

2906

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

*CONSEIL NATIONAL DE
L'URBANISME*

**Rapport présenté par Monsieur Landing SANE Ministre de l'Equipement et des
Transports Terrestres chargé de l'Intérim du Ministère de l'Urbanisme et de
l'Habitat**

SOMMAIRE

| | Pages |
|---|-------|
| Introduction | 1 |
| I - Politique de l'Etat en matière d'Urbanisme et d'Habitat | 5 |
| I - 1 - La Politique d'Urbanisme | 5 |
| I - 2 - La Politique en matière d'Habitat | 10 |
| a) l'Habitat planifié | 11 |
| b) L'auto construction | 12 |
| c) Le développement de l'action coopérative | 13 |
| d) La promotion des matériaux locaux | 14 |
| II - Le Financement du Secteur | 16 |
| II-1 - La Banque de l'Habitat du Sénégal | 16 |
| II-2 - Le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme | 18 |
| III - Bilan des réalisations | 20 |
| III-1 - En matière d'urbanisme | 20 |
| III-1-1 - Etudes Générales | 20 |
| III-1-2 - La production de parcelles | 20 |
| a) Parcelles administratives | 20 |
| b) Les Parcelles Assainies | 22 |
| c) La Scat Urbam | 23 |
| d) La Zone d'Aménagement Concerté | 24 |
| III-2 - En matière d'habitat | 25 |
| III-2-1 - Réalisations des Promoteurs | 25 |
| a) La Sicap | 27 |
| b) La SN HLM | 27 |
| c) La Société Hamo | 27 |
| d) Les promoteurs privés | 28 |
| III-2-2 - Réalisations des coopératives | 28 |
| IV - Actions à entreprendre | 30 |
| IV-1 - Mesures attendues de l'Etat | 30 |
| IV-2 - Mesures attendues des Collectivités Locales | 32 |
| IV-3 - Mesures attendues de la Banque de l'Habitat du Sénégal | 33 |
| IV-4 - Mesures attendues des Sociétés concessionnaires | 33 |
| IV-5 - Mesures attendues des Promoteurs immobiliers et Sociétés d'aménagement | 33 |
| IV-5 - Mesures attendues des Populations | 33 |
| Recommandations | 36 |

INTRODUCTION

Le Sénégal connaît un taux d'urbanisation élevé, de l'ordre de 45 %. Ce taux varie d'une région à une 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 % de la population urbaine. Selon les projections les plus fiables, le taux d'urbanisation atteindra probablement 56 % en 2015.

L'armature urbaine sénégalaise se trouve dominée par la Communauté Urbaine de Dakar (1,8 million habitants) dont l'hypertrophie pose un réel problème. Aujourd'hui, un Sénégalais sur deux est urbain ; un urbain sur deux est dakarois. Et cette tendance risque de s'amplifier.

Nos villes se développent sous les effets combinés de leur propre croissance naturelle et de l'exode des populations de l'arrière pays attirées par l'espoir de mieux s'y accomplir. Cela entraîne un déséquilibre régional plus aigu entre la région de Dakar et le reste du pays.

L'urbanisation rapide est à l'origine de plusieurs problèmes : une ségrégation dans l'organisation spatiale héritée du legs colonial, mais aggravée par l'afflux des populations et le développement de l'habitat spontané ; des difficultés énormes dans le secteur des transports, à Dakar notamment ; des retards considérables dans la mise en place des Voiries et Réseaux Divers (VRD) et un déficit important en matière de logements et d'équipements publics.

La production de parcelles d'habitation a longtemps été du ressort de l'Etat (lotissements administratifs) et des lotisseurs privés. Le projet parcelles assainies mis sur pied en 1973 marque une importante étape dans la production en grand nombre de parcelles viabilisées.

La production de logements a été assurée pendant longtemps par le biais de l'auto - construction et par les sociétés immobilières que sont la Société Immobilière du Cap Vert (la SICAP, créée depuis 1950) et la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (ex Office des HLM créé en 1959).

Avec la création en 1979 de la Banque de l'Habitat du Sénégal, les coopératives et les promoteurs immobiliers ont pris une part de plus en plus importante dans la production de logements.

Quant aux infrastructures et équipements, leur financement dépend pour beaucoup de l'aide extérieure, vu les montants nécessaires à leur réalisation.

Le niveau limité des ressources que l'Etat et les collectivités décentralisées consacrent au secteur a constitué un handicap majeur dans la réalisation des infrastructures, des équipements et de programmes de logements accessibles à temps voulu.

Malgré la rareté des ressources affectées à ce secteur, il faut relever que des efforts importants ont été faits pour la production de parcelles, la restructuration et la régularisation foncière.

Pour compléter la part que l'Etat, à travers son budget propre, consacre de façon directe au secteur, une nouvelle dynamique de mobilisation des ressources a été mise en place. C'est ainsi que par le biais de la coopération internationale, plusieurs bailleurs de fonds ont été sollicités et se sont intéressés de façon concrète à des interventions au niveau du secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Ces bailleurs de fonds sont la Caisse Française de Développement la Coopération Allemande (KFW/GTZ), le Fond d'Aide et de Coopération (FAC) et le Fonds Européen de Développement (FED).

Le changement de parité du F CFA intervenu en Janvier 1994 a aggravé la situation avec un renchérissement du coût des éléments entrant dans la construction et une diminution brutale du pouvoir d'achat des populations.

Le Sénégal doit relever, à la veille du 3^{ème} millénaire deux défis importants. Il s'agit d'abord de résorber les déficits accumulés en matière de logements et d'équipements divers au niveau des agglomérations. Par ailleurs, la nécessité s'impose pour les différents acteurs de la gestion urbaine d'avoir une vision stratégique à la mesure des mutations affectant nos villes et campagnes. Pour ces tâches, comme l'a constaté la Conférence Mondiale sur les Etablissements Humains (Habitat II), les interventions publiques seules ne sauraient suffire.

Les moyens dont disposent les villes pour faire face aux exigences de l'urbanisation rapide sont limités. En dépit des investissements appréciables consacrés au secteur, des difficultés de fonctionnement de divers ordres subsistent.

En raison des particularités du climat tropical, l'aspect le plus crucial de la gestion de l'environnement urbain est sans conteste la question de l'assainissement. Dans nombre d'agglomérations, l'occupation du sol ne donne lieu à aucun traitement préalable.

Sous l'effet combiné d'une situation économique difficile et d'une forte croissance démographique, les capacités de charge des installations techniques connaissent de plus en plus de problèmes de surcharge, d'entretien, de gestion et de réhabilitation. Les effets du dépassement de capacité de charge sont visibles dans la détérioration du cadre de vie.

Les nombreux problèmes identifiés dans le secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat concourent à une détérioration du cadre de vie. Celle - ci, jointe à la tension entre l'offre en services urbains et la demande, pose des difficultés notoires dans tous les secteurs sociaux plus particulièrement dans les domaines de la santé, de l'éducation et des transports.

La décentralisation qui est entrée en vigueur depuis le 1^{er} janvier 1997 et qui est concrétisée par un transfert important de prérogatives jusque là exercées par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat au profit des autorités locales, constitue un véritable germe de changement dans le domaine de la gestion urbaine.

Le présent rapport s'articule essentiellement autour des points suivants :

- la politique en matière d'Urbanisme et d'Habitat ;
- le financement du secteur ;
- le bilan des réalisations ;
- et les actions à entreprendre.

I - POLITIQUE DE L'ETAT EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT

Le secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat 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 logements, parcelles et équipements tant en quantité qu'en qualité.

Du fait de l'inefficacité de la planification et du suivi dans les domaines de l'implantation des industries et des autres activités, d'énormes problèmes se posent en matière de circulation, de pollution et de cohabitation entre les zones d'habitat, de production et de loisirs.

Par ailleurs, l'insuffisance des équipements et des infrastructures de base (réseaux primaires), nécessite souvent d'énormes dépenses préalables d'aménagement et d'équipements par les promoteurs immobiliers.

L'Urbanisme étant un secteur transversal, l'absence de synergie avec les autres secteurs au développement (infrastructures, éducation, santé etc.) a accentué la dégradation de l'environnement physique.

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 des ressources financières nécessaires et d'appliquer les textes et règlements en vigueur.

I - 1 - LA POLITIQUE 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 même dépassées avant que les documents d'urbanisme, devant servir de support à leur planification, ne soient approuvés.

Face à ce phénomène dont les contours sont difficilement maîtrisables, alors que la demande en infrastructures de base se développe

à une vitesse très soutenue, on assiste de plus en plus à une réduction drastique des moyens financiers que l'Etat alloue au secteur.

La politique en matière d'urbanisme mise en œuvre par le Gouvernement a pour axes:

- l'élaboration de plans - cadres (plans directeurs d'urbanisme, schéma directeurs d'aménagement et d'urbanisme, plans d'urbanisme de référence, plans d'urbanisme de détails) pour les villes et autres agglomérations importantes ;
- la mise en œuvre correcte de ces plans au niveau de chaque localité ;
- la mise en place d'un urbanisme de qualité par l'entremise du permis de lotir, du permis de construire et de l'instruction des projets d'urbanisme au regard de la réglementation ;
- la restructuration et la régularisation des quartiers spontanés ;
- la constitution de réserves foncières en vue des extensions urbaines et notamment pour les futures zones d'équipements, d'infrastructures et de superstructures ;
- la viabilisation des lotissements d'extension ;
- l'aménagement des sites urbains en vue de la production de parcelles viabilisées ;
- la concertation avec les départements ministériels impliqués dans l'acte d'aménagement afin d'arriver à des actions cohérentes.

Les études générales d'urbanisme, portent essentiellement sur les études des Plans directeurs d'Urbanisme (PDU) et des Plans d'Urbanisme de Détail (PUD). Pour leur élaboration, ces documents demandent préalablement l'établissement de documents cartographiques par photo - restitution.

La mise en place d'un dispositif de planification efficace d'une part, l'entrée en vigueur de la décentralisation, d'autre part, sont des dispositions institutionnelles, qui doivent infléchir la pratique de la planification urbaine.

Cette planification doit se faire sur les lignes d'orientation suivantes :

- articuler les PDU avec le dispositif de planification régionale et nationale. C'est ainsi qu'il faut associer aux documents d'urbanisme, une analyse des établissements humains et de l'inter land des villes dans une "enquête régionale" ;
- rendre les PDU opérationnels en leur adjoignant une identification et une programmation des investissements et projets urbains réalisables à court

terme. Cette programmation devrait être articulée avec les PTIP et faire l'objet d'évaluations ;

- faire du PDU un outil de gestion du développement urbain, pour les communes ;
- assurer une participation des élus locaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme et l'articulation des PDU et des Plans d'Investissements Communaux (PIC).

Ces orientations traduisent, dans le champs de la planification urbaine, la politique de décentralisation. Elles nécessitent des méthodes nouvelles de travail des services déconcentrés de l'Etat et particulièrement l'élaboration d'un programme "d'appui aux Collectivités Locales dans le domaine de l'Urbanisme".

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

L'exode rural et l'importance du taux de croissance naturelle sont à l'origine de l'augmentation continue des besoins en logements et en parcelles.

En effet, selon les constatations et tendances qui se dégagent du dernier recensement général de la population et de l'habitat, effectué en 1988, l'équilibre numérique entre populations rurales et urbaines sera réalisé en l'an 2003.

L'ensemble des opérations d'aménagement doit être organisé en référence à un Plan d'Urbanisme de Détail qui fixe les règles juridiques d'utilisation des sols suivant le zonage établi dans le PDU. L'établissement de ces documents d'urbanisme, opposables aux tiers, est indispensable pour une maîtrise du développement des périphéries urbaines et pour la restructuration ou la rénovation de zones déjà construites.

Depuis des années, à cause de la conjonction de plusieurs facteurs parmi lesquels on peut citer l'exode rural et la démographie galopante, les besoins en logements n'ont cessé de croître.

L'Etat pouvait, difficilement, faire face à ses obligations au cours des premiers plans de développement en satisfaisant, d'une part, la demande en

l'assistance technique et le concours financier de la Coopération allemande (GTZ), le Gouvernement du Sénégal a mis sur pied une nouvelle politique d'amélioration du cadre de vie des quartiers spontanés.

Les résultats de cette politique ont permis d'obtenir auprès de la Coopération internationale, une assistance technique et financière pour la poursuite du programme, en l'étendant à d'autres parties de Dakar (Arafat, Ouakam), de Pikine (Aïnoumadi, Samsam, Wakinane), de Saint Louis (Pikine), de Richard Toll (Khouma) et de Bignona (Tenghory).

Il faut noter que les dispositions utiles sont prises pour une programmation de la restructuration des villages traditionnels de la région de Dakar. Cette restructuration se fera en tenant compte de l'attachement des populations à leur terroir d'une part et de la densification des différentes concessions d'autre part.

Le Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF) est créé en 1991 pour financer, de façon répliquable, les opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers irréguliers. Ce fonds est alimenté par les contributions des communes, des bailleurs de fonds et des populations bénéficiaires des opérations. Il est domicilié à la BHS.

La taille des agglomérations et les densités de population que l'on observe dans certaines communes posent de façon urgente la nécessité de créer des espaces verts publics, de loisirs et de détente et de les renforcer là où ils existent.

On note actuellement un manque fort inquiétant d'espaces verts dans les grandes villes qui doivent de plus en plus faire face à une urbanisation galopante et sauvage.

Ce déficit est dû, en partie au fait que les plans directeurs qui sont à la base de l'évolution spatiale de nos villes ne donnent pas en général une très grande importance au volet espaces verts. Par ailleurs, même quand ils sont prévus dans ces documents d'urbanisme, l'application ne suit pas. Les réserves sont soit spontanément occupées par les populations, soit réaffectées à des constructions diverses.

C'est ainsi que l'on déplore le manque d'espaces collectifs, d'aires de jeux, dans les différents quartiers.

En conséquence, des mesures énergiques doivent être prises pour redresser la situation.

Par ailleurs, les inscriptions aux budgets communaux qui restent modestes devraient répondre davantage aux réels besoins des villes en matière d'urbanisme.

Le secteur de l'Urbanisme souffre encore de nombreux problèmes dont notamment l'insuffisance d'équipements de base, la rareté des réserves foncières accessibles, la croissance trop rapide des populations urbaines, la faible prise en charge des Etablissements Humains par les Collectivités Locales, la non application des plans et règlements d'urbanisme et la faiblesse des moyens financiers.

I - 2 - LA POLITIQUE D'HABITAT

En matière d'Habitat, 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 pour le plus grand nombre, de parcelles viabilisées et d'équipements. Ces politiques visaient également la rationalisation et la réglementation de l'occupation de l'espace urbain.

C'est pourquoi, l'Etat et les Collectivités Locales ont consenti d'importants efforts dans la recherche de financements pour la réalisation d'infrastructures et d'équipements collectifs. Mais, les faibles performances des systèmes de mobilisation des ressources financières locales, ne leur ont pas permis de contribuer efficacement au financement du secteur.

La politique en matière d'habitat s'articule autour de quatre volets :

- l'habitat planifié ;
- l'auto - construction ;
- le développement de l'action coopérative ;
- la promotion des matériaux locaux.

Le secteur de l'Habitat est caractérisé par une demande supérieure à l'offre. Ce lourd déficit dans la couverture des besoins en logements, en parcelles viabilisées et en équipements de base, surtout de qualité, découle essentiellement de l'insuffisance des ressources allouées aux programmes de maintenance et de préservation du patrimoine bâti, de la faiblesse de la

l'Habitat pour le compte des différents départements ministériels en dehors des Forces Armées et de l'Education Nationale.

Depuis quelques années, cette direction qui a acquis une expertise certaine en la matière voit ses activités s'exercer ailleurs du fait de la création, au niveau de certains départements, de services techniques ne disposant le plus souvent d'aucune expérience en matière de gestion de chantier.

Il convient de prendre dans les plus brefs délais des mesures importantes.

Relativement au cadre juridique, il s'agit :

- de faire appliquer correctement les dispositions législatives et réglementaires existantes (Code de l'Urbanisme) par les différentes parties concernées (propriétaire, architecte, entrepreneur, bureau d'étude, bureau de contrôle) ;
- d'inciter les populations à solliciter l'autorisation de construire ;
- d'actualiser les textes sur la qualification et la classification des entreprises en tenant compte de la régionalisation et en associant le secteur privé ;
- de faire respecter les dispositions en matière de maîtrise d'ouvrage délégué pour les différents chantiers engagés par l'Etat ;
- de se doter d'un Code de la Construction.

Relativement au contrôle, les mesures consisteront à :

- vérifier la qualification des entreprises et tâcherons ;
- inviter les entreprises à mettre en place des panneaux de chantier, précisant les références de l'autorisation de construire ;
- faire assurer la surveillance des travaux par des hommes de l'art ;
- renforcer les moyens de contrôle des services techniques compétents, notamment en assurant une plus grande mobilité des brigades de contrôle ;
- faire respecter rigoureusement les dispositions de l'autorisation de construire (nombre de niveaux autorisés).

c) Le développement de l'action coopérative

Devant les difficultés qu'éprouvent les personnes les plus démunies à se loger, l'Etat, depuis 1986, s'est engagé dans une nouvelle dynamique

de promotion de l'habitat par l'encouragement de l'accès à la propriété par l'action coopérative.

Il a été créé au sein du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat un Bureau d'Assistance aux Collectivités à l'Habitat Social (BAHSO) qui est chargé d'assister et d'encadrer les coopératives d'habitation. Cette assistance porte notamment sur :

- l'élaboration des dossiers administratifs et financiers pour l'acquisition de terrain ;
- l'exécution technique, par une intervention directe ou l'encadrement des maîtres d'oeuvres pour la conception des plans et le montage des dossiers techniques, l'organisation et le contrôle des chantiers.

Des efforts considérables ont été ainsi déployés dans le domaine de l'encadrement des coopératives d'habitat.

d) La Promotion des matériaux locaux

Habituellement deux matériaux (la terre et le plâtre) sont considérés comme tel au Sénégal. Pour ces matériaux, 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.

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat avait mis en place un atelier de production de blocs de terre comprimée stabilisée (machines brésiliennes). Un prototype de logements a été réalisé avec ce matériau sur le site de Liberté VI avec des économies de l'ordre de 25% par rapport au même logement réalisé par la SICAP en sol ciment.

La SENAC a également produit pendant quelques temps, industriellement des blocs de terre stabilisée. Des programmes de logements mis en œuvre par la SNHLM et la SICAP ont utilisé ce matériau. Il en est de même des programmes réalisés par certaines coopératives d'habitat en particulier celle des agents du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat. Les résultats obtenus sur ces différents programmes semblent très mitigés.

Pour assurer une meilleure sensibilisation quant à l'utilisation de ce produit, les pouvoirs publics doivent s'orienter vers la réalisation d'ouvrages en terre stabilisée comme cela a été le cas avec le centre social de Derklé réalisé par la Commune de Dakar.

Le développement de ce produit bute actuellement sur plusieurs problèmes parmi lesquels on peut citer :

- l'éloignement des carrières d'approvisionnement en latérite par rapport aux zones d'utilisation, le coût du transport rend la compétitivité de ce produit par rapport aux blocs en sol ciment très difficile ;
- le rejet dont fait l'objet ce produit de la part des utilisateurs qui préfèrent de loin se contenter d'une utilisation du ciment que de s'orienter vers la latérite qui est considérée par beaucoup comme un matériau de second choix.

II - 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.

Les belles performances enregistrées durant cette période ont été facilitées par un système de financement très avantageux, basé sur la subvention des Voiries et Réseaux Divers (V.R.D), à partir d'un fonds (Fonds pour l'Amélioration de l'Urbanisme et de l'Habitat) jadis alimenté par l'ancienne taxe à l'habitat, ainsi que sur des prêts consentis par la Caisse Centrale de Coopération Economique (CCCE) à des taux d'intérêt préférentiels (3,5 à 5 %).

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 dont l'une des conséquences a été le renchérissement du coût des facteurs de production et des matériaux de construction ;
- un long cycle de sécheresse ayant provoqué un massif exode rural en direction des villes, principalement vers Dakar ; phénomène migratoire qui a eu pour effet d'accentuer la croissance de la population urbaine, déjà très forte à Dakar, et ainsi d'accroître démesurément les besoins en logements et en infrastructures ;
- l'arrêt subit des concours financiers avantageux de la 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.

II - 1 - La Banque de l'Habitat du Sénégal

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

Les interventions, en co-financement avec la Banque de l'Habitat du Sénégal, des sociétés immobilières (HLM et Sicap), de promoteurs privés et de coopératives d'habitat, ont beaucoup apporté à la redynamisation du secteur de l'habitat planifié.

Toutefois, l'insuffisance des concours de la Banque de l'Habitat du Sénégal relativement à l'importance des besoins et de la nature de la demande à satisfaire, et 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, ont commandé le recours à des financements extérieurs.

La création de la BHS a donné une forte impulsion aux Coopératives d'Habitat dont l'épargne atteint aujourd'hui 7,5 Milliards F CFA. En juin 1997, 200 coopératives d'habitat sont agréées au Sénégal et elles comptaient près de 12.000 membres (dont 5000 femmes).

Depuis sa création, la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS) a permis de financer au moins la production de 3301 logements au profit des promoteurs immobiliers publics, de 1027 logements pour les promoteurs immobiliers privés, de 2655 logements pour les coopératives et accordé 19 930 crédits particuliers.

Au 31 décembre 1996, le volume d'encours des crédits accordés aux particuliers s'élevait à 35,804 milliards de F. CFA dont environ 64,1% de crédits à long terme, 31,7% de crédits à moyen terme et 4,2% de crédits à court terme. Le bilan au 31 décembre 1996 s'équilibre, à la somme de 65,601 milliards de F CFA, en hausse de 7,851 milliards de F CFA par rapport à sa valeur à la fin de l'exercice précédent.

Ainsi, 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 raréfaction des ressources financières et le manque d'attrait pour les bailleurs de fonds.

Cependant, la grande majorité des sénégalais n'est pas toujours éligible au système classique du crédit bancaire. Et l'épargne collectée en comptes courants n'est pas directement mobilisable pour le crédit à l'habitat. Il faut donc imaginer des systèmes adaptés d'épargne et de crédit pour les coopératives d'habitat et pour la grande masse des sénégalais exclus de fait du système bancaire classique. Un système mutualiste

d'épargne, de crédit et de garantie est sans doute la solution la mieux adaptée à la situation.

II - 2 - Le Fonds pour l'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme

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

Il était alimenté par des prélèvements sur les salaires et une contribution patronale. Il était destiné initialement à subventionner l'Office des Habitations à Loyer Modéré (OHLM), à subventionner les voiries et réseaux divers de la SICAP, et à financer toutes les études et les opérations engagées dans le domaine de l'Urbanisme par le Ministère chargé de l'Urbanisme.

Dans ces premières années, ce fonds a pu mobiliser jusqu'à 2,250 milliards de F CFA.

Afin de démultiplier l'aide de l'Etat en faveur de l'Habitat social, le FAHU a contribué à la mise en place d'un système de « prêts bonifiés » accordé en contrepartie d'une épargne des bénéficiaires.

La mise en œuvre de cette aide à la personne pour l'acquisition de logement, a été confiée à la BHS par l'exécution d'une « convention spéciale d'affectation de ressources » signée avec l'Etat en 1979 pour une durée de 10 ans puis renouvelée en 1990 pour cinq ans. Elle stipule notamment que l'Etat mettra chaque année à la disposition de la banque des ressources affectées au FAHU pour la bonification des taux d'intérêts et la consolidation des prêts.

Avec les contraintes budgétaires de ces dernières années, la provision budgétaire de 2,250 milliards de F.CFA allouée à ce fonds à sa création a été diminuée d'année en année pour se voir porter à 400 millions en 1995, à 600 millions en 1996 avant d'être réévaluée à 700 millions de francs pour l'exercice 1997.

Le FAHU qui est devenu une simple ligne du budget d'investissement est relativement vidé de sa substance à cause des nombreuses pesanteurs qui pèsent sur sa mobilisation.

Cette enveloppe demeure très insuffisante et difficilement mobilisable pour permettre une prise en compte efficiente de l'ensemble des besoins en matière d'Urbanisme et d'Habitat.

III - BILAN DES REALISATIONS

III - 1 - En matière d'urbanisme

III - 1 - 1 - Etudes Générales

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat a doté la plupart des grandes agglomérations de plans cadres d'urbanisme. Eu égard à l'ampleur de la tâche et aux moyens financiers limités, certaines localités ont vu leurs Plans directeurs d'Urbanisme dépassés, tandis que d'autres ne bénéficient encore que de documents cartographiques ou simplement de photographies aériennes.

Il faut aussi noter que la plupart des communes érigées en 1990 et 1996, ne sont encore dotées d'aucun de ces documents (PDU, SDAU).

Le tableau joint en annexe fait ressortir le bilan des actions menées dans ce cadre.

Le plan d'action à moyen terme prévoit, l'établissement ou la révision des Plans Directeurs d'Urbanisme (PDU) pour l'ensemble des communes urbaines anciennes et leur élaboration pour les nouvelles communes. Ceci en collaboration étroite avec les Collectivités Locales dont dépend maintenant l'élaboration de ces documents.

III - 1 - 2 - La production de parcelles

a) Parcelles administratives

En 1976 le Sénégal a élaboré et adopté un Code du Domaine de l'Etat (76-66 du 2 Juillet 1976) et une loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (loi 76-67 du 2 Juillet 1976). Ces instruments juridiques sont destinés à améliorer la maîtrise du sol. Ils permettent également de faciliter les procédures et même d'éviter à l'Etat de décaisser des liquidités grâce aux possibilités d'échange de terrains et aux taxes sur la plus-value sur les terrains qui se retrouvent dans une zone aménagée.

Ces deux lois sont venues compléter le dispositif juridique mis en place avec la loi (64-46 du 17 Juin 1964) en application de laquelle toutes les terres non encore immatriculées en fin d'année 1964 sont tombées dans le Domaine National et leur accès désormais réglementé et contrôlé par l'Etat et les Collectivités Locales.

Aujourd'hui, ce n'est pas la capacité de lotir et de construire qui fait défaut, mais la possibilité de trouver, des terrains accessibles aux réseaux de base, que sont la voirie, l'eau potable l'assainissement et l'électricité.

La réalisation de Zones d'Aménagement Concerté, telles que définies par le Code de l'Urbanisme, devrait permettre de pallier à ce manque de terrains accessibles aux lotisseurs et promoteurs de toutes sortes.

De même, la poursuite de la réalisation de la Voie de Dégagement Nord (VDN) en plus de l'amélioration qu'elle offrira sur le transport et la circulation à Dakar, permettra de rendre disponibles les nombreuses réserves foncières situées au Nord de la presqu'île.

Il ressort des projections qui ont été faites, qu'entre 1997 et l'an 2000, il ne faudrait pas moins de 12.000 parcelles viabilisées et de logements par an pour couvrir l'ensemble des besoins.

Ces prévisions ne tiennent pas compte du déficit actuel dont le niveau ne peut être appréhendé avec précision sans une enquête exhaustive préalable sur la taille des ménages et sans un recensement des logements vétustes à remplacer.

D'ici cinq ans, afin d'atténuer au mieux ce déséquilibre, l'Etat pourrait se fixer comme objectif de faire produire, 60.000 parcelles, soit 12.000 parcelles par an. Sur ce total, 41.250 parcelles concerneront la seule région de Dakar, soit 8.250 par an. Dans les autres régions, il faudrait donc produire 18.750 parcelles en cinq ans, soit 3.750 parcelles par an.

La répartition des prévisions, par région, est la suivante :

| Région | DK | DL | FK | KL | KD | LG | SL | TC | TH | ZG |
|--------------|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| NB Parcelles | 41 250 | 1500 | 2500 | 3000 | 2250 | 1500 | 2000 | 1500 | 2500 | 2500 |
| Superficie | 1050 | 43 | 57 | 86 | 63 | 43 | 57 | 43 | 72 | 72 |

La Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture a inscrit depuis 1992, sur ses tablettes, l'ambitieux programme de produire 12 500 parcelles. Ce programme était sous-tendu principalement par les crédits

inscrits au titre du FAHU. L'exécution de ce programme démarrée en 1993 ne s'est terminée qu'en 1996.

Cependant, avec les lenteurs observées dans la mise en place des crédits de ce fonds et les difficultés liées à sa mobilisation depuis quelques années, des opérations dont l'exécution est programmée sur une gestion, s'étirent généralement sur plusieurs années.

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette opération, toutes les localités de grande ou moindre importance se sont vues dotées de parcelles administratives ne disposant généralement d'aucun aménagement particulier. Ce programme a eu le mérite de donner à l'Etat, par ce biais, le moyen de lutter contre les occupations irrégulières en les devançant.

Aujourd'hui que l'application de lotissements est du ressort des Collectivités Locales, il demeure utile de renforcer cette politique en encourageant ces collectivités à inscrire dans leurs budgets des sommes nécessaires à l'application de lotissements administratifs et à leur viabilisation.

Il faut cependant noter que le Gouvernement s'est rendu compte que la lutte contre les occupations irrégulières par l'application de lotissements d'extension, pour être efficace, devait être couplée à d'autres mécanismes mentionnés ci-après.

b) Les Parcelles Assainies

La SN.HLM vient, dans le cadre des opérations de création de parcelles viabilisées, de terminer 8343 parcelles à Malika, 453 parcelles à Guentaba et 1597 parcelles à Kaolack (financement K.F.W)

On voit donc qu'au titre des opérations " Parcelles Assainies ", dont la première tranche a été engagée grâce, principalement, à un financement de la BIRD, on aura réalisé et distribué 24 090 parcelles sur les différents sites de Cambérene, Malika, Guentaba et Kaolack.

Aujourd'hui, grâce à l'expertise qu'elle a accumulée durant ces dernières années, cette Société est en mesure de réaliser 3000 parcelles par an.. Ses réserves foncières étant épuisées, elle négocie actuellement la mise à sa disposition d'une réserve foncière située entre Malika et Rufisque pour y lancer le troisième projet des parcelles assainies de 20 000 parcelles environ.

c) La SCAT URBAM

La SCAT-URBAM (Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains) a été créée en mai 1988 dans le cadre du Projet de Réhabilitation et de Gestion du Développement Urbain (Projet Urbain II) financé par l'Association Internationale de Développement (AID).

Elle demeure l'un des maillons essentiels des instruments du Gouvernement pour la production de parcelles viabilisées et pour une régulation du marché foncier.

Elle a pour mission de produire des terrains urbains viabilisés et d'encourager les investissements parapublics et privés dans le domaine de l'équipement des terrains et de la construction de logements.

Elle propose :

- des parcelles viabilisées pour les particuliers ;
- des lots aménagés jusqu'au niveau secondaire pour les coopératives d'habitat et les promoteurs ;
- des terrains destinés aux PME et PMI.

Une Convention tripartite Etat, AID, SCAT-URBAM a été signée en 1988 pour l'aménagement de 5 sites par la SCAT-URBAM : Grand Yoff, Patte d'Oie, Mbao, Rufisque Nord 1 et Rufisque Nord 2.

Ses principales actions ont tourné autour de la réalisation des lotissements de Grand Yoff, du Camp Lat-Dior et de la première tranche de Hann Mariste .

A Grand Yoff et Hann Mariste (1^{ère} tranche), la SCAT URBAM a réalisé au total 3 000 équivalents parcelles pour 135 hectares.

Sur la seconde tranche de Hann Mariste, elle compte commercialiser environ 1 650 équivalents parcelles.

Il est à noter que les sites de Mbao, Rufisque Nord 1 et 2 font actuellement l'objet d'une occupation irrégulière très dense. Cette situation risque d'obliger la Société et l'Etat à s'orienter vers la recherche de terrains de compensation pour éviter que les réalisations de la Société ne soient bloquées.

En marge de ces différentes opérations, la SCAT URBAM procède pour le compte de l'Etat à la réalisation de voiries primaires en contrepartie du coût des terrains que l'Etat met à sa disposition.

Dans ce cadre, la société a déjà réalisé la route des Niayes 2 (1 km sur 20 m d'emprise), la route du Front de Terre prolongée (1,6 km sur 32 m d'emprise) et le carrefour Front de Terre/Liberté VI.

d) La Zone d'Aménagement Concerté

Dans le cadre de la dynamique d'aménagement de l'espace urbain, il a été décidé l'implantation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à MBAO.

Cette opération couvrira une superficie globale de 660 hectares brute (remembrement et aménagement) et devra concourir à la résolution des nombreuses difficultés de coordination des différents intervenants au niveau de l'intégration et de la prise en charge des coûts des aménagements.

L'opération Z.A.C a pour objectifs principaux :

- l'augmentation de la production de terrains équipés afin de resserrer les écarts entre l'offre et la demande d'une part et de minimiser les implantations irrégulières à la périphérie des agglomérations d'autre part ;
- l'organisation des zones d'extension en y construisant une grande trame viaire et les principaux réseaux (voirie, eau, électricité et assainissement) ;
- la mise en place des mécanismes de financement de ces infrastructures.

La réalisation de cette Z.A.C. se fera par tranches successives. Le financement de l'exécution de la première tranche, en cours de finition, a été assuré par la Coopération française (FAC) et le Gouvernement Sénégalais. Elle porte sur 72 hectares brutes.

Les terrains aménagés seront cédés aux coopératives et aux promoteurs immobiliers moyennant leur participation préalable aux frais d'aménagement.

Soucieux d'élargir la pratique de la récupération des coûts, l'Etat a mis en place le "Fonds pour les Opérations d'Aménagement Concerté".

Le Fonds ZAC est financé par l'Etat (FAHU),
Coopération de la République Française (FAC), et
opérations ZAC.

Il convient de noter que les frais de participati
opérés au niveau de la ZAC (1850 F/mètre carré
obtenue grâce à la commercialisation des parcelles mi
F/mètre carré) vont alimenter le fonds roulant ZAC m
de la Banque de l'Habitat du Sénégal pour permettre de rennancer les
tranches suivantes.

Pour la première tranche d'aménagement, Quatorze (14) coopératives
d'habitat ont été retenues et seront affectataires de parcelles soit 1100
parcelles environ. En outre, Six (6) promoteurs privés ont été sélectionnés
pour une intervention dans la zone.

III - 2 En matière d'habitat

De nos jours, l'interaction entre le cadre bâti et l'environnement
constitue une réalité à prendre en compte dans toute politique économique et
sociale.

La relation évidente entre l'Habitat, l'emploi et la pauvreté trouve dans
ce cadre une expression multiforme et multidimensionnelle car l'habitat de par
son impact sur la vie des populations introduit une dimension
environnementale axée sur l'assainissement, les infrastructures, les
équipements et les transports.

Cette situation a conduit les autorités, dès les premières années de
l'indépendance, à mettre en place des politiques et des stratégies pour faire
face à la demande croissante des populations.

III - 2 - 1 - Réalisations des promoteurs immobiliers

Ce secteur d'activité comprend 3 grands promoteurs publics : SICAP,
SNHLM, HAMO et environ une trentaine de promoteurs privés.

En conformité avec les objectifs du plan d'ajustement à moyen et long
terme, base de la stratégie de développement du Sénégal, la puissance
publique a entrepris de donner une impulsion nouvelle au secteur de l'habitat
en renforçant les mesures de promotion de l'habitat social, en simplifiant la
réglementation foncière, en modérant les coûts des logements mais aussi en

réadaptant son environnement institutionnel afin d'accroître la responsabilité des agents économiques et leur garantir une autonomie de gestion tout en préservant à l'administration un contrôle visant à sauvegarder l'intérêt général. La transformation de l'Etablissement public OHLM en Société Nationale des HLM participe de ce souci.

Les principales difficultés rencontrées par les promoteurs sont :

- la faible capacité d'auto - financement et la rareté des financements extérieurs. Le gouvernement a cependant aidé les promoteurs publics dans la recherche de crédits auprès de la Banque Africaine de Développement, de Shelter Afrique et de la Coopération Algérienne ;
- des difficultés sont apparues dans la gestion et le dénouement des crédits promoteurs octroyés par la BHS. La commercialisation des logements étant souvent différée, les promoteurs paient des agios qui alourdissent les prix de revient ;
- la complexité de la réglementation foncière ;
- la faiblesse du pouvoir d'achat des demandeurs de logements ;
- la raréfaction des réserves foncières mises à la disposition des promoteurs ;
- la non participation des sociétés concessionnaires dans la réalisation des réseaux primaires et secondaires des lotissements ;
- l'insuffisance de financement pour le secteur.

Malgré toutes ces difficultés, les sociétés immobilières ont réalisé des actions importantes.

a) La SICAP

La SICAP, créée en 1949 a consacré depuis lors l'essentiel de ses activités à Dakar où elle a réalisé plus de 12 400 logements.

La situation de faible production dans laquelle cette société était plongée durant la fin des années 80, n'est plus qu'un vague souvenir. C'est ainsi qu'une redynamisation de ses programmes a été amorcée depuis 1992. Cette situation a connu une très nette amélioration ces trois dernières années avec la réalisation de 1153 logements sur le site de Sacré-Coeur III.

Elle vient en outre de se lancer dans une opération de rentabilisation de son patrimoine situé au centre ville avec la construction d'immeubles.

Dans le souci de mettre des logements sociaux de qualité à la disposition de tous les sénégalais, il a été décidé d'étendre les interventions

- mettant en place des procédures financières permettant d'accélérer la constitution de l'épargne préalable (Fonds Roulant pour l'Habitat Social) ;
- et en créant, avec le concours des coopératives d'habitat, un fonds mutualiste.

IV - ACTIONS A ENTREPRENDRE

Compte tenu de la sensibilité du secteur de l'Urbanisme et de l'habitat mais également de son importance dans le cadre de la relance de l'économie nationale, il y a lieu de maintenir les mesures incitatives édictées au profit du secteur.

Conçues dans un cadre de partenariat comme l'a recommandé la Conférence Habitat II, les mesures à entreprendre concernent :

- l'Etat ;
- les Collectivités Locales ;
- la Banque de l'Habitat du Sénégal ;
- les Sociétés concessionnaires ;
- les promoteurs immobiliers et les sociétés d'aménagement ;
- et les populations.

IV - 1. - Mesures attendues de l'Etat

Le secteur de l'habitat n'a jamais été traité, par les pouvoirs publics, comme un secteur prioritaire. Or, il est apparu que la construction est un des maillons essentiels de la relance d'une économie. Elle est porteuse et génératrice d'emplois. Il est aujourd'hui urgent de la part des pouvoirs publics, qu'un changement de comportement s'opère vis à vis de ce secteur pour permettre surtout une prise en charge des engagements adoptés par la Communauté Internationale à la suite de la Conférence Habitat II.

- Les délais trop longs de mise à disposition des terrains par l'Etat et les lourdeurs administratives dans les procédures d'approbation des projets d'habitat retardent la mise en œuvre des programmes d'habitat , surtout pour l'habitat planifié. Il est devenu urgent, aujourd'hui, qu'un accent particulier soit mis sur la réduction de ces délais.
- 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 maux principaux dont souffre le secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat sont aggravés par un manque de coordination des différentes interventions opérées par les nombreuses structures intervenant au niveau des Etablissements Humains. A cause de l'éclatement au sein de plusieurs départements ministériels des structures chargées de la gestion du développement urbain, se posent de plus en plus des problèmes de coordination générale et d'harmonisation des actions engagées par les uns et les autres. Il est aujourd'hui utile, pour éviter les nombreuses déperditions constatées çà et là, qu'un recentrage des intervenants se fasse par un regroupement des structures intervenant dans la gestion urbaine au sein d'une même entité.

- Au titre des dispositions du Code Général des Impôts, un immeuble est classé, dans la catégorie de l'habitat social si la valeur hors taxe de sa construction est inférieure à 15 millions de francs CFA. Avec le changement de parité du F CFA et l'augmentation du prix de vente des matériaux, il faut noter que la fourchette de taxation ainsi définie va se resserrer. La conséquence directe de ce resserrement se traduira par une exclusion, des dispositions incitatives préalablement définies, pour l'habitat social, de logements qui doivent obligatoirement bénéficier de ces mesures. Il convient de revoir, à la hausse, le plafond de cette fourchette. Les différentes simulations qui ont été menées débouchent sur un plafond idéal fixé à 25 millions de francs CFA.

- L'analyse de la structure du prix de vente du logement produit par la SN.HLM fait ressortir que le taux cumulé des taxes directes sur le prix de vente du logement s'élève à 22 %. L'Etat a la possibilité de réduire de façon très substantielle les frais d'acte et d'hypothèque qui sont appliqués sur le prix de vente du logement. Il est souhaitable que ces frais d'acte et d'hypothèque soient plafonnés au maximum à 5 % du prix de vente du logement social.

- Des efforts remarquables ont déjà été consentis en matière d'aménagement et de restructuration urbaine. Cependant, il faut que le secteur de l'habitat social profite au mieux des possibilités que ces opérations peuvent lui offrir.

- Avec la raréfaction des réserves au niveau de la région de Dakar, il est à craindre que, par manque d'assiettes accessibles pour développer leur programme immobilier, certains promoteurs ne soient cloués dans une léthargie totale. Or, l'Etat dispose encore de réserves situées dans des

zones stratégiques à Dakar où il est possible de développer des opérations destinées à l'habitat. Ces opérations qui pourront être menées par les sociétés immobilières ou des opérateurs fonciers publics ou privés permettront de mettre un frein à la bidonvillisation de Dakar qui est en train de s'opérer. De même, la réalisation de certains équipements préparés contribuerait à rendre accessibles certaines réserves foncières.

Dans cet ordre d'idée, la réalisation des programmes de la Zone d'Aménagement Concerté de M'bour et de la SCAT URBAM doivent être poursuivis pour permettre aux promoteurs immobiliers et aux coopératives d'habitat de réaliser, au mieux, leurs projets de logements.

- l'Etat doit reconsidérer par ailleurs sa position vis à vis de la reconstitution du parc locatif des sociétés immobilières publiques. Le développement de l'habitat social ne peut se faire sans l'existence d'un parc locatif qui génère des ressources capables d'aider les sociétés à supporter une partie de leur charge de structure.

IV - 2 - Mesures attendues des Collectivités Locales

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. Il faut que ce transfert s'exerce pleinement dans la limite des dispositions réglementaires et qu'en fin de compte, on aboutisse à une amélioration de la gestion des Etablissements Humains.

- Les Collectivités Locales devront à partir des ressources mobilisables à travers la coopération décentralisée, se doter de moyens d'intervention pouvant permettre la production et la mise à jour des documents d'urbanisme.
- Elles devront en outre veiller à faire respecter les contenus de ces documents d'urbanisme par une application stricte de la réglementation.
- L'implantation effrénée de cantines sur tous les espaces libres doit être stoppée.

IV - 3. - Banque de l'Habitat du Sénégal

- La politique mise en oeuvre par la Banque de l'Habitat du Sénégal en faveur des personnes à revenu faible doit être poursuivie et renforcée. Dans ce cadre, il convient d'appliquer une stratégie incitative permettant d'accroître les épargnes.
- Par ailleurs, il s'avère nécessaire de mettre à la disposition de la Banque de l'Habitat du Sénégal, des crédits complémentaires peu coûteux et à long terme. Ces crédits complémentaires peuvent provenir en partie de l'Etat qui peut faire domicilier au niveau de la BHS certains financements destinés à des opérations initiées par ses démembrements.
- Elle devra en outre jouer un rôle plus hardi dans la mobilisation de l'épargne des sénégalais de l'extérieur.

IV - 4. - Sociétés concessionnaires

- Il faut trouver les voies et moyens à mettre en oeuvre pour obliger les sociétés concessionnaires à intervenir dans le financement des travaux de réalisation des réseaux primaires et secondaires des lotissements.

Les villes se développent généralement à des cadences démesurées. Or, il faut noter que le développement de celles-ci n'est jamais suivi d'une viabilisation des différentes zones urbanisées.

- Les programmes d'extension des réseaux de distribution en eau et électricité ne suivent pas généralement les orientations des Plans Directeurs d'urbanisme. Il convient d'inviter les sociétés concessionnaires à harmoniser leur plan d'extension de réseaux avec les orientations des PDU et éviter ainsi que les populations ne soient obligées de supporter les frais d'extension pour pouvoir accéder à l'eau et à l'électricité.

IV - 5 - Promoteurs immobiliers et sociétés d'aménagement

Les promoteurs immobiliers et sociétés d'aménagement ont un rôle de premier ordre à jouer dans le cadre de la relance du secteur de l'Urbanisme et de l'Habitat, notamment pour une régulation des prix de cession des parcelles et des logements produits. Si cette régulation ne s'opère pas, ils seront les premiers à en pâtir. Ainsi, c'est toute la politique

de l'Etat dans ce domaine qui risque d'être compromise. Il faudrait, pour cela, envisager :

- la réduction des charges de structure par une restructuration interne des sociétés immobilières publiques. Cette restructuration passe nécessairement par une réduction des effectifs et une amélioration de leur gestion ;
- la restauration d'un parc locatif. Dans ce cadre, les dispositions nécessaires devront être mises en oeuvre pour que l'occupation d'un logement du parc locatif ne soit pas considérée, par la personne, comme une situation définitive.;
- la généralisation de la conception de logements évolutifs ;
- la recherche d'une maîtrise des frais généraux et de la marge bénéficiaire ;
- Une spécialisation des sociétés publiques, suivant des filières de production de logements sociaux (ou très économiques et économiques) et de moyen standing. Sinon, il s'avère nécessaire de procéder à une hiérarchisation des logements produits par les différents promoteurs immobiliers en imposant qu'une partie des lotissements soit réservée à la production de logements destinés aux personnes les plus défavorisées et disposant de revenus faibles.

IV - 5 - Les Populations

La réussite de toute politique initiée en faveur de l'habitat dépendra en grande partie de la réaction que les populations auront vis - à - vis du produit.

• Le déficit en logements risque de s'aggraver encore. Cette situation sera aggravée par la récession économique qui engendre une raréfaction des ressources. Il faut que les demandeurs se rendent compte qu'il sera de plus en plus difficile, à l'Etat, de trouver une plus value à affecter au secteur de l'habitat social. Il faudrait que les réformes viennent en premier lieu d'eux-mêmes. C'est ainsi qu'il faut envisager :

- le développement d'un esprit d'épargne pour permettre à la population de venir soutenir les efforts qui seront mis en oeuvre par les pouvoirs publics et les différents intervenants au secteur ;
- un changement de mentalité, qui doit nous pousser à nous départir de plus en plus de notre désir de posséder d'abord un logement à Dakar avant de penser à en construire dans notre ville d'origine. Dakar ne peut pas contribuer seule à absorber toute la demande exprimée en matière d'habitat.

- Les populations doivent, de plus en plus, se comporter comme des auxiliaires des Pouvoirs Publics en contribuant davantage à la préservation de leur environnement immédiat. Elles devront prendre désormais une part active à la préservation des réserves d'équipements et lutter contre toute tentative de réaffectation de celles-ci.

RECOMMANDATIONS

RECOMMANDATION N°1

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat devront veiller à une meilleure coordination de leurs interventions dans le secteur urbain. et organiser la constitution de réserves foncières.

RECOMMANDATION N°2

Le Ministère de l'Equipeement et des Transports Terrestres, le Ministère de l'Intérieur, le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, entreprendront les actions nécessaires en vue de faire réaliser en priorité la seconde tranche de la voie de dégagement nord (VDN) en vue de rendre accessibles les réserves foncières situées au nord de la presqu'île et faciliter la circulation et le transport dans l'agglomération dakaroise.

RECOMMANDATION N°3

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

RECOMMANDATION N°4

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 du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

RECOMMANDATION N°5

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 la possibilité d'un allégement fiscal au profit des industriels qui s'adonneront exclusivement à la production de matériaux de construction.

RECOMMANDATION N°6

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 en relation avec le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, étudieront la possibilité d'une prise en charge par les sociétés concessionnaires des réseaux primaires et secondaires des lotissements réalisés par les promoteurs immobiliers et les sociétés d'aménagement.

RECOMMANDATION N°7

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan étudiera :

- d'une part, la possibilité de permettre à la Banque de l'Habitat d'accéder à des lignes de crédits peu coûteux et à long terme pour le financement de l'habitat social ;

- et, d'autre part, la possibilité de permettre à la Banque de l'Habitat d'accéder à des lignes de crédits spécialisées pour le financement de l'habitat social.

RECOMMANDATION N°8

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministère de l'Intérieur veilleront à la mise en place d'un organe pour la restructuration et la régularisation foncière des quartiers non lotis.

RECOMMANDATION N°9

Le Ministère de l'Agriculture, le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat entreprendront l'étude pour la mise en place d'un fonds mutuel de garantie pour les coopératives d'habitat.

RECOMMANDATION N°10

Le Ministère de l'Energie, des Mines et de l'Industrie, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Ministère de l'Economie des Finances et du Plan, veilleront à la publication, par l'Institut Sénégalais de Normalisation, des normes destinées à l'Habitat social.

RECOMMANDATION N°11

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan et le Ministère de l'Intérieur, devront mettre en œuvre un programme de dotation de toutes les villes et autres agglomérations de documents cadres de planification urbaine.

RECOMMANDATION N°12

Le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan fera procéder à la révision des statuts de la Banque de l'Habitat du Sénégal en vue de lui permettre de financer des logements à location simple.

RECOMMANDATION N°13

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, en relation avec le Ministère de la Justice procédera à l'élaboration d'un Code de la Construction.

RECOMMANDATION N°14

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, le Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan, le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de l'Environnement de la Protection de la Nature devront élaborer une réglementation spécifique pour l'aménagement et la sauvegarde du littoral.

RECOMMANDATION N°15

Le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat en relation avec le Ministère de l'Energie, des Mines et de l'Industrie et le Ministère de l'Hydraulique mettra en place un cadre de concertation entre les promoteurs immobiliers et les sociétés d'aménagement d'une part et les sociétés concessionnaires de réseaux d'autre part pour la réalisation harmonieuse de leur programme d'investissement.

RECOMMANDATION N°16

Le Ministère de l'Economie, des Finances, et du Plan et le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat 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.

RECOMMANDATION N°17

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