

**DEVELOPPEMENT HUMAIN DURABLE
ET BONNE GOUVERNANCE**

THEMATIQUE : HABITAT

TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
Introduction.....	3
1. Historique de la politique d'habitat et tendances récentes.....	5
1.1 La planification spatiale locale.....	6
1.2 La promotion immobilière.....	8
1.3 Le financement de l'habitat.....	8
2. Les objectifs gouvernementaux.....	10
2.1 Urbanisme.....	11
2.2 Habitat.....	12
3. Les acteurs de la politique de l'habitat et de l'urbanisme.....	16
3.1 L'Etat.....	16
3.2 Le Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social.....	18
3.3 Les sociétés immobilières.....	18
3.4 Les bénéficiaires.....	23
3.5 Les collectivités locales.....	25
3.6 Les dysfonctionnement du système.....	26
4. La demande et l'offre.....	28
4.1 Les données quantitatives.....	28
4.2 Habitat et aménagement du cadre de vie.....	30
4.3 La transparence et l'équité dans la politique de l'habitat.....	31
4.4 Politique d'habitat et décentralisation.....	32
4.5 Articulation des réponses communautaires.....	32
4.6 Concertation et coordination intersectorielle entre les différents acteurs.....	32
4.7 Perspectives liées au IXe plan de développement et à Habitat II....	33
5. L'équité dans la desserte en matière d'habitat.....	33
6. Conclusion et recommandation.....	35
Bibliographie	
Annexes	

INTRODUCTION

L'établissement humain est par définition, le cadre de vie de l'unité écologique humaine en communauté. Il exprime, sur le plan spatial, la division sociale du travail liée à une société.

La dichotomie ville-campagne qui en découle est à l'origine de la typologie des établissements humains et par conséquent, de la distinction entre habitat urbain et habitat rural.

Il s'agit d'une distinction fondée essentiellement sur des critères d'ordre morphologique, démographique ou fonctionnel.

Au Sénégal, l'on note une correspondance biunivoque entre la notion de commune et celle d'établissement humain urbain. Depuis le recensement de 1988, toutes les communes du pays sont devenues urbaines. L'ESAM¹ estime la population du Sénégal à 7 884 257 habitants en fin septembre 1994. Si l'on sait que le recensement général de la population et de l'habitat de 1988 avait fixé l'effectif à 6.896.800 habitants, le taux d'accroissement annuel moyen pour la période intercensitaire est de 2,1 % environ.

La projection démographique effectuée avec ce taux correspond à une population de 8 931 311 habitants en l'an 2000 dont les 41 % résident en milieu urbain. Selon le rapport du Comité Habitat II², le taux d'urbanisation est passé de 32 % en 1976 à 39 % en 1988. Il doit atteindre 41 % en 1995 et 50 % en l'an 2015.

Cette population est très inégalement répartie, avec une concentration à l'ouest d'une ligne reliant Podor et Kolda. A l'est de cette ligne, seule la ville de Tambacounda, en raison de ses fonctions administratives, se situe à un niveau de hiérarchie fonctionnelle significatif.

Dans cette zone occidentale, la région de Dakar est déterminée par la concentration importante qu'elle reflète. Ainsi, l'on note que sur 0,28 % du territoire national, l'on trouve :

- 21 % de la population du Sénégal en 1994 (1) ;
- 33 % des unités industrielles en 1994 (1) ;
- 74 % des salariés permanents (1) ;
- un taux de branchement en électricité des logements de 63,5 % contre une moyenne nationale de 15,2 % en 1988³ ;
- une longueur de réseau routier bitumé de 172 km pour 100 km² et 0,46 pour celle de Tambacounda en 1988 (3) ;
- 63,7 % des montants des emprunts en 1994 (1).

¹ ESAM : Enquête Sénégalaise auprès des Ménages – mars 1994-mai 1995

² République du Sénégal : Comité National Habitat II – Gestion des établissements humains au Sénégal. Diagnostic et plan d'action, mai 1996, p.10

³ Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT) – Plan d'aménagement du territoire, octobre 1994.

Ces chiffres traduisent, de façon nette, l'importance de la concentration de la population, des relations commerciales, financières, des principaux échanges économiques du pays dans la région de Dakar.

Cette hypothèse d'évolution démographique et sa répartition spatiale se traduiront, de façon concrète, par l'expansion de l'habitat et des besoins liés aux activités productrices, l'importance accordée aux espaces de loisirs, la création de nouveaux réseaux, au demeurant un ensemble de besoins qui se répercutent sur l'espace habitable.

L'un des corollaires de la politique à mener dans ce domaine est la création à temps, et selon l'intervention concomitante des différents partenaires, d'opérations de lotissements et de constructions à caractère «social» orientés vers la satisfaction des besoins du grand nombre.

La présente étude sectorielle sur l'habitat est menée à la lumière des impératifs de la ~~bonne~~ bonne gouvernance.

Encadré n° 1

Selon le document de politique générale du PNUD, publié en janvier

«La gouvernance peut être considérée comme l'exercice de l'autorité économique, politique et administrative, en vue de gérer les affaires d'un pays à tous les niveaux.

La bonne gouvernance se caractérise notamment par la participation, la transparence et la responsabilité. Elle se caractérise aussi par l'efficacité et l'équité. La bonne gouvernance veille à ce que les priorités politiques, sociales et économiques soient fondées sur un large consensus au niveau de la société et à ce que les voix des plus démunis et des plus vulnérables puissent se faire entendre dans le cadre des prises de décisions relatives à l'allocation des ressources nécessaires au développement.

En matière d'habitat, les volets suivants occupent une place privilégiée à savoir : l'équité, la responsabilité, la transparence, la capacité d'ajustement.

Equité : traitement impartial ou juste permettant de traiter, de manière unifiée, les cas similaires.

Responsabilité : les décideurs au niveau du gouvernement, du secteur privé et des organisations de la société civile rendent des comptes au public, ainsi qu'aux parties prenantes institutionnelles. Cette responsabilité diffère en fonction de l'organisation et selon que la décision est intérieure ou extérieure à l'organisation.

Transparence : la transparence est fondée sur la libre circulation de l'information. Les personnes concernées peuvent directement avoir accès aux processus et aux institutions et l'information accessible pour comprendre et assurer le suivi des questions.

Capacité d'ajustement : les institutions et les processus doivent viser à répondre aux besoins de toutes les parties prenantes.

Il s'agira d'analyser la problématique de l'habitat au Sénégal, incluant le contexte urbain et rural, en insistant sur les organes de décision et les pôles d'exécution. Les capacités de gouvernance dont disposent les collectivités locales, à travers l'analyse des instruments mis en place pour gérer les établissements humains et les appareils à leur service, devraient être grandement mis en évidence.

- la promotion immobilière pour les couches aisées, les classes moyennes, le grand nombre et les paysans ;
- le financement de l'habitat.

Après l'indépendance, une politique d'aménagement du territoire a été initiée. Elle se poursuit encore avec des fortunes diverses.

1.1 La planification spatiale locale

La planification spatiale vise à mettre en valeur et à modifier le milieu physique en vue d'un agencement déterminé des terrains et leurs ressources dans la perspective d'un développement économique et social.

Elle s'est effectuée dans les établissements humains trouvés sur place ou créés par la suite, par une politique de restructuration de l'espace sous-tendue par le damier classique.

Le système urbain de la période de conquête coloniale ou de la traite des produits locaux d'exportation a été marqué par le développement des escales fluvio-maritimes (le long du fleuve Sénégal) ou ferroviaires (Louga, Kébémér, etc.) et de métropoles portuaires ou ferroviaires (Dakar, Saint-Louis, Kaolack).

Dans les centres urbains de ces localités et les quartiers autochtones restructurés, le pouvoir colonial a appliqué un système d'urbanisme « dirigé » (*voir encadré n° 2*).

Encadré n° 2

Les quatre (4) états de l'urbanisme

Dans une optique simplement didactique, il peut être commode de distinguer quatre (4) états d'urbanisme correspondant à quatre (4) modes d'urbanisation :

Etat 0 : urbanisation spontanée (absence d'urbanisme dans les bidonvilles).

Etat 1 : urbanisation policée (urbanisme purement libéral). Il s'agit d'une réplique du libéralisme économique pur, avec la thèse de l'état gendarme qui l'accompagne. Pour protéger les voisins, on édicte des règles de prospect, dans certains cas des obligations d'unité architecturale, etc. On ne poursuit pas, à proprement parler, des objectifs d'aménagement. On pense que, par la seule loi de l'offre et de la demande, l'espace va s'organiser de lui-même en fonction des préférences de tout le monde.

Etat 2 : urbanisation dirigée (urbanisme libéral interventionniste). La démarche urbanistique change de nature lorsque c'est l'organisation même de l'espace que l'on s'attache à orienter dans un sens favorable à l'intérêt général. Dans ce contexte, la puissance publique est accompagnée d'une intervention du secteur privé.

Etat 3 : urbanisation volontaire (urbanisme total). C'est ce genre d'urbanisme qui est pratiqué dans une économie de type socialiste à planification autoritaire centralisée.

L'on se trouve alors devant des villes «janus» marquées par la juxtaposition écologique de deux (2) entités : la ville autochtone et la ville occidentale.

Lorsque la ville autochtone est restructurée à l'image de la ville occidentale, l'on relève alors de nombreux conflits entre les fonctions «circuler» et se «recréer le corps et l'esprit».

Les développements ultérieurs, sur le plan spatial, ont été illustrés par la création de cités d'habitat planifié réalisées par le concours de la SICAP et de l'OHLM⁵ (*voir plus loin au chapitre sur la promotion immobilière*).

En l'absence d'une planification spatiale rigoureuse, de nombreux terrains disponibles, adéquats ou non, ont été occupés de manière irrégulière. Ils s'offrent aujourd'hui en spectacle et constituent le résultat d'un bourgeonnement urbain effectué de manière anarchique. Il en est ainsi à Pikine dans les communes d'arrondissement de Guinaw Rails, Djida Thiaroye Kao, Yeumbeul et Thiaroye.

Il résulte de ces différentes extensions urbaines, une ségrégation spatiale dont l'observation permet de discerner une typologie à cinq trames représentée dans le cas de Dakar par :

- la zone des immeubles et villas au quartier du Plateau ;
- les zones de l'habitat planifié (SICAP et OHLM) ;
- les zones de l'habitat spontané régulier (Médina, Grand-Dakar) ;
- les zones d'habitat spontané irrégulier (Pikine) ;
- les zones d'habitat de type villageois (Ouakam, Ngor, Yoff, etc.).

Dans les capitales régionales et les villes secondaires, l'on trouve sensiblement la même organisation de l'espace. Dans ce cas, l'escale précédemment occupée par les européens constitue le quartier mieux équipé autour duquel se déploient dans le système radioconcentrique, les quartiers autochtones ou quartier d'habitat spontané.

Au cours de la dernière décennie, ces villes ont souffert de l'inadéquation entre le rythme d'urbanisation (extension de la ville) et celui de l'urbanisme à savoir : la création d'un cadre spatial organisé de développement urbain et la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures.

Les opérations d'urbanisme en cours dans ces localités sont orientées vers deux (2) axes essentiels :

- la restructuration des quartiers d'habitat spontané irrégulier ;
- la réduction du front pionnier d'urbanisation spontanée par la création des parcelles assainies.

La Fondation Droit à la Ville (FDV), créée le 17 janvier 1998, est une institution spécialisée en restructuration et régularisation foncière. Elle doit combler le fossé constaté plus haut en réalisant, au profit des collectivités locales et de l'Etat :

- des missions de maîtrise d'œuvre de projets de restructuration et de régularisation foncière ;
- des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'aménagement et l'équipement des quartiers non lotis.

⁵ Office des Habitations à Loyer Modéré

En ce qui concerne la zone rurale, il y a lieu de noter de nombreux cas de villages restructurés par l'emploi souvent inapproprié du damier classique. Les modules à cours communes constituent pourtant un système plus adapté au mode de vie dans ce secteur.

1.2 La promotion immobilière

Le mode de production de l'habitat se décompose en trois (3) secteurs :

- un secteur d'auto-construction totale qui domine le monde rural ;
- un secteur d'auto-construction partielle localisé aussi bien en zone rurale que dans les quartiers des parcelles assainies des villes ;
- un secteur formel géré essentiellement par des organismes publics, parapublics ou privés de promotion immobilière (qui intervient surtout en milieu urbain).

Les mesures administratives réglementant la profession de promoteur immobilier sont contenues dans :

- la loi 82-07 du 22 juin 1982 relative à la profession ;
- le décret 82-731 du 22 septembre 1982 relatif aux conditions d'accès à l'activité de promotion immobilière.

L'accès à la profession de promoteur immobilier est soumis à l'obtention préalable d'une carte professionnelle qui sanctionne l'ensemble des conditions à remplir. Le futur promoteur doit justifier des qualifications requises, être sérieux, présenter une garantie d'au moins 5 000 000 FCFA et souscrire une police d'assurance contre les responsabilités civiles relevant de son activité. Des obligations particulières sont aussi prévues en vue de sauvegarder les intérêts des clients exprimés.

Malgré le caractère préventif de toutes ces dispositions, des irrégularités continuent d'être constatées dans l'exercice de cette profession, par la suite de l'existence de pratiques illicites et de distorsions portées à l'application des règles de procédure.

L'analyse de l'habitat à travers les opérations du secteur formel conduit, dans la situation actuelle, à trois (3) conclusions :

- l'habitat est inadapté aux exigences de la majorité des familles sénégalaises (voir les études sur les transformations des plans originels) ;
- le logement est coûteux par rapport aux revenus du grand nombre (voir plus loin le financement) ;
- le nombre de logements construits est nettement insuffisant par rapport à la demande (voir la demande et l'offre).

1.3 Le financement de l'habitat

La production de logement a été assurée pendant longtemps grâce à l'auto-construction et à l'intervention des sociétés de promotion immobilière (SICAP et OHLM).

Jusqu'en 1973, les ressources extérieures destinées aux programmes d'habitat étaient constituées de prêts essentiellement consentis par la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE). Cet établissement français offrait, il faut le rappeler, à la SICAP et à l'OHLM des prêts à un taux très privilégié (3,5 % pour une durée de 15 ans pour les opérations en location simple et de 5 % pour les logements en location vente). Elle participait ainsi, pour 75 % du coût des constructions, dans la location simple et pour 40 % dans la location vente.

La Caisse Centrale n'intervient plus dans le financement de nos programmes d'habitat. Jusqu'en 1973, la BNDS fournissait à la SICAP et l'OHLM des crédits à moyen terme pour compléter les financements de la CCCE.

Avec le retrait de cette institution française, les promoteurs habituels du secteur de l'habitat planifié furent obligés de recourir à des fonds propres et aux crédits des banques commerciales en acceptant des coûts financiers plus importants.

Le taux d'effort - à savoir le rapport du montant des mensualités à payer par un ménage au montant de ses ressources totales mensuelles - atteint rapidement des proportions élevées pour des populations aux ressources limitées. L'intervention de l'Etat s'est donc orientée vers plusieurs opérations dont :

- la création du projet Parcelles Assainies sur financement de la Banque Mondiale (1973) ;
- la mise en place, en 1976/1977, du Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme (FAHU).
Il est alimenté par des prélèvements sur les salaires et les contributions patronales. Ce fonds était destiné à subventionner l'OHLM, à subventionner les VRD de la SICAP et à financer toutes les études et les opérations d'urbanisme du Ministère chargé de l'Urbanisme.
- le Fonds d'Equipement des Collectivités locales (FECL), créé en 1977, est destiné au financement des projets des communes.
- la période 1980-1990 a été marquée par la mise en œuvre pratique de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), de la Société des Habitations Modernes (HAMO) et de la Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT URBAM).
- le Crédit Communal créé par le décret 88-1296 du 19 septembre 1988, a pour objet de renforcer les moyens financiers des communes.
- la loi 83-07 du 28 janvier 1983 organise et fixe le fonctionnement des coopératives d'habitat.
- la création du Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat Social (BAHSO) destiné à l'encadrement des coopératives, à la vulgarisation de méthodes et techniques améliorées de construction et à la promotion des matériaux locaux.

Au cours de la dernière décennie, l'on peut noter en outre :

- la création de l'Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public (AGETIP) qui investit dans la voirie, les équipements marchands, culturels, scolaires, l'urbanisme, les autres équipements, les ordures ménagères et les divers ;
- le Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF) créé en 1991 pour financer, de façon répliquable, les opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers irréguliers ;
- le fonds roulant pour l'habitat social a été mis en place pour aider les coopératives d'habitat à constituer leur apport initial et accéder plus vite au crédit ;
- le fonds roulant pour les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC). Il est financé par l'Etat (FAHU), le Fonds d'Aide et de Coopération de la République Française (FAC) et les bénéficiaires des opérations ZAC.

En définitive, il convient de relever que la politique de financement de l'habitat menée, n'a jamais fait du logement un service entièrement social en le finançant à fonds perdus.

La seule manœuvre tentée a consisté à baisser le coût des logements moyennant la détérioration des normes et la qualité avec un effet souvent désastreux et un énorme gaspillage.

A titre d'exemple, la taille des parcelles d'habitation dans la région de Dakar suit une tendance à la baisse dans les lotissements officiels allant de plus de 600 m² à 150, voire moins dans les dernières opérations.

Malgré la décentralisation faite en faveur des collectivités locales, la situation de ces dernières se caractérise par une pénurie de ressources propres (exploitées). Selon le rapport de synthèse – document de travail n° 1 pour les travaux d'élaboration du IXe plan, janvier 1996 – «les ressources financières des collectivités locales sont faibles ; elles représentent environ 10 % des ressources financières de l'Etat».

2. Les objectifs gouvernementaux

La définition des objectifs est fondamentale en matière de planification. Si les buts ultimes sont fixés, exemple le développement économique et social, il convient, dans chaque secteur, de fixer des objectifs à atteindre pour trois (3) raisons :

- a) quelles priorités d'action retenir ?
- b) quelles philosophies d'action (développement secteur public, secteur privé, partenariat, et) ;
- c) quels moyens généraux pourront être mis en œuvre ?

les réponses à ces questions relèvent largement de choix plus encore que de l'analyse. C'est pourquoi le plan stratégique est avant tout celui du pouvoir impliqué.

La restructuration des quartiers dans les principales villes du pays, dont notamment Dakar, montre que c'est au nom de la santé et de l'hygiène que le pouvoir colonial prétendait réaliser la plupart des opérations d'urbanisme. Une telle politique sera poursuivie plus tard et affirmée, de manière officielle, après l'indépendance.

Monsieur Yoro Sidibé, Commissaire à l'Urbanisme, dans un article paru dans "Sénégal Magazine" en mars 1960, déclare que le gouvernement sénégalais, socialiste, a retenu les principes suivants :

- le logement, sain et hygiénique, est un besoin primaire ;
- l'Etat a le devoir de contribuer au maximum à l'assurer ;
- Le logement est une œuvre de solidarité nationale. Il pense que le Gouvernement doit pouvoir atteindre deux (2) objectifs : «suppression des bidonvilles, logement convenable de tous».

Cependant, parmi les nombreuses mesures qui sous-tendent les déguerpissements de la population à Dakar, l'on peut mentionner :

- la recherche d'un site pour des projets (SICAP, OHLM notamment) ;
- la lutte contre les taudis appuyée par une politique d'hygiène ;
- la ségrégation spatiale.

Chacune de ces mesures a joué un rôle dans les opérations d'urbanisme entreprises au Cap-Vert.

A la suite des différentes crises rencontrées dans le secteur, un séminaire organisé à Dakar sous l'égide du Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, avec le concours de la Coopération Technique Allemande, s'est penché sur l'élaboration de la lettre de politique sectorielle Urbanisme/Habitat à Dakar du 26 au 29 mai 1997.

Il propose, à l'issue de ces travaux, les objectifs suivants :

2.1 Urbanisme

2.1.1 Objectif général

Améliorer et aménager le cadre de vie des populations

2.1.2 Objectifs spécifiques

1. Une plus grande participation des populations à la gestion urbaine : Dans la réglementation récente ou en vigueur à savoir :
 - la loi n° 66-49 du 27 mai 1966 abrogeant et remplaçant le code de l'urbanisme,
 - la loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant code de l'urbanisme,
 - le décret n° 66-1076 du 31 décembre 1966 portant code de l'urbanisme (partie réglementaire) ;

il faut retenir que si les collectivités intéressées sont consultées dans la procédure d'instruction des projets de plans, malheureusement cette consultation n'est pas suffisamment médiatisée dans les langues nationales pour obtenir l'impact nécessaire. Ainsi, la planification est une affaire de l'Etat et de ses démembrements.

2. Une planification en matière d'urbanisme améliorée

- le processus d'aménagement du cadre de vie peut être décomposé en six phases :
 - * recherche,
 - * conception,
 - * production,
 - * distribution,
 - * utilisation,
 - * élimination.

Chacune de ces étapes exige une démarche consultative et de partenariat qui permet de recenser les opinions et les demandes particulières, mais aussi de préparer l'adhésion des populations.

L'urbanisme est, par définition, un domaine de contradiction et de conflits d'intérêts. Seule la transparence totale permet de le mettre au service du grand nombre pour :

- * expliquer les enjeux dans le temps (court, moyen et long terme) ;
- * mettre sa pratique en rapport avec les objectifs régionaux et nationaux d'aménagement de l'espace.

3. Prise en charge des établissements humains par les collectivités locales.

L'impératif majeur, dans ce domaine, c'est la mise en œuvre de la planification stratégique et du marketing des établissements humains.

4. Plans et règlements d'urbanisme mieux appliqués. La démarche partenariale appliquée en amont dans le processus d'élaboration et d'approbation de ces documents doit se poursuivre tant qu'ils seront en vigueur.

5. Moyens financiers accrus et disponibles. Cet objectif implique :

- une plus grande dotation des collectivités locales en moyens, mais surtout,
- une plus grande exploitation des potentialités locales.

6. Maîtrise de la gestion foncière. En raison de l'existence de terrains du domaine national à la périphérie des établissements humains, le meilleur moyen de lutter contre la spéculation foncière est la décentralisation des activités et des services. Ces terrains du domaine doivent être gérés de manière transparente et lotis à temps pour le développement de l'habitat spontané (voir encadré de Dakar).

2.2 Habitat

Avant de citer les objectifs spécifiques du secteur, nous voudrions rappeler que des objectifs (ou des ensembles d'objectifs) différents peuvent conduire au même but, mais dans des conditions financières différentes. Les objectifs incluront des sous-objectifs ou des programmes d'action spécifiques. C'est pourquoi les objectifs proposés par ce séminaire doivent être regroupés pour répondre, de manière positive, aux trois (3) problèmes majeurs constatés plus haut dans l'analyse de l'habitat à savoir :

1. L'habitat est inadapté aux exigences de la majorité des familles sénégalaises ;
2. Le logement est coûteux par rapport aux revenus du grand nombre ;
3. Le nombre de logements construits est nettement insuffisant par rapport à la demande.

Deux (2) problématiques se dégagent de cette analyse :

- L'insuffisance de la recherche et de la formation ;
- Le coût élevé de l'habitat.

Elles constituent, à notre avis, les principaux objectifs à étudier.

1. La recherche et la formation

Le gouvernement sénégalais a décidé, depuis les années 70, de promouvoir une architecture et un urbanisme fondé sur l'anthropologie de l'espace. En effet, dans un projet de loi d'orientation de l'architecture sénégalaise rédigé en mars 1974, on peut noter :

«Article 2 : la création architecturale moderne au Sénégal puise son inspiration entre autres, dans les valeurs de civilisation soudano-sahélienne.

Article 3 : : dans tous les projets, les créations architecturales les plus conformes à l'esprit de l'esthétique négro-africaine bénéficieront de systèmes préférentiels en matière d'acquisition foncière et d'autorisation de construire dans les conditions qui seront définies par décret.

Article 5 : l'utilisation de l'espace doit être conforme à la sociologie urbaine sénégalaise et à ce titre, la réduction de l'espace bâti comme artifice fondamental de minimisation du coût de la construction, peut provoquer la non-délivrance du permis de construire».

La mise en œuvre de ce texte était accompagnée de l'existence de l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme et d'un Centre de Recherche pour l'Habitat, l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire (CRHUAT). Ces deux (2) institutions ont été supprimées. Il n'est donc pas étonnant de constater les nombreux conflits que rencontrent les populations dans le domaine de «l'habiter» à savoir : l'appropriation de l'espace.

2. Le coût de l'habitat

La production du logement dans le secteur formel repose sur la mise en œuvre de cinq (5) facteurs :

- A. L'infrastructure qui se décompose en
 1. Sol ;
 2. Réseaux.
- B. La superstructure comprenant les constructions
- C. Le coût des organismes constructeurs
 - frais de gestion et divers
- D. Le coût des organismes bancaires
 - frais financiers
- E. La fiscalité

A. L'infrastructure

1. Le coût du sol

Il est cerné à travers différents modèles dont celui de R. Meyer est développé plus loin (voir les collectivités locales), compte tenu des avantages qu'il représente pour les collectivités locales. En raison de l'existence de terrains du domaine national à l'intérieur des périmètres habités et surtout à la périphérie des établissements humains, ces collectivités peuvent réduire considérablement ce coût ou même le supprimer en pratiquant une politique de décentralisation fondée sur la multiplication des centres de services aux limites des agglomérations.

Dans l'état actuel, le sol constitue une composante du coût de l'habitat qui participe au développement de l'habitat spontané.

2. Les réseaux

Dans les projets réalisés par l'OHLM, cette composante était estimée à 27,97 % du coût des projets dont :

• Voirie et réseaux divers	18,67 % du coût ;
• Terrassements	5,3 % du coût ;
• Etude et contrôle	4 % du coût
	<u>27,97 %</u>

B. La superstructure comprend les constructions

Le coût varie avec le standing, donc les procédés et les matériaux. Ce coût se décompose en trois (3) éléments dans le secteur informel :

• 55 %	matériaux
• 30 %	main-d'œuvre
• <u>15 %</u>	gestion
100 %	

C. Le coût des organismes constructeurs

Ce coût comprend généralement :

- Le principal à savoir : la superstructure qui peut être augmenté^{2/} ou non du coût des organismes bancaires selon qu'il s'agit d'une vente à terme ou au comptant ;
- Le coût des réseaux évoqués plus haut ;
- Les charges locatives dont :

* les frais de gestions	1 % du coût
* les provisions, l'entretien et les réparations	0,5 % du coût
* les provisions pour impayés	<u>0,5 % d coût</u>
	2 %

Ce poste peut varier considérablement avec le chiffre d'affaires du constructeur et la transparence dans la gestion.

D. Le coût des organismes bancaires

Divers postes sont recensés comprenant :

- les frais d'études ;
- les intérêts ;
- les frais d'hypothèque ;
- les frais divers ;
- les assurances ;
- les frais d'assurances ;
- coûts éventuels (assurance) ;
- provision générale.

Ces postes varient d'un organisme bancaire à un autre.

E. La fiscalité

Des dérogations permettraient de réduire la TVA dans toutes opérations en faveur de l'habitat du grand nombre.

2.2.1 Objectif général

- Production de parcelles viabilisées pour le plus grand nombre ;
- Production de logements adéquats et d'équipements fondamentaux en nombre suffisant.

2.2.2 Objectifs spécifiques

1. Financements adéquats disponibles. Mobilisation des moyens des différents partenaires associés aux mesures prévues par les autres objectifs.
2. Logements accessibles au plus grand nombre. Des efforts notables doivent se faire pour une répartition plus équitables des financements destinés à l'habitat.
3. Coût du logement et des parcelles maîtrisés. Ce coût est lié à de nombreux facteurs. Sa déduction découle par conséquent de la politique sociale en cours et des possibilités d'intervention des décideurs sur ces facteurs.
Cette observation est valable pour tous les autres points allant de 4 à 11.
4. Augmentation des unités de production des matériaux de construction ;
5. Réserves foncières accessibles ;
6. Equipements d'accompagnement réalisés et entretenus régulièrement ;
7. Atténuation de la spéculation foncière ;
8. Dispositif de promotion de l'habitat social opérationnel ;
9. Réglementation foncière simplifiée ;
10. Contrôle en matière d'habitat opérationnel ;
11. Qualité du logement amélioré.

3. Les acteurs de la politique de l'habitat

La question de l'habitat est liée avant tout à deux (2) composantes principales :

- a) la population ;
- b) les conditions sociales de production du cadre de vie.

L'approche de la problématique de l'habitat en rapport avec le DHU et la RG, dans ce domaine, implique l'analyse de l'inter-activité de cinq (5) acteurs fondamentaux que sont :

- l'Etat ;
- le secteur privé ;
- la société civile ;
- les bénéficiaires ;
- les autres acteurs.

3.1 L'Etat

L'Etat sénégalais a mis en application, la politique de l'urbanisme «dirigé» hérité du pouvoir colonial. En effet, selon le décret n° 66-1076 du 31 décembre 1966 portant code de l'urbanisme, partie réglementaire, l'on note à :

Article premier : «Le Président de la République fixe, dans le cadre du présent code et des plans de développement, les directives de base de la politique de l'urbanisme et prend les décisions les plus importantes. Il approuve, par décret, les plans d'urbanisme.

Le Ministre chargé de l'Urbanisme coordonne l'action des services qui concourent à l'élaboration et à l'exécution des mesures d'urbanisme. Il exerce les attributions qui lui sont dévolues par le présent code ou par des décrets particuliers.

Article 21 : Les techniciens chargés d'établir les plans directeurs sont désignés conjointement par le Ministre chargé de l'Urbanisme et par le Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

Article 22 : Les crédits nécessaires à l'établissement des plans sont inscrits au budget d'équipement.

Pour faire face aux problèmes auxquels le secteur est confronté, le Sénégal a successivement élaboré des politiques et des stratégies ambitieuses et mis en place des institutions et des mécanismes, en vue d'encourager la production de logements, de parcelles viabilisées et d'équipements, tout en rationalisant et réglementant l'occupation de l'espace urbain.

Parallèlement depuis des décennies, un processus de décentralisation administrative a été entamé. Son esprit et son champ d'application ont épousé des contours variables au cours de l'évolution. Le transfert de l'autorité, commencé par les communes ensuite les communautés rurales, s'est poursuivi en 1996 en direction des régions.

Selon le décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat.

«Article 3 : La commune élabore, dans le cadre de son ressort territorial :

- le Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- les Plans d'Urbanisme de Détails (PUD) des zones d'extension, d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement, ...

La commune réalise, à l'intérieur du périmètre communal, les lotissements d'extension ou de restructuration. Le maire délivre, après instruction par le service chargé de l'urbanisme :

- les accords préalables ;
- les permis de construire ;
- les certificats d'urbanisme ;
- les certificats de conformité ;
- les permis de démolir ;
- les permis de coupe et d'abattage d'arbres.

Le maire autorise les installations et travaux divers sur les espaces et les voies publiques relevant de sa compétence».

Article 4 : La communauté rurale élabore, pour les agglomérations de son ressort territorial, les termes de référence :

- des Plans Directeurs de l'Urbanisme (PDU) ;
- des Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) ;
- des Plans d'Urbanisme de Détails (PUD), des zones d'aménagement concerté, de rénovation et de remembrement.

La communauté rurale réalise des lotissements d'extension ou de restructuration. Le président du conseil rural délivre, après instruction par le service chargé de l'urbanisme :

- les accords préalables ;
- les permis de construire ;
- les certificats d'urbanisme ;
- les certificats de conformité ;
- les permis de démolir.

En conséquence de ce transfert, la question majeure soulevée par la relation de l'Etat avec ses propres démembrements consiste à savoir si, avec l'octroi d'une plus large autonomie, les édiles municipaux et les conseils ruraux en l'occurrence, disposent des capacités et des moyens requis pour assurer les missions d'urbanisme et d'habitat.

L'Etat, qui vient de transférer aux collectivités locales les opérations de lotissements et la délivrance du permis de construire, se désengage partiellement du secteur de

l'habitat aujourd'hui décentralisé. En effet, à l'article 6 du même texte «conformément à l'article 336 du code des collectivités locales, les actes pris par les collectivités locales en matière d'urbanisme pour être exécutoires sont soumis à l'approbation du représentant de l'état». En outre, l'assistance de la politique d'habitat se poursuit par l'intermédiaire du BAHSO qu'il convient de présenter davantage.

3.2 Le Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social (BAHSO)

Le prix d'acquisition des logements, même subventionnés par l'Etat, et ceux des promoteurs privés devient de plus en plus élevé. Les populations à faible revenu sont donc confrontées à diverses difficultés pour verser un apport personnel préalable à l'obtention d'un prêt pour l'habitat. C'est pour contourner ce problème que l'Etat a créé le Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social (BAHSO) en 1987.

Le BAHSO est chargé de l'assistance, l'organisation et l'encadrement des mouvements associatifs de population pour la production de logements économiques, en particulier sous forme de coopérative d'habitat de construction.

Le BAHSO assiste l'auto-construction individuelle, notamment par le biais d'un mécanisme d'assistance à l'approvisionnement en matériaux de construction, de la réalisation et du contrôle de l'exécution des chantiers, de la formation des ouvriers et les tâcherons en bâtiments.

Le BAHSO contrôle également le fonds roulant pour l'habitat social destiné à préfinancer les mouvements associatifs pour la construction de logements économiques. Les crédits de fonctionnement du BAHSO et d'alimentation du fonds roulant sont prélevés sur le FAHU. L'Etat se désengage aussi par la privatisation de certaines de ses sociétés comme les sociétés immobilières.

3.3 Les sociétés immobilières

Il s'agit d'institutions publiques, parapubliques ou privées créées pour la mise en œuvre de la politique de l'habitat et dont les attributions sont la production de logements construits ou de terrains viabilisés.

La SICAP et l'OHLM existaient déjà avant l'indépendance. De nouvelles institutions ont été créées par la suite, en vue d'augmenter la quantité des produits offerts et d'améliorer leur qualité aussi bien au point de vue des matériaux de construction que de l'organisation spatiale en rapport avec les valeurs fondamentales du patrimoine culturel africain. Ces nouvelles unités de production sont :

- la Direction des Parcelles Assainies (DPA) en 1972 ;
- la Société des habitations Modernes (HAMO) en 1988 ;
- les promoteurs privés en 1980 ;
- les coopératives d'habitat en 1980 ;
- la Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT URBAM) en 1988.

3.3.1 *La Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP)*

Cette société de promotion immobilière, à l'instar de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), faisait partie d'une série de six (6) institutions créées en Afrique Occidentale Française (AOF) avec un statut d'économie mixte.

La SICAP a pour vocation d'entreprendre toutes opérations à caractère immobilier, tendant à la satisfaction des besoins en logement, à l'amélioration des conditions d'habitation au Sénégal et à la participation aux plans d'extension ou d'aménagement notamment ceux résultant de l'application du plan directeur d'urbanisme de la Région de Dakar.

En France, les nationalisations de 1936 et 1945 et la fin de l'empire colonial ont massivement libéré des capitaux que les groupes financiers ont transféré vers l'immobilier.

La crise du logement des fonctionnaires en Afrique offrait le prétexte. Pour faciliter son intervention dans l'immobilier, l'Etat, à partir de 1950, créait pour les groupes financiers les conditions d'une rentabilité certaine supérieure à la rentabilité moyenne du secteur.

La SICAP, dont les réalisations en mai 1996 étaient estimées à 13 000 logements environ, figure sur la liste des sociétés en voie de privatisation.

Les relations ambiguës entre politiciens et constructeurs ont émaillé le programme de cette société à la veille des élections présidentielles de l'an 2000. Pour la première fois dans la vie de cette société, ses réalisations ont été démolies par les services de l'Etat. Cet épisode tragique est à l'origine d'un procès évoqué récemment par la presse sénégalaise.

3.3.2 *La Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNLHL)*

L'Office des Habitations à Loyer Modéré (OHLM), comme la SICAP, tire ses origines de la législation française en matière d'habitat social, notamment la loi du 30 novembre 1894. Différents textes ont procédé à sa réorganisation.

Avec son statut de société nationale, elle est chargée de la construction de logements urbains et ruraux pour les salariés appartenant aux groupes de la population à revenus moyens. Les activités s'étendent sur l'ensemble du territoire national.

Du fait des difficultés de financement, la SNHLM n'arrive pas à satisfaire la demande de logements. De plus, malgré sa vocation, elle ne peut répondre en raison des coûts élevés de construction, aux sollicitations des catégories sociales à faibles revenus. La limitation de son programme dans les villes secondaires est liée à l'absence d'une demande solvable.

3.3.3 *Les Habitations Modernes (HAMO)*

Cette société, créée en 1980, a remplacé la Société Ouest Africaine de Béton Industriel (SOABI) et a hérité de son usine de préfabrication de panneaux en béton armé. Cette unité industrielle permet aussi la construction de matériaux de voiries et réseaux divers (VRD).

HAMO devrait participer à la solution de l'habitat social et contribuer à la satisfaction de la demande forte de logement à Dakar. Des difficultés techniques liés à son modèle constructif et de gestion ont réduit considérablement l'espoir placée dans cette société.

3.3.4 *La Direction des Parcelles Assainies (DPA) de la SNLHM – Projet d'équité sociale travesti par la spéculation immobilière*

La loi n° 60-009 du 11 janvier 1960 portant institution d'un prélèvement sur les salaires (2 %) et d'une cotisation des employeurs (plafonnée) pour l'amélioration de l'habitat, a contribué au financement du secteur.

Dans les années 1970, la Banque Mondiale ayant été saisie pour intervenir dans le domaine de l'habitat, a révélé au gouvernement sénégalais une erreur congénitale dans l'utilisation de cette taxe dont la vocation sociale originelle a été fondamentalement dénaturée.

En effet, cette contribution versée par les travailleurs et les employeurs pour la réalisation des programmes de la SICAP et de l'OHLM constituait, dans son mécanisme, une formule de subvention des salariés déshérités en faveur des classes aisées seules bénéficiaires, en raison de leurs revenus élevés, des projets d'habitat du secteur formel.

La Banque Mondiale a montré, par ailleurs, que 80 % des ménages ne pouvaient accéder à aucun des deux (2) types de logements sociaux de la SICAP ou de l'OHLM. A la suite de tous ces constats, il a été décidé de créer une Direction des Parcelles Assainies pour promouvoir des habitats populaires. Les premiers projets devaient fournir 13 305 parcelles à Cambérène (Dakar) et 1600 parcelles à Thiès.

Le scandale que l'on relève aujourd'hui à Cambérène, sur le site du Projet, c'est le développement d'une vaste spéculation immobilière. De nombreuses parcelles distribuées ont été revendues à des prix d'or par des attributaires disposant de logement ailleurs ou ayant acquis de nouveaux terrains à des conditions avantageuses à la périphérie de la ville (Yeumbeul, Boune, etc.).

Dans la pratique de l'habitat, le quartier des parcelles assainies a connu de nombreuses déviations du plan original dont :

- La suppression d'un hôpital pour la population estimée à 130 000 habitants dans le projet initial ;
- La suppression d'espaces sociaux comme les cours communes qui ont été récupérées par des riverains. Ces espaces de rencontres jouent un rôle essentiel dans la vie de quartier. Pour l'habitat traditionnel, elles sont réservées aux

activités collectives, de récréativité, repos, chants religieux, événements familiaux, baptêmes, deuils, terrains de jeux pour les enfants. Il s'agit d'espace multi-fonctionnels dont l'absence dans le damier classique est à l'origine de nombreux conflits fonctionnels.

Dans les années 1970, le projet parcelles assainies a été qualifié de ghetto, c'est-à-dire de zone de conjugaison d'une non-intégration sociale et de non-assimilation culturelle. La déviation de son orientation originelle a peut être eu raison de cette accusation.

3.3.5 *La Société Centrale d'Aménagement des Terrain Urbains (SCAT URBAM)*

La SCAT-URBAM a pour objectif, de mettre à la disposition des constructeurs publics, privés et des particuliers, des terrains viabilisés et ayant une assiette foncière légale et ceci, en vue de répondre à la forte demande insatisfaite de terrains aménagés, tout en encourageant les initiatives privées au détriment de la spéculation foncière. Les opérations s'adressent à plusieurs couches de citadins. La société propose des parcelles sociales comme des parcelles standing.

La SCAT-URBAM a commencé une opération d'aménagement au sud de Grand-Yoff, sur une superficie de 34 ha. La taille des parcelles varie entre 150 m² et 340 m². Les parcelles branchables à l'eau, à l'électricité et au réseau d'égouts sont vendues à 7 565 Frs le mètre carré (prix octobre 1990). La société vise à réaliser 1800 parcelles viabilisées par an. Les autres étapes d'aménagement sont Patte d'Oie, Mbao et Rufisque.

L'activité de la société se traduit aussi par la mise en valeur de zones du centre ville susceptibles d'accueillir des investissements et des programmes immobiliers neufs. C'est ainsi qu'elle avait reçu la mission d'aménager le site de l'ex-camp Lat-Dior sur la corniche ouest pour une superficie de 20 ha et la construction de 450 à 500 logements.

3.3.6 *Les Coopératives d'Habitat*

Les coopératives d'habitat sont des regroupements sociaux ou professionnels qui reçoivent des logements clés à maison ou des parcelles. Ce sont des sociétés anonymes coopératives, sans but lucratif, dont l'objectif social est de faciliter à ses membres actionnaires, l'accession à la petite propriété. Leur ambition est d'apporter une solution à un problème concret, celui du logement d'une couche modeste de la population urbaine.

Dans le système coopératif toujours, des sociétés ou services publics font des demandes d'attribution de parcelles pour leurs agents regroupés en coopérative. Certains employeurs construisent des logements pour leurs agents après l'acquisition d'un terrain et, dans ce cas, le prix de revient du logement est souvent plus bas que celui de la SICAP ou de la SNHLM. Les cotisations des membres des coopératives sont domiciliées dans les banques surtout la BHS. Les acquéreurs de parcelles ont recours à une opération d'auto-construction.

Le recours aux coopératives d'habitat, par les populations à faibles revenus, est apparu comme facteur possible de détente sociale dans la politique sénégalaise en matière d'habitat. Le mouvement coopératif a pris de l'ampleur depuis 1980. La première expérience de ces coopératives fut la «Société Castor» de Dakar en 1954. L'exemple le plus connu aujourd'hui est la cité des enseignants dans la commune d'arrondissement de Golf-Sud.

Ces associations sont appelées les sociétés coopératives de construction et d'habitat dans le nouveau code de l'urbanisme qui stipule : «l'objet de ces coopératives comprend, outre la réduction au bénéfice de ses membres et par l'effort commun de ceux-ci, du prix de revient des terrains viabilisés et des constructions, l'obtention de subventions éventuelles ou des garanties permettant des facilités d'emprunt, la gestion et l'entretien des logements».

L'Etat a décidé de modifier la politique consistant à céder aux coopératives des terrains non viabilisés à titre gratuit. Désormais, pour accéder à la propriété foncière, les coopératives doivent s'adresser à certaines structures comme la Direction des Parcelles Assainies, la SCAT-URBAM et le BAHSO.

3.3.7 Les promoteurs privés

Il s'agit ici des promoteurs reconnus par le Ministère chargé de l'Urbanisme. Les promoteurs informels ne sont pas étudiés ici. L'Etat avait demandé l'intervention des promoteurs privés pour la construction de logements à caractère social. Cette intervention récente (1980) se situe à l'intérieur de la politique de l'habitat. Les premières constructions privées, dans ce contexte, ont été réalisées par feu Djily Mbaye et feu Ndiouga Kébé à Louga et à Kaolack.

Les promoteurs sont très nombreux à travers le pays, surtout à Dakar. Ils soumettent leurs programmes à la BHS pour le financement de leurs logements. Les logements produits se chiffraient à 1500 entre 1980 et 1985.

Les travaux ci-après nous donnent des prix de logements réalisés par les promoteurs privés à Dakar et à Ziguinchor.

Tableau n° 1 : Logements réalisés entre 1981 et 1984

Cités	Nombre	Prix moyen (Frs) du logement
SPH (Pikine)	100	5 670 000
Hamo (Golf Sud)	205	3 820 000
Diamalaye (Golf)	144	5 020 000
Barry et Ly (Golf Nord)	108	4 110 000
Adama Diop (Golf Nord)	90	4 600 000
Hamo II (Golf Sud)	194	4 230 000
SHS	262	4 330 000

Tableau n° 2 : Logements réalisés entre 1988 et 1989

Cités	Nbre de pièces	Type	Prix de vente (Frs) au comptant
SOPRIM (Patte d'Oie)	3	T.E	4 744 000
SOPRIM (Patte d'Oie)	4	E	6 608 000
SPHS (Cambérène)	4	E	6 557 000
Diéfaye (Ziguinchor)	3	T.E	4 660 000

T.E = Très Economique

E = Economique

A Thiès, la société SOFRACO a réalisé 203 logements dont les mensualités sur 15 ans sont réparties comme suit (1988) :

- Très économique 3 pièces 38 409 Frs
- Très économique 4 pièces 44 890 Frs
- Economique 4 pièces 46 000 Frs

Les promoteurs procèdent à une location-vente ou une vente au comptant. Pour les locations vente, l'acquéreur est tenu de verser un apport personnel égal au 1/10 du prix du coût au comptant et le reste par mensualités sur 1 à 15 ans, avec un taux d'intérêt variant entre 7,5 % à 8 % par an. Certains promoteurs vendent des parcelles nues viabilisées ou les parcelles plus la construction. Le prix du mètre carré de terrains nus viabilisés est de 4 600 Frs au projet SPHS de Keur Massar (1 380 000 Frs pour une parcelle de 300 m²).

La société Villa Afrique vend des parcelles viabilisées à 8 500 Frs le mètre carré plus les logements qui sont de trois types.

- Très économique 2 pièces 3 500 000 Frs
- Economique 3 pièces 4 500 000 Frs
- Economique 4 pièces 5 300 000 Frs

Le terrain se trouve au Golf nord-est, les parcelles varient entre 150 m² et 208 m². Ici, la vente est jumelée (achat terrain + achat construction). L'acquisition des logements économiques de ces promoteurs demande des mensualités variant entre 40 000 et 65 000 Frs (prix de 1988).

3.4 Les bénéficiaires

Il s'agit ici de l'intervention de la population dans la production et l'amélioration de son habitat et ceci pour plusieurs raisons :

- les opérations de la politique de l'habitat de l'Etat ne parviennent pas à toucher les populations les plus démunies, surtout au niveau des nouveaux migrants ou du monde rural ;
- certains citadins n'ont pas les moyens de construire leur logement après attribution de parcelle ;

- les logements produits par les promoteurs ne répondent pas aux aspirations de la population cible ;
- le désengagement de l'Etat.

3.4.1 *L'habitat précaire*

Nous assistons à des occupations irrégulières dans certaines zones urbaines surtout à la périphérie de la ville. Les habitants construisent des logements avec des matériaux de récupération. L'habitation ne répond dans ces cas à aucune norme de construction. Les densités de peuplement sont très élevées et le vécu de quotidien de la grande majorité de ces populations fait douter de la volonté politique d'améliorer leurs conditions de vie. Alors se pose la question de l'épanouissement de l'homme, du respect de sa valeur intrinsèque et de la promotion de sa dignité en milieu urbain dans un contexte de sous-équipement et de transition entre deux mondes, rural et urbain d'une part, mais surtout traditionnel et moderne. S'il est un besoin fondamental à satisfaire pour tout homme, c'est d'abord la jouissance d'un lieu de résidence stable pour soi-même et sa famille. L'avenir incertain de ses quartiers empêche toutefois leurs habitants d'entreprendre des constructions en matériaux durables.

Dans de nombreux cas, la situation juridique (irrégulière) interdit aux quartiers de bénéficier de droit et de fait, des équipements et services collectifs habituellement dispensés par les organismes administratifs et para-administratifs (assainissement, alimentation en eau potable, électrification ou téléphone, etc.).

3.4.2 *L'auto-construction*

Dans la plupart des opérations de lotissements, les populations réalisent leur logement par l'auto-construction après l'attribution des terrains par les services de l'Etat. La construction est effectuée par des maçons, tâcherons ou par l'entraide. Le financement est souvent assuré par une aide familiale ou par des prêts entre parents ou amis, ou par le biais des tontines, si ce n'est l'économie personnelle accumulée durant une certaine période. Les plans des logements sont généralement conçus par des maçons ou par les propriétaires.

3.4.3 *Les transformations des logements constants par les promoteurs immobiliers*

Les logements fournis par les sociétés immobilières sont souvent inadaptés au mode de vie des habitants. Nous assistons ainsi à des modifications multiformes qui grèvent par la suite, le coût de l'habitat.

La promotion de l'habitat social ne doit signifier, pour les promoteurs, de construire des logements qui ne répondent ni aux réalités, ni aux aspirations des populations économiquement faibles.

Dans les études et les recherches en matière d'habitat, nous estimons qu'il faut recommander aux spécialistes de mettre en œuvre les méthodes ethnolinguistiques en milieu rural et socio-spatiale en milieu urbain.

La première est fondée sur une analyse des éléments de composition spatiale à partir des descriptions tirées des langues nationales.

La seconde utilise la technique de l'observation participante pour établir les relations entre les acteurs, activités et espaces.

3.5 Les collectivités locales (les municipalités)

Les possibilités d'intervention des collectivités locales sont vastes. Elles s'étendent des fonctions traditionnelles (ramassage des ordures ménagères, état civil, petit patrimoine, organisation des marchés) à des formules très modernes comme l'aménagement de zones d'habitat, de domaines industriels, la création ou la gestion d'équipements touristiques.

Les communes peuvent intervenir dans le secteur de l'habitat depuis le décret loi n° 55-579 du 20 mai 1955. Jusqu'à la mise en œuvre de la politique de décentralisation issue de :

- la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétence aux régions, aux communes et aux communautés ;
- le décret n° 96-1138 du 27 décembre 1996 portant application de la loi portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat ;
- la planification physique était une activité du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- les collectivités pouvaient intervenir dans le financement et la création des équipements collectifs publics.

Comme nous l'avons signalé plus haut, l'Urbanisme et l'Habitat viennent d'être transférés au profit des collectivités locales, notamment les communes et communautés rurales.

En raison des difficultés rencontrées dans la promotion immobilière, la politique des parcelles assainies constitue aujourd'hui le moyen le plus adéquat permettant d'assurer le logement du grand nombre.

Dans ce domaine, les communes du Sénégal disposait d'un atout majeur constitué par la mise en œuvre de mécanismes fonciers adéquats. Il importe d'appliquer une politique courageuse en matière d'utilisation du sol dans les zones urbaines, pour rationaliser le mouvement d'urbanisation et devancer les spéculateurs fonciers dans les périmètres urbains et leur voisinage immédiat. Le développement anarchique de l'espace urbanisé est toujours préjudiciable aux finances locales. Il allonge les distances et entraîne des coûts prohibitifs de la voirie et des réseaux divers. Les centres urbains risquent d'être rapidement congestionnés et paralysés par la présence d'un flux de véhicules dont ils ne sont pas suffisamment préparés.

Les autorités municipales peuvent tirer d'immenses profits d'une maîtrise du sol. A cet égard, il conviendrait d'examiner brièvement les mécanismes de la spéculation foncière.

En théorie marginaliste, dans l'hypothèse d'un milieu parfaitement fluide (voir René Meyer 1968) c'est-à-dire où la liberté de choix est totale et où la mobilité des ménages est absolue, la pente en un point de la courbe représentative des charges foncières dans une direction donnée est égale au prix que les individus qui y logent affectent à l'économie capitalisée d'une unité de distance dans la direction considérée.

D'une façon générale : P_a étant la charge foncière correspondant à un terrain urbanisé aux limites de l'agglomération, la charge foncière correspondant à un logement en m s'exprime par :

$$P = p_a + \int_a^m \frac{n_i \cdot p_i}{V_r} dr$$

où P = charge foncière en m
 P_a = charge à la périphérie
 n_i = le nombre de déplacements sur une unité de distance
 p_i = prix que l'on consacre à ce déplacement
 V_r = la vitesse de parcours au point situé à la distance r du centre dans la direction considérée

La valeur du terrain aux limites de l'agglomération

Lorsque le terrain à bâtir s'étend aux limites de l'agglomération, il se produit parallèlement un accroissement considérable de la valeur du sol.

Au Sénégal, cette valeur peut être limitée dans une application correcte de la loi relative au domaine national.

La conclusion qu'il convient de tirer de cette théorie, c'est la nécessité de décentraliser au niveau du front pionnier de l'urbanisation, les services et équipements essentiels qui expliquent la sollicitation du centre par la périphérie.

Cette solution est d'autant plus fondée qu'elle constitue un facteur modérateur des prix sol dans l'espace urbanisé, sans augmentation corrélative aux limites de la ville (car le terrain faisant partie du domaine national est versé dans le patrimoine de la commune qui peut procéder à son lotissement en parcelles assainies).

3.6 Les dysfonctionnements du secteur

A la suite de cette présentation des acteurs, regardons de plus près les dysfonctionnements structurels qui mettent en lumière les trois problèmes qui nous intéressent, plus particulièrement les rapports entre le secteur public et le secteur privé, ceux de l'Etat avec la société et l'articulation entre les niveaux de pouvoir.

1. Rapports entre le secteur public et le secteur privé.

La politique de l'habitat dans le secteur formel met en œuvre un système d'accession à la propriété privée du logement, à travers des organismes bancaires qui doivent

renter dans leurs frais et faire des profits. Par ailleurs, la production de ces logements se fait entièrement par le biais d'entreprises privées, les programmes de construction de logements deviennent ainsi un élément important de stimulation de la conjoncture et de renforcement du capitalisme privé, tout en prêtant le flanc à la corruption.

Théoriquement, les problèmes de solvabilité qui affectent les populations, aussi bien en zone urbaine qu'en milieu rural, auraient pu être surmontés par une politique de redistribution des revenus en faveur des classes défavorisées. Cependant, nous avons même assisté à l'utilisation de mécanismes allant dans le sens contraire dans l'exemple de l'affectation de la taxe de 2 %.

Aujourd'hui, l'épargne collectée de la BHS permet une prolifération d'entreprises de bâtiments, de promoteurs immobiliers et d'organismes financiers spécialisés. L'Etat doit faire des instruments actuels, un levier important de politiques technologique et sociales pour la création d'emplois, l'utilisation des matériaux élaborés localement, le financement des programmes d'habitat et d'urbanisme mieux adaptés aux besoins des grandes masses de la population.

2. Rapports entre l'Etat et la société civile.

La politique sénégalaise de l'habitat formel s'est caractérisée par une prédominance technocratique et l'opacité des décisions auxquelles les usagers sont rarement associés.

Les programmes d'habitat étaient conçus par les bureaux d'études français selon une fonctionnalité sans égard pour les exigences des familles sénégalaises.

Les retards dans le système de production ou de distribution ont été largement décriés dans les rapports du Bureau Organisation et Méthodes (BOM) sur l'OHLM. Ils dénotent un manque de transparence et de contrôle social, ce qui risque de favoriser la corruption.

La société civile intervient de plus en plus dans le domaine de l'habitat par le biais du mouvement associatif et l'APECSY, c'est-à-dire l'Association pour la Promotion Economique, Culturelle et Sociale de Yoff au Sénégal, en Afrique de l'Ouest est, à cet égard, une référence connue sur le plan international. A titre d'exemple, on peut citer la troisième conférence internationale des Eco-villes et Eco-villages que cette association a organisé à Dakar, au CICES du 8 au 12 janvier 1996.

Au cours de cette rencontre, la réflexion a permis d'explorer «la ville ou le village écologique en tant que concept qui intègre les leçons impérissables du passé et les propositions innovatrices pour l'avenir».

Aujourd'hui, l'APECSY est en train de développer l'éco-centre de Yoff. Il s'agit d'une unité d'habitation où les préoccupations d'ordre sanitaire, nutritionnel, culturel, historique, énergétique, économique sont étudiées de manière systémique.

3. Articulation des niveaux de pouvoir : la centralisation

Jusqu'à la réforme de 1996, l'habitat formel au Sénégal n'était pas un thème local par l'absence, à ce niveau, d'instruments et de ressources financières. Aujourd'hui, les collectivités locales (communes et communautés rurales) bénéficiaires de

nouveaux pouvoirs doivent disposer de services propres pour les exercer ou recourir aux services déconcentrés de l'Etat ou à ceux de la région, notamment l'Agence Régionale de Développement (ARD).

A titre d'exemple depuis 1996, la commune d'arrondissement de Yeumbeul Nord attend de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, un projet de lotissement de sa zone nord qui est bloqué dans les rouages administratifs. Pendant cette période, les terrains, objet de ce projet de lotissement, sont occupés de manière irrégulière ou vendus à des tiers à cause des lenteurs administratives (*voir aussi encadré n° 3*).

Les acteurs du secteur faisant partie de l'état ou de ses démembrement intervenaient jusqu'en 1996 sous la coordination du ministère chargé de l'habitat. Théoriquement, des canaux d'information existaient. Cependant, des rapports conflictuels peuvent émailler cette coordination lorsque des directeurs de services ou de sociétés, placés sous l'autorité de ce ministère, refusent de participer aux rencontres organisées à cet effet.

De tels faits ont été dénoncés publiquement par le Ministre de l'Urbanisme et de l'Habitat à l'égard de la SICAP avant les opérations de démolitions effectuées sur un lotissement de cette société. Après la mise en vigueur de la décentralisation, la coordination doit s'effectuer formellement au niveau des collectivités locales. Dans la pratique, l'insuffisance de la formation et de l'information limite considérablement cette coordination.

Encadré n° 3

Vente irrégulière de terrains

La Commune de Dahra connaît une croissance économique et démographique considérable et cette situation ne va pas sans problème. Les ventes de parcelles de terrain irrégulières affectent beaucoup les populations. Selon nos sources, des conseillers de la municipalité vendent au vu et au su de tout le monde des terrains, sans pour autant que cela ne découle d'une décision émanant du conseil municipal. Ce que confirme Moustapha Ngom, conseiller socialiste, qui va même plus loin. Selon lui, *«depuis que Dahra a été érigé en commune en 1990, il n'a été fait état d'aucune attribution de terrains aux populations»*. Pourtant, chaque jour, de nouveaux terrains sont occupés. *«La technique est simple, selon le conseiller socialiste : les gens occupent de façon irrégulière les terrains et négocient auprès de la mairie pour leur légalisation. Pourtant, depuis 1997, des riverains ont payé 20 000 francs pour leurs frais de bornage et n'ont pas reçu leur parcelle»*. La semaine dernière, une femme a engagé des manœuvres pour démolir l'enclos de la fourrière qui était prêté aux bouchers. Selon Daouda Diakhaté, un des bouchers, *«le mari de la femme a acheté ce terrain à la mairie alors que ce site est un bien public. Il a fallu que la gendarmerie fasse cesser la démolition pour que les esprits s'apaisent»*. En tout cas, les bouchers promettent de réagir avec vigueur si cette vente est entérinée.

Source : Walfadjri n° 2429 du 18 avril 2000.

4. La demande et l'offre

4.1 Les données quantitatives

De 1980 à 1985, les besoins en logements ont été estimés à 168 200 tandis que les réalisations de tous les promoteurs immobiliers se chiffrent à 19 399 logements à

Dakar⁶. Les promoteurs publics ne couvrent pas plus de 2 à 3 % des besoins en logements et les promoteurs privés 3 à 4 % (7).

Une nouvelle politique de l'habitat devrait s'appuyer sur les axes suivants :

- création d'un habitat préservant largement les éléments fondamentaux de notre patrimoine culturel ;
- promotion d'une politique de développement endogène faisant appel :
 - * à une utilisation plus poussée des matériaux produits localement,
 - * aux éléments d'une architecture bioclimatique,
 - * à une main-d'œuvre locale formée dans les techniques appropriées.
- utilisation des acquis du patrimoine universel de recherches scientifiques et techniques conformes à notre identité culturelle.

Ces éléments de politique doivent avoir leur résonance dans l'estimation des besoins de l'habitat formulée selon le modèle suivant : partant de la population considérée (P_t) à l'année (t), les besoins annuels (bt) ou logements se décomposent en trois (3) flux :

- a) les besoins constitués par la différence entre le stock immobilier existant et le stock normatif nécessaire à la satisfaction des besoins (bdt) ;
- b) les besoins liés à la reconstitution du patrimoine immobilier normatif (brt) ;
- c) les besoins liés à l'accroissement annuel des ménages (bmt).

Ainsi :

$$bt = bdt + brt + bmt$$

Selon ce modèle, la réduction des besoins entre le stock immobilier existant et le stock normatif suppose :

- a) la détermination d'une norme minimale (ϵ_+) acceptable ou satisfaisante pour le rapport entre le nombre de logements et le nombre de ménages ;
- b) la spécification du délai permettant de passer du stock existant (ϵ_0) au stock normatif (ϵ_+).

Connaissant le stock annuel normatif (ϵ_+t) et les ménages (mt), il est possible d'en déduire (bdt).

$$bdt = \epsilon_+t.mt - \epsilon_+(t_1) . m(t-1) - \epsilon_{t_0} (mt-mt-1)$$

brt est proportionnel au patrimoine existant à l'année de base ($\epsilon_{t_0}.m_{t_0}$) le facteur de proportionnalité étant le taux moyen d'obsolescence (λ).

⁶ PDU de Dakar 2001, juillet 1986.

Ainsi

$$\text{brt} = \lambda \cdot \epsilon_{to} \cdot \text{mto}$$

Les besoins liés à l'accroissement des ménages sont proportionnels à cet accroissement. Le facteur de proportionnalité étant le rapport du nombre de logements/nombre de ménages à l'année prise en considération (ϵ_{to}).

Ainsi

$$\text{bmt} = \epsilon_{to} (\text{mt} - \text{mt} - 1)$$

La recherche devrait être mise en œuvre pour définir les éléments normatifs. Des études en écologie humaine, l'application des méthodes ethnolinguistique et socio-spatiale peuvent contribuer notablement dans ce domaine.

Tableau n° 3 : Bilan des réalisations en matière d'habitat

Organisme	1951 1976	1973 1979	1980 1989	Total en mai 1996	Observations
SICAP individuels	11 726	893	898	13 517	13 305 projet initial Total en 1979
Collectifs	221			221	
OHLM logts	7 840	1 385	1 913	11 138	
P.A parcelles		10 300		10 300	
Prêts BNDS				3 304	
Division de l'habitat rural de l'OHLM	3 304	21		441	
Permis de construire autorisés au Cap-Vert	420 (24 282)				
BHS logts			7 126	11 237	
Gébéton			117	117	
Parcelles			3 106	3 879	
Coopératives				3 800	
HAMO			1 377	1 377	
TOTAL					
Sans les permis de construire	23 511	12 599	14 537	59 331	
Moyenne annuelle des projets	940	2 099	1 615	1 318	
Moyenne annuelle des logements	940	383	1 270	916	

4.2 Habitat et aménagement du cadre de vie

Les caractéristiques du cadre de vie donnent une indication sur les conditions de vie des populations et la qualité du logement. Selon l'ESAM, les ménages ont tendance à investir dans le logement et son équipement une fois que les besoins tels que l'alimentation sont satisfaits.

La part relative du poste logement, eau, électricité, gaz et entretien occupe la deuxième place dans les dépenses des ménages à Dakar : 24 %, les autres centres urbains : 28,6 % et en milieu rural 12,4 %. Elle se situe à 20,3 % sur l'ensemble du Sénégal en 1994.

Les données disponibles dans l'étude ESAM sur cet aménagement du cadre de vie, malgré leur richesse, passent sous silence la fonctionnalité de l'habitat. Il s'agit d'un domaine où de nombreuses familles investissent pour transformer leurs logements afin de corriger les erreurs de mauvaise composition spatiale.

A modernisation de l'habitat se manifeste aujourd'hui par un recours plus poussé aux matériaux durables, avec la réduction progressive des cases (3,7 % à Dakar et 8,3 % dans les autres centres urbains) et des baraques (6,4 % à Dakar et 3,7 % dans les autres centres urbains) en milieu urbain, même si elles représentent encore 55 % du stock des logements en milieu rural.

Les propriétaires de logement qui étaient de 69,6 % en 1988 ont conforté leur position en réunissant les trois quarts des ménages (75,7 %) en 1994. Elle ne concerne pratiquement pas les ménages ruraux (moins de 0,5 % en 1994).

L'indice de peuplement qui est le rapport entre le nombre de membres et le nombre de pièces à usage d'habitation était supérieur à 2 dans toutes les zones urbaines du Sénégal en 1992/93, il était proche de 3 à Dakar et Saint-Louis avec de meilleur score 2,1 enregistré à Louga.

En ce qui concerne les éléments du confort, on relève :

1. En ce qui concerne le mode d'éclairage que :
 - La lampe tempête constitue le mode le plus courant avec 64 % en 1988 et 35,7 % en 1994/95 ;
 - Le quart des ménages 23,1 % en 1988 et 28 % en 1994 s'éclairent avec l'électricité.
2. Pour le type d'aisance (en 1994) :
 - 16,7 % de WC à Dakar ;
 - 15,7 % de WC dans les autres centres urbains ;
 - 12,4 % de WC en zone rurale.
3. Pour l'approvisionnement en eau (1989) :
 - A Dakar, 50,1 % des ménages jouissent d'un approvisionnement interne au robinet et 41,5 % d'un approvisionnement externe ;
 - En revanche, sur l'ensemble du pays, l'approvisionnement interne est de 27,4 %, l'approvisionnement externe fixé à 16,7 %.

Les puits alimentaient 4,1 % de la population à Dakar contre une moyenne nationale de 37,9 %.
4. Pour combustible de cuisine :

En 1994, plus de la moitié des ménages (55,5 %) utilisent le bois de chauffe pour faire la cuisine. Environ un ménage sur cinq (21,5 %) prépare ses repas avec le gaz et autant avec le charbon de bois.

4.3 La transparence et l'équité dans la politique de l'habitat

En faisant de l'habitat la clé de voûte de sa politique sociale d'éradication des bidonvilles, le régime dit socialiste au service de l'urbanisme dirigé ne s'est nullement embarrassé de transparence dans ses interventions. Au moment de notre accession

à l'indépendance, la faiblesse des cadres et le prétexte du miracle économique faisaient oublier les atteintes aux droits de l'homme.

A tous les stades de l'aménagement, l'on peut regretter le manque de transparence notamment :

- Dans la procédure d'élaboration et d'application des plans dont le meilleur exemple est toute la procédure de mise en œuvre pour la création de Pikine et d'autres agglomérations à l'intérieur du pays ;
- La passation des marchés publics et le choix des bureaux d'études et des entreprises ;
- La répartition des fonds de concours entre les communes.

4.4 Politique d'habitat et décentralisation

L'intervention technique a prévalu sur des participations des populations au processus de décision. L'Etat Sénégalais qui avait engagé une politique d'habitat et d'urbanisme «dirigé», expérimente depuis 1996 une nouvelle réforme sur la décentralisation au profit des collectivités locales à savoir les régions, les communes et communautés rurales.

Cette décentralisation marque le pas à cause d'un manque de volonté politique des responsables incapables qui concentrent les pouvoirs et gardent jalousement l'information en vue de préserver leurs intérêts.

4.5 Articulation des réponses communautaires

Les réponses communautaires s'inscrivent dans le contexte d'une pratique urbaine tendant à réaliser une conception cohérente de gestion urbaine en condition de pénurie de ressources et de crise sociale aiguë avec un pari résolu sur l'approche participative. L'éco-centre en cours à Yoff est un exemple à citer à cet égard ; la restructuration du quartier Dalifort en est un autre.

4.6 Concertation et coordination intersectorielle entre les différents acteurs

La politique d'habitat est héritée du système colonial. Après l'indépendance, elle s'est poursuivie sous la direction du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les acteurs étaient spécialisés avec généralement des zones d'intervention bien définies.

La SICAP était chargée en particulier des programmes d'aménagement dans la région de Dakar. L'OHLM, malgré son champ d'action plus vaste, a concentré son effort dans la même région. La Division de l'Habitat Rural de l'OHLM n'a mené que des programmes limités déshérités par son expérience de Boudoum dans la région du Fleuve (actuelle région de Saint-Louis).

La décentralisation doit entraîner la concentration autour du noyau central des collectivités locales. L'enjeu aujourd'hui est donc de dépasser la rupture qui existe entre les politiques institutionnelles et centralisées de l'habitat populaire et sa

production locale, de trouver des formes effectives de collaboration entre la société civile et les administrations de façon à créer des synergies entre les politiques de l'habitat et les potentiels d'ingéniosité, d'esprit d'entreprise et de disponibilité de main-d'œuvre que constitue la population.

L'entraide assimilée (une forme d'auto-construction) et l'urbanisation des secteurs à restructurer apparaissent comme les deux champs principaux où cette synergie pourrait voir le jour.

4.7 Perspectives liées au IXe Plan de Développement et à Habitat II

Selon le IXe plan dans le domaine de l'habitat, alors que l'ensemble de l'offre se chiffre à quelques 6500 logements/an, la demande est de 25 000 unités/an. En matière de parcelles, l'offre est de 12 000 unités là où la demande avoisine les 60.000 unités.

Pour faire face à ce défi, le comité Habitat II estimait que «de 1996 à l'an 2000, trois grands axes constituent les lignes directrices de la politique de l'état à savoir :

1. produire des parcelles viabilisées en grand nombre et améliorer la gestion foncière ;
2. produire des logements à des coûts adaptés ;
3. réglementer et coordonner les activités du secteur du logement et renforcer le rôle régulateur de la puissance publique».

5. L'équité dans la desserte en matière d'habitat

L'habitat, l'hygiène, le vêtement, l'alimentation empêchent ceux qui sont au-dessous du seuil de la misère de bénéficier des droits dont jouissent les autres.

La bonne gouvernance en matière d'habitat doit être fondée sur :

- une politique d'aménagement du territoire procédant à une meilleure répartition des hommes et des activités sur l'ensemble du territoire national ;
- une organisation interne rationalisée des établissements humains ;
- une politique consciente de lotissement en parcelles assainies ;
- un programme d'équipements collectifs, infrastructures et superstructures ;
- un développement des coopératives d'habitat ;
- une rationalisation des procédures et leur application simplifiée ;
- une réforme des finances des collectivités locales.

Ces exigences sont d'autant plus fondées que la politique menée jusqu'à présent est caractérisée par des disparités importantes entre régions du même pays et à l'intérieur de ces régions entre l'habitat urbain et l'habitat rural.

A titre d'exemple dans le tableau de l'annexe n° 1 portant récapitulation générale des réalisations de l'OHLM en 1973, le pourcentage des logements construits dans la région de Dakar se chiffrait à 70 % pour 20 % de la population du pays. Cette situation est le reflet des revenus plus élevés dans cette région. Il y a lieu de

promouvoir davantage l'égalité des chances. Si l'école est ouverte à tous, il faut noter cependant qu'il y a un fort chômage des jeunes diplômés.

En ce qui concerne l'habitat rural, nous devons remarquer que si dans les pays équipés, l'individu moderne est incontestablement citadin, au point de ne plus considérer son ancêtre rural que comme une espèce à sauver, à protéger, à visiter ; au Sénégal, nous comptons encore 50 % d'habitants vivant dans les campagnes.

Pourtant, de 1960 à nos jours, nous n'avons pas réalisé plus de 441 logements dans le monde rural.

Elles se répartissent dans le tableau n° 4 avec une concentration dans la Région du Fleuve où 66 % des projets ont été exécutés.

Tableau n° 4 : Répartition par région des réalisations de la division de l'habitat rural de l'OHLM

Région	Réalizations (logts)	
	V.A	%
Fleuve	293	66
Sine Saloum	87	20
Thiès	37	8
Diourbel	24	6
TOTAL	441	100

Source : Division de l'Habitat Rural de l'OHLM

Il s'agit des réalisations effectuées surtout au moment du lancement de la SAED à Boudoum. Les prototypes élaborés et expérimentés dans la zone ont largement discrédité le service de l'habitat rural en raison de leur défaillance sur le plan technique et l'absence d'études propres aux interactions entre les problèmes sociaux, économiques et spatiaux.

En recherchant des solutions pour améliorer l'habitat rural, il faut se rappeler que l'agriculture est plus un mode de vie qu'un moyen d'existence et que la maison rurale est non seulement un logement, mais un bien de production.

Dans cette optique, l'amélioration de l'habitat peut être une conséquence ou une cause des transformations rapides dans l'agriculture. L'existence au Sénégal d'unités de production près des sources de matières premières doit favoriser l'éclosion de projets intégrés et l'application de solutions originales et valables pour briser le cadre désolant de vie des populations du monde rural.

RECOMMANDATIONS

Au terme de cette étude, il nous semble utile d'articuler les recommandations autour des énoncés suivants :

Énoncé n° 1 : De nombreuses erreurs ont été commises dans le secteur de l'habitat, à cause du niveau de formation de leurs auteurs. Pour éviter leur réédition, nous pensons que la recherche constitue une priorité dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme. Elle doit contribuer à la solution du logement pour le grand nombre et faciliter l'intégration sociale et l'assimilation culturelle.

Énoncé n° 2 : Les communes et communautés rurales, dépositaires des nouveaux instruments de la politique d'habitat, doivent s'armer de transparence dans la délivrance des actes, en particulier le permis de construire.

Énoncé n° 3 : La politique d'aménagement du territoire doit encourager l'investissement dans les villes secondaires, comme le Ministère chargé de l'Habitat doit faire la promotion de l'habitat rural.

Énoncé n° 4 : Les collectivités locales doivent travailler en partenariat avec le secteur privé, la société civile, les bénéficiaires des projets et les bailleurs de fonds. Elles doivent développer le marketing des établissements humains.

ANNEXES

Annexe 1**Nombre de logements construits par mode de financement**

Année Réalisation	Organismes constructeurs			B.N.D.S. PRETS (3)		Nombre de permis de construire délivré au Cap-Vert (4)
	SICAP (1)	OHLM (2)	Total SICAP/OHLM	Nombre	Montants en francs	
1951	325		325			
1952	398		398			
1953	298		298			
1954	456		456			
1955	225		225			
1956	120		120			
1957	98		98			
1958	620		620			
1959	446		446			
1960	617	760	1 377	1 049	477 056 000	Crédit/Sénégal
1961	481	925	1 406	1 022	500 595 000	B.S.D.
1962	334	517	851			2 111
1963	341	351	692			2 362
1964	440	825	1 265			1 860
1965/66	904	233	1 137	98	84 472 000	1 439
1966/67	240		240			1 387
1967/68	1 136	345	1 481	128	98 860 000	1 369
1968/69	-	303	303	142	103 057 000	1 924
1969/70	468	36	504	29	31 029 000	1 916
1970/71	-	190	190	102	104 789 000	1 546
1971/72	-	1 525	1 525	89	98 038 000	1 229
1972/73	706	1 359	2 065	97	97 864 000	1 483
1973/74	3 073	32	3 105	82	100 523 000	1 577
1974/75	-	439	439	237	461 228 000	1 331
1975/76	-	-	-	229	517 614 000	1 338
1976	-	-	-	-	-	1 410
dont Collectifs	11 726	7 840	19 566	3 304	2 675 125 000	24 282
individuels	221 11 505					

Source :

1. SICAP – Direction Technique
2. OHLM – Direction Technique
3. BNDS – Service Immobilier

Récapitulation générale des réalisations OHLM (au mois de décembre 1973)

Lotissements Opération	Surface totale terminée	Chambres Célibat.	Studio 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 ou 6 pièces	Total logement	Total pièces		% Population en 1974
									V.A	%	
Région du Cap-Vert		96	371	470	3 125	1 127	275	5 464	16 665	70	20
Région de Casamance				48	243	190	2	483	1 595	7	14
Région de Diourbel				26	155	96		277	901	4	16
Région du Fleuve				20	126	51		197	602	2	10
Région du Sénégal Orient.				10	62	46		118	390	2	6
Région du Sine Saloum				64	301	259		624	2 067	9	20
Région de Thiès				24	251	149		424	1 402	6	14
TOTAL %		96 1,27	371 4,89	662 8,73	4 263 56,18	1 918 25,28	277 3,65	7 587 100,00	23 682	100	100

Source : OHLM - Service Technique

Annexe 3

Bilan des réalisations de la Division de l'Habitat Rural de l'OHLM

Région	Localité	Année de la réalisation	Nature de la réalisation	Nbre de logts	Autres réalisations	Financement	Architecte
Diourbel Cap-Vert	Ndangalma Bambilor	1963/64 ?	Expérience	20		Coopérative Crédit du Sénégal SAED	Kalt
Fleuve Casamance	Boundoum Séfa	1964/65 1964		250	Centre de perfectionnement agric.	Enseignement technique BIT	
	Guérina Djibélor Oussouye	1964 1964 1966			Centre d'information Centre socio-culturel		
	Goudomp	1966					
Thiès Fleuve	Chérif Lô Ogo	1966 1968					
Cap-Vert	Dakar	1968			Centre de perfect. Agricole Bureau de l'Habitat urbain Siège de l'habitat rural	Ministère Enseign. technique BIT	Habita rural Abou SY
Sine Saloum	Dya Prokhane Passy Kolobane Diaoulé Mbirkelane Nganda	1969 1970 1973	Lotissements classiques	6 logts 8 6 8 7 10 11			

Sine Saloum	Malème Hodar	1973	Lotissements classiques	11			
Fleuve	Maka Yop			11			
Sine Saloum	Orkodiéré			22			
Thiès	Keur Madiabèle	1974		5			
	Darou Khoudoss			22			
Diourbel	Thiadiaye	1973/74		15			
Sine Saloum	Lagnar	1974		4			
Fleuve	Mbirkelane	1976		4			
	Orkodiéré	1978		21			
				441			

Source : Projet de recherche sur la promotion de l'habitat – CRHUAT.

Annexe 4

Indicateurs de l'habitat

Statut d'occupation du logement 1988 (en %)

	Dakar	Ziguinchor	Diourbel	Saint-Louis	Tamba	Kaolack	Thiès	Louga	Fatick	Kolda	Sénégal
Propriétaire	43.5	70	81.9	80.2	77.2	74.8	76.9	85.2	84	82.6	69.6
Locataire	43.8	15	5.3	9.7	9.9	10.7	10.7	5.1	4.4	6.6	17.4
Logé par famille	12.7	15	12.8	10.1	12.9	14.5	12.4	9.7	1.6	10.9	13.1

Nature des murs 1988 (en %)

	Dakar	Ziguinchor	Diourbel	Saint-Louis	Tamba	Kaolack	Thiès	Louga	Fatick	Kolda	Sénégal
Brique en ciment	86.6	13.4	30.1	29.5	5.1	18.1	52.6	20	23	4.5	39.1
Brique en banco	0.5	37.6	6.46	36.7	47.4	59.6	10.1	8.1	52.6	61	26.4
Pise en Banco	0.3	33.1	0.5	9.2	28.2	2.3	0.6	1.2	0.9	24.6	7.1
Paille ou tige	1.8	1.9	56.2	16.8	10.9	13.4	31.9	64.9	20.5	5	19.7
Autres	10.8	13.9	6.7	7.8	8.4	6.6	4.8	5.8	3	5	7.7

Type d'aisance 1988 (en %)

	Dakar	Ziguinchor	Diourbel	Saint-Louis	Tamba	Kaolack	Thiès	Louga	Fatick	Kolda	Sénégal
WC raccordé	24.7	13.9	3.1	5.1	1.8	2	1.2	11.7	10.7	16.8	7.3
WC Fosse	50.3	1	22.9	19.8	19.7	20.2	25	0.21	14.2	29	26.3
Fosse perdue	7.4	13.1	12.8	25.1	27.7	25.5	16.2	66.4	2.71	2	19.4
Edic. pubic	5.1	43.1	0.5	0.6	0.3	0.9	1.6	5.8	67.2	45.3	1.9
Dans la nature	5.7	0.2	53.7	38.8	44.6	44.8	5	10.6	3.7	6.2	38.1
Autres	6.8		7.1	10.6	5.96	6.8	6				7.7

Approvisionnement en eau 1988 (en %)

	Dakar	Ziguinchor	Diourbel	Saint-Louis	Tamba	Kaolack	Thiès	Louga	Fatick	Kolda	Sénégal
Robinet externe	41.5	5.8	15.3	11.2	3	9.6	13.4	12	4.1	1.5	16.7
Robinet interne	50.1	6.3	35.4	17.2	6.08	22.5	34	24.1	18.7	0.8	27.4
Forage/pompe	0.1	0.2	5	8.2	8.9	2.7	4.1	18.7	9.3	0.4	4.6
Puits externe	0.7	27.4	1.1	2	15.3	1.1	1.4	1.6	3.14	26	6.4
Puits interne	4.1	57.3	38.9	34.3	47.9	60.6	43.1	37.3	62.5	64	37.9
Autres	3.5	3.1	4.2	26.5	18.8	3.5	4	5.4	2.4	7.3	7

Mode d'éclairage 1988 (en %)

	Dakar	Ziguinchor	Diourbel	Saint-Louis	Tamba	Kaolack	Thiès	Louga	Fatick	Kolda	Sénégal
Electricité	63.5	9.2	10.8	14.2	7.22	11.3	19.7	8.62	4.2	3	23.1
Lampe à gaz	0.3	0.9	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4	0.9	0.4
Lampe à pétrole	26.2	85.9	78.5	62.7	62.7	79.0	73.5	78.5	88.4	85.9	64.0
Bougie	7	0.7	4.0	1.55	1.55	2.9	1.8	63.8	0.9	0.7	3.0
Autres	3	3.1	6.4	28.2	28.2	6.4	4.6	25.8	3.2	3.1	9.4

Source : RGPH 1988 Tableau de bord de la situation sociale 1991/95

**Nombre de pièces par logement et nombre moyen d'occupants
par pièce selon les caractéristique du CM**

Caractéristiques du CM	Nbre pièces actuellement				Nbre de personnes/pièce			
	Zone rurale		Zone urbaine		Zone rurale		Zone urbaine	
	Nombre de ménages	Nbre pièces /ménage	Nombre de ménages	Nbre pièces /ménage	Nombre de ménages	Nbre occupant/ pièce	Nombre de ménages	Nbre occupant/ pièce
Région								
Dakar.....	5768	2.8	193125	3.1	5768	3.3	193125	2.9
Ziguinchor.....	28430	4.5	24905	3.6	28430	1.8	24905	2.4
Diourbel.....	55028	4.1	17214	3.5	55028	2.4	17214	2.5
Saint-Louis.....	60150	3.6	21872	3.6	60150	2.7	21872	2.9
Tamba.....	39622	4.0	8556	3.0	39622	2.4	8556	2.7
Kaolack.....	67187	4.3	23729	3.5	67187	2.4	23729	2.5
Thiès.....	72126	4.1	38879	4.0	72126	2.5	38879	2.7
Louga.....	45291	4.2	9294	3.8	45291	2.3	9294	2.1
Fatick.....	51834	3.7	6662	3.2	51834	2.6	6662	2.6
Kolda.....	57025	3.9	10712	3.3	57025	2.4	10712	2.7
Ethnie Nationalité								
Wolof Lébou.....	181409	4.3	162165	3.6	181409	2.4	162165	2.7
Pular.....	135752	3.7	69482	3.2	135752	2.5	69482	2.8
Serrer.....	84030	3.7	40491	2.7	84030	2.5	40491	2.9
Diola.....	26493	4.5	22221	3.0	26493	1.8	22221	2.9
Mandingue Socé.....	19354	4.6	14372	3.4	19354	2.5	14372	2.9
Sarakholé Soninké.....	6140	4.9	8325	4.0	6140	2.6	8325	2.7
Autre sénégalais.....	24379	3.3	25743	3.1	24379	2.6	25743	2.8
Non sénégalais.....	4904	3.2	12149	2.3	4904	2.9	12149	2.7
Age du CM								
Moins de 30 ans.....	34612	3.1	22975	2.1	34612	2.2	22975	2.3
30 à 59 ans.....	320685	3.9	259430	3.1	320685	2.6	258430	2.9
60 ans ou +.....	127163	4.6	72543	4.4	127163	2.2	72543	2.5
Sexe								
Masculin.....	419509	4.1	266547	3.4	419509	2.5	266547	2.8
Féminin.....	62951	3.1	88400	3.1	62951	2.3	88400	2.6
Taille du ménage								
Moins de 5 personnes.....	47987	1.9	68595	1.6	47987	1.5	68595	1.5
De 5 à 9 personnes.....	180758	2.9	116328	2.5	180758	2.3	116328	2.8
De 10 à 19 personnes.....	188869	4.4	125978	3.9	188869	2.7	125978	3.2
20 personnes ou +.....	64846	7.5	44047	6.5	64846	2.8	44047	3.4
Plus haut niveau								
Sans instruction.....	450870	4.0	228359	3.3	450870	2.4	228359	2.9
Ecole primaire.....	22216	4.0	48152	3.5	22216	2.6	48152	3.0
Secondaire 1 ^{er} cycle.....	4411	3.2	32314	3.3	4411	2.5	32314	2.7
Secondaire 2 ^{ème} cycle.....	3082	3.2	18628	3.3	3082	2.0	18628	2.4
Enseignement supérieur...	1883	3.1	27496	3.5	1883	2.2	27496	1.8
Religion du CM								
Musulman.....	456798	4.0	326954	3.4	456798	2.5	326954	2.8
Non musulman.....	25663	3.4	27994	2.8	25663	2.1	27994	2.6
Etat matrimonial								
Célibataire.....	10225	2.6	17084	1.8	10225	1.8	17084	1.6
Marié(e) 1 conj.....	255255	3.4	186810	3.0	255255	2.5	186810	2.9
Marié 2 épouses.....	138209	4.7	72712	3.9	138209	2.5	72712	2.9
Marié 3 épouses.....	37186	5.9	22934	4.8	37186	2.5	22934	2.8
Marié 4 épouses et +.....	13369	7.0	8362	5.0	13369	2.5	8362	2.7
Veuf(ve).....	21688	3.1	32195	3.5	21688	2.0	32195	2.5
Divorcé(e).....	6212	2.5	14145	2.4	6212	1.8	14145	2.3
Autre.....	316	1.3	704	2.2	316	1.3	704	2.0
TOTAL.....	482461	4.0	354948	3.3	482461	2.4	354948	2.8

Source : ESP 92/93

Répartition des ménages selon le statut d'occupant, la source d'eau potable, le mode d'éclairage et le combustible de cuisine

	Zone rurale		Zone urbaine		Nombre de ménages	Pourcentage %
	Nombre de ménage	Pourcentage %	Nombre de ménage	Pourcentage %		
Statut occupation actuel						
Propriétaire.....	362334	75.1	172834	48.7	535169	63.9
Co-propiétaire.....	65158	13.5	16157	4.6	81315	9.7
Locataire.....	6910	1.4	130808	36.9	137717	16.4
Logé gratuitement.....	48058	10.0	35148	9.9	83207	9.9
Source eau potable actuelle						
Rivière, cours eau, lacs.....	19997	4.1	1981	.6	21978	2.6
Puits.....	328914	68.2	44702	12.6	373616	44.6
Forage.....	106681	22.1	127242	35.8	233923	27.9
Robinet interne privé.....	15600	3.2	130034	36.6	145634	17.4
Robinet interne partagé.....	3546	.7	46255	13.0	49801	5.9
Autre.....	7723	1.6	4733	1.3	12456	1.5
Eclairage actuel						
Bois.....	67219	13.9	584	.2	67803	8.1
Pétrole.....	386011	80.0	107638	30.3	493649	58.9
Electricité, solaire.....	12541	2.6	206879	58.3	219420	26.2
Bougie.....	11193	2.3	39214	11.0	50407	6.0
Autres.....	5497	1.1	633	.2	6130	.7
Combustible actuel						
Bois.....	453454	94.0	57019	16.1	510473	61.0
Pétrole.....	4138	.9	1402	.4	5540	.7
Gaz.....	7457	1.5	123740	34.9	131196	15.7
Electricité, solaire.....	223	.0	2284	.6	2507	.3
Charbon de bois.....	14824	3.1	163394	46.0	178218	21.3
Autres.....	2366	.5	7109	2.0	9475	1.1

Source : Direction de la Prévision et de la Statistique – ESP 92/93

Répartition des ménages selon le statut d'occupation du logement et le milieu de résidence

STATUT	DAKAR	A. URBAIN	RURAL	ENSEMBLE
Propriétaire.....	78 545	84 438	356 164	519 147
%	42.8	57.3	79.7	66.7
Co-propiétaire.....	7 466	11 639	48 731	67 836
%	4.1	7.9	10.9	8.7
Locataire-Acheteur.....	2 159	1 850	-	4 009
%	1.2	1.3	-	0.5
Locataire.....	75 566	27 162	2 252	102 982
%	40.1	18.4	0.5	13.2
Co-locataire.....	1 956	1 299	-	3 255
%	1.1	0.9	-	0.4
Sous locataire.....		210	-	210
%		0.1	-	0.0
Logé par employeur.....	4 556	1 726	1 196	7 478
%	2.5	1.2	0.3	1.0
Logé par parent/ami.....	14 765	18 194	37 962	70 920
%	8.1	12.3	8.5	9.1
Autre.....	335	962	798	2 096
%	0.2	0.7	0.2	0.1
TOTAL.....	183 349	147 479	447 103	777 931
%	100	100	100	100

Répartition des ménages selon le nombre de pièces habitées et le milieu de résidence

PIECES	DAKAR	%	A. URBAIN	%	RURAL	%	ENSEMBLE	%
1-3.....	102 012	55.6	66 237	44.9	177 178	39.6	345 427	44.4
4-6.....	65 744	35.9	64 744	43.4	195 921	43.8	325 689	41.9
7-9.....	12 521	6.8	12 546	8.3	56 939	12.7	82 007	10.5
10 et +.....	3 072	1.7	4 672	3.2	17 065	3.8	24 809	3.2
TOTAL.....	183 349	100	147 479	100	447 103	100	777 931	100

Répartition des ménages selon le nombre de pièces habitées et le milieu de résidence

PIECES	DAKAR	%	A. URBAIN	%	RURAL	%	ENSEMBLE	%
0.....	163 937	89.7	138 256	93.7	444 236	99.4	746 420	95.9
1-3.....	15 552	8.5	8 436	5.7	2 683	0.6	26 671	3.4
4-6.....	2 864	1.6	649	0.4	184	-	3 697	0.5
7-9.....	160	0.1	-	-	-	-	160	-
10 et +.....	845	0.5	138	0.1	-	-	983	1.1
TOTAL.....	183 349	100	147 479	100	447 103	100	777 931	100

Source : ESAM 94/95