé de l'Etat	Utile pour projets avec bâti existant à valoriser
Autorisation d'occuper (AO)	Précaire et révocable sans indemnité	Aucun droit réel – administratif uniquement. Révocable à tout moment par l'administration (Art. 35-36).	1 a 5 ans renouvelable	Domaine public et privé de l'Etat	Phase transitoire uniquement – aucune garantie bancaire
Affectation communale	Droit d'usage – non cessible	Révocable si non-mise en valeur. Délibération de la Collectivité territoriale. Pas de propriété.	Indéterminée	Domaine national (terroirs)	Projets agricoles et communautaires en milieu rural
Permis d'habiter	Précaire – en voie d'extinction	Convertible en TF (Loi 2011-06). Ne confère pas de propriété mais est un premier pas vers la régularisation.	Transitoire	Zones urbaines historiques	Régularisation – conversion en TF fortement recommandée

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE (ART. 39, LOI N 76-66) EST LE MODE D'ACCÈS PRIVILEGIÉ POUR LES INVESTISSEURS.

Durée : 18 a 50 ans. Droit réel hypothécable utilisable comme garantie bancaire. Canon annuel révisable fixé selon la zone et la superficie. Obligation de mise en valeur inscrite au Livre Foncier (Art. 43).

Délai d'instruction : 3 à 6 mois via le Bureau des Domaines compétent (DGID).

En Zone Economique Spéciale : tarif canon préférentiel fixé par arrêté du Ministre des Finances.

4

PROCEDURES DETAILLEES D'ACCES AU FONCIER – DONNEES D'INSTRUCTION

4.A BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR LE DOMAINE PRIVE DE L'ETAT

(Art. 39, Loi n 76-66 + Decret n 81-557)

Etape	Description & Documents requis	Délai	Autorité compétente	Coût indicatif
1	<p>Dépôt du dossier de demande de bail</p> <p>Lettre de demande adressée au Ministre chargé des Finances (via le Receveur des Domaines du ressort)</p> <p>Pièce d'identité ou statuts de la société + NINEA</p> <p>Extrait du plan cadastral certifié par le Chef du Cadastre (obligatoire – délivré par la DGID)</p> <p>Plan de situation du terrain réalisé par un géomètre expert agréé</p> <p>Note de présentation du projet (superficie, nature du projet, investissement prévu)</p> <p>Quittance de versement des frais d'instruction (montant variable selon superficie)</p>	J (dépôt)	Bureau des Domaines compétent – DGID (ressort territorial de la parcelle)	Frais d'instruction variables selon superficie et region
2	<p>Vérification de la disponibilité foncière</p> <p>Contrôle que le terrain est bien dans le domaine privé de l'Etat (non affecté)</p> <p>Consultation du Livre Foncier, des registres domaniaux et du tableau général des propriétés</p> <p>Vérification de l'absence de droits antérieurs, de litiges en cours ou d'affectations préalables</p> <p>En cas de litige : instruction suspendue jusqu'à régularisation</p>	J+15 à J+30	DGID – Conservation Foncière et Inspection du Cadastre (région concernée)	Inclus dans les frais d'instruction
3	<p>Instruction par la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD)</p> <p>Examen de la conformité du dossier et de la viabilité du projet</p> <p>Avis de la CCOD (composée d'un député AN + représentants des ministères concernés – Art. 55, Loi 76-66)</p> <p>Vérification de la mise en valeur prévue et de l'obligation d'affectation (Art. 43, Loi 76-66)</p> <p>Possibilité de demander des pièces complémentaires : plan définitif, étude d'impact, agréments sectoriels</p>	J+30 à J+60	CCOD – Ministère de l'Economie et des Finances	Sans frais supplémentaires

4	<p>Etablissement et signature de l'acte de bail emphytéotique</p> <p>Rédaction du bail par le Receveur des Domaines (représentant de l'Etat – Art. 24, Decret 81-557)</p> <p>Signature de l'acte par les deux parties (Etat / emphytéote)</p> <p>Fixation du canon emphytéotique annuel revisable (montant calculé selon zone, superficie, usage)</p> <p>Mention au Livre Foncier de l'obligation de mise en valeur (Art. 43, Loi 76-66)</p> <p>Les droits et obligations du preneur sont inscrits à l'acte (charges, taxes, contrôles)</p>	J+60 à J+90	Receveur des Domaines du ressort + Conservation Foncière DGID	Droits de bail : environ 1% de la valeur vénale du terrain
5	<p>Inscription au Livre Foncier et publication (opposabilité aux tiers)</p> <p>Inscription de l'acte de bail au Livre Foncier par la Conservation Foncière (DGID)</p> <p>Le bail devient opposable aux tiers à compter de son inscription</p> <p>Remise d'une copie certifiée conforme à l'emphytéote</p> <p>Hypothèque possible sur le bail emphytéotique à compter de cette inscription</p>	30 jours après signature de l'acte	Conservation Foncière – DGID	Formalité foncière : 1% de la valeur vénale + frais d'inscription Conservation Foncière

4.B IMMATRICULATION INITIALE – ACQUISITION D'UN TITRE FONCIER

(Decret foncier du 26 juillet 1932)

Etape	Description & Documents requis	Délai	Autorité compétente	Coût indicatif
1	<p>Requisition d'immatriculation</p> <p>Demande formelle déposée à la Conservation Foncière (DGID)</p> <p>Justificatifs des droits : acte de vente notarié, donation, délibération communale, bail emphytéotique...</p> <p>Description précise : superficie exacte, situation géographique, délimitations, valeur vénale estimée</p> <p>Plan de bornage obligatoire réalisé par un géomètre expert agréé (Cadastre ou privé agréé)</p>	J (dépôt)	Conservation Foncière – DGID (Dakar-Plateau ou Inspection régionale compétente)	Frais de requisition variables selon superficie et localisation

2	<p>Bornage contradictoire (opération topographique) Opération par géomètre expert agréé (Inspection du Cadastre DGID ou prive agréé) Convocation obligatoire des propriétaires riverains pour délimitation contradictoire Etablissement du procès-verbal de bornage signé par toutes les parties En cas de contestation par un riverain : procédure judiciaire possible (délais étendus)</p>	J+15 à J+45	Inspection du Cadastre – DGID (région concernée)	50 000 a 500 000 FCFA selon superficie et localisation
3	<p>Publication de la requisition – Phase d'opposition Publication au Journal Officiel de la République du Senegal (JORS) Affichage administratif dans la commune concernée Délai d'opposition ouvert à tous les tiers (propriétaires voisins, ayants droit, administrations) Durée minimale de publication : 1 mois (jusqu'à 3 mois selon la complexité du dossier)</p>	J+45 à J+90	Conservation Foncière + Journal Officiel (JORS)	Frais de publication : 30 000 a 100 000 FCFA
4	<p>Instruction administrative et vérification des droits réels Examen des oppositions éventuelles déposées durant la période de publication Consultations cadastrales et croisement des fichiers (état des droits réels – EDR) Rapport d'instruction du Conservateur Foncier Pour les projets agréés Code des Investissements 2025 : APIX-SA coordonne directement avec la DGID</p>	J+90 à J+120	Conservation Foncière – DGID (+ APIX-SA pour projets agréés)	Inclus dans les frais d'instruction
5	<p>Ouverture du Titre Foncier au Livre Foncier Attribution d'un numéro de titre foncier définitif (numérotation séquentielle par région) Inscription des droits réels (servitudes, hypothèques, charges...) Paiement des droits d'enregistrement : 5% de la valeur vénale déclarée Paiement de la formalité foncière : 1% de la valeur vénale (publicité foncière) Remise du titre foncier original au propriétaire – inattaquable et définitif</p>	J+120 a J+180 (6 a 24 mois selon complexité du dossier)	Conservation Foncière – DGID	5% droits d'enregistrement + 1% formalité foncière sur la valeur vénale + frais d'inscription

4.C ACQUISITION D'UN TERRAIN PRIVE AVEC TITRE FONCIER EXISTANT

Etape	Description & Documents requis	Délai	Autorité compétente	Coût indicatif
1	<p>Vérification de l'état des droits réels (EDR) – étape obligatoire avant tout acte</p> <p>Demande d'un Etat des Droits Réels (EDR) à la Conservation Foncière DGID</p> <p>Documents requis : numéro de TF ou description précise du bien</p> <p>Vérification de l'absence d'hypothèques, de servitudes, de saisies ou de restrictions</p> <p>Disponible depuis 2024 sur la plateforme DGID-digitale (dgid.sn)</p>	3 à 5 jours ouvrables	Conservation Foncière – DGID (plateforme DGID-digitale)	600 a 5 000 FCFA
2	<p>Acte de vente notarie (obligatoire pour toute mutation de droits réels)</p> <p>Rédaction et signature de l'acte par un notaire habilité</p> <p>Vérification du NICAD (Numéro d'Identification Cadastral) – obligatoire depuis Decret n 2012-396</p> <p>Contenu obligatoire de l'acte : identité des parties, description précise du bien, prix, conditions</p> <p>Le notaire effectue les vérifications préalables (EDR, capacité des parties, situation fiscale)</p>	1 à 5 jours selon disponibilité du notaire	Notaire habilité – Chambre des Notaires du Sénégal	Honoraires notariaux : 1 à 2% du prix de vente + TVA (tarif officiel)
3	<p>Enregistrement de l'acte et paiement des droits de mutation</p> <p>Dépôt de l'acte notarie à la Direction de l'Enregistrement (DGID)</p> <p>Paiement des droits d'enregistrement : 5% de la valeur vénale déclarée</p> <p>Paiement de la formalité foncière (publicité) : 1% de la valeur vénale</p> <p>Délai légal d'enregistrement : 30 jours à compter de la signature de l'acte</p>	30 jours (délai légal)	Direction de l'Enregistrement – DGID	5% droits d'enregistrement + 1% formalité foncière sur valeur vénale
4	<p>Mutation et inscription au Livre Foncier</p> <p>Dépôt de l'acte enregistré à la Conservation Foncière pour transfert du titre</p> <p>Présentation obligatoire : acte enregistré + quittance de paiement des droits</p> <p>Inscription dans les 30 jours à compter du dépôt (délai réglementaire)</p> <p>Remise du titre foncier au nom du nouvel acquéreur – inattaquable et définitif</p>	30 jours après enregistrement	Conservation Foncière – DGID	Frais d'inscription au Livre Foncier (variables)

4.D ACCES AU FONCIER EN ZONE ECONOMIQUE SPECIALE – VOIE APIX-SA / DAZE

(Code des Investissements 2025)

Projets concernés : Projets agréés au titre du Code des Investissements 2025 (Loi n 16/2025)

Instrument juridique : Bail emphytéotique de 30 à 50 ans sur parcelle de la ZES

Zones concernées : ZESID Diamniadio, ZES de Bele (Tambacounda), ZES de Sandiara, ZES de Diass

Etape	Description & Documents requis	Délai	Autorité compétente	Coût indicatif
1	<p>Dépôt de la demande d'agrément et de foncier via APIX-SA (guichet unique)</p> <p>Dossier unique déposé au Guichet Unique de l'Investissement (GUI) d'APIX-SA</p> <p>Contenu : présentation du projet, superficie souhaitée, business plan simplifié, statuts de la société</p> <p>Seuil minimum d'investissement : 15 millions FCFA (Code des Investissements 2025)</p> <p>APIX-SA coordonne en interne avec la DAZE pour identification de la parcelle disponible</p> <p>Délai d'agrément Code des Investissements : 10 jours ouvrables (Code 2025)</p>	J – délai agrément : 10 jours ouvrables	APIX-SA – Guichet Unique de l'Investissement (apix.sn) – DAZE	Gratuit au premier dépôt
2	<p>Identification et réservation de la parcelle dans la ZES</p> <p>La DAZE identifie la parcelle disponible et communique le plan de la parcelle (géométrie ZES)</p> <p>Accord de principe sur les conditions : superficie, canon préférentiel, durée du bail</p> <p>Note de réservation délivrée par APIX-SA (document non définitif)</p> <p>Vérification de la conformité du projet avec le règlement de la ZES</p>	J+10 à J+30	APIX-SA / DAZE – Direction de l'Administration des Zones Economiques	Inclus dans les frais de la ZES
3	<p>Convention de mise à disposition / Bail emphytéotique (acte formel)</p> <p>Rédaction du bail par le Receveur des Domaines en coordination APIX-SA / DGID</p> <p>Signature tripartite : APIX-SA + Investisseur + Ministère de l'Economie et des Finances</p> <p>Mention au Livre Foncier de la ZES – inscription de l'obligation de mise en valeur (Art. 43)</p> <p>Canon emphytéotique : tarif préférentiel ZES fixe par arrêté du Ministre des Finances</p>	J+30 à J+60	Receveur des Domaines + APIX-SA + Ministère de l'Economie et des Finances	Canon ZES : tarif préférentiel (arrêté ministériel) + droits d'inscription

4	<p>Prise de possession et démarrage du projet Remise officielle de la parcelle par APIX-SA (procès-verbal de remise) Obligation de mise en valeur dans les délais prévus au bail (Art. 43, Loi 76-66) Suivi post-investissement (aftercare) assuré par APIX-SA conformément au Code 2025 En cas de non-mise en valeur : résolution du bail et reprise de la parcelle par l'Etat</p>	J+60 à J+90	APIX-SA / DAZE (suivi aftercare inclus dans le Code 2025)	Inclus dans le contrat ZES
----------	--	-------------	---	----------------------------

4.E AFFECTATION FONCIERE EN ZONE RURALE

(Domaine National – Zone des Terroirs / Loi n 64-46)

Etape	Description & Documents requis	Délai	Autorité compétente	Coût indicatif
1	<p>Demande auprès de la Collectivité territoriale compétente (Commune / Communauté rurale) Lettre de demande adressée au Maire ou au Conseil municipal Présentation du projet (nature, superficie souhaitée, impact local, emplois créés) Identification et délimitation du terrain auprès du service technique local</p>	J (depot)	Mairie / Conseil municipal compétent (ressort territorial)	Frais variables selon la Collectivité
2	<p>Délibération de la Collectivité territoriale Examen en Conseil municipal (ou Conseil rural) Vote de la délibération d'affectation en faveur du demandeur La délibération doit mentionner la superficie, la localisation, la durée et les conditions de mise en valeur Transmission au représentant de l'Etat (Préfet / Sous-préfet) pour contrôle de légalité</p>	30 a 90 jours selon calendrier du Conseil	Conseil municipal – Mairie (ressort territorial)	Frais administratifs locaux
3	<p>Contrôle de légalité et validation par l'autorité de tutelle Transmission de la délibération au Préfet ou Sous-prefet pour contrôle de légalité En l'absence d'opposition dans le délai legal : la délibération devient exécutoire En cas d'annulation : nouvelle delibération ou recours administratif possible</p>	15 a 30 jours (délai de contrôle de légalité)	Préfecture / Sous-prefecture (autorité de tutelle)	Sans frais

4	<p>Prise de possession et obligation de mise en valeur</p> <p>Installation sur le terrain après délibération exécutoire</p> <p>Obligation de mise en valeur effective (culture, élevage, habitat...) dans les délais fixes</p> <p>En cas de non-mise en valeur : désaffectation possible par nouvelle délibération du Conseil</p> <p>Attention : l'affectation ne confère PAS de propriété – droit d'usage uniquement, non cessible</p>	Dès délibération exécutoire	Mairie (suivi de la mise en valeur)	Frais de mise en valeur à la charge du bénéficiaire
----------	--	-----------------------------	-------------------------------------	---

5 **COÛTS & FISCALITE FONCIERE – DONNEES DE REFERENCE 2025-2026**

Rubrique	Taux ou montant indicatif	Autorité perceptrice	Base légale
Droits d'enregistrement (mutation)	5% de la valeur vénale déclarée du bien (achat entre particuliers ou sur le domaine de l'Etat)	Direction de l'Enregistrement – DGID	Code Général des Impôts (CGI)
Formalité foncière (publicité foncière)	1% de la valeur vénale – inscription au Livre Foncier pour opposabilité aux tiers	Conservation Foncière – DGID	Decret foncier du 26 juillet 1932
Honoraires de notaire	Environ 1 a 2% du prix de vente (+TVA) – tarif officiel fixé par la Chambre des Notaires du Sénégal	Notaire habilité	Chambre des Notaires du Sénégal
Frais de bornage (géomètre expert)	50 000 a 500 000 FCFA selon superficie et localisation – géomètre expert agréé DGID ou privé	Inspection du Cadastre DGID (ou géomètre prive agréé)	Arrêté ministériel sur les tarifs du cadastre
Extrait de plan cadastral certifié (NICAD)	600 a 10 000 FCFA – délivré en 3 a 5 jours ouvrables (plateforme DGID-digitale)	Inspection du Cadastre – DGID (dgid.sn)	Decret n 2012-396 du 27 mars 2012

Etat des droits réels (EDR)	600 à 5 000 FCFA – délivré en 3 à 5 jours ouvrables (DGID-digitale depuis 2024)	Conservation Foncière – DGID (dgid.sn)	DGID / Système de Gestion Foncière (SGF)
Canon emphytéotique annuel	Révisable – calculé selon zone, superficie et affectation. Tarif préférentiel ZES fixé par arrêté ministériel.	Receveur des Domaines – DGID	Art. 39, Loi n 76-66 + Decret n 81-557
Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB)	Taxe annuelle sur les propriétés bâties – déclarée auprès de la DGID avant le 1er février de chaque année	Direction des Impôts – DGID	Code Général des Impôts

Projets bénéficiant d'un agrément au titre du Code des Investissements 2025, la convention d'établissement peut prévoir des exonérations ou réductions sur les droits d'enregistrement et autres taxes foncières. Ces avantages doivent être visés par le Ministère des Finances avant tout acte (Art. 260 g du Code des Douanes).

Se rapprocher du Guichet Unique de l'Investissement d'APIX-SA.

6 ARBRE DE DECISION – QUELLE VOIE FONCIERE CHOISIR ?

Situation de l'investisseur	Voie recommandée et démarche
Projet industriel, logistique ou commercial agréés (>= 15M FCFA) dans une ZES	Bail emphytéotique ZES via APIX-SA (DAZE) – Guichet Unique foncier – Délai : 60 à 90 jours (procédure 4.D)
Projet agréé Code des Investissements 2025 hors ZES	APIX-SA coordonne avec DGID – affectation domaniale + bail emphytéotique – Délai : 3 à 6 mois (procédure 4.A)
Achat terrain privé déjà titré (TF existant)	Acte notarié + enregistrement DGID (5%) + inscription Livre Foncier (1%) – Délai : 30 à 60 jours (procédure 4.C)
Terrain du domaine national en zone rurale (projet agricole)	Affectation par délibération de la Commune ou Communauté rurale – Délai variable : 3 à 12 mois (procédure 4.E)
Régularisation d'une occupation existante (permis d'habiter)	Conversion en bail emphytéotique puis TF – Programme YASTAL (DGID) – Délai : 6 à 18 mois (procédure 4.A + 4.B)
Immatriculation initiale d'un terrain non titré (acquisition sur le domaine de l'Etat)	Requisition d'immatriculation (Conservation Foncière) – bornage + publication + inscription TF – Délai : 6 à 24 mois (procédure 4.B)

7

CONTACTS UTILES & PLATEFORMES NUMERIQUES

Institution	Mission foncière	Contact / Plateforme	Compétence
APIX-SA — Guichet Unique de l'Investissement (GUI / DAZE)	Point d'entrée unique pour les projets agréés. Facilitation de l'accès au foncier, coordination avec DGID, gestion des ZES, suivi aftercare (Code 2025).	apix.sn — Tel. +221 33 849 05 55 — DAZE : Direction de l'Administration des Zones Economiques	Tous projets agréés Code des Investissements 2025
DGID — Conservation Foncière	Gestion du Livre Foncier, immatriculations initiales, mutations de droits, état des droits réels (EDR), inscriptions d'hypothèques et de servitudes.	dgid.sn — DGID-digitale (vérification en ligne depuis 2024) — Bureaux régionaux DGID	Titres fonciers, mutations, publicité foncière
DGID — Direction de l'Enregistrement et Bureau des Domaines	Enregistrement des actes fonciers, perception des droits de mutation (5%), formalité foncière (1%), attribution des titres d'occupation du domaine de l'Etat.	dgid.sn — Bureaux des Domaines régionaux (compétence territoriale par ressort)	Actes notariés, droits de mutation, baux domaniaux
Inspection du Cadastre — DGID	Bornage, plans cadastraux certifiés, NICAD, cartographie foncière numérique, Système de Gestion Foncière (SGF) en cours de déploiement.	Inspections régionales DGID (Dakar, Thiès, Saint-Louis, Ziguinchor, Kaolack, etc.)	Bornage, extraits cadastraux, géométrie foncière
Chambre des Notaires du Sénégal	Rédaction obligatoire des actes de vente, baux, hypothèques et tout acte constitutif ou translatif de droits fonciers entre personnes privées.	Notaires agréés — Dakar et toutes régions du Sénégal	Actes notariés — mutations de droits réels fonciers
APIX-SA / GIZ — Guichet Unique Foncier (GUF)	Dispositif d'accélération de l'accès au foncier pour l'investissement. Partenariat APIX-GIZ signé le 12 mars 2026 — programme SEEN SUUF (coopération allemande).	apix.sn — Convention APIX-GIZ en cours d'opérationnalisation	Simplification et sécurisation des procédures foncières pour les investisseurs

DIGITALISATION EN COURS (2024-2026)

La DGID a déployé la plateforme DGID-digitale (dgid.sn) depuis janvier 2024 : vérification en ligne de l'état des droits réels, consultation des titres fonciers, suivi des dossiers d'instruction.

Le Systeme de Gestion Fonciere (SGF) est en déploiement sur 4 sites pilotes : Dakar-Plateau, Ngor-Almadies, Rufisque, Mbour. La convention APIX-GIZ (12 mars 2026) vise l'opérationnalisation complète du Guichet Unique Foncier pour l'investissement (programme SEEN SUUF / coopération allemande). Seuls 6% des terrains font actuellement l'objet de délimitations formelles — le GUF vise à lever ce frein.

*Sources : Loi n 64-46 du 17 juin 1964 (Domaine National) — Loi n 76-66 du 2 juillet 1976 (Code du Domaine de l'Etat) — Decret n 81-557 du 21 mai 1981 — Decret foncier du 26 juillet 1932 — Loi n 2011-06 du 30 mars 2011 — Loi n 16/2025 Code des Investissements (adopt. 19 sept. 2025) — DGID (dgid.sn) — APIX-SA (apix.sn) — APS, Le Soleil, RTS, SudQuotidien (dec. 2025, mars 2026).
Document produit par APIX-SA — Mise à jour : juin 2026*