

REPUBLIQUE DU SENEGAL
MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

**CONSEIL INTERMINISTERIEL SUR
L'URBANISME ET L'HABITAT**

RAPPORT DE SYNTHESE

Rapport présenté par Monsieur Abdourahmane SOW Ministre de l'Urbanisme et de
l'Habitat

Dakar le 13 mars 1998

SOMMAIRE

	PAGES
INTRODUCTION	2
I – URBANISME E EQUIPEMENTS URBAINS	3
I - 1 De la réalisation des plans cadres d'urbanisme	3
I – 2 De l'urbanisme opérationnel et de l'Equipement des terrains	4
I – 3 De la restructuration et de la régularisation foncière des quartiers d'habitat spontané	5
II – HABITAT ET ORGANISATION DU CADRE DE VIE	6
II – 1 Du développement de la promotion immobilière	6
II – 2 De l'action coopérative	7
II – 3 De l'auto – construction	7
II – 4 De la promotion des matériaux produits localement	8
III FINANCEMENT DU SECTEUR	8
III - 1 De la Banque de l'Habitat du Sénégal	9
III – 2 Du Fonds pour l'Amélioration de l'Urbanisme et l'Habitat	9
IV – LA RECHERCHE ET LA FORMATION	10
V – ETAT D'APPLICATION DES DIRECTIVES ISSUES DU CONSEIL INTERMINISTERIEL DU 11 AOUT 1993 SUR L'HABITAT	11
VI – RECOMMANDATIONS	18

INTRODUCTION

Le Sénégal dont la population totale est de 8.500.000 habitants connaît un taux d'urbanisation élevé, de l'ordre de 45 % (soit 3.825.000 habitants). Ce taux varie d'une région à l'autre (96 % à Dakar, 8 % au Centre Nord du pays). La structure urbaine est caractérisée par un phénomène de macrocéphalie de la capitale nationale qui concentre, à elle seule, 54 % (soit 2.000.000 habitants) de la population urbaine. Selon les projections les plus fiables, le taux d'urbanisation atteindra probablement 56 % en 2015.

Le secteur de l'Urbanisme considéré, depuis le VIIIème Plan de Développement Economique et Social, comme un secteur d'appui à la production pour un développement durable, a pour problème majeur la dégradation du cadre de vie. Celle - ci est caractérisée par la faible maîtrise de la gestion des établissements humains et l'insuffisance de la couverture des besoins en infrastructures, équipements, parcelles, logements tant en quantité qu'en qualité.

La politique de l'Urbanisme et de l'Habitat qui vise à améliorer, de façon significative, les conditions de vie des populations a souvent eu comme contrainte majeure la difficulté de mobiliser les ressources financières nécessaires à l'équipement urbain et à l'application des textes et règlements en vigueur.

La décentralisation, entrée en vigueur depuis le 1er janvier 1997 et qui s'est concrétisée par un transfert important de prérogatives au profit des autorités locales, constitue un véritable germe de changement dans le domaine de la gestion urbaine.

L'Urbanisme est un secteur transversal au niveau duquel, toute absence de concertation et de coordination entre les différents acteurs peut avoir des conséquences graves sur la gestion des activités conduites par les différents agents économiques.

Le cadre de concertation le plus approprié demeure sans aucun doute le Conseil National de l'Urbanisme. Force est de reconnaître cependant que la non tenue de cette instance depuis plus de Quinze (15) ans a eu des conséquences sur la maîtrise du développement urbain.

Le présent Conseil National se tient à un moment où le secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat, à cause de l'entrée en vigueur de la Régionalisation a vu apparaître sur le champ urbain de nouveaux acteurs. Le besoin d'une tenue régulière des instances de concertation est devenu indispensable pour mener dans un esprit de partenariat, les réflexions devant aboutir à la définition d'orientations capables de permettre aux différents acteurs de la gestion urbaine, d'avoir une vision stratégique commune, à la mesure des mutations affectant nos villes et campagnes.

Le Sénégal doit relever, à la veille du 3ème millénaire des défis importants. Il s'agit d'une part de résorber les déficits accumulés en matière d'infrastructures, d'équipements, de parcelles et de logements et, d'autre part, d'avoir une approche volontariste d'organisation et d'aménagement des extensions urbaines, par la réalisation d'infrastructures primaires et secondaires (voiries et

réseaux divers) et des équipements de base, en systématisant notamment les programmes de Zones d'Aménagement Concerté, et de parcelles assainies.

Pour ces tâches, comme cela a été constaté à la Conférence Mondiale sur les Etablissements Humains (Habitat II), les interventions publiques seules ne sauraient suffire. En effet, l'Etat et les Collectivités locales devront de plus en plus consacrer leurs moyens à la réalisation des infrastructures primaires et secondaires, pour faciliter et coordonner la réalisation des programmes d'habitat par les promoteurs et coopératives d'habitat.

Le présent rapport s'articule autour des points suivants :

- Urbanisme et Equipements urbains ;
- Habitat et Amélioration du cadre de vie ;
- Financement du secteur ;
- Recherche et Formation ;
- Recommandations.

I - URBANISME ET EQUIPEMENTS URBAINS

I - 1 - De la réalisation des plans cadres d'urbanisme.

Le secteur urbain au Sénégal est principalement caractérisé par des villes qui se développent en général à des cadences démesurées.

Les prévisions de croissance en matière d'occupation de l'espace qui sont faites pour certaines villes, sont souvent dépassées avant que les documents d'urbanisme, devant servir de support à leur planification, ne soient approuvés.

La mise en place d'un dispositif de planification adapté, d'une part, et l'entrée en vigueur de la décentralisation, d'autre part, sont des dispositions institutionnelles qui doivent infléchir la pratique de la planification urbaine. Il devient impératif de mettre à la disposition des élus locaux des outils de planification pour leur permettre de gérer valablement le développement de leur localité.

En décidant de transférer des compétences jusque là exercées par le niveau central vers les Collectivités Locales, l'Etat cherche surtout à rapprocher les sources de prise de décision des populations. Ce transfert doit s'exercer pleinement dans la limite des dispositions réglementaires pour aboutir à une amélioration des Etablissements Humains dans le cadre du respect des droits des tiers et de l'administration.

Anticipant sur la Régionalisation, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a engagé un important programme pour doter la plupart des grandes agglomérations de plans cadres d'urbanisme. Certaines villes ont vu leurs Plans directeurs d'Urbanisme dépassés, tandis que d'autres ne bénéficient encore que de documents cartographiques ou simplement de photographies aériennes.

Parallèlement, une cellule de cartographie numérique et de constitution d'une base de données urbaines a été montée à la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture avec l'appui de la coopération française. Ses produits intéressent aussi bien les Collectivités Locales, les concessionnaires et les acteurs privés. Pour la gestion de cette cellule (fonctionnement, entretien et maintenance des équipements informatiques, participation des bénéficiaires), la mise en place d'une régie de recettes et de dépenses s'avère nécessaire.

Le plan d'action à moyen terme prévoit l'assistance des communes pour l'établissement ou la révision des Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU). (voir tableau en annexe)

Pour ce faire, il faut rechercher les moyens nécessaires, d'une part à la restitution de la photographie aérienne et au complètement de la cartographie financée en 1996 par la Banque Mondiale pour l'ensemble des communes, d'autre part à la réalisation et à la révision des Plans Directeurs d'Urbanisme des dites villes.

I – 2 De l'urbanisme opérationnel et de l'Equipement des terrains

L'Urbanisme opérationnel couvre tous les programmes d'aménagement et d'équipements des extensions et des quartiers existants. L'objectif est, d'une part, de satisfaire la demande de terrains aménagés et équipés pour la construction, et d'autre part, de restructurer et de régulariser le statut foncier de l'ensemble des quartiers spontanés.

Il ressort des projections qui ont été faites que, d'ici l'an 2000, il faudrait au moins 12 000 parcelles viabilisées par an pour couvrir l'essentiel des besoins dans les grandes agglomérations urbaines. Pour la région de Dakar seulement, c'est environ 8000 parcelles qu'il faut produire par an.

Or, dans l'agglomération de Dakar, les réserves foncières sont situées au nord de la Presqu'île dans les départements de Pikine et de Rufisque.

Pour accéder à ces réserves foncières et mettre un frein à l'occupation spontanée, il faut en urgence poursuivre la réalisation de la voie de dégagement nord (VDN) et réaliser la voie de contournement de Rufisque à partir de Keur Mbaye Fall.

Ces deux voies vont non seulement améliorer la circulation et le transport, mais aussi structurer et rationaliser l'urbanisation et l'occupation du sol.

Pour rationaliser l'urbanisation de ces zones d'extension, il s'agit non seulement de poursuivre et d'achever la Zone d'Aménagement Concerté de Mbao, articulée autour de la voie de contournement de Rufisque, mais de lancer également d'autres opérations d'aménagement concerté au nord de Rufisque, ainsi que d'autres programmes de type SCAT URBAM et de démarrer le troisième programme de 20 000 parcelles assainies de la SN HLM à Keur Massar, articulé autour de la voie de dégagement nord.

Ces programmes et équipements de terrains sont indispensables pour promouvoir et soutenir l'activité de promotion immobilière, la réalisation de logements par les coopératives et l'accès du plus grand nombre au logement par le biais de l'auto - construction.

Dans ce cadre, il faut poursuivre et systématiser la participation des sociétés concessionnaires à la réalisation des réseaux primaires et secondaires dans les zones d'aménagement concerté.

La réalisation de grands équipements tel que le Mémorial de Gorée, le nouveau Palais de Justice, la Bibliothèque et les Archives Nationales, l'Hippodrome, la Piscine Olympique et l'Arène de lutte, contribuera à renforcer sensiblement le niveau d'équipements de notre capitale.

Le retard dans la réalisation des réseaux primaires par l'Etat, la non réalisation des équipements prévus, les occupations irrégulières des espaces réservés aux équipements, à la voirie et aux réseaux divers n'ont pas permis de mettre à la disposition des populations des équipements de base suffisants. Les dispositions nécessaires doivent être prises pour faire respecter le contenu des plans approuvés.

Les résultats attendus du groupe de travail chargé d'élaborer un programme d'urbanisation de la région de Dakar permettront d'apporter une meilleure définition et une articulation plus cohérente dans l'implantation des grands équipements.

I - 3 De la restructuration et de la régularisation foncière des quartiers d'habitat spontané.

Pour être globale, la politique d'aménagement engagée devra prendre en compte obligatoirement la restructuration et la régularisation foncière des quartiers non lotis, comme compléments nécessaires aux opérations d'habitat.

C'est pour se situer dans cette dynamique de lutte contre la pauvreté urbaine que le Gouvernement, avec le concours de ses partenaires au développement, a engagé un important programme de restructuration et de régularisation foncière.

Les résultats notés au niveau du projet pilote de Dalifort ont permis d'obtenir auprès de la Coopération Internationale, une assistance technique et financière pour la poursuite du programme, en l'étendant à Dakar (Arafat, Ouakam), Pikine (Ainoumadi, Sam Sam, Wakhinane, Médina Fass Mbao), Saint Louis (Pikine), Richard Toll (Khouma) et Bignona (Tengory).

L'ampleur du programme a amené le Gouvernement, avec l'appui de la coopération allemande (GTZ), a décidé de la mise en place d'un opérateur spécialisé sous la forme d'une fondation d'utilité publique pour mettre en œuvre les opérations de restructuration et de régularisation foncière.

II - HABITAT ET ORGANISATION DU CADRE DE VIE

Le secteur de l'Habitat est caractérisé par une demande largement supérieure à l'offre. Ce déficit dans la couverture des besoins découle essentiellement de la faiblesse de la production, du coût élevé des logements, du faible pouvoir d'achat des demandeurs et de l'absence de financements adéquats dans le secteur.

Les délais trop longs de mise à disposition des terrains, les lourdeurs administratives dans les procédures d'approbation des projets ajoutés à la faible coordination des différents intervenants, retardent la mise en œuvre des programmes d'habitat.

Par ailleurs, l'insuffisante valorisation des matériaux locaux et de production de matériaux pour le second œuvre, limite les performances dans la production de logements.

Dès les premières années de l'indépendance, le Gouvernement a mis en place des politiques et des stratégies pour faire face à la demande croissante en logements. Plusieurs modes de production ont ainsi été identifiés pour réaliser le logement social et atteindre le plus grand nombre.

II – 1 Du développement de la promotion immobilière

Les promoteurs immobiliers publics et privés ont un rôle de premier ordre à jouer dans le cadre de la relance du secteur de l'Habitat, notamment pour une régulation des prix de cession des logements.

Aujourd'hui, il a été recensé 3 promoteurs immobiliers publics et environ 50 promoteurs immobiliers privés qui peuvent améliorer leur performance si des réserves foncières accessibles et des terrains équipés, notamment par le biais d'aménagement concerté sont disponibles.

Les principales difficultés rencontrées par les promoteurs sont :

- la faible capacité d'auto - financement ;
- la complexité de la réglementation foncière ;
- la faiblesse du pouvoir d'achat des demandeurs de logements ;
- la rareté des réserves foncières accessibles ;
- les insuffisances dans la coordination des programmes et la concertation des acteurs ;
- l'insuffisance de financement pour le secteur ;
- le niveau élevé de la fiscalité immobilière ;
- l'inexistence de parc locatif et l'absence de ressources pour le financer.

En dépit de ces difficultés, les sociétés immobilières ont réalisé des actions importantes.

La SICAP et la SN HLM ont réalisé, depuis leur création, plus de 27 000 logements avec une capacité de production annuelle de 2000 logements.

La société HAMO a produit près de 2000 logements. Cependant, depuis la gestion 1991, elle est confrontée à de graves difficultés.

Quant aux promoteurs privés, ils semblent se remettre difficilement des effets du changement de parité. La Banque de l'Habitat du Sénégal n'a pu financer, durant la gestion 1996, qu'un programme de 122 logements menées par des promoteurs privés.

Cependant, la SIPRES, sur financement conjoint de la BHS et de Shelter Afrique, a pu réaliser 152 logements.

Il faut noter que les éléments d'une amélioration certaine du secteur se font de plus en plus jour avec le nombre de projets soumis à la BHS pour financement.

II – 2 De l'action coopérative

Au regard des difficultés qu'éprouvent les personnes les plus démunies à se loger, l'Etat s'est engagé, depuis 1986, dans une nouvelle dynamique de promotion de l'habitat par l'encouragement de l'action coopérative.

Le secteur coopératif correspond à une demande importante de logements. Ont été enregistrées 300 coopératives rassemblant 40.000 membres disposant d'une épargne évaluée à plus de 9,5 milliards, logée pour l'essentiel à la BHS.

Pour organiser ce secteur, l'Etat a mis en place le Bureau d'Assistance aux Collectivités pour l'Habitat Social (BASHO) qui a contribué à la réalisation de 2 170 parcelles viabilisées et 1826 logements.

Par ailleurs, l'Etat a mis en place un fonds revolving (80 millions) destiné à aider les membres des coopératives d'habitat à constituer leur apport préalable pour pouvoir accéder le plus vite au crédit. Ce fonds, dont l'impact s'est révélé positif, a un plafond faible.

L'ampleur de la demande des coopératives en terrains équipés justifie largement la multiplication des opérations d'aménagement concerté.

La recherche de financements adaptés à ce mode d'accès au logement nécessite la mise en place d'un fonds mutualiste de garantie pour organiser la solidarité des membres.

II – 3 De l'auto - construction

Contrairement à toutes les attentes, ce secteur a connu un réel développement à la suite du changement de parité du franc CFA. Le nombre d'autorisations de construire délivrées pour la seule région de Dakar est passé de 1173 en 1993 à 2051 en 1994 et à 2393 en 1995. Pour le reste du pays, durant les mêmes années, ont été délivrées respectivement 767, 765 et 895 autorisations de construire.

Le secteur a souffert tout de même des difficultés liées à l'approvisionnement irrégulier des différents chantiers en ciment et en fer à béton. Il a été marqué, ces derniers temps, par des effondrements d'immeubles en cours de construction.

Il faut noter, par ailleurs, qu'à Dakar, près de 40 % des constructions ne sont pas autorisées.

L'habitat du grand nombre se réalise par le biais de l'auto - construction qui se développe à une cadence plus soutenue que l'habitat planifié. Il faut donc mettre en place une politique plus hardie de réalisation de terrains équipés et de parcelles assainies dans toutes les agglomérations.

Il convient de prendre, dans les plus brefs délais, des mesures importantes de redressement. Ces mesures se rapporteront, entre autres, à la mise en place d'un Code de la Construction et à la formation et au perfectionnement des professionnels du secteur.

II - 4 De la Promotion des matériaux produits localement

Depuis quelques temps, se développent des tentatives prometteuses de production ou de transformation de matériaux de construction sur le plan local. Ces tentatives, qui concernent les éléments de toitures (SOCIC), le revêtement sol (ENFAC), les blocs de terre stabilisée (SENAC), les appareils sanitaires (SOSACHIM), le fer à béton (tréfileries) et les gaines électriques (CCIS) viennent s'ajouter à celles déjà existantes comme le ciment (SOCOCIM) et la peinture (SAEC, SAPEC et Seigneurie).

Elles méritent d'être soutenues et encouragées par la mise en place de petites et moyennes entreprises.

Pour la terre stabilisée, il ne s'agit plus de recherches ni d'expérimentation mais plutôt de les promouvoir comme matériaux modernes et de créer les conditions de leur diffusion. Des programmes de logements mis en œuvre par la SNHLM et la SICAP ont utilisé ce matériau.

III - LE FINANCEMENT DU SECTEUR

La production de l'habitat planifié a connu une période faste allant de 1960 à 1973, marquée par la réalisation de vastes programmes d'habitat qui ont permis d'assurer un relatif équilibre entre l'offre et la demande de logements, entre les coûts de revient des logements et les revenus des ménages.

Cette expansion prometteuse de la production de l'habitat planifié a connu, dès 1973, une nette régression consécutive aux effets d'une crise économique sans précédent, alimentée par des événements inattendus, apparus au même moment :

- le choc pétrolier ;
- un long cycle de sécheresse ;

- l'arrêt subit des concours financiers avantageux de la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) et de la Banque Nationale de Développement du Sénégal (BNDS).

Face à la dégradation continue de la situation, les pouvoirs publics ont mis en place de nouveaux mécanismes visant à créer les conditions propices au développement du secteur de l'habitat.

III – 1 De la Banque de l'Habitat du Sénégal

La nécessité d'associer l'épargne intérieure aux sources de financement de l'habitat a dicté la création, en 1979, de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS).

Malgré les crises économiques et financières et le faible pouvoir d'achat des ménages, la Banque de l'Habitat du Sénégal a pu attirer et mobiliser d'importants fonds pour le financement du secteur de l'habitat qui était marqué, depuis 1974, par la rareté des ressources financières et le manque d'attrait pour les bailleurs de fonds.

Depuis sa création, la BHS a financé la réalisation de plus de 7000 logements et accordé plus de 20 000 crédits particuliers.

Cependant, la grande majorité des sénégalais n'est toujours pas éligible au système classique du crédit bancaire. L'épargne collectée en comptes courants n'est pas directement mobilisable pour le crédit à l'habitat. Un système mutualiste d'épargne, de crédit et de garantie est sans doute la solution la mieux adaptée à la situation.

L'insuffisance des concours de la BHS relativement à l'importance des besoins, à la nature de la demande à satisfaire et à l'impératif pour les sociétés immobilières de se constituer un parc locatif nécessaire à la couverture de leurs charges d'exploitation et surtout à la régulation du marché, a commandé le recours à des financements extérieurs.

Ainsi, depuis quelques temps, des banques commerciales de la place (BICIS, SGBS et la CITIBANK) sont venues rejoindre la BHS dans le financement de la promotion immobilière. Ces initiatives salutaires pour le secteur devront être encouragées et soutenues.

III – 2 Du Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme

Le principal instrument d'intervention en matière d'aménagement urbain demeure le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et l'Urbanisme (FAHU) créé en 1976/1977.

Il a contribué à la mise en place au niveau de la BHS d'un système de " prêts bonifiés " accordés en contrepartie d'une épargne des bénéficiaires.

Avec les contraintes financières de ces dernières années, la provision budgétaire initiale de 2,250 milliards de F.CFA allouée à ce fonds a été diminuée d'année en année pour se voir portée à 400 millions en 1995 avant d'être réévaluée à 700 millions de francs pour l'exercice 1997.

Pour la présente gestion, aucune inscription n'est portée au crédit de ce fonds devenu une simple ligne du budget d'investissement.

Or, dans le cadre de la Régionalisation, le rôle accru de coordination des actions du secteur urbain relevant du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, nécessite que le FAHU soit rétabli et son plafond revu à la hausse, pour donner au Ministère sa vocation d'impulsion, d'incitation et d'assistance.

IV LA RECHERCHE ET LA FORMATION

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat disposait en son sein d'un Centre de Recherche et de Documentation. Depuis la fermeture de ce centre liée aux contraintes budgétaires de l'Etat, les activités de recherche ne disposent plus d'un cadre adéquat d'application. Il s'en suit une impossibilité de suivre les mutations importantes qui concernent le secteur.

Il est apparu, lors des effondrements d'immeubles qui ont été enregistrés, que ces sinistres sont, en partie, la conséquence directe d'un manque de formation de certains acteurs intervenant dans la construction.

Cette situation découle principalement de l'absence de structures de perfectionnement capables de dispenser des cours pour le personnel d'exécution, structures qu'il convient de promouvoir notamment avec le concours du privé.

**V - ETAT D'APPLICATION DES RECOMMANDATIONS ISSUES DU CONSEIL
INTERMINISTERIEL DU 11 AOUT 1993 SUR L'HABITAT**

DIRECTIVES	ETAT D'EXECUTION
<p>1. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, en relation avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat :</p>	<p>Cette solution appliquée aux Almadies est actuellement mise en oeuvre dans la Zone d'Aménagement Concerté de Mbao Gare. Le remembrement sera appliqué chaque fois qu'il s'avérera pertinent.</p>
<p>- procédera à un remembrement systématique des zones dotées d'un plan d'urbanisme de détail approuvé, chaque fois que cette solution présentera un intérêt pour l'exécution rapide d'un programme d'habitat</p>	
<p>- veillera à l'inscription des crédits nécessaires aux expropriations et à l'exercice, par l'État, de son droit de préemption.</p>	<p>Les crédits nécessaires aux expropriations ont toujours été inscrits dans les différents budgets de l'État, y compris celui en cours.</p>
<p>2. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat veilleront à une meilleure articulation de leurs interventions dans le secteur urbain par l'institutionnalisation du Comité de suivi chargé des affaires domaniales et foncières.</p>	<p>En lieu et place d'un comité de suivi chargé des affaires domaniales et foncières, des rencontres périodiques (tous les deux mois environ) se tiennent entre les deux départements pour une meilleure articulation des interventions dans le secteur urbain.</p>
<p>3. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan devra doter les brigades de contrôle du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat des moyens adéquats pour assurer une meilleure maîtrise de l'occupation du sol.</p>	<p>Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan a autorisé l'acquisition d'un premier lot de véhicules pour les services pendant la gestion budgétaire 1993 – 1994. La poursuite de ce programme d'équipement est nécessaire.</p>
<p>4. Sous la coordination du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Énergie, des Mines et de l'Industrie, le Ministère de l'Hydraulique, le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de la Ville, étudieront les possibilités de prendre en charge la viabilisation primaire de zones à aménager ayant fait l'objet de plans d'urbanisme approuvés.</p>	<p>Des opérations importantes de ce type ont été entreprises :</p> <p>a) Opération parcelles assainies à Malika, Keur Massar et Dakar (250 ha pour 8500 parcelles).</p> <p>b) Opération Zone d'Aménagement Concerté de Mbao (660 ha à aménager par tranches successives).</p> <p>c) La Scat Urbam a réalisé, dans ce cadre 1350 parcelles équipées à Grand Yoff. L'opération de la Patte d'Oie (170 ha pour 3300 parcelles) est</p>

en cours

5. Le Ministère de l'Intérieur, en relation avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de la Ville, veillera à une meilleure participation financière des Communes aux programmes d'urbanisme opérationnel, de restructuration et de régularisation foncière de quartiers spontanés.

Seule la Commune de Dakar participe, pour le moment, à cette opération de restructuration dans le cadre de l'aménagement des villages traditionnels à Ouakam et à Yoff. Il faut noter cependant que le Président de l'Association des Maires du Sénégal a donné l'accord pour une participation à la dotation initiale pour la création de la Fondation chargée de la Restructuration des quartiers non lotis.

6. Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de la Ville, le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature et le Ministère de l'Intérieur prendront les dispositions nécessaires pour doter chaque ville d'un ou de plusieurs parcs urbains.

En relation avec les responsables au niveau régional, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a retenu dans ses différents programmes la création de grands parcs urbains. L'exécution de cette mesure se heurte aujourd'hui à un problème de financement. Des mesures d'incitation à travers le FAHU permettraient d'appuyer chaque commune pour créer un parc urbain.

7. Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Économie, des Finances, et du Plan, le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature et le Ministère de l'Intérieur devront prendre les dispositions nécessaires pour aménager les Niayes de Pikine et de Thiaroye. Dans ce cadre, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan veilleront au respect des dispositions législatives et réglementaires prises à cet effet

a) Niayes de Pikine:

Les actions suivantes ont été menées :
- prise du décret n°82-397 du 23 Juin 1982 déclarant d'utilité publique (Plan d'aménagement élaboré par la DEVU).

- Prorogation des effets du décret précité par décret 85-1187 du 14 novembre 1985.

Il faut signaler, cependant, que plusieurs projets sont prévus dans la même zone : Technopole, Espaces libérés, Hôpital Yeurmandé ; projet Fleurs ornementales. Leur réalisation risque de compromettre l'application du plan d'aménagement.

b) Niayes de Thiaroye :

Le projet n'est pas encore élaboré faute de crédits et le site fait l'objet d'une occupation irrégulière progressive.

8. Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature, le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Agriculture devront prendre les

Les pépinières de Kaolack, Kolda et Louga on déjà vu le jour. L'équipement complémentaire attendu les rendrait définitivement fonctionnelles. Les pépinières de Diourbel et

dispositions nécessaires pour la création de pépinières régionales à caractère horticole.

Thiès suivront après.

9. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan prendra les dispositions nécessaires pour que, dans le cadre de la politique d'encadrement du crédit, la mise en place des crédits adressés à la ligne de crédit IDA/AID rétrocédée par l'État à la BHS soit prise en compte dans le plafond alloué à cette banque

Le nouveau dispositif de gestion monétaire entré en vigueur le 1er octobre 1993 a entraîné la libéralisation des conditions de banques. Par conséquent la politique d'encadrement du crédit exercée par la BCEAO a été supprimée depuis lors.

10. Tant que durera l'encadrement du crédit et compte tenu du haut degré de priorité que l'État accorde à l'habitat social, le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan prendra les dispositions utiles pour que des marges de progression d'encours de crédit adéquat soient consenties aux banques intervenant dans ce secteur.

Compte tenu de ce qui précède, cette directive est aussi sans objet.

11. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, en liaison avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat étudiera les modalités appropriées pour une mobilisation rapide des ressources du FAHU à affecter aux opérations d'urbanisme et d'habitat et à la BHS au titre du respect des engagements contenus dans la deuxième convention (État/BHS 1990/1995).

La deuxième convention État/BHS 1990/1995 n'a pas été appliquée par insuffisance de crédits du FAHU.

Avec la décentralisation, le FAHU apparaît comme le seul moyen d'incitation dont dispose le MUH pour appuyer et assister les communes dans l'élaboration des programmes d'urbanisation.

12. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan poursuivra son action de soutien à la BHS dans ses efforts de mobilisation de ressources extérieures compatibles avec l'objet social de la banque

Les services compétents sont toujours à la disposition de toutes les entreprises publiques pour les aider à mobiliser les ressources extérieures.

Il en est ainsi des requêtes présentées par la BHS.

13. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat prendront, chacun en ce qui le concerne toutes les dispositions nécessaires pour l'application scrupuleuse de la réglementation en matière de collecte de l'épargne des ménages

Des réunions regroupant l'ensemble des acteurs du secteur (MUH, MEFP, BHS, Sociétés immobilières) se sont tenues au cours de l'année 1995 et ont été sanctionnées par les décisions suivantes :

- établissement d'un document indiquant la situation chiffrée, par nature, de la totalité de dépôts reçus du public par chaque société immobilière ;

14. En raison de l'importance que revêt le parc logement en location simple dans la politique de l'habitat, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan prendra les dispositions nécessaires pour trouver des crédits pour la reconstitution de ce patrimoine locatif

15. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Agriculture prendront toutes les mesures utiles pour la mise en place d'un fonds mutuel de garantie pour les coopératives d'habitat, tout en prenant les dispositions idoines pour en assurer une gestion saine.

16. Le Ministère de l'Économie, des Finances, et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de la Modernisation et de la Technologie, le Ministère de l'Équipement et des Transports Terrestres, le Ministère de l'Énergie, des Mines et de l'Industrie et le Ministère de l'Hydraulique veilleront à la finalisation et à la publication par l'Institut sénégalais de normalisation, des normes destinées à l'habitat social

17. Le Conseil interministériel prévu sur l'étude du coût des facteurs de production prendra en charge le ciment

18. Un groupe de travail composé des représentants du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, du Ministère du Commerce et de l'artisanat, du Ministère de l'Énergie, des Mines et de l'Industrie, du Ministère de

- position et proposition de solutions de chaque société immobilière sur la question de la collecte des apports personnels

- Un décret a été pris pour réglementer la collecte des apports personnels des candidats au logement. Ce décret est en cours de révision.

Cette décision n'a pas connu de début d'exécution.

Le Conseil d'Administration de la BHS pourrait examiner les modalités de financement de la location simple.

Le MEFP a mis en place une réglementation sur les mutuelles d'épargne et de crédits.

L'étude pour la mise en place d'un fonds mutuel de garantie pour les coopératives, n'est pas encore faite.

Certaines normes sont déjà publiées.

Le problème du ciment reste d'actualité avec le marché noir qui s'est installé depuis le changement de parité et la libéralisation des prix

Il s'agit d'étalonner les camions de sable et de gravillons pour contrôler les volumes livrés.

l'Équipement et des Transports terrestres étudiera le problème du contrôle des livraisons des matériaux de construction pour mettre à la disposition du public toute information assurant la sauvegarde de leurs intérêts. Il s'agit essentiellement des gravillons et autres éléments du béton où les cubages livrés sont inférieurs à ceux qui sont effectivement payés par le consommateur.

19. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de la Justice étudieront la possibilité d'instituer des barèmes (fiscalité, honoraires, etc...) plus compatibles avec les objectifs de la politique de l'habitat social

20. Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, en relation avec le Ministère de la Modernisation et de la Technologie, entreprendra dans le secteur de l'Habitat une étude sur la qualité et la productivité

21. Le Ministère du Commerce et de l'Artisanat, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan et le Ministère de la Modernisation et de la Technologie procéderont à la révision du décret n°82.731 du 22 septembre 1982 relatif aux conditions d'accès à l'activité de promotion immobilière

En exécution de cette directive, les dispositions ci-après ont été prises par l'administration fiscale pour encourager ce secteur :

a) Promotion de politique des coopératives par :
- un accès plus facile aux terrains de l'État (ZAC)
- des tarifs de faveur pour l'acquisition des immeubles à aménager par ces coopératives.

Il s'agit principalement du taux de 1 % prévu pour l'acquisition d'immeubles et du droit fixe réduit de 2000 F CFA sur l'acte constatant l'attribution des logements aux membres de ces organismes sur des parcelles attribuées à ces derniers.

b) autres faveurs pour le logement social
L'acquisition des logements sociaux donne ouverture à un droit d'enregistrement de 5 % au lieu de 15 %.

Cette étude n'est pas encore réalisée.

La commission nationale issue du séminaire gouvernemental sur la simplification des procédures a déjà inscrit dans son programme la révision du décret en question

22. Le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat prendront les dispositions nécessaires pour faciliter davantage la réalisation des programmes d'habitat des promoteurs immobiliers en allégeant les procédures tout en veillant au respect des garanties financières requises

23. Conférer au niveau du Fonds de Promotion économique et du Guichet unique, un traitement spécifique aux dossiers relatifs à la réalisation des petites et moyennes industries locales de production de matériaux et matériels de construction (du second oeuvre).

24 Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de la Modernisation et de la Technologie prendront les dispositions nécessaires pour le renforcement et l'extension du projet de "développement des matériaux locaux de construction" domiciliée au Bureau d'Assistance à l'Habitat social (BASHO).

25. Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan chargé de la tutelle de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) prendront les dispositions nécessaires pour déterminer, dans chaque programme d'habitat, le nombre de logements à réaliser en matériaux localement produits.

26. Un groupe de travail composé des représentants du Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan, du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, de la Banque de l'Habitat du Sénégal, des Banques Privées, des promoteurs privés et publics étudiera la possibilité de financement, par les banques autres que la BHS, du crédit de 12 à 24 mois au profit des promoteurs. Ce crédit sera relayé par la BHS.

S'agissant de ces entreprises, des procédures et des incitations ont été mises en place dans le cadre de la loi 87-25 du 18 août 1987 portant Code des investissements.

Il s'y ajoute que la Zone d'Aménagement Concerté de Mbao a été conçue pour réaliser en partie cet objectif (disponibilité de terrains aménagés au profit des promoteurs et des coopératives d'habitat).

Les projets de cette nature ont été rendus éligibles au Fonds de Promotion économique.

Les actions réalisées restent encore très timides (voir application directive 25)

La SN HLM a réalisé dans son programme de Grand Yoff 10 logements en géo-béton. La SICAP a construit 10 logements en géo-béton à Sacré Coeur III.

La Coopérative des agents du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a réalisé en géo-béton une cité de 30 logements au Golf Nord à Guédiawaye, avec le BASHO.

Le financement par les banques autres que la BHS d'un crédit sur 12 à 24 mois en matière d'habitat est libre. Il importe simplement à cet égard que les banques soient convaincues de la qualité des projets proposés par les promoteurs. Le partenariat financier est entrain de se développer avec les exemples SNHLM- BHS, SICAP - SGBS, Coopérative d'Habitat de la Gendarmerie - BICIS.

27. Dans le cadre de la réduction des coûts de cession de logements, le Ministère de l'Économie, des Finances et du Plan étudiera les possibilités de rallonger la durée de remboursement des crédit différé, d'exploiter les possibilités afférentes aux banques primaires avec la suppression du taux d'intérêt plancher. En d'autres termes, il s'agira d'étudier la diversification des techniques de crédits

28. Le financement et la prise en charge des VRD sera étudié par un groupe de travail sous l'animation du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, du Ministère de l'Hydraulique, du Ministère de l'équipement et des Transports Terrestres et du Ministère de l'Énergie, des Mines et de l'Industrie

29 Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, en liaison avec les Sociétés SN HLM, HAMO, fera des propositions de restructuration avec des mesures d'accompagnement.

Cette question a déjà fait l'objet de plusieurs séances de travail entre le Ministère de l'Économie, des Finances, et du Plan et les autres intervenants du secteur.

La BHS a notamment porté la durée de remboursement du crédit acquéreur à 20 ans et réduit jusqu'à 8% le taux de crédit pour les logements très économique.

Des solutions ponctuelles ont été mises en oeuvre :

a) pour les opérations de la Scat Urbam, par le financement partiel des voiries tertiaires à partir des ressources tirées de la vente des terrains de l'État et contenus dans l'assiette du programme.

b) Pour la Z.A.C. de Mbao Gare par, la prise en charge des réseaux primaires et secondaires par les concessionnaires (SONES, SONATEL et SENELEC).

c) La concertation va se poursuivre cependant pour la mise en place de politique concertée.

L'approbation par Monsieur le Premier Ministre du Plan de Relance proposé par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a conduit à un changement au niveau de la Direction générale de Hamo.

Le Plan de redressement de la Société était bâti autour de deux axes principaux :

- diversification des activités ;
- assainissement financier.

VI - RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION N°1

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Intérieur devront veiller à une meilleure coordination de leurs actions d'appui aux Collectivités Locales dans leur gestion du développement urbain.

compte rendu

RECOMMANDATION N°2

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan recherchera, en relation avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, les moyens nécessaires, d'une part, à la restitution de la photographie aérienne et au complètement de la cartographie réalisée pour l'ensemble des communes, et d'autre part, à la réalisation et à la révision des Plans Directeurs d'Urbanisme.

ou

RECOMMANDATION N°3

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat mettra en place, avec l'appui du Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, une régie de recettes et de dépenses pour faciliter la gestion de la Cellule de cartographie numérique et de constitution de bases de données urbaines.

Mettre en place la régie dans le cadre de la cellule numérique

RECOMMANDATION N°4

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan mettront en place un organe permanent chargé de conduire les procédures foncières et domaniales compatibles avec la mise en œuvre des programmes d'habitat.

ou

RECOMMANDATION N°5

Le Ministère de l'Equipement et des Transports Terrestres, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, en liaison avec les Collectivités Locales concernées, entreprendront les actions nécessaires en vue de faire réaliser en priorité la seconde tranche de la voie de dégagement nord (VDN) et la voie de contournement de Rufisque en vue de rendre accessibles les réserves foncières situées au nord de la presqu'île et de faciliter ainsi la circulation et le transport dans l'agglomération dakaroise. ~~Dans ce sens, pour éviter de couper la ville de Rufisque en deux, la voie de contournement sera étudiée comme alternative à l'élargissement de la route de Rufisque jusqu'à Diamniadio.~~

ou

RECOMMANDATION N°6

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat ^{à l'exception} devront appuyer les Sociétés immobilières publiques et les sociétés d'aménagement (SN HLM, SICAP, SCAT URBAM) dans la poursuite de leurs programmes en mettant à leur disposition des réserves foncières appropriées.

ou

RECOMMANDATION N°7

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat élaborera, en relation avec le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature et les Collectivités Locales concernées une réglementation spécifique pour l'aménagement et la sauvegarde du littoral.

ans
Vaccin
de l'été

RECOMMANDATION N°8

le ministère de l'urbanisme et les collectivités locales

Le Ministère de l'Environnement et de la Protection de la Nature et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat devront poursuivre l'harmonisation des prescriptions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme en vue d'une meilleure préservation du cadre de vie.

ans

RECOMMANDATION N°9

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat étudiera, en relation avec le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Mines, le Ministère du Commerce, de l'Artisanat et de l'Industrialisation et les Collectivités Locales, les possibilités de création et d'aménagement de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales, en harmonie et en complément des zones d'habitat.

ans

RECOMMANDATION N°10

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan contribuera au renforcement du contrôle de l'occupation du sol et des constructions, par un accroissement des moyens financiers et logistiques des services du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, pour permettre à ce dernier de jouer son rôle de contrôle et d'assistance.

ans

RECOMMANDATION N°11

Le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, en relation avec le Ministère de l'Energie, des Mines et de l'Industrie, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère du Commerce, de l'Artisanat et de l'Industrialisation étudiera les possibilités pour promouvoir des unités industrielles de production de matériaux de construction.

à reformuler

être les faits

RECOMMANDATION N°12

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat étudiera, en relation avec le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, le Ministère de l'Hydraulique, le Ministère de l'Energie, des Mines et de l'Industrie, le Ministère de la Communication et le Ministère de l'Equipement et des Transports Terrestres, la possibilité d'une prise en charge des réseaux primaires et secondaires par les sociétés concessionnaires notamment par la généralisation des programmes d'aménagement concerté.

ans

RECOMMANDATION N°20

Le Ministère des Affaires Etrangères et des Sénégalais de l'Extérieur, le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat devront mettre en œuvre un programme pour inciter à la mobilisation de l'épargne des Sénégalais de l'Extérieur en vue de l'orienter vers le financement du logement.

Femmes

RECOMMANDATION 21

Le Ministère de l'Education Nationale et le Ministère de l'Enseignement Technique et de la Formation Professionnelle étudieront, en relation avec le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, le Ministère de l'Equipeement et des Transports Terrestres, le Ministère de l'Hydraulique et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, les possibilités de mise en place d'un système performant de formation et de perfectionnement des techniciens, des ouvriers et tâcherons.

*Femmes
des Femmes*

SITUATION ACTUELLE DES ETUDES DE PLANS DIRECTEUR D'URBANISME

REGIONS	LOCLITES	nature des documents	REFERENCES/MARCI	Bureau d'étud	Delaix	Montant	Etat d'exécution	Observations
			et		dates		d'exécution	
			approbation		notification			
DAKAR	Dakar	PDU	18/08/1980	Soned/Beom		383738910	études terminées	
	Rufisque	PUD	18/12/1995	A & C	6mois	50millions	études en cours	
	Bargny	PUD	18/12/1995	A & C	6mois	35millions	études en cours	
	DIAME NI	PUD	18/12/1995	A & C	6mois	42millions	études en cours	
	Malika & K	PUD	18/12/1995	B E SYLLA	6mois	47millions	études en cours	
	Massar						études en cours	
DIORBEL	Diourbel			en régie			pdu approuvé	
	Touba	PDU	06/11/1989	C.A.U.S		65,52millions		
	Mbacke	PDU	08/08/1990	C.A.U.S	14mois	25millions	dossier-minute	restitution cart. à faire
	Banbey	PDU	18/12/1995	A & C	14mois	25millions	hypot d'urbanisa	restitution cart. à exécuter
KAOLACK							études en cours	
	Kaolack		17/07/1984	A & C			pdu approuvé	louisement à faire
	NIORO du PDU		06/11/1989	A & C	20mois	81,9millions		restitution cart. à exécuter
	& KAFFRINE			A & C			études en cours	pour Kafine
	Guinguineo	pdu	18/12/1995	A & C	14mois	20millions	études en cours	restitution cart. à faire
	Koungueul	pdu	18/12/1995	A & C			études en cours	restitution carto. à faire
	Ndofane	pdu					études en cours	
	Gandiaye						études à faire	

THIES									
	Thies	pdu			Sonced/Afrique				pdu approuvé
	Mbour	pdu			Régie				pdu approuvé
	Khombole	pdu	18/12/1995		A & C				études à faire
	pout	pdu							études à faire
	Joal-fadiou	pdu			P. M Senghor				pdu approuvé
	Nguékhoik								études à faire
	Ihiadiaye								
LOUGA									
	Louga	pdu			Sonced/Afrique				pdu approuvé
	Linguère	pdu						13740480	pdu approuvé
	Kebermer	pdu	18/11/1994		GIF/Setic				études en cours
dahra									études à faire
FATICK									
	Fatick	pdu			Régie				études en cours
	Gossas	pdu	18/11/1994		GIF/Setic 7,5mois		14793480		études en cours
	Sokone	pdu	12/12/1995		A & C		25.000.000		études en cours
	Foundiougne	pdu	18/12/1995		A & C		25.000.000		étude en cours
	passy								études à faire
	diouffior								études à faire
ST-LOUIS									
	St-Louis	pdu							études à faire
	Ndiourm	pdu	17/11/1995		AU/80		12.5millions		études en cours
	Ourossoqui	pdu	17/11/1995		au/80		12.5millions		études en cours
	Podor	pdu	24:08/1981		A & C		98.670.000		pdu approuvé
	Matam	pdu	24/08/1981		A & C		55.000.000		pdu approuvé
	Richard-TO	pdu	24/08/1981		A & C				pdu approuvé
	Ross-Bethio	pdu	24/08/1981		A & C				pdu approuvé
	rosso	pdu	24/08/1981		A&C				pdu approuvé
	Dagana	pdu							pdu approuvé
	thilogne	pdu							études à faire
	waroundé	pdu							études à faire
	kancl	pdu							études à faire
	sermé	pdu							études à faire
	goléré	pdu							études à faire