



# MARKET SNAPSHOT : TENDANCES TOURISME ET HÔTELLERIE

Dakar, Sénégal

**Voltere**

by  egis

*Shaping Tomorrow's Tourism*

Décembre 2023

## SÉNÉGAL

Le Sénégal est un acteur majeur en Afrique de l'Ouest, jouissant d'une **stabilité politique** et depuis 2012 d'une **croissance dynamique**, qui lui garantissent sa position de **2<sup>ème</sup> puissance économique** de l'UEMOA (Union économique et monétaire ouest-africaine).

- Population : 16,8 millions (2021)
- Superficie : 196 722 km<sup>2</sup>
- Capitale : Dakar

- Croissance PIB : TCAM 2012 - 2022 : +5,1%
- Inflation 2022 : 4% (-2,5 pts vs 2021)
- Prévision de croissance 2023 : 10,1%



### ÉCONOMIE

- De 2014 à 2019, le Sénégal a maintenu une **croissance annuelle moyenne de +6%**, soutenue par des réformes dans l'agriculture, l'industrie, et le secteur tertiaire.
- Dès 2021, l'économie sénégalaise a rebondi et retrouvé sa **tendance haussière**, dépassant même son niveau d'avant la pandémie de Covid-19, avec une croissance du PIB de +6,1% en 2021 et +4,8% en 2022, comparativement à +4,6% en 2019.
- Les **perspectives à moyen terme** sont **favorables** avec l'arrivée des **hydrocarbures** d'ici 2024 (Projet Grand Tortue/Ahmeyin (GTA) à Saint-Louis).



### POLITIQUE

- Le Sénégal bénéficie d'une **stabilité sociopolitique de longue date**.
- Le pays joue un **rôle diplomatique clé** dans la **résolution des crises** militaires et dans la politique sous-régionale.
- À moins de trois mois de la prochaine élection présidentielle, prévue en février 2024, les **tensions politiques** sont de plus en plus vives. En juin 2023, la condamnation de la principale figure de l'opposition, Ousmane Sonko, a entraîné des **manifestations violentes** dans l'ensemble du pays.



### DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Les services de transport à Dakar connaissent une amélioration significative, marquée par l'inauguration de la première partie de la ligne de Dakar à Diamniadio en décembre 2020. Une **extension du TER** de Diamniadio à l'aéroport est prévue pour 2024.
- **L'aéroport** est en cours d'extension avec pour objectif d'accueillir **10 millions de passagers** à l'horizon 2025.
- Les projets publics (PUDC, PROMOVILLES, etc.), visant à assurer l'équité territoriale, contribuent à un maillage complet du pays.
- Le **pôle urbain de Diamniadio** poursuit son développement en qualité de "**Smart City**" pour accueillir de nouvelles activités.



# PROFIL DE LA DESTINATION



## DAKAR

Dakar, en tant que centre administratif, politique et économique du Sénégal, joue un rôle **central** dans le développement du **pays**. En **perpétuelle transformation**, la ville s'est **métamorphosée** en une métropole **dynamique et vivante**, imprégnée d'une **culture distincte**.

- Région : Dakar
- Population : 1,2 millions (estimation 2023)
- Densité : 10 331 hab. /km<sup>2</sup>
- Superficie : 12 100 ha
- Arrondissements : 4 (Almadies, Dakar Plateau, Grand Dakar, Parcelles Assainies)



### UNE PORTE D'ENTRÉE STRATÉGIQUE

- Située au **carrefour des principales routes commerciales maritimes** entre l'Afrique, l'Europe et les Amériques, et **3<sup>ème</sup> port** le plus important d'Afrique de l'Ouest après Lagos et Abidjan, la ville de Dakar est un **hub commercial majeur en Afrique de l'Ouest**.
- Dakar est aussi un **pôle économique** de choix pour **l'installation de sièges** africains ou régionaux d'organisations internationales, d'entreprises étrangères et d'organisations non gouvernementales. La capitale sénégalaise s'est affirmée comme une **alternative sûre** à Abidjan pendant les périodes tumultueuses en Côte d'Ivoire, et les institutions établies à cette époque y demeurent encore aujourd'hui.



### UN PÔLE URBAIN ET CULTUREL

- Dakar, avec son **cadre de vie côtier agréable**, subit une **urbanisation rapide** et parfois mal maîtrisée, entraînant une **structure urbaine déséquilibrée**. Ainsi, le développement de **Diamniadio** vise à soulager la congestion de Dakar tout en y déplaçant certaines institutions clés grâce à de nouveaux développements immobiliers, ce qui permettra, à long terme, d'**accroître l'attractivité de la zone**.
- Dakar est une **plateforme artistique dynamique** qui se distingue par son **attrait culturel**, marqué notamment par des événements à rayonnement international tels que la Biennale de l'art africain contemporain et la Fashion Week.



### PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

- **Développement urbain et infrastructures** : (1) Extension de la ligne de BRT entre Guédiawaye et Dakar prévue pour 2024. (2) Début des travaux de l'autoroute Dakar-Tivaouane-Saint-Louis en 2023 permettant de gérer l'augmentation du trafic liée à l'exploitation des hydrocarbures.
- **Projets touristiques dakarois de la 2<sup>ème</sup> phase du Plan Sénégal Émergent** : (1) promotion du tourisme culturel, (2) développement de stations balnéaires le long de la côte de Dakar, et (3) investissements dans la formation du personnel pour garantir une expérience touristique de qualité.



Carte Dakar / Diamniadio / AIBD



Dakar Plateau



Grand Dakar



Corniche

## UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE CROISSANTE

- Dakar joue un **rôle essentiel** dans le **tourisme sénégalais de loisir** à travers des sites **emblématiques** tels que les îles de Gorée axé sur le **tourisme de mémoire**.
- Dakar est aussi une **destination majeure pour le tourisme d'affaires et MICE\***, en raison de sa position en tant que porte d'entrée d'Afrique de l'Ouest et de sa croissance économique. La ville renforce son **statut** en tant **qu'hub MICE** grâce aux **récentes infrastructures développées à Diamniadio**, offrant ainsi la possibilité d'accueillir des **événements d'importance**.
- En parallèle, la **montée en puissance de Dakar** en tant que **centre culturel et artistique** dans la sous-région, alimente la tenue d'événements tels que la Biennale de Dakar, le défilé Chanel (6/12/22), suscitant **une forte activité touristique internationale** dans la ville.
- Dakar développe son statut de **hub aérien stratégique**, offrant une **connectivité** étendue vers **l'Europe** et les **États-Unis**. Cette expansion **renforce la position** de la ville en tant que **plaque tournante** essentielle dans la sous-région.
- Face à cette activité croissante tant dans le domaine des affaires que dans celui des loisirs, le **développement de projets est constant**, s'étendant également aux **zones intermédiaires** entre les pôles urbains.
- Ce dynamisme témoigne clairement de **l'attrait de Dakar**, tout en mettant en évidence la nécessité de proposer une **nouvelle offre d'infrastructures**.

\* Meetings, Incentives, Conferences, and Exhibitions

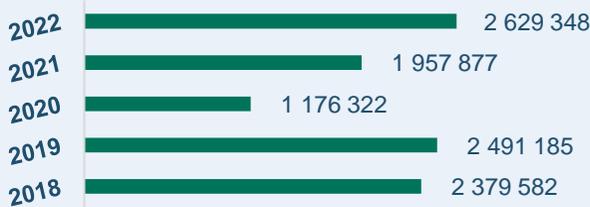
### ➤ Motif de visite Dakar



20%	Loisirs et VFR*
80%	Affaires

\* Visiting Friends and Relatives

### ➤ Trafic passagers de l'aéroport International Blaise Diagne (2018-2022)



2022	2 629 348
2021	1 957 877
2020	1 176 322
2019	2 491 185
2018	2 379 582

### ➤ Estimation des performances hôtelières à Dakar en 2022 (Var. 2022/2021)

 <b>65,1%</b> + 15 pts	 <b>137 500 CFA</b> + 10 %	 <b>89 500 CFA</b> + 42,9 %
<b>Taux d'occupation</b>	<b>Prix moyen</b>	<b>RevPAR</b>

Source : Voltere by Egis



## UN MARCHÉ HÔTELIER EN STRUCTURATION



### OFFRE HÔTELIÈRE

- Le marché hôtelier sénégalais compte environ **250 établissements hôteliers**, dont **Dakar représente 25 %**. Environ **2 232 chambres** (réparties dans 14 hôtels) se démarquent et répondent aux standards de **qualité internationale**.
- Le segment **milieu de gamme** domine largement cette offre hôtelière de référence (45 %), tandis que le segment **économique** est moins représenté (14 %). Actuellement, le Plateau concentre la **majorité des chambres disponibles** dans le marché de référence de Dakar.
- En complément de cette offre, on trouve des **boutiques-hôtels "lifestyle" indépendants**, principalement positionnés dans le **segment haut de gamme**, tels que **Seku-bi, The Palms Luxury Boutique Hôtel, La Résidence, Le Boma, etc..**

D'ici 2029, le **parc hôtelier** de référence devrait connaître une **augmentation importante** d'environ 20% (taux de matérialisation appliqué) de son nombre de chambres, principalement sur les segments **haut de gamme et milieu de gamme**.

La zone des **Almadies** affiche le nombre de chambres en projet le plus important.

#### Projets phares – date d'ouverture estimée:

- Golden Tulip (118 chambres) dans le quartier du Plateau – 2024 ;
- Yaas Hôtel Dakar République (70 chambres) dans le quartier du Plateau – 2024/25 ;
- Deux projets hôteliers dans le quartier des Almadies : un Sheraton et un Aloft (respectivement 250 et 150 chambres) - 2026.



### DEMANDE HÔTELIÈRE

- **La clientèle affaires** représente la **majorité de la demande**. Elle est complétée par la clientèle MICE et la clientèle d'entreprises.
- **La clientèle loisirs**, bien qu'en **croissance**, reste limitée. Cette demande est portée soit par des **événements d'envergure grand public**, soit par des touristes en **transit** qui séjournent une nuit dans la ville avant de se rendre sur une autre destination. On observe également une augmentation significative de la **fréquentation des hôtels** par la **clientèle domestique** le week-end ou en soirée, désireuse de profiter des services de restauration et de la piscine.
- La période pré-Covid a été caractérisée par une **montée en puissance des performances hôtelières** ; la crise sanitaire a entraîné une **chute drastique des performances entre 2020 et 2021**. Un retour de la demande s'est amorcé en **fin d'année 2021** et a été renforcé en **2022** grâce à de nombreux événements entre Diamniadio et Dakar.
- Malgré une **forte croissance de l'activité début 2023**, une période de ralentissement est anticipée pour la seconde moitié de l'année en raison du contexte politique tendu et des élections présidentielles prévues en février 2024.

**À court terme**, nous prévoyons un retour à la demande pré-pandémique (niveau de 2019) d'ici 2024, ponctué par des événements d'envergure (Biennale, JOJ de Dakar en 2026). Toutefois, malgré une **augmentation du nombre de nuitées**, l'arrivée de nouvelles offres devrait maintenir le taux d'occupation moyen stable.

**À long terme**, la clientèle affaires internationale restera dominante, et l'essor de la clientèle d'affaires régionale renforcera l'activité touristique. La **richesse culturelle de Dakar, ainsi que son patrimoine historique**, devraient également stimuler la demande.

Le projet pétrolier GTA devrait influencer la **demande de longs séjours à Dakar**, mais la plupart de cette demande devrait transiter par la ville avant de se diriger vers Saint-Louis.

## DES DESTINATIONS TOURISTIQUES EN PLEIN ESSOR



Avec une demande touristique croissante, tant nationale qu'internationale, et le développement d'un intérêt marqué pour un tourisme plus atypique, des opportunités touristiques émergent pour des destinations jusqu'à présent moins populaires :

- **Saint-Louis**, située à quelques heures de route de Dakar, offre aux voyageurs une immersion riche dans l'histoire, avec son architecture coloniale admirablement préservée, ses festivals animés et son ambiance unique ;
- Situé à environ 3h de voiture de Dakar, le **Siné Saloum** propose une immersion authentique dans la nature préservée, avec ses paysages côtiers pittoresques, ses villages de pêcheurs traditionnels, et sa faune variée. Loin de l'agitation urbaine, cette région offre une expérience paisible et culturellement riche.

Ces destinations témoignent du potentiel considérable des nouveaux horizons touristiques en dehors de Dakar et la Petite Côte, offrant des opportunités d'investissement prometteuses pour le secteur hôtelier.



**Voltere**  
by  egis

*Shaping Tomorrow's Tourism*

*Retrouvez l'équipe et nos références sur : [www.voltere-consulting.com](http://www.voltere-consulting.com)*

6 rue Dunois  
75013 Paris  
France

T +33 1 42 17 03 38

[adm.france@egis-voltere.com](mailto:adm.france@egis-voltere.com)

Rue du Canal, Immeuble  
Amoryan, 12<sup>e</sup> étage  
Zone 4 - Marcory - Abidjan  
Côte d'Ivoire

T +225 07 89 46 1664

[info.ivory-coast@egis-voltere.com](mailto:info.ivory-coast@egis-voltere.com)

Point E  
Dakar  
Sénégal

T +221 77 358 60 67

[clea.houllier@egis-voltere.com](mailto:clea.houllier@egis-voltere.com)