

REPUBLIQUE DU SENEGAL

Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD)

***Rapport National sur le Développement Humain
Durable et la Bonne Gouvernance***

**HABITAT, DEVELOPPEMENT HUMAIN
DURABLE ET BONNE GOUVERNANCE**

El Housseynou LY

Août 2000

SIGLES ET ABBREVIATIONS

ACDI	Agence Canadienne pour le Développement International
AGETIP	Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public
AOF	Afrique Occidentale Française
ARD	Agence Régionale de Développement
BAHSO	Bureau d'Assistance aux collectivités locales pour l'Habitat Social
BHS	Banque de l'Habitat du Sénégal
BICIS	Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie
BNDS	Banque Nationale de Développement du Sénégal
CCCE	Caisse Centrale de Coopération Economique
CEL	Compte Epargne Logement
CFC	Caisse Française de Coopération
CFPB	Contribution Foncière des Propriétés Bâties
CGI	Code Général des Impôts
CNCA	Caisse Nationale de Crédit Agricole
CRDI	Centre de Recherches pour le Développement International
CRHUAT	Centre de Recherche pour l'Habitat, l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire
DAT	Direction de l'Aménagement du Territoire
DMC	
DP	Direction de la Planification
DPA	Direction des Parcelles Assainies
DPS	Direction de la Prévision et des Statistiques
ESAM	Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages
FAC	Fonds d'Aide et de Coopération
FAHU	Fonds d'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme
FDV	Fondation Droit pour la Ville
FECL	Fonds d'Equipement des Collectivités Locales
FORREF	Fonds de Restructuration Foncière
GREA	Groupe Régional pour l'Eau Potable et l'Assainissement
GTZ	
HAMO	Habitations Modernes
IAGU	Institut Africain de Gestion Urbaine
IOV	Indicateurs Objectivement Vérifiables
KFW	
MEFP	Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan
MUH	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
OCB	Organisation Communautaire de Base
OHLM	Office des Habitations à Loyers Modérés
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONAS	Office National d'Assainissement du Sénégal
ONG	Organisation Non Gouvernementale
PDU	Plan Directeur d'Urbanisme
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PUD	Plan d'Urbanisme de Détails
RRPS	Réseau de Recherches sur les Politiques Sociales
SCAT URBAM	Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SGBS	Société Générale de Banques au Sénégal
SIC	Société Immobilière du Cameroun
SICAP	Société Immobilière du Cap-Vert
SNHLM	Société Nationale des Habitations à Loyers Modérés
SOABI	Société Ouest Africaine de Béton Industriels
SOPRIM	Société de Promotion Immobilière
SPHS	Société de Promotion de l'Habitat Social
USAID	United States Agency for International Development
VRD	Voirie et Réseaux Divers
VVS	Villes & Villages en Santé
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
Sigles et abréviations.....	2
Introduction générale.....	6
I. Conditions-cadre d'intervention.....	8
1.1 Les politiques d'habitat et tendances récentes.....	9
1.1.1 La planification spatiale locale.....	12
1.1.2 La promotion immobilière.....	14
1.1.3 Le financement de l'habitat.....	15
1.1.4 La recherche et la formation.....	17
1.2 Indicateurs du coût de l'habitat.....	18
1.2.1 L'infrastructure.....	18
1.2.2 La superstructure.....	18
1.2.3 Le coût des organismes constructeurs.....	18
1.2.4 Le coût des organismes bancaires.....	19
1.3 La fiscalité.....	19
1.4 Habitat, Aménagement du cadre de vie et Risques.....	21
II. Sociologie des acteurs de l'habitat au Sénégal.....	25
2.1 L'Etat.....	25
2.2 Le Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social.....	26
2.3 Le fonds pour l'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat.....	26
2.4 Les acteurs de la promotion immobilière.....	27
2.4.1 La Société Immobilière du Cap-Vert.....	28
2.4.2 La Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré.....	28
2.4.3 Les habitations modernes.....	29
2.4.4 La Direction des Parcelles Assainies (DPA) de la SNHLM.....	29
2.4.5 La Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains...	30
2.4.6 Les promoteurs privés.....	31
2.5 Les populations et les pratiques.....	33
2.5.1 Les coopératives d'habitat.....	34
2.5.2 L'habitat précaire : restructuration et recasement.....	34
2.5.3 L'auto-construction.....	36
2.5.4 Les transformations des logements constants par les promoteurs immobiliers.....	36
2.6 Les collectivités locales.....	37

2.7 Les autres acteurs.....	39
III. Les dysfonctionnements du secteur.....	40
3.1 Concertation et coordination intersectorielle des activités.....	40
3.1.1 Des tracasseries administratives subies par les promoteurs....	40
3.1.2 Dans le domaine du foncier et du domaine.....	40
3.1.3 Lisibilité du traitement social et technique de l'habitat au Sénégal.....	43
3.2 La demande et l'offre.....	43
3.3 L'équité et la transparence dans la desserte en matière d'habitat au Sénégal.....	45
3.3.1 Les disparités entre la région de Dakar et les régions de l'intérieur.....	45
3.3.2 La marginalisation de l'habitat rural.....	45
3.3.3 Autres disparités.....	46
3.4 Les contraintes liées au financement du secteur de l'habitat.....	46
3.4 Articulation des réponses communautaires.....	47
Conclusions et Recommandations.....	48
Bibliographie.....	49
Annexes	

INTRODUCTION GENERALE

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 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» orientées 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 gouvernance et du développement humain durable.

Gouvernance et développement humain durable s'offrent comme deux concepts phares pouvant instrumentaliser une réflexion sur l'habitat portée et dynamisée par les notions d'équité, de responsabilité, de transparence, d'amélioration et d'aménagement du cadre de vie.

Aussi, il se comprend aisément les motifs de l'insistance de l'étude sur les pôles d'exécution et les organes de décision, mais surtout sur les capacités de

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

gouvernance dont disposent les collectivités locales pour gérer les établissements humains dans le contexte de la décentralisation.

Le rapport est structuré en trois (3) parties. La première partie aborde les conditions-cadre de l'habitat au Sénégal de la période coloniale à nos jours. La seconde partie porte sur la sociologie des acteurs. La troisième partie concerne les dysfonctionnements du secteur.

I. Conditions-cadre d'intervention

1.1 Les politiques d'habitat et tendances récentes

La politique d'habitat mise en œuvre au Sénégal trouve ses origines dans la loi n° 46/860 du 30 avril 1946 qui a confié au Ministère de la France d'Outre-mer, le soin d'établir pour les territoires relevant de son autorité, des plans de développement économique et social portant sur une période de dix (10) années.

Il convient aussi de relever, à cet égard, la création par décret du 14 juin 1926, de l'office fédéral des habitations économiques.

Après la seconde guerre, d'autres institutions ont vu le jour. En effet :

- l'arrêté général du 3 février 1949 a créé les sections locales d'habitation ;
- le décret du 14 octobre 1952 et l'arrêté local du 21 janvier 1952 ont créé, au Sénégal, un office public local des habitations économiques ;
- par arrêté n° 188 du Gouverneur du Sénégal en date du 15 janvier 1955, l'office public local des habitations économiques fut remplacé par un service local d'habitat ;
- le 18 mars 1959, l'ordonnance n° 59025/MTPT/MI a créé un commissariat à l'urbanisme et à l'habitat comprenant :
 - * un service des études,
 - * l'office des habitations à loyer modéré,
 - * le fonds d'amélioration de l'habitat rural.

Après l'indépendance, une politique de l'habitat s'est poursuivie avec des fortunes diverses qui s'entrevoient à travers une grille de périodisation à cinq (5) niveaux.

* La période 1960-1973 est marquée par un soutien financier substantiel de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) et de certaines banques de la place par la mise à disposition de financements à long terme (10 à 20 ans) avec des taux d'intérêt relativement bas (3% à 5,5%) permettant aux promoteurs immobiliers publics (OHLM et SICAP) de réaliser de vastes programmes.

La CCCE intervenait pour 75 % dans le coût des constructions des programmes de location simple et pour 40 % de ceux en location vente. En plus, l'Etat Sénégalais continue à conduire des opérations de viabilisation de terrains et a BNDS offrait des crédits pour compléter l'apport de la CCCE.

Le contexte peu inflationniste de cette période entretient un équilibre entre l'offre et la demande et permet une pratique de prix de cession particulièrement bas. Pour mener à bien sa politique, l'Etat procède à des déguerpissements des occupants irréguliers dans les poches d'habitat précaire en faveur des sociétés immobilières, accentuant ainsi la dynamique de ségrégation spatiale à Dakar et dans certaines capitales régionales.

Cette période marque assurément la difficile juxtaposition entre la loi sur le domaine national largement contestée par les pouvoirs périphériques/traditionnels et les dispositions coutumières de gestion du foncier. En témoignent les protestations du groupe *lébou* à Dakar et certaines familles *toorobé* au Fuuta dans le contexte de l'aménagement de la vallée du Fleuve Sénégal. Le régime senhoriste n'a jamais accepté de négocier avec ces communautés et c'est en 1981 que l'Etat Sénégalais va commencer à faire des concessions au foncier traditionnel avec beaucoup d'hésitations et d'errements et selon les intérêts du parti au pouvoir à l'époque.

* La période 1974-1979 est fortement marquée par le choc pétrolier de 1973 qui va influencer la hausse du coût des intrants. Cette situation exercera des conséquences très négatives sur la production du logement. En plus de l'enregistrement d'une baisse de l'offre annuelle de logements, il va apparaître une forte augmentation de la demande qui sera suivie par une érosion des capacités financières des populations. S'ensuivirent le développement d'une spéculation foncière avec l'apparition et la consolidation de réseaux aux multiples connexions politiques et/ou traditionnelles et la prolifération de l'habitat spontané. La combinaison de cette situation avec le retrait de la CCCE pousse les principaux promoteurs publics (SICAP, OHLM) à recourir à leurs fonds propres et aux crédits des banques locales dont les taux sont largement plus élevés à ceux naguère proposés par la CCCE.

Le gouvernement incite à l'auto-construction en lançant le programme «Parcelles Assainies» avec le soutien de la Banque Mondiale. Cette opération, qui vise les couches défavorisées, est évaluée à 5,5 milliards de francs CFA. Mais cette opération portera des éléments de perversion par rapport à la philosophie de l'entame dans son montage. Déjà en 1981, des acquéreurs réclamaient des parcelles pour les équipements collectifs et des espaces de socialisation (aires de jeu, écoles, etc.). Des espaces réservés à l'origine pour des équipements communautaires ont été rétrocédés à des particuliers. C'est le cas par exemple de l'unité 24 des parcelles assainies où la Direction des Parcelles Assainies n'a pas respecté les règles édictées par le schéma d'installation d'origine.

Lorsque cette tendance prit une ampleur, les habitants de la localité décident de s'opposer par la force contre les constructions illicites et ce processus de mobilisation sociale va donner naissance à une «association contre les occupations illicites» en 1994 et plusieurs correspondances restées sans suite ont été envoyées au Ministère de l'Urbanisme et à la Mairie de Dakar (LY 1996, IAGU/VVS). Ce mouvement de protestation, qui s'origine de cette période, est toujours de mise dans plusieurs quartiers des parcelles assainies comme le laisse entrevoir l'Encadré n° 1.

Encadré n° 1

Lettre ouverte au Président de la République
Par les jeunes du Front pour l'Alternance aux Parcelles Assainies

Monsieur le Président de la République, ces terrains que vous voyez bien délimités sont destinés à recevoir des édifices d'utilité publique pour le compte de l'agglomération des Parcelles Assainies et cités environnantes. Une zone de près de 500 000 habitants. Ces terrains ont été frauduleusement morcelés et vendus par une Gie dénommé «Diamalaye organisation» piloté par le porte-parole d'un marabout. Ces populations ont déploré et énergiquement dénoncé ce fait depuis 1990 ; mais le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat n'a jamais voulu prendre ses responsabilités pour mettre un terme à cette spoliation.

En juillet 1991, le Directeur Général des Impôts et des Domaines, après constats faits, a décliné toute responsabilité de sa part et a interpellé le Gouverneur de la région, le Directeur de l'Urbanisme et de l'Architecture et le Commissaire des Parcelles Assainies. Ce dernier a même été relevé de son poste par le Général Lamine Keïta, à ce moment Colonel et Directeur de la Sécurité, pour avoir accepté une parcelle en guise de récompense.

En janvier 1995, le Ministre de la Santé et de l'Action Sociale a saisi son homologue de l'Habitat pour exiger la mise à sa disposition du terrain de l'hôpital (l'urbanisme n'a pas réagi).

En 1995, 1997 et mars 1999, le Ministère de l'Education Nationale a réclamé par trois fois le terrain du lycée en vue de la construction du grand lycée des Parcelles Assainies ; le Ministère de l'Urbanisme n'a pas réagi une seule fois.

Des délégations des Parcelles Assainies ont eu plus de cinq séances de travail avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, mais les décisions de ce dernier n'ont été que des tas de mensonges. Il n'a rien exécuté.

Le président Abdou Diouf a donné des instructions allant dans le sens de la satisfaction des revendications légitimes des populations ; mais l'urbanisme a préféré enterrer le dossier. Que des agents du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat aient accepté de se laisser corrompre ne nous intéresse pas.

Ce que nous réclamons, et fort et plus qu'hier, c'est la restitution pure et simple des terrains du lycée, de l'hôpital et du nouveau garage, ce dernier récemment occupé en partie par les boutiques.

Monsieur le Président de la République, avec toute l'estime que nous portons à votre auguste personne et l'espoir que nous fondons pour le développement endogène de notre cité, vous comprendrez que ces occupations irrégulières nous pénalisent à plus d'un titre.

1. Le terrain de l'hôpital : un site de 4 hectares, occupé par des gens ne détenant aucun titre légal. Nous demandons la construction du nouvel hôpital sur ce site en bordure de l'océan.
2. Le terrain du lycée : plus de 5 hectares de superficie. Il est destiné à recevoir un lycée et un collège jumelés et le stade omnisports des Parcelles Assainies. Faute de lycée, beaucoup d'élèves de la seconde, de la première et de la terminale ont arrêté les études, leurs parents ne pouvant plus leur assurer le repas de midi et le transport vers Dakar ou Guédiawaye.
3. Le nouveau garage au terminus 22 : dès qu'il sera mis en fonction, beaucoup de véhicules vont devoir garer sur le trottoir faute d'espace à l'intérieur. Des boutiques occupent une bonne partie du garage.

Pour toutes ces raisons qui s'opposent à la politique de développement de notre agglomération, nous avons décidé d'organiser des marches d'une part sur le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat pour les occupations irrégulières de sites d'utilité publique et sur le Ministère de l'Environnement et celui des Mines d'autre part pour l'extraction de sable marin et le déversement des eaux usées dans certaines unités sans mesures appropriées.

Ces marches de protestation s'effectueront également à l'intérieur des parcelles jusqu'à la satisfaction de nos revendications légitimes.

Source : Le Matin n° 1059 du vendredi 14 juillet 2000

* La période 1980-1993 est marquée par la mise en place d'une institution financière de logement (BHS), d'une société immobilière (HAMO) et d'une Société d'Aménagement des Terrains Urbains (SCAT-URBAM). Ces initiatives de l'Etat participent à pallier l'essoufflement des sociétés nationales.

Cette politique sera articulée avec l'incitation à la promotion immobilière privée et au développement des coopératives d'habitat et coïncide avec le début de mise en œuvre des plans d'ajustement structurel dans lesquels l'habitat sera jugé par la Banque Mondiale comme étant parmi les secteurs non productifs n'ayant pas la priorité des crédits (Fall A. Salam, 1998).

Les signes patents des limites de la politique gouvernementale de l'habitat planifié émergent et les difficultés de financements des sociétés comme la SICAP et la SN-HLM sont soumises à des plans de restructuration. Le déficit de la SICAP qui comble un crédit de la BHS de 2,5 milliards de francs CFA, atteint 2,25 milliards de francs. Concomitamment, des associations comme celle des locataires de la SICAP se mobilise pour transformer les contrats de location-simple ayant plus de 15 ans d'ancienneté en contrat de location-vente.

La BHS sera appelée à jouer un rôle de premier plan en animant des politiques de mobilisation de l'épargne pour le logement, mais aura du mal à s'accommoder de deux (2) contraintes essentielles : l'importance de l'apport exigé aux particuliers et aux promoteurs privés et le taux d'intérêt élevé (entre 9 et 11%).

D'autres dispositions institutionnelles seront prises pour favoriser l'accès au logement comme la création de la BAHSO dont la mission est d'assister les initiatives socio-professionnelles dans la réalisation de leurs programmes de parcelles viabilisées. Les coopératives deviennent une nouvelle alternative pour les couches moyennes et les petits épargnants du secteur privé et de la fonction publique.

Le secteur de l'habitat rural est réduit à l'inactivité. L'Etat se contente d'appliquer la diffusion de prototypes de logement souvent inadapté à certaines zones éco-géographiques ou inaccessibles aux populations.

* A partir de 1993, le secteur du logement se singularise par le développement accentué de la promotion immobilière privée et l'auto-construction collective qui visent, dans leur pluralité, à produire des logements à la portée du plus grand nombre et la réorganisation du secteur.

Une vaste opération de production de logements dans des conditions meilleures et avec la mobilisation de l'essentiel des acteurs (logements administratifs, ZAC, SNHLM, SCAT URBAM et lotissements) est conduite avec une articulation de mesures sociales allant des prêts DMC sans intérêts, l'encadrement des coopératives, les mesures d'allégement fiscale à la simplification de certaines procédures en matière fiscale. Cet élan sera nettement stoppé par le changement de parité entre le franc CFA et le franc français, lesquels vont entraîner une inflation dépassant parfois 60 % sur certains éléments de la construction.

De nos jours, le secteur de l'habitat est en pleine destruction avec une dispersion des pôles d'exécution et des organes de décision. Le partenariat public-privé et

collectivités locales dans la facilitation de l'accès au logement bute sur des contraintes liées en grande partie au financement du secteur, à la fiscalité, aux lourdeurs des procédures administratives et un manque de lisibilité dans les modes opératoires d'interaction, etc.

Les objectifs actuellement poursuivis par la politique de l'habitat de l'Etat sénégalais se résument à la professionnalisation du secteur avec une plus grande participation des populations. La lettre de politique sectorielle met aussi l'accent sur la planification consultative dans le domaine de l'urbain, la maîtrise de la gestion foncière, la prise en charge des établissements humains par les collectivités locales, la démarche partenariale dans l'élaboration et l'application des phases d'urbanisme, l'allégement de la fiscalité et des procédures administratives. En somme, l'accès au logement s'offre comme une œuvre de solidarité nationale dans les textes.

Dans l'ensemble, trois (3) missions essentielles seront définies par les autorités :

- la planification spatiale locale ;
- la promotion immobilière ;
- le financement de l'habitat.

1.1.1 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 durable.

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.

Source : GRAVELLE J.J (1970) : *Espace urbain et prix du sol. Recherches économiques SIREY, Paris, France (p.48)*

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'OHLM³ (*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 bourgeolement 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 ;

³ Office des Habitations à Loyer Modéré

- 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 pour la Ville (FDV), créée le 17 janvier 1998, est une institution spécialisée en restructuration et régularisation foncières. 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 foncières ;
- des missions de maîtrise d'ouvrage déléguée pour l'aménagement et l'équipement des quartiers non lotis.

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.

En définitive, il faut relever avec force l'échec de l'Etat dispensateur de l'équité sociale dans la maîtrise prospective du rythme des établissements humains en rapport avec le développement des espaces urbains comme le laissent entrevoir la prolifération des habitats illégaux, la conquête de l'espace public maritime dans le cas de Dakar et l'occupation de sites sujets à des inondations en période pluvieuse. A cela, il faut ajouter l'absence de moyens pour le contrôle de l'habitat illégal, le poids de plus en plus grandissant des pouvoirs périphériques (réseaux, marabouts, hommes politiques, etc.).

1.1.2 La promotion immobilière

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

- un secteur d'auto-construction totale qui domine plus 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.

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.

La promotion immobilière est un sous-secteur qui subit gravement les contraintes liées à la dévaluation du franc CFA depuis 1994. Par exemple, les promoteurs ne sont plus privilégiés sur les zones récemment aménagées par la SCAT-URBAM et sont de plus en plus confrontés au manque de réserves foncières accessibles et raccordées aux réseaux. Ils sont obligés de s'accommoder de zones lointaines en prenant en charge les coûts de viabilisation. Les forts taux appliqués par les banques intervenant dans le secteur de l'habitat (BHS, BICIS, CITIBANK, SGBS, etc.) et les lourdeurs et rigueurs dans le processus d'acceptation des projets immobiliers entraînent des surcoûts des logements qui deviennent pratiquement inaccessibles aux défavorisées et moyens. L'inexistence d'une véritable politique incitative de drainage de l'épargne et d'accroissement de l'épargne-logement, clairement définie en termes de stratégie, constitue une sérieuse contrainte à la promotion immobilière (voir 2.4 Les acteurs de la promotion immobilière).

1.1.3 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).

Comme vu dans les pages précédentes, les ressources extérieures destinées aux programmes d'habitat étaient constituées, jusqu'en 1973, de prêts essentiellement consentis par la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE). Cet établissement 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 des programmes d'habitat à partir de 1973. Jusqu'à cette date, 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 la CCCE, 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, 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, d'urbanisme, 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.

Les contraintes liées aux modes et aux mécanismes de financement qui seront abordées de manière plus substantielle dans les pages suivantes se résument globalement

- par les prix trop élevés des terrains ;
- les difficultés de mettre en œuvre une stratégie de financement à long terme du logement ;
- les conditionnalités bancaires ;
- les faibles capacités financières des promoteurs privés ;
- les surcoûts liés à la non prise en charge du coût des réseaux par les concessionnaires ;
- les lenteurs administratives dans l'analyse de faisabilité technique et sociale des projets soumis par les promoteurs ;
- etc.

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.

1.1.4 La recherche et la formation

Le gouvernement sénégalais a décidé, depuis les années 70, de promouvoir une architecture et un urbanisme fondés 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.

1.2 Indicateurs du coût de l'habitat

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

- l'infrastructure qui se décompose en sol et réseaux ;
- la superstructure comprenant les constructions ;
- le coût des organismes constructeurs qui induit les frais de gestion et divers ;
- le coût des organismes bancaires ;
- la fiscalité.

1.2.1 L'infrastructure

Le coût du sol 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.

En ce qui a trait aux réseaux, on peut prendre l'exemple de l'OHLM où 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	<u>4 % du coût</u>
	27,97 %

1.2.2 La superstructure

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 %	

1.2.3 Le coût des organismes constructeurs

Ce coût comprend généralement :

- Le principal à savoir : la superstructure qui peut être augmentée 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 gestion 1 % du coût
 - * les provisions, l'entretien et les réparations 0,5 % du coût
 - * les provisions pour impayés 0,5 % du coût
 - 2 %

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

1.2.4 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.

1.3 La fiscalité

La fiscalité dans le domaine de l'habitat peut être visitée en des paliers différents pour bien structurer son impact dans les dynamiques d'accès au logement pour les particuliers, mais aussi les contraintes des promoteurs publics et privés constitués sous forme de personnes morales et qui inscrivent leur programme dans le cadre de l'habitat planifié par les pouvoirs publics.

Les exonérations fiscales concernent principalement les promoteurs et les personnes physiques qui accèdent au logement à partir de leurs fonds propres.

Sur le plan fiscal, différentes dispositions pratiques ont été mises en œuvre pour promouvoir la production de logements au profit des couches les plus défavorisées. D'abord en rapport avec les exonérations fiscales, ensuite dans une logique des mesures de réduction de droits et enfin dans le régime des tarifs préférentiels.

Dans le domaine spécifique de l'habitat, la loi fiscale établit un impôt annuel sur les bénéfices des sociétés et personnes morales, mais l'article 5 du code général des impôts affranchit le paiement de l'impôt susmentionné, les coopératives d'habitat et les regroupements dits castors qui lotissent et/ou construisent au profil exclusif de leurs membres (Sine A., 1996).

Cette dispense concerne aussi les intérêts, arrérages et les emprunts des sociétés qui interviennent dans le domaine de l'habitat social

Pour les mesures qui concernent les personnes physiques, on peut distinguer deux (2) niveaux. Le premier niveau intervient au moment de l'acquisition du terrain et le second se rattache à l'occupation effective.

* Dans le premier niveau, l'article 36-60 du CGI prévoit une exonération sur les intérêts des emprunts à la charge du contribuable pour l'acquisition, la conservation ou les réparations de l'habitation principale. L'article 323-30 exonère la taxe sur les opérations bancaires, les intérêts et commissions des prêts consentis aux personnes physiques pour la construction et l'acquisition d'immeubles à usage d'habitation principale, sous réserve que la valeur hors taxe des constructions n'excède pas 15.000.000 FCFA. La pertinence de cette disposition souffre du renchérissement des coûts de matériaux de construction intervenu depuis la dévaluation du franc CFA en janvier 1994.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) qui concerne les travaux immobiliers n'est pas de mise si «l'immeuble est occupée à titre d'habitation principale sans intention de vendre ou de louer». Cette disposition est difficilement contrôlable dans la mesure où l'écrasante majorité des propriétaires-logeurs n'enregistrent pas leurs contrats de location à la Chambre de Commerce. Cette démarche informelle concerne aussi les villas à grand standing.

* Dans le second niveau, il faut relever qu'au titre de la Contribution Foncière des Propriétés Bâties (CFPB) due au terme de l'article 215 du CGI, le législateur a prévu une exonération temporaire s'étalant sur un horizon temporel de dix (10) années pour les constructions de «nouvelles maisons». Cette disposition est valable si et seulement si l'immeuble est occupé par le propriétaire lui-même au titre de résidence principale pour la partie de la valeur locative annuelle inférieure à 1.500.000 FCFA. Il ne serait pas inutile de préciser que le droit fiscal sénégalais définit la valeur locative comme «le prix que le propriétaire retire de son immeuble lorsqu'il le donne à bail ou, s'il l'occupe lui-même, celui qu'il pourrait en retirer en cas de location».

Cette précision sémantique a l'avantage d'apprécier les dérives possibles dans la mesure où des dispositifs pratiques n'ont pas été prévus pour contrôler les différentes affectations du logement et les prix effectivement pratiqués dans les contrats de location.

Des mesures de réduction de droits profitent aux personnes physiques et celles morales dans le secteur de l'habitat. Elles concernent les investissements opérés par les promoteurs publics ou privés pour l'acquisition, la vente ou la location d'immeubles. Dans cette même mouvance, on note une réduction de 15 à 10% du droit d'enregistrement des actes portant sur l'acquisition des terrains nus, de bâtiments destinés à être entièrement démolis et de leurs dépendances non bâties et la concession de droits de superficie sur les mêmes immeubles. Cette réduction est assujettie à l'engagement de l'acquéreur à construire sur le terrain dans les trois (3) années à venir, tout en respectant les normes requises (article 654 du CGI). Cette réduction s'applique généralement aux constructions de maisons collectives et s'étend aussi aux opérations réalisées par les coopératives d'habitat et groupements dits «CASTORS». L'article 657 du CGI réduit à 5 % les actes portant vente d'immeubles à usage de logement réalisés par les promoteurs immobiliers. Cette dernière réduction concerne aussi les opérations de vente de terrains aménagés ou

de logements pour les coopératives de construction et d'habitat. La TVA de 20% pour les travaux immobiliers effectués pour le compte exclusif de personnes physiques et concernent les locaux à usage d'habitation est ramenée à 7%.

Le CGI prévoit des tarifs préférentiels aux sociétés d'économie mixte qui oeuvrent pour l'habitat planifié, notamment avec l'article 658 qui fixe à 5000 Frs le droit portant sur les locations de logements sociaux au sein de l'article 657 qui définit «l'habitat social».

La fiscalité dans le domaine de l'habitat vise, de par les mesures qu'elle préconise, un accès facile au logement pour les particuliers et un allègement des charges pour les promoteurs. Le renchérissement des coûts de construction subséquente à la dévaluation du franc CFA l'ampute de sa portée sociale et pose la nécessité de la revisiter aux fins de l'adapter aux impératifs du niveau socio-économique des couches moyennes et défavorisées.

1.4 Habitat, Aménagement du cadre de vie et Risques

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.

La 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.

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

- 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.
- Les indicateurs d'aisance (en 1994) montre qu'il y a 16,7 % de WC à Dakar ; 15,7 % de WC dans les autres centres urbains et 12,4 % de WC en zone rurale.
- Pour l'approvisionnement en eau (1989) : à 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 %.

Pour le combustible de cuisine, on note qu'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.

Il faut souligner avec force la notion de «risques» dans les liaisons fonctionnelles qui existent entre habitat et les conditions du cadre de vie des populations.

Les risques environnementaux et sanitaires des quartiers dits «pauvres» incluent ceux de l'enveloppe péri-urbaine de la capitale et les quartiers périphériques des villes secondaires. Ces risques environnementaux et sanitaires dérivent pour la plupart de l'état de l'assainissement et des pratiques d'hygiène y afférentes et concernent spécifiquement les infrastructures sanitaires, la gestion des ordures ménagères, l'évacuation anarchique des eaux usées, les inondations etc.

Les WC à fosse septique, les douches à «puits perdu» ou les toilettes traditionnelles dites «wannack» en Wolof sont généralement les infrastructures sanitaires dans les habitations précaires. Les WC à fosse septique sont vidangés par des opérateurs économiques locaux dits «*Baye Pelles*» au moins deux (2) fois par an dépendamment de la taille du ménage. Dans le cas des familles nombreuses, les membres assurent le vidange en mobilisant la main-d'œuvre familiale. Dans le contexte des concessions inaccessibles par les camions vidangeurs à cause de la topographie et/ou de l'exiguïté des ruelles comme la banlieue de Pikine, les produits vidangés sont l'objet d'enfouissement (Ly El H. 1999, Banque Mondiale, ONAS/GREA). Les douches à puits perdu ne nécessitent aucun entretien. Au bout de cinq (5) à sept (7) ans, l'installation est complètement renouvelée. Les «wannack» sont fortement protégés par des clôtures issues de matériaux de récupération dans les villes et de matières végétales en milieu rural. L'évacuation anarchique des eaux usées est une pratique courante dans les comportements d'hygiène que l'on retrouve même dans les systèmes d'habitat planifié et contribue parfois à détériorer les relations de riveraineté.

La dégradation du système de collecte, d'évacuation et d'élimination des ordures ménagères à Dakar et dans beaucoup de villes du Sénégal pose le problème de la gestion des villes. Les difficultés liées à la conciliation des politiques municipales et les dynamiques communautaires continuent à entretenir l'absence de stratégies

adaptées au vécu environnemental des populations. La collecte primaire pose parfois de sérieux problèmes à Dakar et les populations des quartiers périphériques sont parfois obligées d'enfouir leurs ordures.

La constance des maladies diarrhéiques, le paludisme, les cas de choléra signalés en 1996 à Pikine et Kaolack, les maladies de la peau, etc. se rattachent aux risques environnementaux et sanitaires susmentionnés.

Le phénomène des inondations a pris une grande ampleur durant ces dernières années et concernent les établissements humains effectués sur des sites insalubres et marécageuses et sur d'anciens lits de cours d'eau. A cela, il faut ajouter le caractère obsolète des réseaux d'assainissement dans beaucoup de villes sénégalaises. En effet, le rythme d'investissement en matière d'assainissement urbain au Sénégal n'a pas suivi la courbe de croissance de la population. Les réseaux d'assainissement urbain datent pour la plupart de l'époque coloniale.

Un train de mesures visant à parer aux inondations dans la région du Fleuve sont contenues dans les documents officiels du CRD spécial organisé en juin 2000 à Saint-Louis. Outre l'aménagement d'une seconde embouchure pour discipliner les courants du Fleuve Sénégal, il a été retenu la poursuite du lotissement de TAREDJI en aidant les déplacés du site de DONAYE. L'aménagement et la réhabilitation des voies de communication (routes, pistes) dans l'esprit d'une stratégie de recasement des populations de la vallée du fleuve Sénégal est une mesure retenue qui occupe une place importante dans les stratégies ultérieures.

Il est important de noter le constat fait sur la dispersion des efforts et l'utilisation inefficace des ressources en ce qui a trait aux inondations de la ville de Saint-Louis et de la vallée. Ce qui explique l'option majeure liée «à la clarification du rôle que le gouvernement souhaite voir jouer par les ONG dans l'appui en urgence aux populations inondées» (Soleil du 14-15 janvier 2000 n° 9011).

Les inondations ont entraîné dans les villes et au Nord du Sénégal, la prolifération de maladies bactériennes et parasitaires à transmission hydrique, la bilharziose, la fièvre typhoïde, le choléra, etc. Les inondations ont aussi négativement influé sur la potabilité de l'eau au Nord du Sénégal.

En somme, les mesures prises durant ces dernières années au Sénégal pour résoudre les inondations à Dakar et dans les autres régions du pays se révèlent ponctuelles et souffrent de durabilité et d'efficacité. Parfois, elles prennent l'allure de tapages folkloriques sur fond électoraliste. Le rôle nouveau de segments de la société civile dans la gestion des risques (OCB, ASC, ONG, groupements féminins, etc.) préfigurent des pratiques citoyennes allant dans le sens d'une gestion consultative des catastrophes. Les réponses institutionnelles des collectivités locales butent sur le manque de moyens et dénotent l'absence d'une stratégie participative de gestion des établissements humains.

Entre autre risques, on peut mentionner :

- les incendies liés à une promiscuité dans l'occupation de l'espace ;

- les établissements humains situés à la périphérie immédiate des unités industrielles (ex. : village de Hann/Dakar) ;
- la manipulation des déchets dangereux à l'intérieur des concessions ;
- les constructions et réaménagements ne respectant pas les normes ;
- la non prise en compte des handicapés dans les plans architecturaux des concessions ;
- les mauvaises installations électriques (souvent sans «prise de terre») ;
- l'expansion anarchique des marchés (HLM à Dakar, Marché Sor de Saint-Louis, Marché Tilène de la Médina, etc.) dans les unités d'habitation ;
- etc.

L'analyse de l'habitat au Sénégal en rapport avec le cadre de vie des populations et les risques pose la nécessité d'entreprendre une politique ardue, soutenue et responsable d'aménagement des espaces ruraux et urbains et d'une maîtrise foncière. Cette politique doit être articulée avec un système de contrôle cohérent et opérationnel sur la base d'une bonne répartition des rôles et des responsabilités entre les différents acteurs de l'habitat.

II. Sociologie des acteurs de l'habitat au Sénégal

2.1 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 :

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.

2.2 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.

2.3 Le fonds pour l'Amélioration de l'Urbanisme et de l'Habitat (FAHU)

Le FAHU est un outil pour instrumentaliser la politique de l'Etat Sénégalais en matière d'urbanisme et d'habitat, mais la structure n'est pas dotée d'un budget depuis plusieurs années. L'Etat devait contribuer à la réalisation des VRD des lotissements de la SICAP et de l'OHLM. Le fonds du FAHU avoisinait 4 milliards annuellement dans les années 1980, mais les ressources se sont progressivement détériorés jusqu'au niveau de 4 millions en 1996. Le fonds n'est plus alimenté depuis 1997. La BHS exigeait à chaque prétendant un apport personnel équivalent à 10 % du coût de la parcelle du logement et c'est une sous-imposante du FAHU à savoir : «le Fonds pour l'Habitat Social» qui servait à compléter l'apport des clients de la BHS. Ce fonds n'est plus opérationnel avec la disparition «virtuelle» du FAHU.

2.4 Les acteurs de la promotion immobilière

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. Ces unités de production sont :

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

2.4.1 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 transférés 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.

L'état des réalisations de la SICAP au mois de juin 1999 (voir en Annexe 1) s'élèvent comme suit :

• Surface totale de terrains	434,4751 hectares
• Chambres célibataires	178 unités
• Studio 1 pièce	706 unités
• Studio 2 pièces	2611 unités
• Studio 3 pièces	3553 unités
• Studio 4 pièces	4034 unités
• Studio 5 pièces	1355 unités
• Location-vente	6946 unités
• Location simple	5825 unités
• Total logements	12771 unités
• Total pièces	40339 unités

La SICAP a joué un rôle non moins important dans l'amélioration de l'accès au logement, mais les différents plans de restructuration qui ont été de mise au sein de la société et la réduction de son parc locatif l'ont dépouillé de sa portée sociale, à l'instar de la SNHLM.

2.4.2 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.

En effet, comme nous l'avons signalé dans les pages précédentes, la région de Dakar concentrait 74 % des salariés permanents en 1994. Selon l'ESAM, la rémunération des salariés occupe 35,6 % des revenus à Dakar, 24,3 % dans les autres centres urbains et 8 % dans le milieu rural.

Un autre facteur qui a limité le programme de l'OHLM dans ces villes ou les localités proches des matières premières à exploiter est la création de cités de cadres par les sociétés engagées dans ces opérations en utilisant les fonds propres de l'entreprise privée. Il en est ainsi de la cité Mbaye Mbaye de Mboro et celle de la Compagnie Sucrière de Richard Toll.

Dans le maigre bilan de la Division de l'Habitat Rural de l'OHLM, l'on peut citer la création d'un lotissement financé par des émigrés.

En juillet 2000, la SNHLM (ex OHLM) a réalisé au total 130 802 logements au Sénégal dont Dakar (1886), Nord du Sénégal (349), Kaolack et Fatick (688), Louga (213), Sénégal Oriental (178), Diourbel (126) et Thiès (677) (voir Annexe 2 suite).

2 4.3 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 liées à son modèle constructif et de gestion ont réduit considérablement l'espoir placé dans cette société.

2.4.4 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 d'une 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 durant ces dernières années, 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 et de socialisation auraient joué 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 dans les relations de riveraineté et surtout entre les populations, l'Etat et la DPA (voir Encadré n° 1).

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 comme abordé dans les pages précédentes.

2.4.5 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.

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.

Selon les données fournies par la direction technique au mois de juillet 2000, la SCAT-URBAM a réalisé dans le projet Mariste-Dakar, 1650 équivalents parcelles durant la première phase (1995-1997). Le processus de morcellement engagé par les bénéficiaires (coopératives, particuliers, SNHLM) a ramené la réalisation à 2250 équivalents unités d'habitation.

La deuxième phase entamée en octobre 1988 et bouclée récemment a produit 2000 équivalents unités d'habitation. Une deuxième convention signée avec l'Etat et non encore exécutée concerne la zone du Camp de Thiaroye, la zone de Mbao, Rufisque I et II et la zone de Pyrotechnie.

2.4.6 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 au cœur de la politique de l'habitat.

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).

Le document du dernier conseil interministériel restreint portant sur la facilitation de l'accès au logement (10 novembre 1999) fait un état des lieux des programmes immobiliers des privés à Dakar en avançant les chiffres contenus dans le tableau ci-après.

Tableau n° 3 : Programmes immobiliers – Etat récapitulatif à Dakar

Programme	Nombre de logement
SOMISCI-MERMOZ	38 MS
SIPRES I (FOIRE NORD)	137
SEPCO II (Thiaroye Azur)	116
SEPCO I (Thiaroye Azur)	160
CPI – VDN	149
IMMORAMA – MARISTES	30
SICA /VDN	30

Source : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (Décembre 1999)

L'acquisition de terrains privés ou du domaine national a été une source permanente de retard dans le calendrier de la mise en œuvre des programmes de logements en raison de la lenteur des procédures et du manque de ressources nécessaires à la constitution des réserves foncières (MUH, 1999).

Cette situation est aussi valable pour les procédures administratives pour l'acceptation de la faisabilité des projets au niveau des banques et auprès de l'administration. Ainsi, les promoteurs privés réclament la mise en place d'un «guichet unique» pour un traitement rapide, efficace et transparent de leurs dossiers.

Certes un comité d'allégement des procédures est constitué depuis 1990 au niveau de l'ex Ministère de la Modernisation de l'Etat et de la technologie. Mais les réunions sont très espacées et portent pour l'essentiel sur des dossiers ponctuels.

Les opérations de réalisations des VRD entraînent des surcoûts substantiels dans les coûts de cession des logements et des terrains aménagés par les promoteurs privés. Les réseaux peuvent représenter de 3 à 17 % sur le coût de cession de logements et de 7 à 27 % sur le coût de cession des terrains aménagés. Cette situation se rattache au refus des sociétés concessionnaires de participer à la réalisation des réseaux. L'argument souvent excipé tourne autour des contraintes de leurs cahiers de charge et de la programmation des sociétés concessionnaires qui ont été presque toutes soumises à des plans de restructuration durant la décennie 90.

Le prix élevé des terrains proposés par rapport au niveau de vie des sénégalais constitue une sérieuse contrainte à la promotion immobilière.

2.5 Les populations et les pratiques

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

2.5.1 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.

En mars 1998, il a été établi l'existence de plus de 300 coopératives rassemblant 40 000 membres disposant d'une épargne évaluée à plus de 9,5 milliards logée pour l'essentiel à la BHS. D'autres banques commencent à s'investir dans ce créneau comme la CITIBANK, la BICIS, la SGBS, la CNCA, etc.

L'intérêt des coopératives réside dans l'économie d'échelle et surtout le caractère mobilisateur et incitatif des milieux professionnels où se développe une véritable synergie fondée sur une solidarité rendue nécessaire par la similarité des conditions des coopérateurs (Fall Abdou S., Rondeau Ch., 1998).

2.5.2 L'habitat précaire : restructuration et recasement

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 pas, 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 d'autre part.

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.).

L'Etat sénégalais s'est engagé depuis 1986 dans la conduite d'un important programme de restructuration et de régularisation foncière à Dakar (Arafat et Ouakam), Pikine (Aïnoumadi, Sam-Sam, Wakhinane, Médine, Fass Mbaou, etc.), Saint-Louis (Pikine), Richard Toll (Khouma) et Bignona (Tengory) sur la base des résultats des enseignements principaux de la phase pilote menée à Dalifort (Pikine-Dakar). Cette politique poursuit les objectifs ci-après :

- amener une sécurité foncière qui constitue un pré-requis à toute participation effective à l'amélioration des conditions de vie ;
- réaliser des équipements ;
- améliorer l'environnement avec une gestion participative du cadre de vie ;
- etc.

Cette politique menée avec la coopération allemande (GTZ, KFW) s'offre comme un complément aux opérations traditionnelles et rejoint la lutte contre la pauvreté urbaine. La pertinence des objectifs et le processus de mobilisation sociale autour de l'initiative ont fait que le projet ait été primé à Istanbul à l'occasion du sommet mondial sur les établissements humains en 1996. Le décret n° 91-748 du 29 juillet 1991 officialise cette politique et prône son élargissement avec la création d'un Fonds de Revolving, de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF).

Les opérations de recasement qui seront poursuivies dans la zone de Keur Massar d'après des projections officielles butent sur certaines passivités et résistances des populations à recaser et sur des difficultés sur le plan domanial et foncier.

Les résistances et passivités se rattachent au manque de servitude des zones proposées qui sont «éloignées» par rapport au site d'origine. Le sentiment d'appartenance communautaire qui organise les relations psycho-affectives avec les sites d'origine constitue aussi un facteur de réticence. L'incapacité des populations défavorisées de soutenir financièrement l'aménagement des parcelles données sur un horizon temporel rétréci est une sérieuse contrainte vécue par les populations recasées ou à recaser.

Sur le plan domanial et foncier, il faut relever les difficultés procédurales à procéder à des expropriations et à indemniser les propriétaires. Ces expropriations concernent souvent des personnes n'habitant pas dans les zones de recasement et qui y possèdent des terrains nus. Les lenteurs administratives dans la réalisation des plans et des bornages s'ajoutent dans la famille des contraintes des opérations de recasement.

Les opérations de recasement ont été marquées durant les dernières années par des conflits entre les projets et les appareils municipaux qui n'étaient pas suffisamment associés à la mise en œuvre des activités.

En définitive, les contraintes observées dans les opérations de restructuration et de régularisation foncière rendent compte de la complexité à concilier certains modèles de planification spatiale aux réalités locales. Ainsi, des mesures allant dans le sens de la mise sur pied de procédures d'urgence (indemnisations rapides, reconnaissance des droits réels des titulaires), de la concertation avec les autorités locales (communales, coutumières) à la sensibilisation des populations en amont des opérations devraient être prise.

2.5.3 L'auto-construction

Dans la plupart des opérations de lotissements, les populations réalisent leur logement par l'auto-construction après l'attribution des terrains. 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 ou par les propriétaires ou certaines entreprises informelles.

2.5.4 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, il est traditionnellement recommandé 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.

2.6 Les collectivités locales

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 compétences 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, marchés, postes de santé, etc.

Le gouvernement sénégalais appliquant une politique d'urbanisme et d'habitat «dirigiste», les organismes spécialisés dans ce domaine (SICAP, OHLM, etc.) ont pratiquement eu le monopole de la construction des logements.

Trois (3) raisons majeures peuvent être évoquées :

- la limitation de l'interlocution publique dans le secteur commercial ;
- la faiblesse ou l'absence de compétences requises dans les services techniques communaux ;
- la faiblesse des moyens des collectivités locales et la limitation de leurs possibilités d'emprunt en vue de la promotion de l'habitat.

Il faut reconnaître en outre, l'absence dans nos pays de maires chefs d'entreprise capables de mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation des investissements. Lorsque la fiabilité d'un projet est établie, l'emprunt, même reporté sur les générations futures, peut être remboursé grâce à la création d'une assiette financière plus importante.

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 Meyer⁴) 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).

2.7 Les autres acteurs

En plus des acteurs déjà décrits, il y a aussi d'autres comme :

- les banques commerciales et le développement (BHS, BICIS, CITIBANK, CNCA, SGBS, etc.) ;
- les promoteurs informels ;
- la coopération décentralisée ;
- les sociétés concessionnaires ;
- les syndicats ;

⁴ J.J Granelle : Espace urbain et prix du sol – SIREY - Recherches économiques 1970-69-259

- les associations communautaires ;
- les agences de coopération internationale (USAID, FAC/CFA, GTZ, KFW, ACDI, etc.) ;
- les ONG ;
- le PNUD, la Banque Mondiale, l'UNICEF, l'OMS, etc.

Le secteur de l'habitat au Sénégal se caractérise par une profusion d'acteurs qui ont des intérêts et des agendas différents. Leurs inter-relations dans la définition des politiques au niveau stratégique et la mise en œuvre des programmes au niveau opérationnel restent ponctuées de dysfonctionnements à cause du manque de concertation et de coordination intersectorielle des activités.

III. Les dysfonctionnements du secteur

3.1 Concertation et coordination intersectorielle des activités

La gestion administrative et sociale du secteur de l'habitat au Sénégal affiche des dysfonctionnements qui exercent des influences négatives dans les délais impartis pour le traitement des dossiers, mais aussi dans la maîtrise du foncier. Ces dysfonctionnements rendent compte du déficit de concertation et de coordination intersectorielle des activités entre les différents acteurs de l'habitat.

3.1.1 *Des tracasseries administratives subies par les promoteurs*

La mise en œuvre d'un projet de promotion immobilière requiert des formalités administratives empruntant de longs circuits horizontaux et verticaux dans l'architecture administrative. De l'identification d'un site, sa négociation à l'ouverture du chantier, les formalités prévues par des dispositions réglementaires peuvent s'étendre sur plus de quatorze (14) mois et il peut avoir plus de vingt (20) mois de formalités administratives après la fin des travaux d'un chantier. Cette situation est liée à l'hyperthrophie de l'administration caractérisée par une juxtaposition anarchique de pôles de décision, c'est-à-dire entre le Ministère en charge de l'habitat, les Domaines, le Cadastre, les Travaux Publics, les sociétés concessionnaires, les collectivités locales, etc. L'avis de toutes les structures susmentionnées, ainsi que d'autres est sollicité avant toute autorisation de construire à travers une longue procédure.

En effet, il faut «qu'à chaque fois qu'un service émet un avis, le dossier doit revenir au niveau de l'urbanisme avant d'être transmis à un autre service pour avis. En outre, dès qu'un avis n'est pas favorable, le promoteur doit lever la réserve avant que le dossier ne soit réintroduit dans le circuit (MUH, 1999 p.12).

Cette situation crée toutes les conditions favorables à l'iniquité dans le traitement des dossiers, mais aussi à des cas de corruption active et passive. Les différents entretiens menés à la Direction de l'Urbanisme ont beaucoup mis l'accent sur ce dernier aspect, malheureusement les cas pris en exemple ne se prouvent pas via des Indicateurs Objectivement Vérifiables (IOV). Seulement, il a été constaté la rapidité du traitement des dossiers des grands promoteurs réseautés dans les sphères politico-administratifs et qui bénéficient de l'appui de certains pouvoirs périphériques (marabouts, chefs coutumiers, etc.).

Il se comprend aisément pourquoi les promoteurs réclament, à raison, une consultation simultanée de leur dossiers par l'entremise d'un «guichet unique».

3.1.2 *Dans le domaine du foncier et du domaine*

L'acquisition de terrains privés ou du domaine national devrait être dérivé d'une autorisation de la Commission de Contrôles des Opérations domaniales (CCOD) qui est la structure mise en place pour procéder à des affectations. La CCOD devrait se réunir au moins deux (2) fois par an. On constate jusqu'à date, que la CCOD ne s'est pas réunie entre 1996 et 1999. Pour parer à cette perversion administrative, il a été récemment mis en place un «système de consultation à domicile» qui est une

stratégie d'urgence pour permettre à certains pôles d'avis (Cadastre, Domaines, Urbanisme, etc.) de procéder à des affections de terrain. Mais il ressort que ce système de «consultation à domicile» ne concerne généralement que les dossiers des grands promoteurs et ceux des autorités politiques et religieuses.

Le contrôle de la légalité des actes d'urbanisme et des permis de construire reste toujours du ressort de l'administration centrale qui soumet les dossiers aux collectivités locales pour avis. A ce niveau, des spécialistes relèvent un vide juridique qui n'est pas en interaction avec les principes de la décentralisation. Car, on constate que les maires et autres responsables des collectivités locales continuent de délivrer des permis de construire et d'aliéner de ce fait des terres du domaine national. Cette situation a entraîné dans beaucoup de localités des établissements humains non conformes à la réglementation en vigueur (voir Encadré n° 3).

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.*

Dans le cas des quartiers faisant l'objet d'une régularisation foncière, c'est-à-dire de bénéficier d'un «droit de superficie» qui est attribué aux populations, l'élaboration du titre de propriété peut durer des années. A titre d'exemple, les droits de superficie des attributaires du site de Dalifort et de Wakhinane (Pikine, Dakar) sont dans le circuit d'approbation depuis 1997. Pour des «raisons logistiques et humains», le service départemental de Pikine n'instruit qu'un seul dossier tous les quinze (15) jours. A cela, il faut ajouter les lenteurs observées dans les procédures d'immatriculation des terrains d'assiette devant faire l'objet d'affection au non de l'état.

L'acte préalable de la mise en valeur d'un terrain est la possession d'un titre de propriété déjà enregistré au niveau des Domaines et il apparaît que l'obtention du titre peut durer plusieurs années après l'acquisition du terrain. Pourtant, les attestations d'acquisition ne devraient pas être acceptées comme éléments constitutifs valables d'un dossier de «demande d'autorisation». Une recherche sur archives effectuée au mois de juillet 2000 à Dakar montre que plus de 60 % des dossiers ayant bénéficié de permis de construire ne convoquent pas dans leur constitution toutes les normes requises (voir annexe 5).

Le rôle important des réseaux dans les transactions foncières et dans l'intermédiation sociale en matière de gestion du foncier et de l'accès au logement entre les citoyens, les services publics et les collectivités locales expriment le dysfonctionnement de l'administration et des collectivités. Des citoyens activent des relations transversales, formelles et informelles pour accéder à la terre et une étude récente (Fall Abdou S., Africa 1998) a montré, dans le contexte dakarois, comment les chefs de quartiers, les marabouts et autres autorités comme les maires apparaissent comme de véritables spéculateurs fonciers de fait en profitant des errements et des silences de l'administration.

Pourtant, durant les «années 90», le gouvernement sénégalais, confronté à la stabilité politique, a mis l'accent sur l'apaisement sur le front de l'habitat social en rejetant le déguerpissement des occupants illégaux (Fall Abdou S., Africa 1998 p.519). Tout en reconnaissant le caractère illégal des occupations, le ministre en charge de l'habitat de l'époque jouera la carte du «fait accompli» tout en reconnaissant le rôle des agents de l'administration comme complices de ces errements de planification spatiale. En 1998, l'état sénégalais a mis en place une Commission sur la Discipline Nationale (CDN) qui s'appuie sur un groupe opérationnel en vue de procéder à des démolitions de constructions illégales. Mais ce groupe opérationnel va seulement intervenir dans des situations d'occupations anarchiques de la voirie de certaines constructions et le déguerpissement des activités informelles menées dans des zones sous-emprise de la voirie. Certaines occupations abusives de la voirie situées au centre de la ville de Dakar et les colonisations anarchiques du domaine public maritime ne seront pas concernées. Les récentes démolitions de Sacré Cœur procéderaient à des conflits crypto-personnels entre le cabinet présidentiel pré-alternance, la primature et les autorités de la SICAP.

Le respect de la propriété foncière par les collectivités locales envers les particuliers et les promoteurs immobiliers pose problèmes depuis le transfert de compétences. Certaines collectivités exigent des promoteurs et des particuliers des frais de bornage de terrain alors qu'elles n'ont nullement participé aux travaux de viabilisation et de lotissements. Cet aspect a été soulevé avec prééminence lors du conseil interministériel restreint tenu le 10 novembre 1999 et portant sur la stratégie de production et de facilitation de l'accès au logement.

Ainsi, il apparaît une véritable confusion dans les procédures et dans la répartition des rôles en ce qui a trait à l'instrumentalisation de la politique de l'habitat au Sénégal. Ce constat se rattache au manque de rationalité dans les dynamiques qui structurent les modes opératoires d'interaction entre les citoyens, l'administration publique, les collectivités locales et le privé.

3.1.3 Lisibilité du traitement social et technique de l'habitat au Sénégal

L'habitat comme secteur prioritaire du développement social est différemment traité par les organes de l'administration publique et ceci, avec des instruments différents, des approches dissemblables et des moyens différenciés. En témoigne la place de l'habitat dans les grilles prioritaires d'intervention de la Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat, la Direction des l'Environnement et des Etablissements Classés et la Direction de l'Aménagement du Territoire.

Ce manque de lisibilité empêche une complémentarité fonctionnelle des actions par rapport aux objectifs consignés dans la lettre de politique sectorielle.

Cette situation s'explique aussi par des difficultés d'articuler les politiques publiques avec les réponses communautaires et le déficit de communication inter-institutionnelle entre l'état et les collectivités locales.

Les difficultés liées à la circulation de l'information entre les différentes parties prenantes participent aussi au manque de lisibilité du traitement social et technique de l'habitat social.

3.2 La demande et l'offre

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 Dakar⁵. Les promoteurs publics ne couvrent pas plus de 2 à 3 % des besoins en logements et les promoteurs privés 3 à 4 % (7).

En juillet 2000, la SNHLM et la SICAP ont respectivement réalisé au Sénégal 13 802 logements et 12 771 logements. Les promoteurs privés vivant sous la contrainte des coûts élevés de matériaux de construction, de la viabilisation des terrains et du manque de réserves foncières ont du mal à répondre convenablement à la demande.

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 suivant⁶ : partant de la population considérée (Pt) 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).

⁵ PDU de Dakar 2001, juillet 1986.

⁶ Mbaye Thioune Wade : Projet de recherche sur la promotion de l'habitat rural au Sénégal. Dakar, le 25 juin 1981.

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 ($\epsilon+$) 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 ($\epsilon+$).

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

$$bdt = \epsilon+t.mt - \epsilon+(t1) . m(t-1) - \epsilon_{to} (mt-mt-1)$$

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

Ainsi

$$brt = \lambda . \epsilon_{to} . m_{to}$$

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

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

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.

En plus, l'état devrait promouvoir le développement des PME-PMI pour la production des intrants en bâtiments sur la base d'une stratégie de politique fiscale incitative afin de couvrir les besoins du marché. Les rares sociétés existantes dans ce domaine subissent largement la concurrence internationale et celle-ci va s'amplifier davantage avec la dynamique d'ouverture du marché national avec l'UEMOA.

3.2 L'équité et la transparence dans la desserte en matière d'habitat au Sénégal

L'équité dans la desserte en matière d'habitat peut être analysée à travers différents indicateurs de disparités. Ces disparités concernent la desserte entre la région de Dakar et les régions de l'intérieur incluant les capitales régionales, la marginalisation de l'habitat rural dans les politiques publiques et les promoteurs immobiliers, l'accès à l'habitat entre les hommes et les femmes, les éléments de confort, etc.

3.3.1 Les disparités entre la région de Dakar et les régions de l'intérieur

L'examen des chiffres en annexe (1 et 3) de cette présente étude démontre amplement les disparités dans la desserte en matière d'habitat entre la région de Dakar et l'intérieur du pays. Les états récapitulatifs en juillet 2000 des réalisations de la SNHLM l'exprime de façon éclatante et la SICAP n'a concentré ses interventions que sur la région de Dakar notamment Dakar-Ville.

Sur 13 802 logements réalisés par la SNHLM (ex OHLM) jusqu'à date, on retrouve 1.886 logements pour la région de Dakar, 394 pour la région de Saint-Louis, 621 pour la Casamance (Ziguinchor et Kolda) et 126 pour le Sénégal Oriental (voir Annexe 3).

Il subsiste aussi une disparité dans la famille des régions de l'intérieur qui met la région de Thiès (677 logements) en première position après Dakar suivie de celle de la Casamance (incluant Ziguinchor et Kolda).

La construction des statistiques au niveau de la direction technique de la SNHLM ne donne pas des indicateurs concrets sur les disparités entre les capitales régionales et les villes qui leur sont administrativement rattachées. Mais, il est évident que les capitales régionales sont mieux desservies que les départements.

Cette situation est liée à la solvabilité de la demande à l'intérieur du pays selon les arguments officiels avancés par la direction de la structure.

En plus, SCAT URBAM et les promoteurs privés (SOPRIM, SPHS, SOMISCI, SIPRES, CPI, IMMORAMA, etc.) n'interviennent que dans la région de Dakar qui souffre de plus en plus de réserves foncières et sa périphérie immédiate.

3.3.2 La marginalisation de l'habitat rural

Le gouvernement du Sénégal a défini, dans les années 80, une politique de l'habitat rural dont les objectifs poursuivis étaient, en plus de corriger les déséquilibres régionaux, de moduler et d'adapter les coûts de construction aux divers niveaux de revenu par la promotion de matériaux locaux et la technologie «fine». Cette stratégie devrait aussi requérir la participation communautaire à la construction de logements et ralentir le phénomène de l'exode rural.

Malheureusement, cette politique gouvernementale n'a pas été suivie par des actions concrètes. Seuls quelques acteurs s'activeront dans la promotion de l'habitat rural. Parmi ceux-ci, on peut citer le projet PNUD/SEN/82/005 qui œuvre pour la promotion de l'habitat rural et semi-urbain, l'Association pour le Développement de l'Architecture et l'Urbanisme en Afrique (ADAUA), l'ONG ENDA, Rexcoop et le CRUMA qui oeuvrait pour la promotion de l'utilisation des matériaux locaux.

Entre 1964 et 1973, l'OHLM a réalisé des logements en milieu rural avec des résultats satisfaisants. Mais depuis la «crise des hydrocarbures» de 1973, les investissements ont été stoppés (voir Annexe 3).

Les réalisations de l'habitat rural, sauf dans le cas de l'OHLM, ont seulement revêtu le cachet «d'actions expérimentales». Seuls 400 logements ont été réalisés entre 1967 et 2000.

Les prototypes réalisés et expérimentés ont décrédité l'habitat rural en raison de leur défaillance sur le plan technique. Des études approfondies d'anthropologie sociale en matière d'habitat n'ont pas été menées aux fins de maîtriser les attentes du monde en matière d'habitat en fonction des espaces éco-géographiques.

3.3.3 Autres disparités

Il serait très intéressant de détenir des chiffres pour visiter les disparités entre hommes et femmes dans l'accès au logement, mais malheureusement cette intéressante piste ne peut pas être investie par la présente recherche à cause du fait que les statistiques disponibles ne sont pas désagrégées. Par ailleurs, il est établi que les femmes-propriétaires (chefs de ménage/célibataires) sont de plus en plus nombreuses notamment à la SICAP et les terrains viabilisés délivrés par la SCAT URBAM lors de la première tranche du projet Mariste.

Les conclusions de l'enquête ESAM (1994/95) donne à voir que les femmes chefs de ménage sont mieux logées que les hommes en ce qui concerne l'habitat moderne (76% contre 59%).

Une lecture de l'équité à travers les éléments de confort et l'accès aux services environnementaux offre un déséquilibre entre Dakar et le reste du pays, mais aussi entre les unités urbaines et les espaces ruraux (voir Annexe 4).

Il ne serait pas superflu de relever le manque de transparence dans les procédures d'élaboration et d'application des plans directeurs, la passation des marchés publics et la répartition des fonds de concours entre les différentes collectivités.

3.4 Les contraintes liées au financement du secteur de l'habitat

Entre 1960 et 1973, la production de l'habitat s'est faite suivant un rythme entretenant un relatif équilibre entre l'offre et la demande. Cette période est marquée par la réalisation de vastes programmes par la SICAP et l'OHLM dans la région du Cap-Vert et à l'intérieur du pays.

Le secteur a eu à bénéficier d'un système de financement basé sur la subvention des VRD, les ressources du fonds pour l'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat, celles de la CCCE et des programmes de la BNDS.

Le choc pétrolier de 1973 combiné avec le long cycle de la sécheresse, le retrait de la CCCE et de la BNDS va pousser les autorités à la création de la BHS en 1979. Le FAHU qui était un véritable instrument de financement est dépouillé de sa substance à cause de nombreuses contraintes qui pèsent sur la mobilisation des fonds.

La dévaluation du francs CFA qui a entraîné un renchérissement des coûts de construction a aussi provoqué une baisse significative du pouvoir d'achat des couches moyennes et défavorisées.

L'habitat est devenu une priorité périphérique dans les dépenses des ménages. Le prix de construction pratiqué par les promoteurs privés et les sociétés d'aménagement sont hors de portée pour une écrasante majorité des sénégalais. Les surcoûts sont liés à la rudesse des conditionnalités bancaires, à la longueur des procédures de financement et au manque de participation des sociétés concessionnaires dans les opérations de viabilisation des terrains. L'étroitesse du marché foncier dans la région de Dakar participe aussi aux surcoûts du logement et des terrains.

Les conditions contraignantes des institutions bancaires dans l'octroi du crédit aux particuliers se révèlent être une sérieuse contrainte. A l'exception de la BHS et de la CNCA qui appliquent des taux préférentiels pour l'habitat social (8%), seule la BICIS s'est engagée depuis 1998 dans une politique clairement définie en matière de promotion de l'habitat social avec un taux de 11%. Les autres banques appliquent des taux allant de 14 à 18%. Les bas salaires opérés dans l'administration publique expriment les difficultés qu'éprouvent les travailleurs pour solliciter des prêts. C'est pourquoi on note une baisse progressive de la collecte des ressources d'épargne à la BHS depuis plusieurs années.

En effet durant l'exercice 1998, les organes de décision de l'institution bancaire ont approuvé le financement de six (6) programmes de 146 logements, 32 appartements, 8 magasins et 616 parcelles présentés par les promoteurs privés et les coopératives pour un montant de 1 570 819 922 FCFA (BHS, 1999).

L'analyse de la répartition donne en nombre (33% promoteurs privés, 67% coopératives) et en volume (coopératives 49%, promoteurs privés 51%). La collecte des ressources d'épargne a baissé de 3,96% à la fin de l'année 1998 contre une hausse de 24,01% un an auparavant. Les Comptes d'Epargne-Logement (CEL) ont enregistré une baisse de 0,4% par rapport à l'exercice 97 en dépit de la hausse du nombre de clients. Ces chiffres rapportés à ceux des années 80 traduisent l'insolvabilité de la clientèle, les difficultés de mobiliser des ressources pour le financement à long terme du logement, la place de plus en plus importante des coopératives et les contraintes financières des petits promoteurs privés.

En dépit du fait que des données officielles ne sont pas disponibles dans les autres institutions bancaires, il ne serait pas exagéré d'avancer que la majorité des sénégalais n'est pas toujours éligible au système classique du crédit bancaire au Sénégal.

CONCLUSIONS GENERALES ET RECOMMANDATIONS

La politique de l'habitat au Sénégal a connu, de l'indépendance à nos jours, deux (2) tendances principales. Une première tendance qui se rapporte à une période faste (1960-1973) où de vastes programmes d'habitat ont permis de répondre convenablement à la demande en logements et une seconde tendance allant de 1973 à nos jours où les politiques publiques, en matière de production de logements, ont coïncidé avec une série de crises marquée par le choc pétrolier, l'arrêt de concours financiers extérieurs et une baisse progressive du pouvoir d'achat des citoyens liée à la dévaluation du franc CFA. Les nouveaux mécanismes visant à créer les conditions propices au développement du secteur de l'habitat avec une mobilisation de l'épargne intérieure n'ont pas atteint les objectifs escomptés, mais ont plutôt ramené l'habitat à la périphérie des secteurs prioritaires du développement social.

Ainsi, il urge d'organiser des «**assises nationales**» sur l'habitat dans une dynamique interactive avec la participation et la prise en compte des différents intérêts et agendas de tous les acteurs.

Ces assises devraient véritablement plancher sur les modes de financement de l'habitat au Sénégal, la simplification des procédures administratives et la transparence dans le traitement des dossiers. Les modes opératoires d'interaction entre le service public, le privé, les collectivités locales et la société civile devraient être revisités dans la perspectives d'un raccourciment des délais et d'une bonne répartition des rôles et des responsabilités. L'adaptation de la fiscalité au niveau de vie des citoyens et une véritable politique de promotion des produits locaux, en rapport avec les besoins des populations selon les espaces éco-géographiques, sont des préalables indispensables à l'équité en matière de production de logements sociaux.

BIBLIOGRAPHIE

- Annales Urbaines (1999) : La gouvernance n° 80-81 © MTL
- ANTOINE P. et al (1998) : Trois générations de citadins au Sahel. Trente ans d'histoire sociale à Dakar et à Bamako, Harmattan, Paris, France.
- Banque Mondiale/IDE (1981) : Aménagement du territoire et développement régional : quelle approche pour les pays en développement ?
- BHS (1999) : Rapport d'activité exercice 1998, Dakar
- Diouf M. (1994) : La politique sénégalaise de régionalisation au Sénégal. Communication n° 3, Séminaire ENEA (2-4 mai) – Dakar.
- Dovall David E. (1991) : L'évaluation des marchés fonciers : un nouvel instrument de gestion urbaine. Document de travail PGU/PNUD, New-York, USA.
- DP (1998) : Programme de bonne gouvernance - Diagnostic et éléments de stratégie. Document de travail.
- DPS (1995) : Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages (ESAM).
- Fall Abdou S. (1995) : Revue de presse sur l'habitat au Sénégal (1980-1994). Programme Insertion Urbaine, IFAN/ORSTOM, 6 volumes.
- FALL Abdou S. (1998) : L'accès au logement à Dakar : les réseaux sociaux in Africa, Anno LIII-N, 4 Decembre 1988, pp.505-529, Rome, Italia.
- GRAVELLE J.J. (1970) : Espace urbain et prix du sol – SIREY, Recherches économiques 1970.
- GRS (1997) : La pauvreté rurale au Sénégal – Dakar, inédit.
- IAGU (1991) : L'habitat et l'aménagement urbain. Document 100.001, septembre 1991 – Dakar.
- Le Matin (2000) : Quotidien sénégalais n° 1059 du 14 juillet 2000 – Dakar, Sénégal.
- Le Soleil (2000) : Quotidien sénégalais n° 9011 du 14-15 janvier 2000 – Dakar, Sénégal.
- Ly El H. (1996) : Analyse des contraintes et des opportunités de Villes & Villages en Santé (VVS) dans la Commune de Dakar. Etude de cas IAGU/Centre Sahel, Université de Laval, Dakar.
- LY El H. (1999) : Etude de faisabilité participative du programme d'assainissement des quartiers péri-urbains de Dakar – Banque Mondiale/GREA.
- LY El H. et al. (1999) : Diagnostic des politiques sociales RRPS/CRDI – Dakar, Sénégal.
- M.I. (1993) : Tableau de bord des communes hors Dakar.
- MEFP (1997) : Séminaire-atelier sur l'élaboration de la lettre de politique sectorielle urbanisme/habitat. Rapport de synthèse 26 au 29 mai 1997.

- MEFP–Direction de la Planification (1999) : Compétitivité et développement humain durable. Rapport d'exécution.
- MUH (1992) : Zone d'aménagement concerté de Mbao-Gare – Synthèse des études, inédit.
- MUH (1996) : Comité Habitat II – Gestion des établissements humains au Sénégal. République du Sénégal
- MUH (1996) : Le rôle des services déconcentrés du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat dans la mise en œuvre de la régionalisation. Documents de séminaire, MFCAC/GTZ, inédit.
- MUH (1997) : Séminaire-atelier sur l'élaboration de la lettre de politique sectorielle urbanisme/habitat, Dakar.
- MUH (1998) : Conseil Interministériel sur l'Urbanisme et l'Habitat. Rapport de synthèse – République du Sénégal, Dakar.
- PGU (1992) : Questionnaire sur les indicateurs environnementaux urbains.
- PNUD (1997) : La gouvernance en faveur du développement humain durable.
- PNUD (1997) : Rapport sur le développement humain – Economica, Paris
- SALL C. (1999) : La phase I du Projet de Pikine. Irrégulier Sud : Etat des problèmes fonciers liés à la restructuration, la régularisation et le recasement. MUA, DUA, GTZ, Dakar.
- SINE A. (1996) : L'habitat social en question in Habitat n° 2, p.9-11 – Janvier 1996, Dakar.
- SMITH G. & Naïm M. (2000) : Des états remaniés : Mondialisation, Souveraineté et Gouvernance – Editions CRDI Ottawa, Canada K1G 3H9
- WADE M.T. (1981) : Projet de recherche sur la promotion de l'habitat au Sénégal. Dakar – CRHUAT.
- WADE M.T. (1982) : «Habiter» au Cap-Vert, une réponse culturelle au besoin de l'habitat. DEA, ISE, Université de Dakar – Faculté des Sciences et Techniques.
- WALFADJIRI (2000) : Quotidien sénégalais n° 2429 du 18 avril 2000 – Dakar, Sénégal.

ANNEXES

ETAT DES REALISATIONS SICAP **MISE A JOUR DU MOIS DE JUILLET 2000**

LOTISSEMENTS	Surface totale en hectares	Chambres Célibataire	Chambres Ménages	Studio 1 pièce	Studio 2 pièces	Studio 3 pièces	Studio 4 pièces	Studio 5 ou 6 pièces	Location vente	Location simple	Total logements	Total pièces	Montant terrains en millions	Montant infrastructures en millions	Montant travaux en millions	Montant total en millions
Rue 10	4.400	96	33	-	40	71	29	-	145	124	269	538	0.500	8.500	99.000	108.000
Route des puits	1.000	-	-	-	10	26	20	-	56	-	56	178	0.600	2.500	36.000	39.100
Fann-Hook	6.800	-	6	-	115	94	42	-	257	-	257	518	0.500	15.000	168.000	183.500
Karak	5.000	24	60	72	20	40	46	-	102	160	262	500	6.500	8.000	88.000	102.500
Baobab I	6.000	58	144	136	50	30	38	-	173	283	456	680	8.600	15.000	128.000	151.600
Baobab II	5.000	-	-	110	40	36	39	-	166	59	225	454	7.000	13.000	92.000	112.000
Baobab III	5.000	-	-	-	-	22	90	8	41	79	120	466	7.700	20.100	72.000	99.800
Baobab IV	4.500	-	-	-	-	-	98	-	38	60	98	392	5.500	15.500	62.000	83.000
Liberté I	16.700	-	-	120	156	-	226	38	264	276	540	1 531	23.300	75.000	265.000	363.300
Rue 10 II	3.700	-	-	-	40	40	-	-	80	-	80	200	3.700	17.000	40.000	60.700
Liberté II	14.500	-	-	93	93	-	225	35	260	186	445	1 354	26.000	60.000	250.000	336.000
Liberté III	18.000	-	-	124	242	-	204	47	251	366	617	1 659	35.000	105.000	308.000	448.000
Dieuppeul I	10.000	-	-	-	157	49	105	25	130	206	336	1 006	20.000	73.000	206.000	299.000
Rond-Point	3.000	-	-	-	9	-	138	-	124	21	145	562	8.000	18.000	318.000	344.000
Stade	5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.000	-	219.000	229.000
Dieuppeul II	8.000	-	-	-	111	111	86	26	112	222	334	1 029	16.000	29.600	241.300	286.900
Dieuppeul III	10.000	-	-	-	149	41	89	17	106	190	296	862	20.000	46.300	201.500	267.800
Dieuppeul Gouv - 1 ^{ère} Conv.	1.600	-	-	-	-	-	35	10	45	-	45	190	3.200	25.000	42.000	70.200
Amitié I	4.500	-	-	-	-	-	74	23	97	-	97	422	18.500	37.500	120.000	176.000
Amitié I Gouv - 1 ^{ère} Conv.	1.000	-	-	-	-	-	-	10	10	-	10	60	4.000	-	33.000	37.000
Dieuppeul IV	7.000	-	-	-	240	74	10	9	19	314	333	587	14.000	33.500	180.000	227.500
Liberté IV	14.000	-	-	-	124	646	48	18	66	770	836	2 468	28.000	90.000	315.000	433.000
Liberté IV Gouv - 1 ^{ère} Conv.	3.000	-	-	-	-	-	31	37	68	-	68	309	6.000	30.000	85.000	121.000
Amitié II	10.000	-	-	-	-	-	183	51	234	-	234	1 110	40.000	91.000	243.000	374.000
Amitié II Gouv - 2 ^{ème} Conv.	1.500	-	-	-	-	-	-	15	15	-	15	90	6.000	10.000	50.000	66.000
Liberté V	30.000	-	-	-	90	758	229	59	284	852	1 136	3 615	60.000	199.500	559.500	819.000
Amitié III	14.000	-	-	-	102	64	206	96	302	166	468	1 766	112.000	165.000	600.000	877.000
Mermoz I	20.000	-	-	-	162	184	271	89	181	525	706	2 405	200.000	116.000	941.000	1257.000
Liberté VI	34.000	-	-	-	139	487	326	5	-	957	957	3 073	150.000	250.000	1600.000	2000.000
Amitié III-Baobab-Liberté V	1.250	-	-	-	2	-	20	-	22	-	22	84	8.000	20.000	70.000	98.000
Bourguiba	1.700	-	-	-	-	-	-	23	23	-	23	138	10.000	30.000	160.000	200.000
Liberté VI (location-vente)	12.750	-	-	-	-	-	193	135	336	-	330	1 469	-	-	1600.000	1600.000
Professeurs	0.680	-	-	-	-	-	-	27	18	9	27	135	33.900	35.600	329.800	399.300
A.B.C	0.2416	-	-	-	-	-	12	6	18	-	18	78	4.900	6.000	158.800	169.700

Fenêtre Mermoz	18.000	-	-	-	-	-	82	81	163	-	163	804	360.000	420.000	3255.000	4035.000
Sacré Cœur (1 ^{ère} phase)	26.000	-	-	-	-	-	236	68	304	-	304	1 348	390.000	498.000	3052.000	3940.000
Sacré Cœur (2 ^{ème} phase)	5.560	-	-	42	-	100	66	42	250	-	250	816	83.400	327.900	899.600	1310.900
Sacré Cœur Transition I	1.4509	-	-	-	-	-	43	-	43	-	43	172	43.528	26.632	272.190	342.350
Sacré Cœur Transition II	1.0327	-	-	-	-	-	19	-	19	-	19	76	22.059	32.999	126.400	181.458
Sacré Cœur II Extension	0.4579	-	-	7	-	10	4	2	23	-	23	63	13.737	8.426	73.901	96.064
Sacré Cœur Transition III	1.9449	-	-	2	-	-	52	4	58	-	58	234	112.560	214.539	506.858	833.957
Sicap Mbaou I	12.170	-	-	-	-	120	80	-	200	-	200	680	22.260	207.206	751.228	980.694
Sicap Mbaou II	15.980	-	-	-	-	-	220	-	220	-	220	880	99.000	458.668	841.770	1399.438
Liberté VI Extension I	2.8511	-	-	-	-	21	51	13	85	-	85	332	111.000	97.300	437.000	645.300
Liberté VI Extension II	1.1582	-	-	-	-	12	2	4	18	-	18	64	19.120	30.000	78.000	127.120
Sacré Cœur Transition IV	1.2088	-	-	-	-	-	21	5	26	-	26	114	45.000	145.000	224.000	414.000
Sacré Cœur Trans.IV.Compl.	0.250	-	-	-	-	-	-	5	5	-	5	30	15.000	81.700	138.000	234.700
Sacré Cœur III 1 ^{ère} phase	5.080	-	-	-	90	-	45	-	135	-	135	360	166.000	220.600	630.500	1017.100
Sacré Cœur III 2 ^{ème} phase	17.770	-	-	-	100	70	-	-	253	-	253	828	248.400	511.000	1274.000	2033.400
Sacré Cœur III 2 ^{ème} phase Ext.I	0.470	-	-	-	17	15	-	26	58	-	58	209	56.880	24.460	312.000	393.340
Sacré Cœur III 2 ^{ème} phase Ext.II	1.000	-	-	-	29	22	-	13	64	-	64	189	59.940	49.100	269.000	378.040
Sacré Cœur III 3 ^{ème} phase	15.450	-	-	-	152	178	-	75	405	-	405	1 223	397.200	999.270	2528.400	3924.870
Sacré Cœur III 4 ^{ème} phase A	9.334	-	-	-	58	56	-	124	238	-	238	904	236.520	740.090	1877.080	2853.690
Sacré Cœur III 5 ^{ème} phase A	2.605	-	-	-	-	46	-	47	93	-	93	380	105.600	343.033	1022.962	1471.595
Sacré Cœur III 5 ^{ème} phase B	10.880	-	-	-	74	124	-	37	243	-	243	705	247.920	675.936	2016.901	2940.757
TOTAUX	434.4751	178	243	706	2 611	3 553	4 034	1 355	6 946	5 825	12 771	40 339	3752.524	7772.459	30 467.690	41 992.673

Source : Direction Technique SICAP (juillet 2000)

Annexe 2

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

Annexe 3

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	371	662	4 263	1 918	277	7 587			
%		1,27	4,89	8,73	56,18	25,28	3,65	100,00	23 682	100	100

Source : OHLM - Service Technique

Situation récapitulative des réalisations SNHLM au Sénégal
(Mai 2000)

CENTRES	TOTAL
Dakar	1 886
Région de Saint-Louis	349
Sine Saloum	688
Louga	213
Casamance	621
Sénégal Oriental	178
Diourbel	126
Thiès	677
TOTAL	130 802

Source : OHLM - Service Technique

Annexe 3 (Suite)**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	Kalt
Fleuve Casamance	Boundoum Séfa	1964/65 1964		250	Centre de perfectionnement agric.	SAED Enseignement technique BIT	
	Guérina	1964					
	Djibélor	1964					
	Oussouye	1966					
	Goudomp	1966			Centre d'information Centre socio-culturel		
Thiès Fleuve	Chérif Lô Ogo	1966 1968			Centre de perfect. Agricole	Ministère Enseign. technique BIT	
Cap-Vert	Dakar	1968	Lotissements classiques		Bureau de l'Habitat urbain		Habita rural Abou SY
		1968			Siège de l'habitat rural		
Sine Saloum	Dya	1969		6 logts			
	Prokhane	1970		8			
	Passy			6			
	Kolobane			8			
	Diaoulé			7			
	Mbirkelane			10			
	Nganda	1973		11			

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

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

Annexe 3 (Suite)

Situation des réalisations de la SNHLM dans les régions

Centres	1985-86	1986-87	1987-88	1988-89	1989-90
Mbour	30				
Fatick	26				
Tamba	40		10		
Touba					10
Kolda			25		
Kédougou			10		
Pout	23				

Source : Direction Technique SNHLM, mai 2000

Annexe 3 (Suite)**Situation des dernières réalisations de la SNHLM à Dakar**

Centres	1987-88	1988-89	1989-90	1990-91	1991-92	1992-93	1993-94	1994-95	1995-96	1996-97	1997-98	1998-99
Grand Yoff	433			70			219	64	54	156		
Grand Médine												
Fass Paillote	218											
Hann Mariste												
Gibraltar III											323	596 (Ap.)
												57

Source : Direction Technique SNHLM, mai 2000

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

Annexe 5**Permis de construire**

Année Villes	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Dakar	2 406	2 757	2 200	748	1 293	1 418	536
Ziguinchor	54	20	36	17	33	ND	ND
Kolda	8	3	9	2	10	ND	ND
Diourbel	31	43	31	43	35	ND	ND
Saint-Louis	68	94	73	40	70	ND	ND
Tambacounda	86	75	43	76	99	ND	ND
Kaolack	190	248	242	163	76	ND	ND
Fatick	20	22	43	14	13	ND	ND
Thiès	179	110	156	282	260	ND	ND
Louga	70	97	100	33	111	ND	ND

Source : Service Régional de l'Urbanisme de Dakar – Etat récapitulatif (juillet 2000).