

PROFIL DU SECTEUR DU LOGEMENT AU SÉNÉGAL



PROFIL DU SECTEUR DU LOGEMENT AU SÉNÉGAL



Publié par le Programme des Nations unies pour les établissements humains.

Copyright © 2012

Les publications du Programme des Nations unies pour les établissements humains sont disponibles au Bureau d'information de l'ONU-Habitat ou par courrier:

P.O. Box 30030, GPO 00100 Nairobi, Kenya

E-mail: unhabitat@unhabitat.org

<http://www.unhabitat.org>

HS HS/118/12F

ISBN Série 978-92-1-131927-9

ISBNB Volume 978-92-1-132531-7

AVERTISSEMENT

Les termes employés et le matériel utilisé dans cette publication ne reflètent pas nécessairement les points de vue du Secrétariat des Nations unies ni des diverses organisations qui lui sont liées. Les appellations employées et les informations présentées n'impliquent de la part de l'ONU-Habitat et de son conseil d'administration, aucune prise de position quant au statut juridique des pays concernés, la délimitation de leurs frontières, ou compromettant les autorités en place, le système économique établi ou encore le degré de développement. Les analyses, conclusions et recommandations de ce rapport ne reflètent pas non plus nécessairement le point de vue du Programme des Nations unies pour les établissements humains (ONU-Habitat), de son conseil d'administration ni de ses États membres.

La présente publication peut être reproduite, entièrement ou en partie, sous n'importe quel format ou support, à des fins éducatives mais non lucratives, sans l'autorisation préalable du détenteur des droits d'auteur, à la condition qu'il soit fait mention de la source. ONU-Habitat souhaiterait qu'un exemplaire de l'ouvrage où se trouve reproduit l'extrait lui soit communiqué. La présente publication ne peut être ni revendue ni utilisée à des fins commerciales sans l'autorisation préalable du Programme des Nations unies pour les établissements humains.

REMERCIEMENTS

ÉQUIPE DU PROFIL DU SECTEUR DU LOGEMENT

Superviseurs : Claudio Acioly et Mohamed El Sioufi

Gestionnaire du projet : Jean D’Aragon

Auteur principal : Oumar Cissé

Équipe d’experts nationaux : Seydou Sy Sall, El Housseynou Ly, Aly Ngouille Ndiaye et Al Assane Samb

Experts internationaux : Jacques Fiset, Université de Montréal ; Denise Piché, Université Laval

Contributeurs : Cheikh Gueye ; Jean D’Aragon ; Serigne Mansour Tall ; Remy Sietchiping, Anne Bousquet ; Samba Diouf, ministère de l’Urbanisme ; Mohamadou Abdoul, Enda Diapol ; Abdou Birahim Diop, Ville de Dakar ; Marie Sophie Ndong, IAGU

Révision : Cheikh Gueye, Jean D’Aragon, Raphaëlle Vignol, Rokhaya Diop

Édition : Julia Trinson

Assistance gestion et administration : Christina Power et Helen Musoke

Soutien financier : Centre de recherche pour le développement international (CRDI), Canada

Soutien logistique : Serigne Mansour Tall et Awa Betty Diouf

Soutien à la recherche : Nigel Browne, Institute of Housing and Urban Development (IHS), et Jean D’Aragon

PERSONNES RESSOURCES ET PARTICIPANTS

aux ateliers consultatifs : Diane Lanfia, MEF/DGP/DPPDH ; Ndiaye Leyti, ENEA ; Sene Doudou, DST/Ville de Dakar ; Ndeye Fatou Diop Gueye, IAGU ; Mbaye Babacar Diagne, consultant ; Mamadou Mansour Diagne, ENDA ECOPOP ; Mohamadou Abdoul, ENDA DIAPOL ; Choung Kyu Ryu, ONU-Habitat ; Saliou Faye, consultant ; Jean D’Aragon, Serigne Mansour Tall, Alioune Badiane, Joseph Guiebo, ONU-Habitat ; Mareme Gueye, Walf quotidien ; Marie Sophie Ndione, IAGU ; Douada Diagne, Habitat for Humanity ; Mansour Ndiaye, Habitat for Humanity ; El Hadji Mbaye Diagne, PDT COMNACC ; Éric Moukoro, ONU-Habitat, Issa Dia, consultant ; El Hadji Seikou, IAGU ; Abdou Sane, Assemblée Nationale ; Alexis Campal, CT AT ; Aly Tandian, UGB/St-Louis ; Yakham Diop, UCAD/GEO ; Samba Diouf, urbaniste ; Annie Jouga, architecte ; Mbacké Niang, architecte ; Denise Piché, professeure d’architecture, Université Laval (Canada) ; Émilie Pinard, étudiante, Université Laval (Canada) ; Mor Thioune, SG SICAP SA :PDT FUS ; Amadou Oury Diallo, journaliste Walf ; Amina Bayo, JOURNALBIC.COM ; Mouhamadou Gueye, étudiant, École de management, Bordeaux (France) ; Anna Badja, SIPRES ; Paul Mendy, Polygone Communications ; Jean Charles Tall, architecte ; Nene Ly Soumare, Directrice Habitat ; Bassirou Diouf, urbaniste ; Mamadou Lamine Diouf, Fondation Droit à la Ville ; Mbaye Diop, Observatoire de la qualité de l’air ; Aly Khoudia Diop, Direction de l’Habitat ; Amadou Kamara, Direction de l’Habitat ; Ibrahima Diagne, CADAX ; Ale Badara Sy, APIX ; Malick Gaye, Directeur ENDA RUP ; Serigne Mansour Sy Cissé, Journaliste Le Soleil ; André PEREIRA, entrepreneur ; Mamadou Mansour Diagne, ENDA ECOPOP ; Alle Diouf, Directeur cabinet SSIC ; Saliou Faye, consultant, Samba Diouf, ministère de l’Urbanisme ; Mbacké Niang, Architecte Chercheur ; Marie Seynabou Ndao, Chef Division Plan ARD ; Ibrahima Ka, ONG PACTE ZIG ; Maguette Seydi Diop, Chef Division Prévention & Gestion Risque DDU ; Abdou Birahim Diop, Chef Division Amenénagement du Territoire Urbanisme et Habitat VD ; Abdoulaye Sall, Architecte, Conseil Ville de Dakar ; Sidy Sall, Chef Division Voie Publique & Stat VD ; Cheikhou Balde, urbaniste consultant ; Mohamed Oumar Sarr, Secrétaire Exécutif RESAIL-T ; Abdou Karim Touré, Association Actions Cit Défense de l’Environnement.

CONTENTS

REMERCIEMENTS	ii
SIGLES ET ABRÉVIATIONS	x
RÉSUMÉ EXÉCUTIF	1
INTRODUCTION SUR LE SÉNÉGAL	5
1.1. DONNÉES PHYSIQUES ET POPULATION : FAITS ET CHIFFRES	5
1.2. INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE ET À L'URBANISATION DU SÉNÉGAL	6
1.3. MIGRATIONS ET MOBILITÉS INTERNES	8
1.4. SITUATION DES MÉNAGES AU SÉNÉGAL	8
1.5. PAUVRETÉ AU SÉNÉGAL	9
1.6. GENRE ET PLACE DES FEMMES AU SÉNÉGAL	10
1.7. HABITAT INFORMEL URBAIN	11
1.8. PROBLÉMATIQUES DU SÉNÉGAL URBAIN CONTEMPORAIN	12
CADRE POLITIQUE ET INSTITUTIONNEL	15
2.1. POLITIQUES, PLANS, PROGRAMMES ET STRATÉGIES	15
2.2. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU LOGEMENT	25
2.3. PRINCIPAUX ACTEURS DU SECTEUR DU LOGEMENT	28
2.4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	32
CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT AU SÉNÉGAL	35
3.1. DES CONDITIONS DE LOGEMENT MARQUÉES PAR LES INÉGALITÉS	35
3.2. TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET DES MATÉRIAUX	35
3.3. PARCS DE LOGEMENTS TRADITIONNELS ET INFORMELS	37
3.4. STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS	37
3.5. PRIX ET ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU LOGEMENT	38
3.6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	38
ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENT AU SÉNÉGAL	40
4.1. CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBANISATION	40
4.2. CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES	40
4.3. DEMANDE DE LOGEMENTS	42
4.4. ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT POUR LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE MÉNAGES	42
4.5. OFFRE DE LOGEMENTS : DISPONIBILITÉ, POTENTIALITÉS ET PROBLÈMES	43
4.6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	47
SYSTÈMES URBAINS D'OCTROI DES TERRES	49
5.1. ADMINISTRATION DES TERRAINS ET GESTION DU FONCIER	49
5.2. CADRE LÉgal, RÉGLEMENTAIRE ET INSTITUTIONNEL RÉGISSANT L'ACCÈS AU FONCIER	52
5.3. OFFRE ET COÛT DES TERRAINS	55
5.4. ÉVALUATION DES BESOINS EN CAPACITÉ	57
5.5. RETOUR DE L'ÉTAT COMME ACTEUR MAJEUR DU FONCIER	58
5.6. MARCHÉS FORMELS ET INFORMELS DU FONCIER ET DU LOGEMENT URBAIN AU SÉNÉGAL	59
5.7. QUESTIONS TRANSVERSALES : GENRE, VIH SIDA, JEUNESSE	63
5.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	64

6

7

8

9

10

11

12

13

FINANCEMENT DU LOGEMENT	66
6.1. INTERVENTION DU SECTEUR FINANCIER EXISTANT DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT	66
6.2. FINANCEMENT DU LOGEMENT DES PARTICULIERS	67
6.3. FINANCEMENT DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENTS	69
6.4. FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF	69
6.5. FINANCEMENTS DIRECTS ACCORDÉS PAR L'ÉTAT	70
6.6. MOBILISATION DES RESSOURCES ET SYSTÈMES D'ÉPARGNE POUR L'AUTOPROMOTION	71
6.7. FINANCEMENT PAR DES CIRCUITS NON-OFFICIELS : LES SOUPÇONS DE BLANCHIMENT D'ARGENT DANS LE SECTEUR IMMOBILIER SÉNÉGALAIS	72
6.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	72
INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS DE BASE	75
7.1. APERÇU DE LA MISE À DISPOSITION DES INFRASTRUCTURES URBAINES DE BASE	75
7.2. FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS POUR LE LOGEMENT	75
7.3. COUVERTURE DES INFRASTRUCTURES	75
7.4. CONCLUSION	82
7.5. RECOMMANDATIONS ET RENFORCEMENT DES CAPACITÉS	83
INDUSTRIE ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	86
8.1. MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT ET CHOIX TECHNOLOGIQUES	86
8.2. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	89
8.3. COÛT DES MATÉRIAUX ET DE LA CONSTRUCTION	96
8.4. DES BESOINS EN CAPACITÉ	96
8.5. POSSIBILITÉS DE STANDARDISATION	98
8.6. POSSIBILITÉS D'INDUSTRIALISATION	99
8.7. CONSOLIDATION DES SECTEURS FORMELS ET INFORMELS	99
8.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS	100
CONCLUSION GÉNÉRALE ET RECOMMANDATIONS	101
9.1. CONCLUSION GÉNÉRALE	101
9.2. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES	103
IMPLICATIONS AU NIVEAU DES POLITIQUES PUBLIQUES	108
APPENDICES	110
BIBLIOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES	120
ANNEXES	127

LISTE DES ILLUSTRATIONS

PHOTO 1.	HABITAT DANS UN QUARTIER SPONTANÉ À LA PÉRIPHÉRIE DE DAKAR	11
PHOTO 2.	VILLAGE TRADITIONNEL YOFF À DAKAR	12
PHOTO 3.	LA ROUTE TALLY MAME DIARRA À DAKAR DURANT L'HIVERNAGE 2010	13
PHOTO 4.	HABITATIONS NASSOURILAHY SOUS LES EAUX	13
PHOTO 5.	IMMEUBLES AUX PARCELLES ASSAINIES	16
PHOTOS 6 ET 6 BIS.	DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À LA ZAC DE MBAO	17
PHOTO 7.	ZONE INONDÉE DANS LES PARCELLES ASSAINIES À KEUR MASSAR, PIKINE	18
PHOTO 8.	DALIFORT, PREMIER QUARTIER RESTRUCTURÉ DE DAKAR	19
PHOTOS 9 ET 9 BIS.	MAISONS AU QUARTIER PLAN JAXAAY	22
PHOTO 10.	BASSIN DE RÉTENTION, ZONE DE CAPTAGE, DAKAR	22
PHOTO 11.	MAISON CONSTRUITE DANS LE CADRE DU PROJET DE RE-LOGEMENT DE POPULATIONS VULNÉRABLES AUX RISQUES NATURELS À SAINT-LOUIS	32
PHOTO 12.	IMMEUBLE À DAKAR	36
PHOTO 13.	RUE À LA SICAP LIBERTÉ 2	36
PHOTO 14.	MAISON COMPOSITE : CASE ET MAISON BASSE EN DUR DANS LA VILLE DE TAMBACOUNDA	36
PHOTO 15.	HABITATION NOUVELLE DANS LA BANLIEUE DE DAKAR	37
PHOTO 16.	VILLAS AU QUARTIER HLM 5	44
PHOTO 17.	IMMEUBLES AU QUARTIER HLM 5	44
PHOTO 18.	VILLAS À LA SICAP KEUR GORGUI À DAKAR	45
PHOTO 19.	PARC D'IMMEUBLES À LA SICAP KEUR GORGUI À DAKAR	45
PHOTO 20.	VILLAS DE LA CITÉ SIPRES SUR LA VOIE DE DÉGAGEMENT NORD	45
PHOTOS 21 ET 21 BIS.	CITÉ COMICO À LA ROUTE DE BOUNE À PIKINE	47
PHOTO 22.	LOTISSEMENT INFORMEL À DIAMALAYE, COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE MALIKA, PIKINE	55
PHOTOS 23 ET 23 BIS.	LOTISSEMENT ET CITÉ EN CONSTRUCTION PAR PROMOTEUR PRIVÉ À MBAO, PIKINE	58
PHOTO 24.	AGENCE IMMOBILIÈRE À OUEST FOIRE DAKAR	60
PHOTO 25.	OFFRES (LOCATION ET VENTE) DES COURTIERES HLM GRAND YOFF, DAKAR	63
PHOTO 26.	SIÈGE DE LA BANQUE DE L'HABITAT DU SÉNÉGAL, À DAKAR SOURCE : IAGU 2012	66
PHOTO 27.	SYSTÈME D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL VÉTUSTE, MAL ENTRETENU ET DRAINANT LES EAUX USÉES À RUFISQUE	77
PHOTO 28.	PLURALITÉ DES MOYENS DE TRANSPORT ET CONGESTION À RUFISQUE	81
PHOTO 29.	FERRAILLEURS AU TRAVAIL À LA SICAP KEUR GORGUL À DAKAR	87

PHOTOS 30 ET 30 BIS.	CAMIONS CHARGÉS DE SABLE DESTINÉ À LA REVENTE POUR LA CONSTRUCTION, SUR LA RN1 AU CROISEMENT DE LA ROUTE DE KEUR MASSAR, PIKINE	87
PHOTO 31.	REVENTE DE BÉTON DE GRÈS VERS LA CICES À DAKAR	90
PHOTO 32.	DÉPÔT DE SABLE DE MER À L'ENTRÉE DE L'ANCIENNE CARRIÈRE DE MALIKA	90
PHOTO 33.	BÂTIMENT COLONIAL CONSTRUIT À PARTIR DE PIERRES DE TAILLE ET DE BRIQUES CUITES, À RUFISQUE	91
PHOTO 34.	PAVÉS ET REVÊTEMENT MURAL EN PIERRES DE RUFISQUE DANS LES ANCIENS LOCAUX DE IAGU À LIBERTÉ 6, DAKAR	91
PHOTO 35.	PARPAINGS (OU AGGLOMÉRÉS) ET CHANTIER DE CONSTRUCTION DANS LA BANLIEUE DE DAKAR	92
PHOTO 36.	VENTE DE PARPAINGS AUX HLM GRAND YOFF DAKAR	93
PHOTO 37.	MOULEURS DE PARPAINGS À LA VDN, DAKAR	93
PHOTO 38.	VENTE D'ACIER À BÉTON À KEUR MASSAR, PIKINE	94
PHOTOS 39 ET 39 BIS.	VENTE ET STOCKAGE DE CARREAUX À GRAND YOFF, DAKAR	95
PHOTO 40.	MAIN D'ŒUVRE INFORMELLE DANS LA PÉRIPHÉRIE DE DAKAR	97

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1.	CARTE ADMINISTRATIVE DU SÉNÉGAL INDIQUANT LES 14 RÉGIONS DU PAYS : DAKAR, DIOURBEI, FATICK, KAFFRINE, KAOLACK, KOLDA, KÉDOUGOU, LOUGA, MATAM, SAINT-LOUIS, SÉDHIOU, TAMBACOUNDA, THIÈS ET ZIGUINCHOR	5
FIGURE 2.	LES COMMUNES D'ARRONDISSEMENT ET LES CENTRES PÉRIURBAINS DE LA RÉGION URBAINE DE DAKAR	8
FIGURE 3.	SCÉNARIO EN CAS DE DÉSASTRE À DAKAR. NIVEAU D'EXPOSITION AUX INONDATIONS DE LA PRESQU'ÎLE DAKAROISE ET DE SES LIGNES DE CÔTE.	12

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1.	RÉPARTITION DE LA POPULATION, SUPERFICIE ET DENSITÉ PAR RÉGION	6
TABLEAU 2.	ÉVOLUTION DU TAUX D'URBANISATION (%) AU SÉNÉGAL DE 1976 À 2002	7
TABLEAU 3.	PROPORTION DE L'ESPACE OCCUPÉ PAR LES QUARTIERS IRRÉGULIERS ET NON LOTIS DANS LES CAPITALES RÉGIONALES	11
TABLEAU 4.	SITUATION DES PROJETS DE RESTRUCTURATION DES QUARTIERS IRRÉGULIERS EN 2002	19
TABLEAU 5.	EXEMPLE DE DÉCOMPTÉ DES LENTEURS ADMINISTRATIVES DANS LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	29
TABLEAU 6.	RÉPARTITION RÉGIONALE DES LOGEMENTS RÉALISÉS PAR LA SNHLM DE 1960 À 1999	30
TABLEAU 7.	ÉTAT RÉCAPITULATIF DES PROGRAMMES IMMOBILIERS PRIVÉS À DAKAR EN 1999	30
TABLEAU 8.	RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE LIEU DE RÉSIDENCE ET LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT	38
TABLEAU 9.	RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LA TAILLE ET LE LIEU DE RÉSIDENCE	41
TABLEAU 10.	RÉPARTITION DES DÉPENSES DE LOGEMENT, EAU, ÉLECTRICITÉ, GAZ ET AUTRES COMBUSTIBLES SELON LE MILIEU DE RÉSIDENCE	41
TABLEAU 11.	ÉVOLUTION DES BESOINS QUANTITATIFS EN LOGEMENT À DAKAR 2001-2025	42
TABLEAU 12.	ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE À DAKAR 2005-2025	43
TABLEAU 13.	ÉVOLUTION DES SUPERFICIES RÉSERVÉES À L'HABITAT ET AUX ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ À DAKAR 2005-2025	43
TABLEAU 14.	RÉALISATIONS DE LA SNHLM ENTRE 2003 ET 2011	44
TABLEAU 15.	RÉALISATIONS DE LA SICAP ENTRE 2003 ET 2011	44
TABLEAU 16.	PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE PARCELLES PAR DIFFÉRENTS PROMOTEURS PUBLICS ET PRIVÉS	46
TABLEAU 17.	PRIX DES TERRAINS DANS LA RÉGION DE DAKAR	57
TABLEAU 18.	POURCENTAGE DES CRÉDITS AUX PARTICULIERS ACCORDÉS PAR DIFFÉRENTS ÉTABLISSEMENTS BANCAIRES (2000-2007)	67
TABLEAU 19.	CRÉDITS PARTICULIERS À L'HABITAT FINANCÉS PAR LA BHS ENTRE 1981 ET 2010	68
TABLEAU 20.	RÉPARTITION DES CRÉDITS SELON LE PAYS DE RÉSIDENCE DU BÉNÉFICIAIRE	68
TABLEAU 21.	ÉVOLUTION DES CRÉDITS INSCRITS AU BUDGET DE L'ÉTAT POUR LES PRÊTS AU LOGEMENT DE 2002 À 2010	71
TABLEAU 22.	SOURCE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU DANS LES CENTRES URBAINS	76
TABLEAU 23.	TARIFICATION DE L'EAU POUR LES BRANCHEMENTS DOMICILIAIRES (EN VIGUEUR DEPUIS 2003)	76
TABLEAU 24.	UTILISATION DES DIFFÉRENTS TYPES DE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT	77
TABLEAU 25.	TAUX D'ÉLECTRIFICATION URBAINE PAR RÉGION	78
TABLEAU 26.	ÉVOLUTION DES CONSOMMATEURS D'ÉLECTRICITÉ EN MILIEU URBAIN	78
TABLEAU 27.	NOMBRE DE COUPURES D'ÉLECTRICITÉ DANS UNE JOURNÉE	79

TABLEAU 28.	POURCENTAGE DU REVENU DU MÉNAGE CONSACRÉ À L'ÉLECTRICITÉ	79
TABLEAU 29.	ÉVOLUTION DU PARC AUTOMOBILE PAR RÉGION, DE 2005 À 2007	80
TABLEAU 30.	TRAFIC INTERURBAIN JOURNALIER MOYEN (EN MILLIERS DE VÉHICULES)	80
TABLEAU 31.	RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON LE MILIEU DE RÉSIDENCE ET LE TEMPS MIS POUR ATTEINDRE UN MOYEN DE TRANSPORT PUBLIC	81
TABLEAU 32.	RÉPARTITION DES DÉPENSES DE TRANSPORT SELON LE MILIEU DE RÉSIDENCE	81
TABLEAU 33.	COÛT MOYEN DES CONSTRUCTIONS À DAKAR	97

SIGLES ET ABBREVIATIONS

AATR	AGENCE AUTONOME DES TRAVAUX ROUTIERS
ACEP	CRÉDIT MUTUEL ET ALLIANCE POUR LE CRÉDIT ET L'ÉPARGNE
AFTU	ASSOCIATION DE FINANCEMENT DES PROFESSIONNELS DU TRANSPORT URBAIN DE DAKAR
AGEROUTE	AGENCE DES TRAVAUX ET DE GESTION DES ROUTES DU SÉNÉGAL
AGETIP	AGENCE POUR L'EXÉCUTION DES TRAVAUX D'INTÉRÊT PUBLIC
APIX	AGENCE NATIONALE CHARGÉE DE LA PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT ET DES GRANDS TRAVAUX
ARD	AGENCE RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT
ASAFIN	ASSOCIATION SÉNÉGALAISE D'AIDE À LA FORMATION ET À L'INSERTION DES NÉCESSITEUX
AFD	AGENCE FRANÇAISE DE DÉVELOPPEMENT
ANSD	AGENCE NATIONALE DE LA STATISTIQUE
BAD	BANQUE AFRICAINE DE DÉVELOPPEMENT
BAHSO	BUREAU D'ASSISTANCE À L'HABITAT SOCIAL
BCEAO	BANQUE CENTRALE DES ÉTATS DE L'AFRIQUE DE L'OUEST
BHS	BANQUE DE L'HABITAT DU SÉNÉGAL
BGO	BUREAU DU GROS-ŒUVRE
BTP	BÂTIMENT ET TRAVAUX PUBLICS
CADAK CAR	COMMUNAUTÉ DES AGGLOMÉRATIONS DE DAKAR
CAUS	CABINET D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU SÉNÉGAL
CCCE	CAISSE CENTRALE DE COOPÉRATION ÉCONOMIQUE
CEREEQ	CENTRE EXPÉRIMENTAL DE RECHERCHES ET D'ÉTUDES POUR L'ÉQUIPEMENT
CETUD	CONSEIL EXÉCUTIF DES TRANSPORTS URBAINS À DAKAR
CEVA (DE BOPP)	CENTRE D'ENTRAÎNEMENT À LA VIE ACTIVE
CFA	COMMUNAUTÉ FINANCIÈRE DE L'AFRIQUE
CPI	COMPAGNIE PRESTIGE IMMOBILIER
CRHUAT	CENTRE DE RECHERCHE POUR L'HABITAT, L'URBANISME ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
CRSE	COMMISSION DE RÉGULATION DU SECTEUR DE L'ÉNERGIE
DMC	DIRECTION DE LA MONNAIE ET DU CRÉDIT
DPS	DIRECTION DE LA PRÉVISION ET DE LA STATISTIQUE
DSRP	DOCUMENT DE STRATÉGIE DE RÉDUCTION DE LA PAUVRETÉ
ENTPB	ÉCOLE NATIONALE DES TRAVAUX PUBLICS ET DU BÂTIMENT
ENSUT	ÉCOLE NATIONALE UNIVERSITAIRE DE TECHNOLOGIE
EPT	ÉCOLE POLYTECHNIQUE DE THIÈS
ESAM	ENQUÊTE SÉNÉGALAISE AUPRÈS DES MÉNAGES
ESP	ÉCOLE SUPÉRIEURE POLYTECHNIQUE
ESPS	ENQUÊTE DE SUIVI DE LA PAUVRETÉ AU SÉNÉGAL
FAHU	FONDS D'AMÉLIORATION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
FED	FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT

FDV	FONDATION DROIT À LA VILLE
FONDEF	FONDS DE DÉVELOPPEMENT DE L'ENSEIGNEMENT TECHNIQUE ET DE LA FORMATION PROFESSIONNELLE
FORREF	FONDS DE RESTRUCTURATION ET RÉGULARISATION FONCIÈRE
GIE	GROUPEMENTS D'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE
GTZ	COOPÉRATION TECHNIQUE ALLEMANDE
IDA	INTERNATIONAL DEVELOPMENT ASSISTANCE (BANQUE MONDIALE)
IDH	INDICE DE DÉVELOPPEMENT HUMAIN
KFW	COOPÉRATION ALLEMANDE
MUHCH	MINISTÈRE DE L'HABITAT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HYDRAULIQUE
OHADA	ORGANISATION POUR L'HARMONISATION DU DROIT DES AFFAIRES EN AFRIQUE
OHLM	OFFICE DES HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ
OMD	OBJECTIFS DU MILLÉNAIRE POUR LE DÉVELOPPEMENT
OMVS	ORGANISATION POUR LA MISE EN VALEUR DU FLEUVE SÉNÉGAL
ONAS	OFFICE NATIONALE DE L'ASSAINISSEMENT DU SÉNÉGAL
ONFP	OFFICE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE
ONG	ORGANISATION NON GOUVERNEMENTALE
ONU	ORGANISATION DES NATIONS UNIES
PANAF	PLAN NATIONAL D'ACTION DE LA FEMME SÉNÉGALAISE
PAQPUD	PROGRAMME D'ASSAINISSEMENT DES QUARTIERS PÉRIURBAINS DE DAKAR
PDU	PLAN DIRECTEUR D'URBANISME
PEJU	PROGRAMME DE PROMOTION DE L'EMPLOI DES JEUNES EN MILIEU URBAIN
PEPAM	PROGRAMME EAU ET ASSAINISSEMENT POUR LE MILLÉNAIRE
PIB	PRODUIT INTÉRIEUR BRUT
PNUD	PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR LE DÉVELOPPEMENT
PODES	PLAN D'ORIENTATION DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL
PRSQ	POLITIQUE DE RESTRUCTURATION ET DE RÉGULATION DES QUARTIERS
PUD	PLAN D'URBANISME DE DÉTAIL
RGPH	RECENSEMENT GÉNÉRAL DE LA POPULATION ET DE L'HABITAT
SAGEF	SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION D'ÉQUIPEMENTS FONCIERS
SAT	SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE
SBM	SOCIÉTÉ DE BÉTON MANUFACTURÉ
SCA	STRATÉGIE DE CROISSANCE ACCÉLÉRÉE
SCI	SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
SDAU	SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME
SDE	SÉNÉGALAISE DES EAUX
SENELEC	SOCIÉTÉ NATIONALE D'ÉLECTRICITÉ
SGBS	SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DES BANQUES DU SÉNÉGAL
SICA	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA CÔTE D'AFRIQUE
SICAP	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CAP VERT
SIPRES	SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE LA PRESQU'ÎLE
SNHLM	SOCIÉTÉ NATIONALE DES HABITATIONS À LOYER MODÉRÉ

SOMISCI	SOCIÉTÉ MIXTE ITALO-SÉNÉGALAISE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
SONATEL	SOCIÉTÉ NATIONALE DE TÉLÉCOMMUNICATIONS
SONES	SOCIÉTÉ NATIONALE DES EAUX DU SÉNÉGAL
SOPRIM	SOCIÉTÉ DE PROMOTION IMMOBILIÈRE
SPATU	SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE TERRAINS URBAINS
SPHS	SOCIÉTÉ POUR LA PROMOTION DE L'HABITAT SOCIAL
SUPTP	ÉCOLE SUPÉRIEURE DES TRAVAUX PUBLICS
TVA	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE
UM-PAMECAS	UNION DES MUTUELLES DU PARTENARIAT POUR LA MOBILISATION DE L'ÉPARGNE ET DU CRÉDIT AU SÉNÉGAL
UEMOA	UNION ÉCONOMIQUE ET MONÉTAIRE OUEST-AFRICAINE
YMCA	YOUNG MEN CHRISTIAN ASSOCIATION
VDN	VOIE DE DÉGAGEMENT NORD
VRD	VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS
ZAC	ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

COURS DE CHANGE (NOVEMBRE 2011) : XAF 1.0 = USD 0.0022

COURS DE CHANGE (NOVEMBRE 2011) : USD 1.0 = XAF 450

RÉSUMÉ EXECUTIF

Le Sénégal compte une population de 12 171 264 habitants (chiffres de 2009) dont 50,9 % ont moins de 20 ans et seuls 3,5 % ont 65 ans et plus. Le taux de dépendance est donc élevé, avec 82,9 personnes inactives pour 100 personnes. Toujours selon les données de 2009, le taux d'urbanisation est de 42 %, tandis que 49 % de la population urbaine est concentrée dans la grande agglomération de Dakar. Dakar se démarque des autres régions par son taux d'urbanisation (97,2 %) et par la densité de sa population (4 649 habitants au km²). La deuxième région en terme de densité est celle de Diourbel avec 271 habitants au km².

Le mode d'organisation de l'espace urbain au Sénégal, hérité de l'époque coloniale, répond à une juxtaposition de quartiers centraux dotés de commodités urbaines (infrastructures et équipements) et de quartiers périphériques qui en sont presque dépourvus. Cette typologie ségrégative laisse apparaître une forme de cantonnement selon les niveaux de revenus. Les quartiers de type européen dits résidentiels, dotés de tous les services et équipements de base accueillent les personnes à revenus élevés, alors que les ménages à faibles revenus et pauvres habitent dans les zones populaires, sommairement aménagées, manquant souvent de services essentiels.

L'habitat informel concerne 25 % de l'habitat urbain au Sénégal et 30 % des superficies habitées à Dakar (Comité National Habitat II et ONU-Habitat, 2004 : 17-21). Les inondations constituent le principal défi auquel font face les villes au Sénégal, notamment dans la banlieue de Dakar où 49 % des logements sont concernés par les dommages. En 2009, 33 000 familles de la banlieue de Dakar ont été victimes d'inondations, soit 11 % de la population de la région et 25 % de celle des banlieues de Pikine et Guédiawaye.

Les dispositions juridiques qui régissent la gestion foncière au Sénégal reposent sur la loi 64-46 du 17 juin 1964 portant sur la réforme foncière et domaniale. C'est le document de référence en matière de définition de la nature, de l'étendue, de la composition et des modalités de gestion des terres relevant du Domaine national. Ces terres du Domaine national sont classées comme suit : les zones urbaines, les zones classées, les zones de terroirs et les zones pionnières. Cette loi stipule que « l'État est l'administrateur principal du patrimoine foncier national dont le mode de gestion repose sur l'affectation et la désaffectation ».

À travers la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant sur le transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, les collectivités locales

sont fortement impliquées dans la gestion domaniale. Les collectivités locales administrent les terrains du Domaine national sur leur territoire, en relation avec l'autorité administrative et les services techniques étatiques compétents. Toutes ces dispositions qui régissent la gestion foncière n'ont pas remplacé les pratiques coutumières et informelles qui demeurent une réalité incontournable dans les villes sénégalaises. Cette situation explique toute la complexité de la gestion foncière et elle est à l'origine de multiples conflits. Elle accentue aussi la prolifération des quartiers précaires.

Le secteur du logement est caractérisé par un corpus légal et réglementaire fastidieux et complexe, peu accessible aux populations à faibles revenus ; ces dispositions impliquent une panoplie d'acteurs institutionnels. Ce sont au total 12 directions centrales de ministères différents qui interviennent dans les processus liés au logement. Les responsabilités entourant le logement sont ainsi fragmentées, réparties entre plusieurs directions et ministères aux logiques et procédures souvent disparates. Cette situation explique en grande partie les lenteurs dans les procédures, l'explosion des coûts et les dépassements budgétaires, la complexité des processus et donc la persistance des pratiques informelles ainsi que le défaut d'application des lois et règlements. Elle favorise aussi l'opacité et la corruption dans les processus d'accès au sol urbain.

Les prix des logements urbains ont fortement augmenté au Sénégal, à cause de la rareté des terrains aménagés et équipés et des parcelles titrées ; des coûts élevés des matériaux de construction ; de la spéculation foncière dans les villes ; de la non-participation des pouvoirs publics au financement des voiries et réseaux divers ; et de la fiscalisation élevée et multiple (TVA, taux d'enregistrement, etc.) du coût du logement.

L'État du Sénégal, à travers la Lettre de politique sectorielle du ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique, s'est engagé en 2009 à aménager durablement l'espace urbain. Cette politique, qui vise entre autres à assurer une gestion harmonieuse de l'espace urbain et un accès facile aux parcelles de terrain viabilisées ; à produire des logements en grand nombre ainsi qu'à résorber les bidonvilles, les occupations irrégulières et les sites vulnérables, tarde à se mettre en œuvre. À titre d'exemple, la société d'aménagement de terrains urbains qui devait être créée n'a pas encore vu le jour.

L'expérience des parcelles assainies de Cambérène qui avait permis la réalisation de 10 500 parcelles assainies avec l'appui de la Banque mondiale durant les années

1970, n'a pas été renouvelée. Les nouveaux programmes de Malika et Keur Massar sont un moyen d'organiser l'extension urbaine de la région de Dakar. Cependant, ces programmes ne tiennent pas suffisamment compte des risques d'inondations. Les Zones d'aménagement concerté (ZAC) permettent aussi la production de terrains aménagés et équipés pour les ménages. Cependant, leur multiplication à grande échelle se bute aux difficultés d'accès aux ressources foncières. Les ZAC sont aussi un instrument qui bénéficie peu aux ménages du secteur informel qui représentent la majorité des travailleurs urbains. Les coopératives d'habitat du secteur formel sont les bénéficiaires majoritaires des ZAC.

Face à l'indisponibilité de terrains viabilisés, équipés et accessibles à leurs revenus, les ménages à faibles revenus ont donc recours à l'habitat informel qui se caractérise par l'insécurité foncière et l'absence d'infrastructures et de services. Pour venir à bout des quartiers précaires informels, l'État du Sénégal a adopté une politique de restructuration et de régularisation foncière. À cet effet, la Fondation droit à la ville (FDV), un opérateur privé autonome, a été créé en 1991. En 2010, le nombre de parcelles régularisées par la FDV était estimé à 6 469. Cela correspond à un taux de réalisation très faible, quand on sait que 25 % de l'habitat urbain est informel au Sénégal. Cette situation s'explique par l'indisponibilité des sites de re-logement. Les programmes de restructuration et de régularisation foncière sont aussi confrontés à des lenteurs externes et à des difficultés de financement.

Pour organiser l'occupation des sols dans les villes du Sénégal, l'État a conçu des **plans directeurs d'urbanisme** (PDU). Dakar en dispose depuis 1946 et le dernier en date est le PDU Dakar Horizon 2025. Leur élaboration est très lente (le PDU Dakar Horizon 2025 a démarré en 2001 et son décret d'approbation date de 2009). Ces documents de planification souffrent d'un manque d'appropriation par les autorités locales et d'implication des populations (changement de vocation de Sangalkam méconnu des producteurs agricoles de la zone ou encore inondations non traitées). Dans le processus, les PDU sont aussi confrontés à d'importantes difficultés de financement. Le coût de la mise en œuvre du PDU Dakar 2025 est estimé à 272 milliards de francs CFA, alors qu'à ce jour aucun dispositif de mobilisation des ressources n'a été mis en place.

En 50 ans d'intervention, la Société immobilière du Cap Vert (SICAP) a produit en moyenne quelque 250 logements par an, et particulièrement à Dakar. Quant à la SNHLM, ses réalisations sur 40 ans sont estimées à 335 logements et 570 parcelles viabilisées en moyenne par an. L'intervention cumulée de ces deux promoteurs

publics majeurs au Sénégal, concentrée sur Dakar, ne cesse de baisser et atteint de nos jours moins de 250 logements par an, soit moins de 1 % des besoins annuels de la région de Dakar. Les promoteurs immobiliers privés formels sont actifs surtout à Dakar, mais ils ne produisent pas plus de 1 000 logements par an. Leur intervention se heurte à des difficultés d'accès aux terrains urbains et aux surcoûts occasionnés par la prise en charge des voiries et réseaux divers (VRD). Leurs produits sont onéreux et hors de portée des ménages à faibles revenus.

Pour promouvoir le logement social, l'État favorise et soutient les coopératives d'habitat. Plus de 250 coopératives issues de la société civile ont été agréées, dont la moitié a déjà pu constituer une épargne supérieure à 7 milliards de francs CFA. Les coopératives se sont révélées être un instrument adéquat pour faciliter l'accès aux parcelles et aux logements pour les travailleurs du secteur formel, en raison notamment d'une fiscalité moindre (taux d'enregistrement), et des taux de remboursement de crédits préférentiels à la Banque de l'habitat du Sénégal (BHS). Mais l'intervention des coopératives d'habitat est confrontée, entre autres, aux contraintes d'accès au foncier, au manque de financement et au renchérissement des coûts des matériaux de construction (TVA, importation). La mise à disposition de terrains par l'État constitue une autre contrainte pour les coopératives d'habitat au Sénégal.

Le secteur bancaire au Sénégal participe au financement du logement dans les cas suivants : acquisition de logements ou de terrains vendus par des promoteurs ; acquisition de terrains ou de logements vendus par des particuliers ; construction, amélioration ou extension d'un logement ; achèvement des travaux de construction. Selon une étude commanditée par la Banque centrale des États d'Afrique de l'Ouest (BCEAO) sur la période de 2000 à 2007, les crédits mis en place par les banques sont passés de 18,5 milliards de francs CFA en 2000 à 51,6 milliards en 2007, soit une évolution moyenne annuelle de 25,5 %. Durant cette période, le montant total des concours a été de 268 milliards de francs CFA pour 18 408 dossiers. 97,6 % des dossiers approuvés par les banques concernent des personnes physiques et 2,4 % des personnes morales (coopératives d'habitat et autres).

Il faut noter que les bénéficiaires de ces crédits sont en majorité des salariés du secteur formel public et privé, et accessoirement des clients du secteur informel. Les crédits sont accordés aux clients particuliers en fonction de leurs niveaux de revenus (quotité cessible égale au tiers des revenus) et des garanties proposées par ces

derniers. Ces dispositions contraignantes excluent le secteur informel. La micro-finance ne constitue pas encore un recours systématique pour le financement des logements des ménages à faibles revenus. Ses taux prohibitifs, ses niveaux de crédits peu élevés et ses courts délais de remboursement en limitent l'usage pour le financement du logement.

Le financement du logement locatif est très défaillant au Sénégal. Les taux de crédit pratiqués et les durées d'amortissement qui dépassent exceptionnellement dix ans ne vont pas dans le sens du renforcement du parc locatif à des prix accessibles. Les promoteurs publics manquent donc de ressources stables et longues pour le financement du locatif. Ces conditions draconiennes de financement, combinées aux coûts élevés du foncier et des matériaux de construction rendent impossible la réalisation d'un important parc locatif de logements ou d'appartements à caractère social.

Le secteur de la construction a connu, au Sénégal, un taux d'accroissement annuel moyen de 10,6 % sur la période 2002-2007. Cette période caractérisée par l'ouverture de nombreux chantiers a été suivie d'une accalmie consécutive aux difficultés rencontrées par les entreprises du secteur de la construction de logements et du génie civil, et la réduction du nombre d'émigrés dans le secteur de la construction. En 2009, le secteur de la construction représentait 4,3 % du PIB réel et 22,1 % en volume de la valeur ajoutée du secteur secondaire, contre respectivement 4,6 % et 23,9 % en 2008.

L'autopromotion¹ reste le mode de production de logements dominant au Sénégal et couvre environ 80 % du parc urbain de logements. Elle consiste, chez le propriétaire-bailleur, à recruter un entrepreneur, un maître-maçon ou des ouvriers indépendants appelés tâcherons au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le propriétaire conçoit, lui-même ou à l'aide d'un entrepreneur ou d'un technicien du bâtiment, les plans de son logement en coordonnant son chantier directement ou par délégation. Il assure généralement l'acquisition et l'acheminement des matériaux de construction sur le chantier.

La production de logements au Sénégal s'appuie sur des matériaux fabriqués localement tels que le ciment, les granulats, le sable de dune ou de plage, les pierres taillées, les blocs et pavés en béton et les matériaux de toitures (tôles en fibrociment, en zinc, en alu-

zinc ou en aluminium). Les matériaux importés sont généralement l'acier à béton, les accessoires électriques, les sanitaires, l'aluminium et les produits en aluminium, les céramiques, le verre et les produits en verre ainsi que le bois et ses dérivés. On note cependant une faible valorisation des matériaux locaux traditionnels tels que la terre stabilisée, les pierres de Rufisque et les briques cuites. L'usage de certains matériaux tels que le sable de dune ou de plage pose de réels problèmes environnementaux.

Des progrès importants ont été réalisés par l'État et ses partenaires en ce qui concerne **l'alimentation en eau potable des ménages urbains**. Le taux d'accès à l'eau potable par branchement privé connaît depuis 2004 une augmentation et a atteint 82 % en 2008. Quant au taux global d'accès par adduction (branchement privé et bornes fontaines), il a atteint 98 % en 2006 et s'est maintenu en 2007 et 2008 à ce niveau presque universel.

L'assainissement collectif des eaux usées au Sénégal n'est assuré actuellement que dans sept centres urbains (Dakar, Rufisque, Louga, Saint-Louis, Kaolack, Thiès et la station touristique de Saly à Mbour), et seules la commune de Dakar et la station touristique de Saly sont dotées d'installations complètes d'assainissement collectif (réseaux, stations de relèvement, stations de traitement). Malgré cela, le taux d'accès à l'assainissement en milieu urbain est passé de 57 % en 2004 à 63,9 % en 2007 grâce aux programmes de subvention initiés par l'Office nationale de l'assainissement du Sénégal (ONAS) dans le cadre des opérations d'appui à la réforme dans le sous-secteur, notamment le Programme d'assainissement des quartiers périurbains de Dakar (PAQPUD) et les programmes de branchements sociaux, qui consistent en des branchements particuliers soutenus financièrement par l'État, avec un faible coût d'installation pour les usagers.

S'agissant du secteur de l'électricité, malgré d'importants investissements (700 milliards de francs CFA) depuis 2000, le déficit en matière de production et de distribution d'électricité est toujours préoccupant. Les fréquentes et récurrentes perturbations dans la distribution ont non seulement entraîné une baisse de la satisfaction de la demande des ménages, mais aussi impacté négativement la productivité des entreprises formelles comme informelles. C'est seulement dans le dernier trimestre de 2011 qu'une amélioration a été notée avec la mise en œuvre du plan d'urgence « Takkal ».

1 Terme utilisé pour la première fois par Michel Coquery (1990) : « Autopromotion de l'habitat et modes de production du cadre bâti : L'apport de recherches récentes en Afrique noire francophone ». In AMIS, Philip et LLOYD, Peter (éd.) *Housing Africa's Urban Poor*, Manchester University Press, Manchester et New York, pp. 55-70.

Un effort considérable a été fait pour améliorer la mobilité urbaine à travers la construction et la réhabilitation de routes. Ces investissements ont surtout concerné l'agglomération dakaroise et le transport interurbain avec notamment la création de la société nationale de transport Dakar Dem Dikk, et le renouvellement du parc automobile par l'introduction de nouveaux types de bus et de taxis, en plus des bus d'occasion.

Les marchés du foncier et du logement urbain au Sénégal demeurent fortement marqués par la prégnance de l'informel. L'achat ou la vente de logements dans le système formel s'opère auprès des promoteurs publics ou privés, des coopératives, des agences immobilières, de la BHS, chez les notaires ou directement auprès de particuliers/vendeurs. Dans le système informel majoritaire, le contact entre le vendeur et l'acheteur s'effectue de bouche à oreille ou par l'intermédiaire de connaissances et la vente peut être effectuée sans intermédiaire. L'acquéreur peut également acheter un logement construit par un particulier sur un terrain immatriculé par l'entremise de courtiers.

Le courtier est l'intermédiaire privilégié entre vendeurs et acheteurs, ou entre locataires et propriétaires, dans le système informel. Il est aussi présent dans les transactions formelles avant les procédures de mutation initiées sous l'égide du notaire. Sa rémunération varie : le pourcentage est discuté suivant le montant de la transaction immobilière.

De fortes différences de prix sont observées pour les terrains urbains et sont principalement dues au statut du terrain, ainsi qu'à l'équipement et à la centralité ou l'accessibilité des quartiers concernés. Dans le cadre des maisons vendues sans titre de propriété formel, le document le plus répandu pour sceller la transaction demeure l'acte de vente, visé ou non par les autorités locales, le plus souvent cosigné par les acquéreurs et les vendeurs.

INTRODUCTION SUR LE SÉNÉGAL

1.1. DONNÉES PHYSIQUES ET POPULATION : FAITS ET CHIFFRES

Le Sénégal est à la pointe la plus occidentale du continent africain. Il est situé entre 12°5 et 16°5 de latitude nord et 11°5 et 17°5 de longitude ouest et couvre une superficie de 196 712 km². Il est limité au nord par la Mauritanie, à l'est par le Mali, au sud par la Guinée Conakry et la

Guinée Bissau et à l'ouest par l'océan Atlantique sur une façade de plus 700 km. Le climat au Sénégal est de type soudano-sahélien comprenant une saison sèche allant de novembre à mai, et une saison humide allant de juin à octobre. La pluviométrie moyenne annuelle est comprise entre 1 200 mm au sud et 300 mm au nord, avec des variations d'une année à l'autre.

Figure 1. Carte administrative du Sénégal indiquant les 14 régions du pays : Dakar, Diourbeï, Fatick, Kaffrine, Kaolack, Kolda, Kédougou, Louga, Matam, Saint-Louis, Sédhiou, Tambacounda, Thiès et Ziguinchor



Le Sénégal comptait 5,1 millions d'habitants lors du recensement général de la population (RGP) de 1976, 6,9 millions d'habitants en 1988 et 9 858 482 habitants en 2002. Les projections démographiques officielles estiment que la population était de 12 171 264 habitants en 2009. On observe une prédominance des femmes même si cette tendance est légèrement à la baisse. En effet, le rapport global de masculinité s'élevait à 97,5 hommes pour 100 femmes en 2009. En 2002, il était de 96,9. L'avantage numérique des femmes sur les hommes s'observe à presque tous les âges sauf chez les jeunes (moins de 20 ans). Cette situation s'expliquerait par la migration différentielle des hommes parmi les populations entre 20 à 49 ans et, au-delà de 55 ans, en plus de la migration, par une espérance de vie des femmes plus longue que celle des hommes.

La population sénégalaise est majoritairement jeune, ce qui crée des tensions sur le marché de l'emploi et une forte demande dans le secteur de l'éducation. L'examen de la pyramide des âges révèle qu'en 2009, 42 % des Sénégalais avaient moins de 15 ans, 50,9 % avaient moins de 20 ans, alors que 3,5 % seulement avaient 65 ans et plus. Cela montre un coefficient de dépendance élevé, correspondant à 82,9 personnes inactives (moins de 15 ans et 65 ans et plus) pour 100 personnes actives (de 15 à 64 ans). Toutefois, ce taux a largement baissé car en 1988, 100 actifs avaient en charge 103,3 inactifs et en 2002, le rapport était de 86,5 inactifs pour 100 actifs (ANSD 2010 : 23-30).

1.2. INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE ET À L'URBANISATION DU SÉNÉGAL

Au plan économique, en 2009, le produit intérieur brut (PIB) s'élevait à 6 023 milliards de francs CFA, soit un PIB par habitant de 494 871 francs CFA (1 013,94 USD²). La même année, le taux de croissance économique s'établissait à 2,2 % (3,2 % en 2008 et 4,9 % en 2007).

L'indice de Développement Humain (IDH) était de 0,499 en 2005 et le Sénégal occupait le 156^e rang sur 177 pays. En 2011, l'IDH du Sénégal était de 0,459 et occupait le 155^e rang sur 187 pays concernés. Ainsi, même si le Sénégal a amélioré son classement mondial, son IDH s'est dégradé et demeure faible. Le taux d'inflation en 2009 était de -1 %.

Le Sénégal connaît une importante augmentation de sa population urbaine (population des communes), estimée à 5 080 338 habitants en 2009, avec un taux d'urbanisation de 42 %. Dakar est la région la plus urbanisée avec un taux de 97,2 %, tandis que la moyenne nationale est de 49 %. La part de la population vivant en zone urbaine est passée de 23 % en 1960 à 39,9 % en 1988 et atteignait 42 % en 2009.

La population du Sénégal est inégalement répartie sur le territoire national. Elle est concentrée à l'ouest et au centre du pays, tandis que l'est et le nord sont faiblement peuplés. La densité de la population qui

Tableau 1. Répartition de la population, superficie et densité par région

Région	Population 2009	Population (%)	Superficie (Km ²)	Superficie (%)	Densité (hbts/km ²)
Dakar	2 536 959	20,8	546	0,3	4 646
Diourbel	1 315 200	10,8	4 862	2,5	271
Fatick	722 343	5,9	7 049	3,6	102
Kaffrine	540 733	4,4	11 041	5,6	49
Kaolack	771 227	6,3	5 265	2,7	146
Kédougou	125 763	1,0	16 825	8,6	7
Kolda	585 159	4,8	13 721	7,0	43
Louga	831 309	6,8	25 644	13,0	32
Matam	524 942	4,3	28 852	14,7	18
Saint Louis	865 058	7,1	18 981	9,6	46
Sédhiou	417 812	3,4	7 346	3,7	57
Tambacounda	630 247	5,2	42 638	21,7	15
Thiès	1 610 052	13,2	6 597	3,4	244
Ziguinchor	694 460	5,7	7 355	3,7	94
Total	12 171 264	100,0 %	196 722	100,0 %	62

Source : ANSD 2010 :30 « Situation Économique et Sociale du Sénégal en 2009 »

était de 50 habitants au km² en 2002, est passée à 62 habitants au km² en 2009.

Dakar occupe la première position avec une densité de 4 646 habitants au km². Sa population était estimée à 2 536 959 habitants en 2009, soit près du quart de la population totale sur 0,3 % seulement de la superficie du pays. La région la plus vaste du pays, celle de Tambacounda (21,7 % de la superficie du pays), ne regroupe que 5,2 % de la population du Sénégal, soit une densité de 15 habitants au km² (ANSD 2010 : 23-29).

La répartition de la population sénégalaise est aussi caractérisée par le « phénomène démographique » que constitue la communauté rurale (village) de Touba Mosquée. Celle-ci regroupait 47 % de la population de la région de Diourbel en 2004 alors que cette région était l'une des moins urbanisées du Sénégal (taux d'urbanisation de 15,4 % en 2004). Ainsi, le village de Touba Mosquée avait une population de 554 036 habitants en 2004 et était la troisième collectivité locale la plus peuplée du Sénégal (derrière les villes de Dakar et de Pikine). En considérant Touba Mosquée comme une ville, le taux d'urbanisation de la région de Diourbel aurait atteint 62,4 % et Diourbel serait la deuxième région la plus urbanisée du Sénégal. Aujourd'hui, d'après les toutes estimations, et notamment si on ajoute la population de l'agglomération de Touba qui était antérieurement comptée parmi les villes rurales, le taux d'urbanisation du Sénégal a atteint les 50 %. Le phénomène Touba est ainsi le fait marquant de l'urbanisation au Sénégal depuis 30 ans. Il rééquilibre la tendance côtière et occidentale de l'implantation du réseau urbain sénégalais.

En 2009, la région de Dakar, qui ne couvre que 0,3 % du territoire national, regroupe 20,8 % de la population nationale et 49 % des citadins. Sa densité est de 4 646 habitants au km² alors que la moyenne nationale se situe à 62 habitants au km². Un Sénégalais sur deux est urbain et un urbain sur deux est dakarois.

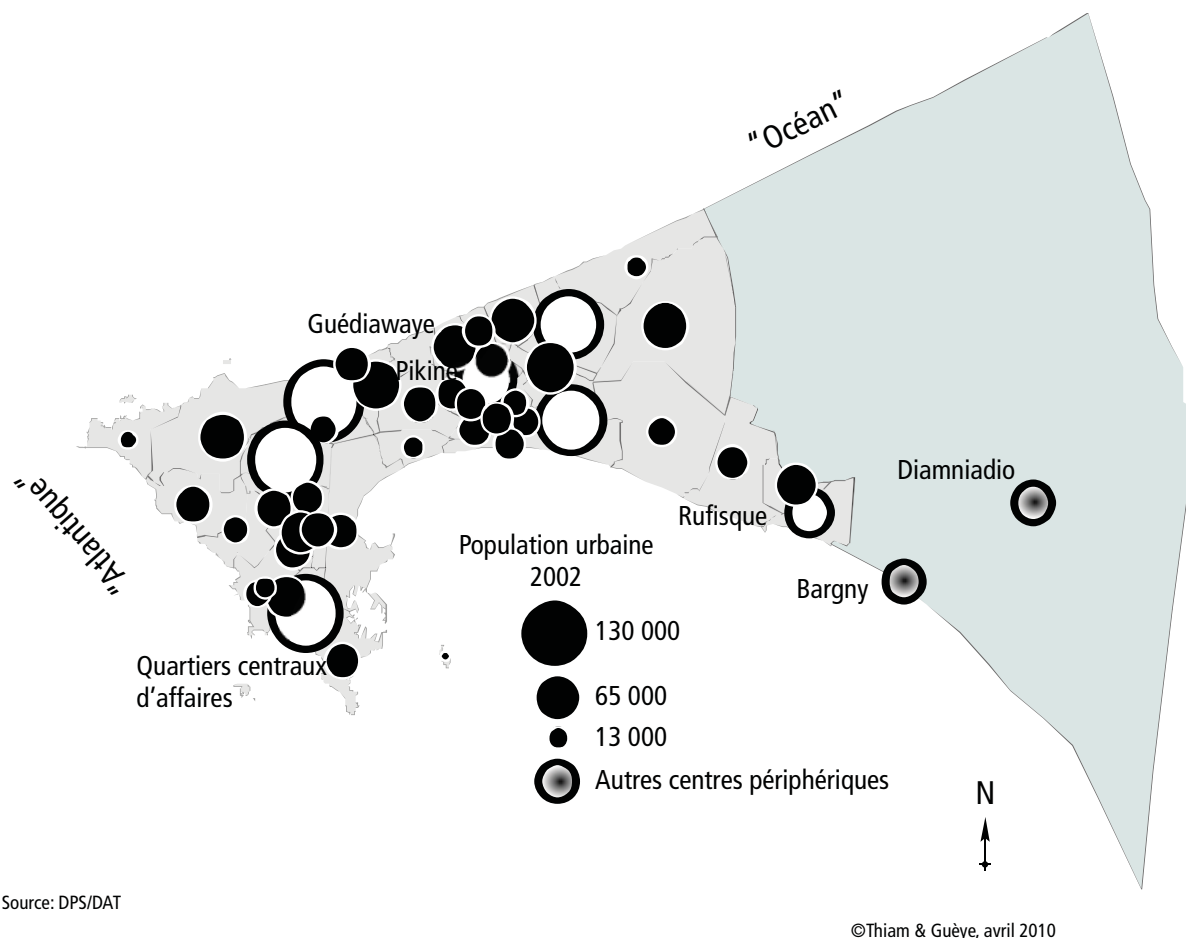
Avec la politique de décentralisation qui marque la naissance des communes d'arrondissement dans l'agglomération de Dakar, le phénomène de la polycentralisation – un mouvement de constitution de nouveaux centres au sein des quartiers et villes périphériques de Dakar – est de plus en plus observé. Depuis une trentaine d'années, plusieurs banlieues ou quartiers se sont affirmés progressivement comme des villes périphériques : Pikine, Guédiawaye, Parcelles Assainies, Keur Massar et Rufisque témoignent de ce phénomène de polycentralisation de l'agglomération dakaroise. Ces villes sont devenues des départements urbains de l'agglomération. Elles disposent désormais de centres de santé, de services de poste, de sièges de la société d'électricité et d'eau, de services de sapeurs-pompiers, de marchés qui ne cessent de s'agrandir, de gares routières, etc. La présence de ces services démontre la naissance d'une vie interne à ces villes, devenues concurrentes de Dakar Plateau dans l'attraction journalière des actifs urbains et dans la mise en place d'éléments de centralisation. Cette mutation est une tendance lourde qui a fait évoluer le système de transports et les déplacements mais également les stratégies urbaines, dont celles liées à l'habitat et au logement. Elle donne notamment de la valeur immobilière et

Tableau 2. Évolution du taux d'urbanisation (%) au Sénégal de 1976 à 2002

Région	Taux d'urbanisation		
	1976	1988	2002
Dakar	96,3	96,5	97,2
Diourbel	21	21,5	15,9
Fatick	9	10,6	12,7
Kaolack	20,7	23	23,3
Kolda	8,4	10,4	13,5
Louga	11,5	14,9	18,4
Matam	-	-	13,7
Saint Louis	23,4	27,1	36,7
Tambacounda	13,9	15,7	16,9
Thiès	29	34	42,7
Ziguinchor	29,7	33,7	46,9
Sénégal	34	39	40,7

Source : ANSD 2008 :58 « Résultats définitifs du troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat – 2002 »

Figure 2. Les communes d'arrondissement et les centres périurbains de la région urbaine de Dakar



économique à ces espaces et contribue à augmenter les prix des logements et des terrains à construire.

1.3. MIGRATIONS ET MOBILITÉS INTERNES

La migration interne liée à la durée de vie (comparaison de la région de naissance avec la région de résidence) est importante au Sénégal. Ainsi, en 2002, 15,3 % de la population de droit résidait en dehors de sa région de naissance. Les migrants se retrouvent pour l'essentiel dans la région de Dakar (42,3 %), et dans une moindre mesure à Diourbel (12,9 %) et Thiès (11,4 %). Dakar et Tambacounda ont des soldes migratoires positifs et profitent le plus des échanges migratoires inter-régionaux. Louga est la région qui se dépeuple le plus au gré de ces échanges migratoires, principalement au profit de Diourbel. Dakar (35,5 %), Thiès (17,5 %) et Diourbel (13,2 %) ont profité le plus des migrations durant les cinq années précédant le recensement général de la population et de l'habitat RGPH-III.

En 2002, la population d'immigrants internationaux était estimée à 204 725 habitants, soit 2,1 % de la population résidente du Sénégal. Ces immigrants se sont principalement installés dans la région de Dakar

(45,1 %). Les immigrants internationaux récents représentaient 0,7 % de la population totale résidente en 2002. Ce sont, pour la plupart, des personnes d'ethnies sénégalaises (72,8 %) qui ont principalement immigré dans la région de Dakar (50,5 %) (ANSD 2008 : 46-61 RGPH-III – 2002). L'importance des migrations régionales et internationales au Sénégal, notamment au profit des centres urbains comme Dakar a développé un regain d'intérêt pour le logement locatif, qui constitue la principale demande pour ce type de population. Cette bulle immobilière semble aujourd'hui s'être estompée.

1.4. SITUATION DES MÉNAGES AU SÉNÉGAL

Le Sénégal compte environ 1 065 591 ménages dont la taille moyenne est assez élevée (9,8 personnes). Le nombre de personnes par ménage diminue avec le niveau d'urbanisation : avec une taille moyenne de 8,2 personnes, le ménage dakarois moyen compte une personne de moins que celui d'une autre ville et deux de moins qu'un ménage en zone rurale. La moyenne, ainsi estimée, cache la grande diversité des ménages. Ceux de petite taille (1 à 4 personnes) représentent 13,9 % du total, tandis que ceux de taille moyenne (5

à 9 personnes) constituent 42,1 % des ménages ; les petits et moyens ménages représentant au total 56 % de l'ensemble des ménages. Les ménages de petite taille sont plus fréquents à Dakar (25 %) que dans les autres villes (15 %), et en milieu rural (8,8 %), tandis que les ménages de grande taille (10 personnes et plus) sont plus répandus en milieu rural et dans les autres villes (49 % et 43 % respectivement) qu'à Dakar (34 %).

Situation des femmes seules : Sur les 1 067 590 chefs de ménage du Sénégal, 27 846 vivent seuls, soit 2,6 %. Les trois quarts des personnes seules sont des femmes alors que les chefs de ménage comptent environ 20 % de femmes. La proportion de personnes seules est plus élevée à Dakar qu'ailleurs dans le pays : 5,7 % contre 3,5 % dans les autres villes, et moins de 1 % en milieu rural. Plus de la moitié des chefs de ménage seuls (57 %) vivent dans l'agglomération urbaine de Dakar qui compte aussi une proportion plus élevée de femmes.

La grande majorité des chefs de ménage (81 %) est active : près de huit sur dix exercent une activité économique rémunérée et moins de 2 % cherchent un emploi. Le milieu rural est plus favorable à l'exercice d'une activité : 84 % des chefs de ménage sont actifs contre 68,5 % dans l'ensemble des villes. De même, le chômage est plus répandu en ville (3,1 % à Dakar, 2,4 % dans les autres villes et 0,7 % seulement en milieu rural). Une proportion importante des populations actives en milieu urbain est constituée de personnes non qualifiées (les ouvriers ou employés non qualifiés représentent 39,3 %), d'où le développement des activités informelles à faible productivité. Le faible taux de chômage ne permet pas d'appréhender la paupérisation croissante des populations engagées dans des activités précaires de survie.

La propriété et la location sont les types d'occupation dominants : plus de trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent et 17 % sont des locataires. La location est plus fréquente à Dakar (48 % des ménages) alors que l'accès à la propriété est plus répandu dans les autres villes (près de 70 %) et en milieu rural (93 %). Les ménages locataires ne représentent qu'1 % de la population rurale. L'hébergement gratuit par un parent, un ami, un tiers ou par l'employeur est assez rare au Sénégal : sept ménages sur cent dans l'ensemble (8 % à Dakar, 9 % dans les autres villes et 6 % en milieu rural). Il convient toutefois de préciser que le statut de propriétaire basé sur les déclarations des répondants ne signifie nullement la possession de titres de propriété formels et enregistrés.

S'agissant de la taille du logement, près de la moitié des ménages (47,4 %) disposent d'un logement de 1 à 3 pièces tandis que 38,9 % occupent un local de 4 à 6

pièces. Un ménage sur dix habite un logement de 7 à 9 pièces et 3 % des ménages un local de 10 pièces ou plus. Cette répartition varie selon le milieu de résidence : les logements de petite taille sont plus fréquents (ESAM II 2004 : 35-49). Ainsi, au moins 47,4 % des ménages peuvent être considérés comme vivant dans des logements surpeuplés (1 à 3 pièces pour des ménages de taille moyenne de 9 personnes).

1.5. PAUVRETÉ AU SÉNÉGAL

Les résultats de la deuxième enquête sénégalaise auprès des ménages (ESAM II), montrent que l'incidence de la pauvreté reste élevée même si elle a baissé de façon significative dans la période 1994-2002. La part de la population vivant en dessous du seuil de pauvreté est ainsi passée de 67,9 % en 1994/1995 à 57,1 % en 2001/2002, soit une réduction de 10,8 points sur le pourcentage en termes absolus et de 16 % en termes relatifs.

Le milieu rural contribue à la pauvreté à hauteur de 65 %, pour une population de moins de 55 % du total national. En revanche, Dakar, qui compte près d'un quart de la population, y contribue pour moins de 18 %. Les régions de Ziguinchor et de Kolda, confrontées à l'insécurité depuis plusieurs années du fait de la crise casamançaise, ainsi qu'à l'enclavement, enregistrent les taux les plus élevés de pauvreté depuis plusieurs années : respectivement 67,1 % et 66,5 %. Ces régions sont suivies de Kaolack (65,3 %) et Diourbel (61,5 %), qui subissent les effets du déclin des activités économiques liées à l'arachide, et Tambacounda (56,2 %). Les régions moyennement pauvres de Thiès (48,6 %), Fatick (46,3 %) et Saint Louis/Matam (42,1 %) disposent de plus de revenus du fait des activités dans le secteur touristique, des cultures irriguées, de la pêche, de la présence d'industries agroalimentaires (en particulier à Saint Louis) et extractives (Thiès) et des transferts d'argent d'émigrés (surtout à Matam). Enfin, les deux régions les moins pauvres que sont Dakar (33,6 %) et Louga (36,6 %) connaissent d'importants flux migratoires. Dakar constitue un pôle économique, industriel, administratif, intellectuel et culturel alors que la région de Louga dispose de richesses provenant de l'élevage (DRSP II).

Il convient toutefois de nuancer les conclusions qui montrent que la pauvreté est plus importante en milieu rural que dans les villes. L'analyse du seuil de pauvreté qui fut à la base de ces statistiques est insuffisante pour appréhender toutes les dimensions de la pauvreté. Dans ce sens, comme le note Rakodi (1995), l'existence du travail rémunéré n'est pas un fait universel (place du secteur informel), et les dimensions et la composition des ménages varient. Il existe des économies partiellement

monétisées où les ménages consomment leur propre production (consommation supérieure aux revenus), et où la composition de la consommation diffère selon les revenus des groupes. Les exigences en calories varient aussi selon les groupes et les préférences concernant la nourriture sont influencées par la culture. Pour toutes ces raisons, les mesures de la proportion des populations en dessous du seuil de pauvreté ne renseignent pas sur l'intensité de la pauvreté. En effet, elles ne prennent pas en compte la distribution de nourriture, les statuts, l'influence dans la prise de décision, l'accès aux services à l'intérieur des ménages. La pauvreté relative ou l'inégalité ne sont pas non-plus prises en compte ; les revenus sont difficiles à estimer dans le secteur informel, l'accès aux ressources environnementales est négligé dans les calculs, les priorités des populations ne sont pas prises en compte et la pauvreté ne signifie ici que ce qui est mesurable.

La pauvreté en milieu urbain se distingue de celle observée en milieu rural car, comme le note Amis (1995), les populations urbaines pauvres ont tendance à payer pour des services et à avoir des habitudes occidentales, et elles sont plus vulnérables aux changements des conditions du marché. Elles sont plus exposées aux risques environnementaux aussi bien en termes de contamination par les pathogènes ou les substances toxiques. La pauvreté en milieu urbain a une nature individuelle et privée qui fait que les chocs (licenciements, maladies) affectent plutôt les individus que la communauté.

1.6. GENRE ET PLACE DES FEMMES AU SÉNÉGAL

Les femmes sont victimes d'inégalités en raison du rôle qui leur est dévolu par la société. Ces inégalités se manifestent de façon variable.

Entre 1998 et 1999, le taux brut de scolarisation des filles atteint 85,3 % contre 94,7 % pour les garçons. Ce taux cache cependant des disparités en fonction des familles et des zones pauvres et riches. L'enquête IFAN-ORSTOM réalisée en 2000 révèle qu'à Dakar les femmes d'âge actif non scolarisées représentent plus de 41 % de la population féminine.

La loi sur le domaine national de 1964 qui établit l'égalité d'accès à la terre pour ceux qui la mettent en valeur et la loi de 1996 qui renforce le pouvoir des collectivités locales n'ont malheureusement pas pris en compte le statut particulier des femmes qui, selon le droit coutumier, ne peuvent accéder ni à la propriété, ni au contrôle de la législation foncière. Cependant les dispositions de la constitution affirment désormais que

le droit de propriété de la terre est garanti aussi bien aux hommes qu'aux femmes. Les restrictions coutumières à l'accès des femmes à la terre sont désormais interdites.

Les textes qui régissent les banques et les institutions spéciales de crédit n'établissent pas de discrimination à l'égard des femmes. Pourtant, celles-ci bénéficient peu de financements en raison de la faiblesse de leurs revenus (insuffisance de l'apport personnel exigé) et d'un manque de garantie (titre foncier, biens, etc.)

Dans les collectivités locales sénégalaises, l'inégalité entre hommes et femmes persiste dans la vie publique et dans les instances décisionnelles. Les femmes sont en effet sous-représentées dans les assemblées locales. A Dakar, on compte 22 femmes conseillères sur 90, et 3 femmes maires de communes d'arrondissement sur 19. Les femmes sont donc sous-représentées dans la vie politique, alors qu'elles constituent plus de 50 % de l'électorat.

Au Sénégal, les femmes ont toujours joué un rôle économique majeur, comme en témoigne la place prépondérante qu'elles occupent dans le secteur informel de l'économie urbaine et, dans une moindre mesure, dans les emplois salariés. Ces 12 dernières années, la présence des femmes sur le marché de l'emploi a légèrement augmenté à Dakar (35 % en 1989 contre 37 % en 2001). De manière générale, les femmes sénégalaises qui travaillent évoluent essentiellement dans le secteur informel non structuré. Ce secteur est en effet composé d'environ 60 % de femmes. Parmi les femmes chefs de ménages qui travaillent, 3 % seulement sont cadres, 11,5 % occupent des emplois qualifiés et 12,5 % sont des employés subalternes. La très grande majorité exerce un travail dans le secteur informel, notamment dans le petit commerce (57 %) et l'artisanat (13 %).

L'accès aux services et réseaux de base (eau potable, assainissement, électricité, etc.) est quasi-identique pour les hommes et les femmes au Sénégal, bien qu'on note, en particulier à Dakar, que le pourcentage de personnes bénéficiant des divers services en question est toujours plus élevé de quelques points ou dixièmes de points chez les hommes.

Depuis 1960, le gouvernement du Sénégal a progressivement inscrit la parité parmi ses actions prioritaires et mis en place un certain nombre de mécanismes institutionnels visant à améliorer le statut social et les conditions de vie des femmes. Ce processus a conduit à la création, en 2001, du ministère de la Famille et de la petite enfance, devenu aujourd'hui ministère de la Famille, du développement social et de la solidarité nationale, chargé entre autres de la promotion féminine.

Les politiques de promotion des femmes initiées par l'État ont été dirigées, en priorité, vers les femmes du monde rural, dans le cadre de leurs activités agricoles, d'élevage, et de pêche. Jusqu'au début des années 1990, les stratégies nationales de promotion féminine reposaient essentiellement sur la perspective de l'intégration des femmes au développement. Une approche « Genre et Développement » a été adoptée plus récemment par le ministère concerné : cette option a été nettement énoncée dans le deuxième Plan national d'action de la femme sénégalaise (PANAF) qui couvrait, en principe, la période 1997-2001.

En milieu urbain de manière spécifique, le cadre institutionnel est surtout caractérisé par l'intervention massive de la société civile (ONG locales et internationales et associations de femmes) qui jouent un rôle déterminant en permettant aux femmes de promouvoir et développer leurs potentialités.

1.7. HABITAT INFORMEL URBAIN

L'urbanisation galopante conjuguée à un taux de croissance démographique élevé et à une insuffisance de l'offre en matière de logement, s'est traduite dans les villes par le développement de l'habitat informel (en constructions précaires ou irrégulières). Celui-ci représente 25 % des zones urbaines et occupe à Dakar plus de 30 % des superficies habitées.

Les zones d'habitat spontané informel présentent les caractéristiques communes suivantes :

- L'irrégularité foncière
- L'absence de nivellement préalable de l'assiette des zones d'habitation
- Le manque d'ordonnancement des maisons et l'étroitesse des rues



Photo 1. Habitat dans un quartier spontané à la périphérie de Dakar

Source : IAGU 2010

- L'inexistence ou l'insuffisance d'équipements et d'infrastructures (écoles, dispensaires, eau, électricité, assainissement etc.)
- L'irrégularité et la faiblesse des revenus des habitants

Dans ces zones, la programmation des équipements et des infrastructures ne peut se faire dans la cohérence souhaitée, et toute installation de réseau, toute construction d'équipements publics nécessite des démolitions d'habitations et des déplacements de personnes.

Néanmoins, on enregistre dans l'agglomération dakaroise plusieurs types de quartiers irréguliers (Comité national habitat II et ONU-Habitat, 2004 :17-21). Ces zones présentent des différences tant dans la formation du peuplement et dans le régime foncier que dans le mode d'occupation du sol.

Tableau 3. Proportion de l'espace occupé par les quartiers irréguliers et non lotis dans les capitales régionales

Villes	Pourcentage de la superficie
Dakar	35
Thiès	40
Saint Louis	30
Kaolack	25
Louga	10
Diourbel	15
Ziguinchor	25
Tambacounda	20
Kolda	15
Fatick	10
Matam	10



Photo 2. Village traditionnel Yoff à Dakar

Source : IAGU 2012

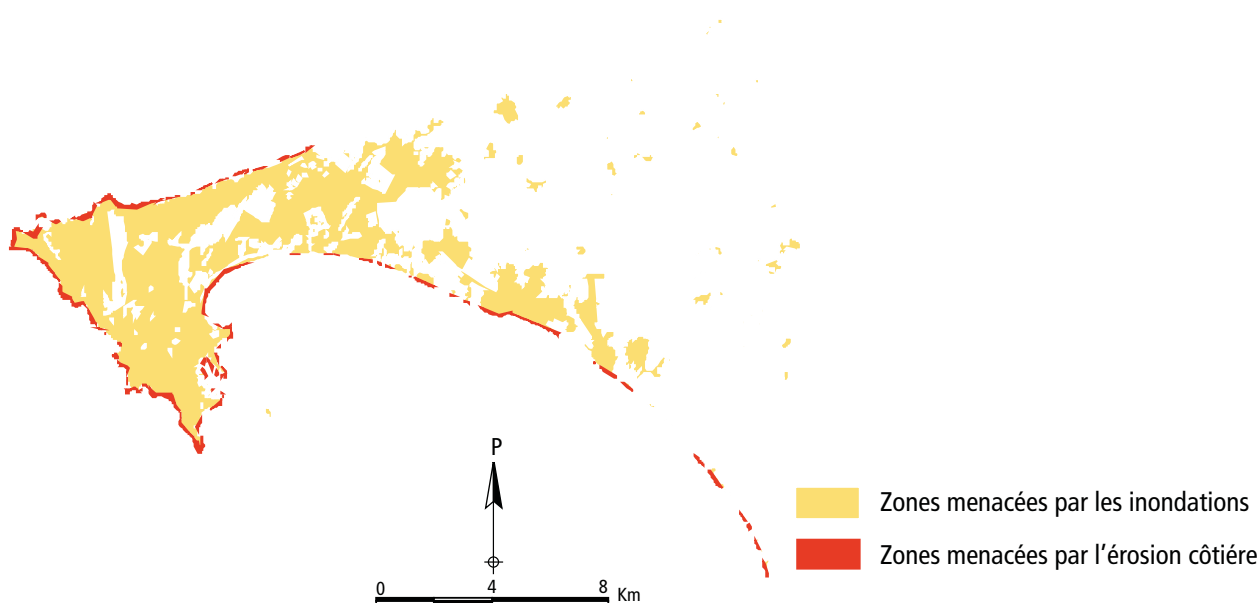
1.8. PROBLÉMATIQUES DU SÉNÉGAL URBAIN CONTEMPORAIN

Le principal défi des villes sénégalaises à l'heure actuelle demeure la récurrence et l'amplification des inondations et de leurs conséquences. Ce phénomène résulte en partie de l'occupation irrégulière des sites inondables impropres à l'habitation, tout comme des insuffisances dans la conception et la mise en œuvre des documents de planification urbaine. Les inondations constituent l'un des fléaux les plus graves au Sénégal et ont été l'une des préoccupations majeures de l'État sénégalais au cours des trois dernières décennies. Elles touchent aussi bien

les zones urbaines que rurales. En 30 ans (1980 à 2009 inclus), elles ont affecté plus de 900 000 personnes, tué 45 personnes et causé des dégâts estimés à plus de 142 millions USD. Dans les zones périurbaines de Dakar, les inondations sont devenues une réalité permanente qui affecte directement les populations pauvres. Des populations se sont installées dans des zones inondables pendant les périodes de sécheresse et de moindre pluviométrie et on assiste actuellement à un cycle plus humide. Les inondations de 2009 ont eu un impact financier estimé à 104 millions sur le Sénégal, dont près de 56 millions liés aux dommages et 48 millions aux pertes.

Les secteurs les plus touchés par les dommages sont le logement (49 %), la santé (14 %), l'agriculture (11 %), l'éducation (10 %) et le transport (8 %). Les maisons, les écoles, les centres de santé et les routes ont été sévèrement endommagés. Les pertes subies concernent principalement le commerce (20 %), les infrastructures urbaines communautaires (15 %), le logement (16 %), l'énergie (14 %) et le transport (14 %). Ces secteurs comptent pour près de 80 % des pertes. Le secteur privé est le plus touché, avec 65 % des dommages et 64 % des pertes. La baisse du taux de croissance économique en 2009 occasionnée par ces inondations est estimée à 0,07 %, ramenant la prévision du taux de croissance économique de 1,47 % avant les inondations, à 1,4 %. Rapportés au PIB de 2008, les dommages ne représentent que 0,4 % et les pertes 0,3 %. L'impact économique des inondations a été plus fortement

Figure 3. Scénario en cas de désastre à Dakar. Niveau d'exposition aux inondations de la presqu'île dakaroise et de ses lignes de côte.



Source : IAGU/Banque Mondiale



Photo 3. La route Tally Mame Diarra à Dakar durant l'hivernage 2010

Source : ONG EVE 2010

ressenti par les collectivités locales dont les pertes ont représenté plus de 10 % du budget prévisionnel de 2009 (Source : Gouvernement du Sénégal, 2010).

Les villes sénégalaises font face à la contrainte du financement de l'urbanisation. Elles sont confrontées à un immense déficit en matière d'infrastructures de drainage des eaux pluviales et d'assainissement des eaux usées. Plus largement, malgré un transfert des compétences aux collectivités locales, les villes sénégalaises ne parviennent pas à mobiliser les ressources pour financer le développement urbain. Ainsi, les zones d'extension urbaine, informelles comme formelles, accusent un déficit aigu en infrastructures routières, de drainage et d'assainissement et en équipements sociaux (écoles, structures de santé, marchés, cimetières). Même dans l'habitat planifié récent, les infrastructures et réseaux divers font défaut.

Les inondations de 2009 ont directement affecté 360 000 personnes à Pikine et 22 000 à Guédiawaye ; soit respectivement 44 % et 7,2 % de la population dans ces deux villes. Au total dans la région de Dakar, ce sont quelques 30 000 maisons et 130 écoles qui ont été touchées par les inondations.

Les villes sénégalaises se caractérisent aussi par la dichotomie entre la ville formelle et la ville informelle, visible surtout par un accès au foncier différencié. La majorité de la population, qui dispose généralement de



Photo 4. Habitations Nassourilahi sous les eaux

Source : ONG EVE 2010

revenus faibles et/ou précaires, a recours aux autorités coutumières et aux lotisseurs informels pour disposer du sol d'habitation. Ce mécanisme se déroule en dehors des circuits officiels, et intervient donc sur des surfaces non aménagées, non équipées et où l'occupation est anarchique. C'est notamment le cas des zones inondables.

Parmi les facteurs majeurs de la multiplication de l'habitat informel, on identifie le fait que les documents de planification ne sont pas opérationnels, du fait de la lenteur de leur processus d'élaboration. Pour preuve, le PDU de Dakar 2025 dont l'élaboration a commencé en 2001 ne fut approuvé par décret qu'en 2009, alors que son horizon est de 25 ans. Il s'y ajoute que de tels exercices font l'objet de peu de communication auprès des communautés, dont les vues et les intérêts sont faiblement pris en compte. C'est le cas du changement de vocation de la zone maraîchère de Sangalkam/Bambilor que les producteurs/habitants de la zone ont largement rejeté. Le PDU de Dakar 2025 a transféré la zone agricole maraîchère vers Diamniadio, à la périphérie de la région de Dakar, zone confrontée à une intense spéculation foncière.

Le financement de l'urbanisation au Sénégal est entravé par le fait que l'informel, dominant les activités économiques, est faiblement fiscalisé. Aussi, la décentralisation se caractérise par un transfert de compétences de l'État vers les collectivités locales, qui n'est pas accompagné d'un transfert conséquent de ressources.

NOTES DE FIN

1. La valeur d'un dollar américain à la date du 10 novembre 2011 est égale à 469,1 francs CFA.

CADRE POLITIQUE ET INSTITUTIONNEL

2.1. POLITIQUES, PLANS, PROGRAMMES ET STRATÉGIES

L'État du Sénégal s'est doté en 2009 d'une politique pour le secteur de l'habitat à travers une Lettre de politique sectorielle. Il a aussi adopté des politiques spécifiques, traitant des questions particulières liées à l'habitat. C'est le cas de la production des parcelles assainies, de la restructuration et de la régularisation des quartiers précaires informels et du développement des coopératives d'habitat. Face à des situations d'urgence, l'État du Sénégal a aussi formulé des stratégies et des programmes tels que le « Plan Jaxaay » dans le cadre des inondations et le programme « une famille, un toit ». Pour encadrer l'occupation du territoire, l'État du Sénégal, à travers le ministère chargé de l'urbanisme, a produit pour les centres urbains majeurs, en particulier Dakar, Thiès et Saint-Louis, des plans directeurs d'urbanisme (PDU).

Ces politiques et programmes ont une orientation sociale très marquée. Ils sont axés sur des efforts d'amélioration des conditions d'accès des citoyens à des parcelles viabilisées et à des habitations adéquates et décentes, dans le cadre du droit au logement. Ils reposent également sur une volonté d'amélioration de l'habitat urbain et périurbain des zones pauvres, sur la création de fonds destinés à la viabilisation et à la restructuration foncière des sites occupés par les populations vulnérables et vivant dans une précarité environnementale, et sur l'adoption d'un nouveau Code de la construction. Mais ces politiques souffrent de faiblesses : déficit d'anticipation dans la production foncière, de concertation, et d'appropriation des planifications par les divers acteurs du secteur.

2.1.1. La Lettre de politique sectorielle en matière d'habitat

L'État a choisi de se doter d'un document de planification stratégique sous l'appellation de Lettre de politique

sectorielle du ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique (MUHCH) pour la période 2010-2025. La Lettre de politique sectorielle comprend les éléments stratégiques suivants :

- L'engagement du Sénégal, et des autres membres de l'ONU, à faire de l'accès à un logement décent un objectif universel et d'œuvrer à l'accessibilité des populations à des services sociaux de base, à la sécurité de l'occupation et à les sortir des situations marginales afin de leur permettre d'exercer leur dignité
- Le Nouveau partenariat pour le développement de l'Afrique (NEPAD) et les orientations stratégiques identifiées dans le cadre des travaux préparatoires du onzième Plan d'orientation de développement économique et social (PODES) du pays pour la période 2011-2021, portant entre autres, sur l'accélération et la mise en place des infrastructures de base afin d'élargir l'accès de tous aux services sociaux de base pour une meilleure valorisation du capital humain
- La Stratégie de croissance accélérée (SCA), que la définition d'une politique du secteur urbain doit venir soutenir. La SCA a fait l'objet de la loi n° 2008-03 du 8 janvier 2008. Il est essentiel que les pôles de développement urbains soient en phase en termes d'aménagement et de fonctionnalité avec les options de la stratégie de croissance accélérée.

Cette Lettre de politique de développement du secteur s'articule aussi avec les axes du Document de stratégie de réduction de la pauvreté (DSRP II) et avec les Objectifs du millénaire pour le développement (OMD), notamment la cible 4 de l'objectif 7 qui se propose d'« améliorer sensiblement, d'ici à 2020, les conditions de vie de 100 millions d'habitants des taudis ».

L'objectif global de cette Lettre est d'aménager durablement l'espace urbain par l'élaboration et

l'application d'outils de planification appropriés, dans la perspective de mettre en œuvre de façon cohérente non-seulement les actions qui facilitent l'accès au logement mais aussi les conditions d'exercice des différentes fonctions de production économique, sociale et culturelle.

Il s'agit de manière plus spécifique d'assurer un développement harmonieux et une meilleure gestion de l'espace des villes et des agglomérations urbaines, d'assurer un accès facile aux parcelles de terrains viabilisées pour l'habitat et autres usages, de produire des logements en grand nombre, de s'adapter aux besoins et aux réalités socio-économiques des populations, de résorber le problème des bidonvilles, des occupations irrégulières et des occupations des sites vulnérables aux inondations et aux autres risques environnementaux urbains.

Cette stratégie vise également à augmenter et à améliorer le parc immobilier de l'État, à renforcer les capacités du Ministère aux plans humain, matériel et organisationnel, pour ses tâches de conception, de réglementation, de suivi, de coordination et d'harmonisation des interventions.

En outre, dans cette Lettre de politique sectorielle élaborée par le ministère en charge de l'habitat, il est envisagé de mettre en place une société d'aménagement de terrains urbains dénommée SPATU dont l'objectif principal est de fournir de grandes trames de terrains viabilisés à des prix accessibles. Deux ans après l'adoption de la Lettre, cette société n'a pas encore vu le jour.

2.1.2. L'opération Parcelles Assainies et les ZAC

Dans les années 70, l'opération Parcelles Assainies a été mise sur pied par l'État du Sénégal avec l'appui de la Banque mondiale, pour promouvoir l'habitat pour les populations à faibles revenus. En 1972, le Sénégal avait obtenu de la Banque mondiale un crédit sans intérêts de 8 millions USD sur 50 ans pour aménager 14 000 parcelles de 150 mètres carrés sur un terrain de 400 hectares à Cambérène avec des normes minimales. L'Office des habitations à loyer modéré (OHLM) assurait la maîtrise d'ouvrage de ce projet, qui fut l'un des premiers parmi plusieurs centaines de projets dits de « sites et services » de la Banque mondiale, et qui marquait l'entrée de cette dernière dans le secteur de l'aide urbaine au développement.

La question que soulevait ce projet au départ était la suivante : les ménages à faibles revenus, quand l'accès au foncier est garanti, sont-ils en mesure d'investir et de construire leur maison tout en remboursant sur 15 ans des intérêts de 7 % pour le terrain et les infrastructures ? Ce projet était basé sur la baisse des coûts, à travers la réduction de la taille des parcelles à

150 mètres carrés, et celle des standards d'équipements. Au final, 10 500 parcelles ont été aménagées sur 300 hectares. Le projet était conçu sur la base de 35 parcelles à l'hectare, 10 personnes par parcelle, soit 350 personnes/hectare. En 2006, les Parcelles Assainies sont devenues une ville de 350 000 à 500 000 habitants, 3 à 5 fois la population initialement projetée sur le site, soit 1 000 à 1 700 personnes à l'hectare. Cette situation montre que la conception de ce projet n'avait pas intégré l'évolution de la densité à long terme. Elle avait davantage mis l'accent sur le renforcement des institutions, plutôt que sur les dimensions physiques et spatiales. Par ailleurs, une large proportion des populations à faibles revenus s'étant vu attribuer des parcelles à l'origine ont depuis revendu leurs terrains à d'autres aux revenus moyens et élevés afin de s'installer ailleurs, souvent à la périphérie de la ville dans des sites le plus souvent non lotis et déficients en équipements sociaux de base. Les populations à faibles revenus ciblées par le projet ont donc fait face à des difficultés pour financer la construction. Le fait de s'établir sur un site vacant induisant un renchérissement des coûts de construction, de transport, d'alimentation et autres biens a également dissuadé leur établissement aux Parcelles Assainies et encouragé la revente des parcelles. Le manque de services sociaux de base observé de nos jours aux Parcelles Assainies est une conséquence de leur densité démographique. La densification a aussi affecté la qualité des infrastructures, notamment les infrastructures d'assainissement qui avaient été conçues pour une population bien moindre. (Cohen, 2007 « Aid, Density and Urban Form : Anticipating Dakar »).

Dans le cadre des nouveaux programmes de parcelles assainies à Keur Massar et Malika, dans la banlieue de Dakar, c'est l'État qui fournit le terrain. Les bénéficiaires supportent uniquement les coûts de la viabilisation du promoteur, ce qui réduit sensiblement les prix d'acquisition.



Photo 5. Immeubles aux Parcelles Assainies
Source : IAGU 2012

Le programme des Parcelles Assainies à Cambérène, un quartier érigé à partir de 1972 sur une initiative pilote de trame assainie appuyée par la Banque mondiale est devenu la plus grande commune d'arrondissement de Dakar. Son importante densification ainsi que le changement de population (en comparaison aux bénéficiaires ciblés) a entraîné la saturation des infrastructures de services telles que l'assainissement.

L'État du Sénégal a aussi mis en œuvre une politique de Zone d'aménagement concerté (ZAC) pour promouvoir l'habitat social. La ZAC est une disposition de la loi du 20 juin 1988, reprise dans celle du 20 août 2008 portant sur le Code de l'urbanisme. Il s'agit d'un périmètre à l'intérieur duquel un organisme privé ou public intervient pour le compte de l'État ou de la collectivité locale pour réaliser les terrassements généraux, la voirie et le drainage des eaux pluviales préalablement à l'affectation. Les objectifs de la ZAC consistent, entre autres, à augmenter la production de terrains viabilisés pour mettre à disposition des parcelles à moindre coût, à fournir des services urbains de base et organiser l'extension urbaine pour éviter l'occupation spontanée. Pour accéder à une parcelle dans le cadre de la ZAC, il faut être membre d'une coopérative d'habitat, pouvoir bénéficier d'un crédit logement ou disposer de ressources propres pour financer la construction de son logement et participer aux coûts de viabilisation des terrains (Source : document interne non publié, ministère chargé de l'urbanisme).

Dans les projets de ZAC, qui visent aussi à promouvoir des terrains viabilisés pour le plus grand nombre, l'État cède gracieusement le terrain, les concessionnaires d'eau et d'électricité prennent en charge le financement des

réseaux primaires et secondaires et les bénéficiaires prennent en charge les réseaux tertiaires et participent aux frais d'études et d'aménagement (terrassements, voirie). Dans les ZAC, des coopératives d'habitat établissent des partenariats avec les institutions de micro-finance et avec les banques (particulièrement la BHS) pour le financement des réseaux tertiaires sur leur assiette foncière ou pour le financement de la construction de logements individuels.

De 2000 à 2006, l'État a procédé à l'aménagement d'une ZAC de 230 hectares à Mbao dans la banlieue de Dakar où près de 10 000 parcelles viabilisées ont été attribuées. Une autre phase de près de 150 hectares est programmée. D'autres opérations dans la banlieue dakaroise (Diamniadio) et dans les villes de Thiès, Louga, Kaolack, Saint-Louis et Richard-Toll devraient permettre la production de 49 000 logements. À l'horizon 2015, les ZAC devraient permettre la réalisation sur l'ensemble du territoire national de 92 500 unités. Dans le cadre des ZAC, des coopératives d'habitat arrivent à acquérir des terrains privés, à viabiliser et à construire les logements individuels de leurs membres, et ce en partenariat avec le secteur bancaire. Cependant, les membres de ce type de coopératives ont des revenus plus élevés que la moyenne (Tall, 2010 : 160)

Les parcelles assainies et les ZAC sont issues des politiques de l'État et visent à produire des terrains viabilisés et équipés pour les populations à faibles revenus. Mais elles restent en faible nombre. L'objectif de 92 500 parcelles aménagées sur le territoire national pour 2015 dans le cadre des ZAC ne sera sûrement pas atteint considérant le rythme actuel de réalisation des ZAC dans le pays. Il s'y ajoute que les populations ciblées à l'origine, notamment dans le projet des parcelles assainies, ne sont pas les bénéficiaires finaux de



Photos 6 et 6 bis. Développement immobilier à la ZAC de Mbao

Source : IAGU 2012

ces initiatives. Les populations à revenu moyen, parmi eux des fonctionnaires exprimant une forte demande en terrains aménagés, sont souvent les bénéficiaires ultimes de ces programmes. La ZAC, dans son montage, est davantage destinée à ces couches moyennes car les ménages à faibles revenus et du secteur informel sont rarement organisés en coopératives et sont souvent dans l'incapacité de répondre aux exigences financières de ces programmes. Les populations à faibles revenus n'ont pas d'autre recours que l'habitat informel en périphérie des villes, sur des sites non lotis où les terrains sont vendus au marché informel, sans titre de propriété formel.

La production de trames assainies en grande quantité est une option politique majeure et réaffirmée de l'État du Sénégal pour prendre en compte les aptitudes réelles des ménages à construire leurs propres logements et prévenir les quartiers informels. Cependant, elle bute sur une faible affectation de ressources foncières et de financements publics.



Photo 7. Zone inondée dans les parcelles assainies à Keur Massar, Pikine

Source : IAGU 2012

2.1.3. La politique de restructuration et de régulation des quartiers spontanés (PRSQ)

Une opération de restructuration consiste en l'aménagement in situ des zones non loties, vétustes ou insalubres caractérisées par une occupation anarchique de l'espace avec notamment des parcelles enclavées ou mal desservies, et un manque d'équipements collectifs. Elle vise à établir une utilisation et une organisation plus rationnelles de l'espace, à améliorer le cadre de vie et à régulariser la situation foncière des ayants droit conformément à un plan de restructuration conçu avec la participation des populations concernées. La procédure d'exécution des opérations de restructuration

et de régularisation foncière a été définie par décret. L'État, la commune ou la communauté rurale prennent l'initiative de la restructuration et peuvent la réaliser eux-mêmes ou la confier à un organisme public ou privé d'aménagement (Comité National Habitat II et ONU-Habitat, 2004 : 86).

La restructuration urbaine permet de créer des emprises, de dégager des rues et des espaces pour les équipements collectifs grâce à un déplacement et une reconstruction des maisons qui sont situées sur les emprises des voies créées et des espaces ciblés pour les équipements collectifs. Les propriétaires de parcelles nues réquisitionnées et les ayants droit qui n'ont pu être recasés en interne, sont déplacés dans une zone de re-logement préalablement aménagée. Les ménages reçoivent une nouvelle maison d'égale valeur construite sur la nouvelle parcelle affectée. Les terrains vides dans le quartier sont réquisitionnés pour réduire le nombre de familles déplacées loin de leur lieu initial d'habitation. La restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voirie, eau, électricité, assainissement) (Tall, 2009 : 163-4).

La PRSQ a ainsi deux objectifs : doter les quartiers spontanés d'infrastructures de base (secondaires et tertiaires) et procéder à la régularisation foncière. Un dispositif d'intervention dans les quartiers précaires a été mis progressivement en place par l'État, avec l'appui des bailleurs de fonds (GTZ, AFD, FED). À travers le décret 91-748 du 29 juillet 1991 portant organisation de l'exécution des projets de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis, le dispositif comprend un opérateur autonome privé (la Fondation droit à la ville, FDV), qui est le prestataire de services pour la restructuration et un mécanisme financier : le Fonds de restructuration et régularisation foncière (FORREF). L'intervention de la FDV se base sur une méthodologie testée dans le quartier de Dalifort. Le nombre de parcelles régularisées par ce programme est estimé à 6 469 (Gouvernement du Sénégal, 2010 : 139). Ce niveau de réalisation après 30 ans est très faible et dénote des lenteurs extrêmes dans les opérations de restructuration et de régularisation foncière. Des experts expliquent les lenteurs par les difficultés de la régularisation foncière ainsi que la faible disponibilité de sites de re-logement. Il est ainsi préconisé de mettre l'accent sur la restructuration de ces quartiers pour les rendre mieux équipés et y améliorer le cadre et la qualité de vie.

Publiée en 2008, l'étude conduite par Geoffrey Payne, Alain Durand-Lasserve et Carole Rakodi à la demande d'ONU-Habitat, de la coopération suédoise et du gouvernement de Norvège et à partir d'études de cas du Sénégal et de l'Afrique du sud, apporte des éclairages sur les impacts socioéconomiques de la régularisation

La restructuration des quartiers informels doit privilégier la mise en place d'infrastructures et de services à la formalisation de la propriété. Cette dernière alourdit le processus et génère des lenteurs, sans pour autant être l'unique mécanisme garantissant un investissement dans l'habitation.



Photo 8. Dalifort, premier quartier restructuré de Dakar
Source : IAGU 2012

foncière. Ainsi, à Dakar, les enquêtes ont montré que la régularisation foncière a un impact sur l'amélioration et l'extension du logement chez les ménages bénéficiaires de titres. Les changements les plus visibles sont observés à Dalifort, le premier quartier restructuré et régularisé durant ces deux décennies. En 1987, avant

la régularisation foncière, 90 % des habitations étaient des cabanes construites en matériau précaire. En 2000, après la régularisation, 48 % des habitations étaient en matériau durable, un taux qui est passé à 68 % en 2007.

Les titres, ou leur anticipation, ont donc clairement stimulé l'investissement dans le logement, quoique beaucoup de ménages dans les quartiers informels aient aussi investi dans des améliorations quand ils se sont considérés en sécurité. De nombreux ménages interrogés, aussi bien chez les détenteurs de titres que les non régularisés, déclarent ne pas avoir investi dans leur habitation à cause du manque de ressources financières. Cette étude a conclu que la régularisation foncière est un moyen d'encourager l'investissement sur l'habitation et le foncier, mais qu'elle n'est pas le seul facteur. Il n'a pas été observé, aussi bien à travers la revue de littérature qu'à travers des études de cas, une augmentation dans l'accès au crédit formel (bancaire) suite à la régularisation. Une autre conclusion importante de cette étude est que les gouvernements ne doivent pas s'attendre à des augmentations de revenus (impôts par exemple), du fait de la régularisation foncière, surtout à court terme. Ils devraient plutôt se concentrer sur l'assistance aux résidents pour leur permettre d'enregistrer leur requête foncière, afin de faciliter le développement d'un marché foncier et du logement transparents, dotés d'une légitimité sociale (Payne, Durand-Lasserve & Rakodi, 2008).

Les programmes de régularisation foncière impliquent un nombre important de procédures administratives, et donc différents services et départements exécutant de nouvelles tâches et agissant dans le cadre de nouvelles directives. Un manque ou une faiblesse des institutions

Tableau 4. Situation des projets de restructuration des quartiers irréguliers en 2002

Quartiers/Ville	Nombre estimé de parcelles	État du projet	Bailleur
Dalifort/Pikine-Dakar	600	Clos	DUA/GTZ
Arafat/Dakar	900	En cours	DUA/GTZ
Rail/Dakar	252	En cours	ENDA/CFD
Ainoumadi/Pikine	400	En cours	DDUA/GTZ
Pikine	-	En cours	ENDA/UNESCO
Sam Sam I, II et III/ Pikine	2 700	En cours	DUA, GTZ et KFW
Médina Fass Mbao/ Pikine	1 300	Clos	AFVP/CFD
Wakhinane et Gueule Tapée II/ Guédiawaye	700	Clos	AFVP/FAC/Coopération Française
Guinaw Rails Nord et Sud/Pikine	-	Démarre en 1999	PNUD
Pikine/Saint Louis	4 000	En cours	Union Européenne
Khouma/Richard Toll	2 500	En cours	Union Européenne
Tenghory/Bignona	4 000	En cours	DUA/GTZ

Source : Banque Mondiale, AFTU 1 & 2, 2002

de résolution des conflits fonciers, et des procédures d'enregistrement des titres très compliquées, peuvent occasionner des délais très longs qui vont affecter les résultats des programmes. À Dalifort où le programme de régularisation foncière a été lancé en 1987, au mois de juin 2006, moins de 1 280 titres avaient été émis et il était estimé qu'à ce rythme des décennies seraient nécessaires pour répondre à toutes les demandes (Payne, Durand-Lasserre & Rakodi, 2009 : 456 in : Environment & Urbanization, Vol. 21 N. 2 2009).

Pour concrétiser la volonté politique de l'État, un Programme national de réhabilitation des quartiers précaires dans les villes sénégalaises dénommé « Villes sans bidonvilles » a été mis sur pied. Ce programme est soutenu par ONU-Habitat, la Coopération allemande (KfW), l'Agence française de développement (AFD) et l'IDA (Banque Mondiale). L'objectif est d'aller au-delà des opérations isolées de restructuration foncière pour s'inscrire dans un cadre stratégique, permettant de traiter la question des quartiers spontanés sur toute l'étendue du territoire national. À l'horizon 2020, la population concernée par ce programme est évaluée à 1,8 million d'habitants pour une superficie de 5 855 hectares.

2.1.4. Promotion des coopératives d'habitat

Expression la plus visible de la société civile dans le domaine du logement au Sénégal, les coopératives d'habitats sont des groupements sociaux ou professionnels, organisés en sociétés anonymes coopératives sans but lucratif, dont l'objectif social est de faciliter l'accès à la propriété de leurs membres. Le financement des projets coopératifs revêt deux aspects : la collecte de l'épargne et le crédit promoteur. Depuis quelques années, il a été choisi comme option de financer le logement social à partir des ressources nationales, en particulier celles des ménages, collectées essentiellement sous forme d'épargne notamment par la BHS. Ainsi plus de 250 coopératives ont été agréées et parmi celles-ci, plus de la moitié ont fourni une épargne supérieure à sept milliards de francs CFA pour l'habitat. Cette épargne est placée à la BHS qui leur accorde la grande part des crédits à des taux de remboursement préférentiels. À travers ces programmes de coopératives, 574 femmes chefs de famille ont pu bénéficier de logements et de parcelles viabilisées, ce qui reste encore très faible par rapport à la demande exprimée.

L'État apporte son soutien à l'habitat social et aux coopératives à travers notamment la création du Bureau d'assistance aux collectivités pour l'habitat social (BAHSO). Il a pour mission, entre autres, d'assister les initiatives issues de la société civile, en particulier les coopératives et associations dans l'exécution de leurs projets d'habitat, d'encourager et de développer l'épargne des ménages à revenus modestes, à des

fins de promotion et d'accès au logement, et de rationaliser l'autopromotion, souvent exécutée sans supervision, contrôle ni assistance technique. Le bureau doit aussi assurer l'encadrement et l'organisation des « auto-promoteurs » et des tacherons, contribuer à la vulgarisation des méthodes et des techniques améliorées de construction ainsi qu'à la promotion des matériaux locaux et produits localement fabriqués, accroître l'impact des groupements associatifs de type coopératif dans la mise en œuvre de la politique de l'État en matière d'habitat social, et contribuer à réduire le coût du logement social en faisant appel à la participation communautaire. (Comité National Habitat II et ONU Habitat 2004 : 92-3)

La coopérative d'habitat est généralement un regroupement de personnes aux revenus modestes. Le système d'habitat coopératif est relativement ancien ; les coopératives d'acquisition de parcelles et d'autopromotion immobilière ont permis, par exemple, la construction des quartiers Castors et Derklé à Dakar, deux initiatives à grande échelle (Tall, 2009 : 157-8).

La constitution d'une coopérative, un parcours du combattant

Une coopérative est créée par un comité d'initiatives lors d'une assemblée générale constitutive sous la supervision d'un agent du Bureau d'appui aux organisations d'autopromotion qui dépend du ministère de l'Agriculture. En effet, toute coopérative, quel que soit son domaine d'intervention, est statutairement régie par le ministère de l'Agriculture. Cet héritage juridique est lié au fait que les premières coopératives étaient essentiellement agricoles et rurales.

Avec le bureau élu par l'assemblée générale de la coopérative d'habitat, le Bureau d'appui se charge de faire les démarches nécessaires à l'obtention de l'agrément qui légalise les activités de la coopérative. L'agrément est délivré par le Comité régional consultatif paritaire d'agrément composé du gouverneur de la région et des chefs de services régionaux de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Il faut un minimum de sept personnes pour constituer une coopérative. Les coopératives d'habitat sont affranchies de l'impôt annuel sur les bénéfices et de certains frais (la taxe d'enregistrement qui est de 15 % est ramenée à 1 %). L'arrêté portant sur la création de la coopérative est signé conjointement par les ministres de l'Agriculture et de l'Urbanisme.

Ce circuit administratif complexe allonge considérablement les procédures. Plus la procédure est longue, plus les employés proches de la retraite, craignant de ne pas être en mesure

de payer les traites du fait de la réduction de leurs revenus, se désistent et adoptent la filière irrégulière, plus rapide et plus pratique. Les retraités ne veulent pas subir les affres d'une société au sein de laquelle travailler jusqu'à la retraite sans accéder à la propriété est un échec : ils préfèrent devenir propriétaires informels.

(Tall, 2009 : 158).

En plus des difficultés institutionnelles à créer des coopératives d'habitat (voir encadré), ces dernières demeurent confrontées à un ensemble de contraintes qui affectent leurs performances, et qui sont ci-dessous identifiées par Abdou Salam Fall (2009) :

Contraintes foncières : Les coopératives d'habitat éprouvent d'énormes difficultés à trouver des terrains, faute de réserves foncières disponibles, accessibles et viabilisées. Elles sont obligées d'acquérir des terrains difficiles d'accès et de prendre en charge les frais de viabilisation, qui renchérissent le coût des logements qu'elles proposent.

Contraintes de planification urbaine et d'occupation irrégulière : Les insuffisances dans la conception et la mise en œuvre des plans directeurs d'urbanisme pour les villes ont favorisé la prolifération de bidonvilles et d'un habitat précaire et spontané.

Contraintes de financement des opérations d'urbanisme : Le Fonds d'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat (FAHU), un instrument de financement des opérations d'urbanisme mis en place par l'État en 1976, n'est plus opérationnel. Ce fonds n'est plus doté aujourd'hui à cause de contraintes financières et d'un réajustement de la politique du gouvernement, qui préfère intervenir par le biais du budget consolidé d'investissement (BCI). Ce dernier n'alloue que des sommes symboliques, juste pour prendre en charge l'urbanisme opérationnel, ainsi que les études générales d'urbanisme et d'habitat.

Contraintes de financement des coopératives : Pour faciliter l'accès au logement bâti, l'État a mis en place la BHS, spécialisée dans la collecte de l'épargne et le financement de l'habitat social. Du fait des lenteurs administratives de la BHS, il est devenu difficile pour les coopératives d'habitat de se procurer les financements dont elles ont besoin.

Contraintes fiscales : L'État a mis en place des dispositions fiscales pour faciliter l'accès des classes défavorisées au logement. Les taxes sont réduites à un tiers pour les promoteurs qui se consacrent au

développement de l'habitat social, et les immeubles à usage d'habitation bénéficient d'une exonération de dix ans. Cependant, malgré ces mesures incitatives, des problèmes majeurs demeurent du fait des autres droits et taxes divers qui affectent le coût des logements. Beaucoup de matériaux sont taxés à 20 pour cent.

Contraintes de production de matériaux de construction : Les coopératives d'habitat subissent le contrecoup de l'importation de matériaux de construction. Également, la politique de l'État pour promouvoir l'habitat social en faveur des classes défavorisées manque souvent de cohérence. La demande ne cesse d'augmenter, dans un contexte où il est de plus en plus difficile d'accéder au logement (Fall, 2009 : 359-360 in : Patrick Develtere, Ignace Pollet et Fredrick Wanyama (Eds.) 2009).

D'autres contraintes sont liées à la politisation. Dans la société civile, la frontière entre coopératives, comités d'entreprise des partis politiques et syndicats n'est pas claire. Les mêmes dirigeants accaparent le contrôle de ces instruments de promotion professionnelle qui leur confèrent pouvoir et impunité. On assiste parfois à une récupération à des fins personnelles par les leaders politiques et syndicaux des réalisations de la coopérative d'habitat. En outre, la formation des adhérents et le capital d'organisation communautaire ne sont pas réutilisés dans la gestion des quartiers créés ; les acteurs semblent être motivés par la seule volonté d'accéder à la propriété (Tall, 2010 : 159). Les coopératives d'habitat profitent moins aux travailleurs du secteur informel qui constituent la majorité dans les milieux urbains. Ainsi, seuls 5,5 % des coopératives d'habitat au Sénégal relèvent du secteur informel, représenté par les femmes en particulier. Le secteur public et le secteur privé formel en représentent respectivement 50 et 44,5 % (Fall, 2009 : 345). À la fin de l'année 2009, le nombre de coopératives d'habitat était de 744, pour 74 400 logements (ANSD, 2010 : 211).

2.1.5. Le Plan Jaxaay

Conçu en 2006, le Plan Jaxaay avait comme objectif la construction de 3 000 logements pour satisfaire les besoins créés par les inondations de 2005. Jaxaay prévoyait de : construire des logements et des équipements sociaux pour les victimes des inondations ; réhabiliter les écosystèmes des Niayes ; déplacer et réinstaller les populations habitant dans des zones inondables ; mener des études dans les villes exposées aux risques d'inondations et cartographier les zones inondées et inondables.

En 2010, le plan avait permis de réaliser 1 800 logements à un rythme de 600 logements par an. Le coût de la maison estimé à environ 15 millions de



Photos 9 et 9 bis. Maisons au quartier Plan Jaxaay
Source : IAGU 2012

francs CFA est subventionné à hauteur de 73 à 78 % par l'État. Ce niveau très élevé de subvention empêche la reproductibilité financière de l'opération, dont la production de logements demeure très limitée par rapport aux besoins. Jaxaay a aussi permis la mise en place de bassins de rétention et de mares au niveau des zones basses libérées par les habitations et la réalisation d'ouvrages hydrauliques dans les quartiers de la périphérie de Dakar.

Le relogement des 30 000 familles sinistrées des inondations de 2009 dans la banlieue de Dakar suivant le modèle du Plan Jaxaay coûterait à l'État quelque 330 milliards de francs CFA (676 229 508 USD) en subventions et, au rythme actuel annuel de production des maisons Jaxaay, s'échelonnerait sur 50 ans.



Photo 10. Bassin de rétention, zone de captage, Dakar
Source : IAGU 2012

Ces opérations, qui ont été réalisées entre 2006 et 2010, ne répondent qu'à une faible part du problème car, pour la seule année 2009, ce sont quelque 30 000 familles de la banlieue de Dakar qui ont été sinistrées.

2.1.6. Le programme « Une famille, un toit »

Le programme « Une famille, un toit » repose sur un fonds de garantie « exclusivement réservé à la promotion de l'habitat social » et il est destiné à mettre à la disposition des populations à faibles revenus, 150 000 logements sociaux d'ici à 2015 sur tout le territoire national.

La phase prioritaire du programme porte sur la production de 5 000 premiers logements.

Aux promoteurs intervenant dans le projet, il est gratuitement octroyé un terrain avec une exonération de taxes à hauteur de 2 millions de francs CFA (4 097,70 USD), pour chaque logement.

Les fonctionnaires attributaires bénéficient d'un prêt DMC (Direction de la Monnaie et du Crédit) porté à 5 millions de francs CFA (10 244,50 USD).

Ces logements destinés aux fonctionnaires et à la classe moyenne sénégalaise devaient être disponibles en 2010 sur le site de la commune de Diamniadio.

2.1.7. Planification de l'occupation des sols au Sénégal

Les ministères en charge de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire définissent pour le compte du Gouvernement et au nom de l'État, les axes stratégiques et les politiques dans le domaine de la planification de l'occupation du sol. Le Code de l'urbanisme constitue l'outil juridique de base qui

régit les instruments de planification et définit les conditions de lotissement et de contrôle des opérations de construction. Les dispositions législatives et réglementaires permettent l'élaboration des dispositifs d'organisation des utilisations des sols.

Parmi ceux-ci, le Schéma directeur d'aménagement et de l'urbanisme (SDAU) fixe les axes généraux de l'aménagement du territoire. Le SDAU, tout en prêtant attention au respect des équilibres nécessaires, organise la cohérence d'ensemble des différents types d'occupation des sols. Le SDAU est un cadre de prévision de réalisations futures sur les réserves foncières, réalisations tant infrastructurelles que résidentielles ou industrielles.

Le Plan directeur d'urbanisme (PDU) détermine la situation de l'aménagement urbain défini par le Schéma d'aménagement du territoire (SAT) au niveau national. Les Plans d'urbanisme de détails (PUD) développent et précisent les instruments évoqués plus haut.

Parmi les opérations d'aménagement de l'espace urbain, il existe aussi la restructuration urbaine et la régularisation foncière des quartiers non lotis, occupés anarchiquement et mal desservis en équipements collectifs. La Zone d'aménagement concerté (ZAC) figure aussi parmi les instruments d'aménagement de l'espace urbain. Les lotissements sont également un instrument d'occupation des sols. Ils consistent en des opérations de division en lots d'une ou plusieurs propriétés foncières pour la vente, la location ou la mutation à titre gratuit. Dans toutes les agglomérations, la création d'un lotissement est soumise à une autorisation administrative et doit être effectuée dans le respect des plans et des schémas d'urbanisme.

Ces outils et instruments d'aménagement du territoire et de planification de l'occupation des sols sont, au vu de la réalité concrète sur le terrain, difficiles à appliquer du fait des délais d'élaboration et de mise en œuvre beaucoup trop longs et de la rapidité des extensions urbaines incontrôlées et irrégulières. La lenteur et la complexité des procédures administratives, notamment foncières, le manque avéré de ressources financières et humaines ainsi que l'inadéquation de certaines dispositions légales et réglementaires qui encadrent l'utilisation de tels instruments et outils de planification et de gestion des sols expliquent aussi les insuffisances dans leur application.

2.1.8. Plans directeurs d'urbanisme au Sénégal : le cas de Dakar

Les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire.

Les plans directeurs d'urbanisme comportent :

- La répartition et l'orientation du sol en zones, suivant les affectations
- Le tracé de toutes les voies de circulation
- L'organisation générale des transports
- Les emplacements réservés aux activités
- Les installations classées d'intérêt général ou à usage public
- Éventuellement les éléments de programmation et de coût des équipements publics et d'infrastructure
- Les schémas directeurs des réseaux

Les plans directeurs d'urbanisme comportent un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol. Ils sont approuvés par décret qui vaut déclaration d'utilité publique (Comité national Habitat II et ONU-Habitat, 2004 : 84-5).

Plusieurs plans directeurs d'urbanisme ont accompagné le développement urbain de Dakar, notamment les PDU de 1946, 1967, Dakar Horizon 2001 et l'actuel, Dakar 2025.

Le Plan directeur d'urbanisme de 1946

La version moderne des plans d'urbanisme n'est en réalité apparue qu'avec l'élaboration en 1945-1946 par la mission d'architectes-urbanistes, Gutton, Lambert et Lopez, du premier plan directeur d'urbanisme du Cap-Vert. Celui-ci posait pour la première fois la question de l'aménagement du Cap-Vert, de façon globale. Le plan fut approuvé par l'arrêté n° 5485 du 20 décembre 1946, et servit de base à un vaste programme d'équipement dont la réalisation fut confiée au Service temporaire d'aménagement du grand Dakar (STAGD).

Ce plan couvrait la presqu'île du Cap-Vert jusqu'à la hauteur de la route de Cambérène. Il fut modifié en 1957, après que le quartier de dégagement de Dagoudane-Pikine avait été créé d'urgence en 1953. Le document modifié prévoyait :

- L'établissement d'une zone commerciale au sud-ouest du port, à l'emplacement du noyau ancien
- L'établissement d'une zone commerciale et de stockage d'hydrocarbures au nord-ouest du port
- La création d'un grand axe routier, qui est l'autoroute actuelle
- La création d'autres quartiers résidentiels le long de la Corniche Ouest, en plus de zones résidentielles établies tout d'abord sur le Plateau, où l'on privilégiait l'édification de grands immeubles
- La réalisation d'un programme d'habitat social pour les populations à faibles revenus entre la Zone industrielle et la Corniche. Parallèlement, la Médina devait s'assainir et se construire peu à peu. Dans

cette nouvelle zone d'habitation, les urbanistes avaient prévu un vaste centre civique et commercial de 50 hectares, devant contenir les prolongements sociaux de cet habitat. Celui-ci n'a cependant pas été réalisé (PDU Dakar 2025)

Le Plan directeur d'urbanisme de 1967

Communément appelé Plan Ecochard, il couvrait la presque île du Cap-Vert jusqu'à la forêt de Mbaou. Le développement spatial de la commune de Dakar et de la zone ouest de Pikine-Guédiawaye s'est fait, pour l'essentiel, sur la base de ce plan qui a été élaboré dans une perspective de 1 133 000 habitants en 1980, avec la rénovation des quartiers anciens (Médina, Rebeuss, Grand-Dakar) et une densification moyenne des zones d'extension, de l'ordre de 200 habitants à l'hectare.

L'une des idées de base de ce plan, approuvé par le décret n° 67-864 du 19 juillet 1967, était de bloquer volontairement l'urbanisation à l'Est de Pikine pour organiser l'extension de l'agglomération à partir des deux pôles que constituent Dakar Ville à l'ouest et Pikine à l'est.

Ainsi, il était prévu de doter Pikine d'équipements capables de polariser cette partie de l'agglomération et surtout d'organiser des liaisons rapides entre les zones d'habitat et les zones d'activités et d'emplois.

La SICAP, créée en 1952, et l'OHLM (1960) furent chargés de réaliser les opérations de rénovation qui ont été menées dans toutes les zones où les populations occupaient de façon irrégulière les terrains du Domaine National, particulièrement dans la commune de Dakar. Par contre, ces opérations ont connu moins de succès dans les zones périphériques.

Le Plan directeur d'urbanisme de Dakar Horizon 2001

Il confirmait pour l'essentiel les grandes options du PDU de 1967, notamment celles relatives au territoire communal de Dakar dont le bâti déjà dense présentait une morphologie définitive. Il avait par ailleurs pour objectifs :

- De créer une structure urbaine équilibrée passant nécessairement par l'intégration des trois pôles de développement de la région que sont Pikine, Dakar et Rufisque, tout en affirmant la vocation de centralité de Pikine
- De mettre sur pied un réseau de voies terrestres en mesure d'intégrer les différents pôles urbains de la région. Aussi envisagerait-il la réalisation de l'autoroute Dakar-Thiès et de la Voie de dégagement nord (VDN) ainsi que le renforcement du chemin de fer.

- De mettre en place un véritable système de transports en commun hiérarchisé où les différentes composantes (taxis, cars rapides, petit train bleu, bus) assureraient les liaisons interurbaines dans un parfait respect des itinéraires fixés et une bonne complémentarité dans la desserte
- D'adapter les institutions en vue d'une meilleure coordination des actions dans le domaine urbain

Du fait des retards enregistrés dans son élaboration, certaines options et orientations définies dans ce plan ont été dépassées par le rythme de croissance spatiale des différentes communes concernées. Le délai très long consacré aux études et à la confection du plan était dû à la lenteur des procédures de mise à disposition des crédits (PDU 2025 :15).

Ainsi, même si certaines actions prévues par ce plan ont pu voir le jour, la plupart n'ont pu encore être mises en place :

- Réalisation de l'autoroute Dakar-Diamniado
- Réalisation de la Voie de dégagement nord
- Transfert éventuel de l'aéroport de Yoff à Diass
- Abandon du projet d'aéroport à Keur Massar
- Suppression de la zone franche industrielle

Cette situation a naturellement eu pour conséquence des changements notables dans le zonage initialement programmé par le PDU Dakar Horizon 2001 (PDU 2025 : 35).

Le Plan directeur d'urbanisme de Dakar Horizon 2025

Ses objectifs consistent à :

- Assurer l'équilibre spatial sur l'ensemble régional en atténuant la centralité de Dakar
- Améliorer les liaisons physiques entre les différentes entités territoriales
- Assurer aux populations un meilleur accès aux services urbains de base
- Maîtriser le phénomène d'explosion démographique que connaît l'agglomération
- Préserver et améliorer l'environnement urbain et les sites naturels.

Pour le développement harmonieux et équilibré de l'agglomération, le parti d'urbanisme prévoit six pôles de développement :

- Le pôle de Dakar
- Le pôle de Pikine-Guédiawaye
- Le pôle de Rufisque-Bargny
- Le pôle de Keur Massar-Malika
- Le pôle de Diamniadio-Yene-Sébikotane

- Le pôle de Sangalkam-Bambilor
- Le pôle de Niaga-Naïcoulrap-Tivaouane peul

Les mêmes lenteurs qui caractérisaient la conception des précédents PDU affectent aussi Dakar Horizon 2025 dont l'élaboration a démarré en 2001 alors que son décret d'approbation n'a vu le jour qu'en 2009. Malgré le transfert des compétences en matière d'élaboration des PDU aux communes, ces dernières sont peu au fait du contenu, des objectifs et orientations de ce document-cadre. Il est cependant mentionné dans le PDU 2025 que « Ces objectifs n'auront de chance d'être atteints que si les autorités des différentes collectivités territoriales sont impliquées au processus de définition des programmes élaborés pour le développement de la région métropolitaine, programmes légitimés par l'ensemble des acteurs et des institutions chargées du développement régional, avant leur mise en application ». Le coût total de la mise en œuvre du PDU, qui intègre tous les investissements publics ou privés, orientés vers l'aménagement des terres, la réalisation des équipements, des infrastructures et des réseaux divers, est estimé à 272 milliards de francs CFA. À ce jour, aucun dispositif de mobilisation de ces ressources n'a été explicitement élaboré.

Enfin, il est tout à fait surprenant que le PDU Dakar 2025 n'ait pas traité des inondations dans la banlieue de Dakar, véritable fléau pour la région et pour le pays dans son ensemble. Ce plan, comme les précédents, risque d'être vite dépassé par le rythme de croissance urbaine incontrôlée et irrégulière de la région de Dakar. Cette situation va remettre en cause la réalisation des grands équipements d'infrastructure prévus, du fait notamment de l'occupation des emprises, et faire donc exploser les coûts de leur réalisation. Ce fut le cas de l'autoroute Dakar-Diamniadio (31,6 km), déjà prévue en 1978 (autoroute Dakar-Thiès) avec un coût de 20 milliards de francs CFA (quotidien *Walfadiri*, lundi 1er août 2005) mais dont la réalisation n'a pu démarrer qu'en 2006 et dont l'achèvement est prévu pour 2013. Le coût total actuel est d'environ 250 milliards de francs CFA et 3 350 familles sont concernées par le projet (Fonds africain de développement, 2009, *Projet d'autoroute Dakar-Diamniadio - Rapport d'évaluation de projet*).

2.2. CADRE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DU LOGEMENT

2.2.1. Évolution historique de la réglementation dans le domaine urbain et foncier

C'est en 1830 que les premières règles du droit foncier sont apparues au Sénégal (arrêté du 5 novembre 1830). Ce régime dit hypothécaire, applicable dans les zones urbaines, n'intéressait qu'une infime partie du territoire

(1 %). En 1902, alors que Roume est Gouverneur de l'Afrique occidentale française (AOF) et du Sénégal, Dakar est choisie comme capitale de l'empire.

La première réglementation s'appliquant à l'ensemble du territoire fut instituée par décrets n° 55-580 du 20 mai 1955 et 56-704 du 10 juillet 1956 organisant la procédure de constatation de certains droits fonciers (droit coutumier). Ce régime n'était pas applicable aux dépendances du domaine public et aux terres placées sous le régime du Code civil.

Dans les zones rurales par contre, deux régimes se superposaient :

- Un droit de caractère seigneurial traditionnel, le Lamanat ;
- Un droit d'usage détenu par l'occupant effectif qui n'est qu'un simple détenteur précaire, pouvant être soumis au paiement de redevances

Le long processus de l'immatriculation, entamé au Sénégal en 1900, (décret du 20 juillet 1900) et achevé en 1949 (arrêté n° 4701 / SDE du 28 septembre 1949) n'était applicable qu'au domaine public et au domaine privé de l'État. Il permit néanmoins :

- De réglementer le domaine public
- D'organiser le régime de l'aliénation et de l'exploitation des terres domaniales, notamment dans la région de Dakar
- De prescrire la division en lots des terrains du quartier Tound
- De permettre l'affectation et l'occupation du lotissement de Dagoudane-Pikine

Ce foisonnement de textes et la diversité des régimes fonciers créèrent une situation complexe à laquelle il fallut remédier dès l'accession du pays à la souveraineté internationale. L'État engagea alors une réflexion qui déboucha sur :

- La loi n° 64 du 17 juin 1964 instituant le domaine national (avec les textes d'application)
- La loi n° 64-49 du 27 juillet 1966 portant sur le Code de l'urbanisme (abrogée et remplacée par la loi n° 88-05 du 20 juin 1988, puis par la loi 2008-43 du 20 août 2008)
- La loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant sur le Code du domaine de l'État (et son décret d'application)
- La loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Ce cadre juridique, malgré sa clarté, ne couvre pas totalement le champ de l'urbanisation réelle (notamment celui de la gestion de l'habitat spontané). La politique

de l'urbanisme et de l'habitat qui vise à améliorer le cadre de vie des populations se heurte souvent à une contrainte majeure : la difficulté d'appliquer des textes vieux de plus de quarante ans et le plus souvent dépassés.

Le processus de décentralisation qui a abouti aux lois n° 96-06 et 96-07 portant respectivement sur le Code des collectivités locales et le transfert de certaines compétences, notamment en matière d'urbanisme aux communes, aux communautés rurales et aux régions, constitue une avancée majeure dans le domaine de la gestion urbaine.

2.2.2. Encadrement législatif de l'aménagement, l'urbanisme et l'habitat

2.2.2.1. Les lois n° 96-06 et 96-07 du 22 mars 1996 portant respectivement sur le Code des collectivités locales et le transfert de compétences aux communes, communautés rurales et régions

Ces textes instituent la libre administration des collectivités locales et attribuent aux communes, aux communautés rurales et aux régions de nombreuses compétences dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, de l'environnement et de l'aménagement du territoire. En application de l'article 25 de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996, portant sur le transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales, le maire reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au receveur des domaines pour instruction. Les demandes sont examinées par la commission d'attribution prévue par l'article 25 de la loi portant sur le transfert de compétences aux collectivités locales. Cette commission est présidée par le maire.

Jusqu'ici, aucune des communes, en dehors de celles situées dans la région de Dakar, n'a encore adopté une politique sur le logement alors que l'habitat fait partie des domaines de compétence qui leur sont transférés depuis 1996. Pourtant, nombre d'entre elles ont à la fois suffisamment de foncier et de ressources financières favorables à l'investissement, à partir desquels des programmes d'aménagement et d'équipement en infrastructures pourraient sans difficulté être entrepris par l'équipe municipale et le maire.

2.2.2.2. La loi 2008- 43 du 20 août 2008 portant sur le Code de l'urbanisme

Cette loi a pour objet, entre autres, d'harmoniser certaines dispositions de la loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant sur le Code de l'urbanisme, avec celles de la loi n° 96-07 portant sur le transfert de compétences

aux régions, aux communes et aux communautés rurales. Il s'agit notamment de l'élaboration des plans de lotissement et de la délivrance des autorisations de lotissement et de l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme par la commune qui a également l'initiative d'entreprendre des opérations d'urbanisme, telles que la rénovation urbaine, le remembrement urbain et les ZAC. Dans cette perspective, les documents d'urbanisme, notamment l'autorisation de construire, sont délivrés par le maire et le président du conseil rural dans le cadre de leur ressort territorial. Cette loi vise aussi à modifier d'autres dispositions de la loi n° 88-05, afin de les moderniser et de les préciser.

Cette loi comprend :

- Des dispositions générales (normes de densité),
- Des règles de planification urbaine (SDAU, PDU, PUD et lotissement)
- Des dispositions sur les zones spéciales d'aménagement (de rénovation urbaine et de restructuration urbaine, de remembrement, d'aménagement concerté et de lotissement)
- Des dispositions sur la préemption et les réserves foncières
- Des dispositions sur les organismes d'exécution des opérations d'aménagement, sur les règles relatives à l'acte de construire et relatives aux contrôles, sanctions et amendes

Il est indiqué à l'article 51, relatif aux compétences en urbanisme et habitat, que la « commune reçoit les compétences suivantes : (i) l'élaboration des plans directeurs d'urbanisme (PDU), des SDAU, des plans d'urbanisme de détail, des zones d'aménagement concerté, de rénovation urbaine et de remembrement ; (ii) les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d'accords préalables, de certificats d'urbanisme et de permis de démolir ; (iii) la délivrance de permis de clôturer, de permis de coupe et d'abattage d'arbres ; et (iv) l'autorisation d'installation et des travaux divers ». On constate ainsi que la loi (ii) n'évoque aucune action précise relative aux lotissements, leur extension ou leur restructuration, tandis qu'elle est bien plus détaillée sur d'autres points (où élaboration, délivrance, autorisation, etc. sont évoquées). La loi 2008-43 du 20 août 2008 portant sur le Code de l'urbanisme précise en son article 14 que « les plans de lotissement sont approuvés par le ministre chargé de l'urbanisme après avis favorable de la collectivité locale concernée » et dans son article 43 que « dans toutes les agglomérations, la création d'un lotissement est soumise à l'autorisation administrative. L'autorisation de lotir est délivrée par le ministre chargé de l'urbanisme, après avis de la collectivité concernée au propriétaire du terrain

ou à son mandataire. L'avis de la collectivité locale doit intervenir dans un délai maximum d'un mois. Passé ce délai, le silence de la collectivité locale est interprété comme un avis favorable ».

2.2.2.3. Le Code de la construction (loi n° 2009-24 du 8 juillet 2009)

Le nombre élevé de textes et leur disparité, l'imprécision du règlement concernant la gestion de certains aspects du secteur, les exigences relatives à la production et la gestion de l'habitat, les mesures de sécurité à prendre en compte, la nécessité de mettre en place un cadre rénové, ont amené l'État à élaborer un Code de la construction.

Le Code de la construction met l'accent sur la stabilité, la solidité et la fiabilité des bâtiments, qui sont régies par des normes et des règles de construction. Pour l'utilisation du sol, ces règles visent la qualité constructive et la capacité du sol à recevoir les structures et ouvrages.

Il dicte également les dispositions particulières aux sociétés ayant pour objet la construction d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation. Les sociétés qui ont pour objet la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation sont tenues :

- Soit de conclure un contrat de promotion immobilière
- Soit de confier les opérations constitutives de la promotion immobilière à leur représentant légal ou statutaire, à la condition que lesdites opérations aient été définies au préalable par un écrit portant sur les énonciations exigées par l'article L 102. C'est l'article L 95 qui permet de déterminer la responsabilité du représentant légal ou statutaire.

Les coopératives d'habitat (Article L 77), quant à elles, ont pour objet la construction d'un ou plusieurs immeubles en vue de leur division par lots ou d'un ensemble de maisons individuelles groupées à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation, destinés à être attribués ou vendus aux membres. Les coopératives sont des organisations à capital et à personnel variables.

L'objet de ces coopératives comprend, en outre, la gestion et l'entretien des immeubles jusqu'à la mise en place d'une organisation différente. Chaque coopérative d'habitat et de construction doit limiter son objet à l'édification d'immeubles compris dans un même programme, comportant une ou plusieurs tranches.

2.2.2.4. La loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant sur le domaine de l'État

Le 2 juillet 1976, le législateur a adopté la loi n° 76-66 portant sur le Code du domaine de l'État. Le domaine de l'État comprend domaine public et domaine privé. Le domaine public est relatif aux biens affectés à l'usage de tous. Dans ce cadre, figurent comme dépendances du domaine public, les rivages de toute la Grande Côte ainsi qu'une zone de 100 mètres de large à partir de la limite atteinte par les plus hautes marées ; une zone de 25 mètres de large sur chaque rive pour les cours d'eau non navigables, ni flottables, sur les lacs, étangs et mares permanentes (article 5 du Code du domaine de l'État). Cet espace bien que se trouvant sur le territoire des collectivités locales est exclu de leurs compétences. Dans le domaine public, toutes les installations des particuliers doivent être faciles à démonter.

Le domaine public artificiel comprend les emprises des routes (loi n° 74-20 du 24 juin 1974 portant sur le classement du réseau routier national) et de manière générale les voies de communication, les ouvrages réalisés en vue de l'utilisation des forces hydrauliques (barrages, puits, forages), les conduites d'eau, les halles et marchés, les servitudes d'utilité publique. Le domaine public artificiel peut faire l'objet de permissions de voirie, d'autorisations d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation donnant lieu au paiement de redevances. Ces permissions peuvent être délivrées à titre personnel, essentiellement précaire et révocable. Elles n'autorisent que des installations légères, démontables ou mobiles. Leur retrait ne donne lieu au paiement d'aucune indemnité.

2.2.2.5. Le Code civil et la législation foncière

La législation foncière est complétée par un système plus classique. Les articles 544 à 702 du Code civil français, dont certaines dispositions sont toujours applicables au Sénégal, sont relatifs à la propriété privée. La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et les règlements. Le Code civil précise les démembrements du droit de propriété foncière en AOF, qui permet à travers l'immatriculation d'obtenir un titre foncier sur les terres. L'obtention de ce document administratif permet de garantir la sécurité foncière du particulier. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique constitue la seule possibilité de la remettre en cause.

En raison des difficultés d'application des textes fonciers, une Commission chargée de préparer une réforme du droit de la terre a été mise en place par le décret n° 2005-

414 du 19 mai 2005. Cette commission créée auprès du Premier Ministre, présidée par un juriste de haut niveau et composée d'une quarantaine de membres est chargée de proposer une réforme du droit foncier, après concertation avec l'ensemble des acteurs.

Le secteur du logement est caractérisé par un corpus légal et réglementaire complexe, peu accessible aux populations les plus défavorisées, au niveau d'éducation peu élevé. Ces dispositions impliquent une panoplie d'acteurs institutionnels aux logiques souvent différentes. Cette situation accroît la propension informelle de l'accès au logement et renchérit les coûts. Elle favorise une extrême lenteur dans les processus d'accès au foncier et au logement. L'opacité créée par l'accumulation d'acteurs et de procédures favorise également la corruption.

2.3. PRINCIPAUX ACTEURS DU SECTEUR DU LOGEMENT

2.3.1. Secteur public

2.3.1.1. Ministères

À travers le ministère de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique, le ministère de l'Urbanisme et de l'Assainissement et le ministère de l'Économie et des Finances, l'État élabore ses politiques, planifie et affecte le sol, légifère, réglemente et organise tous les aspects liés au logement. Ce sont au total 12 directions centrales (voir annexe 2) qui interviennent dans les processus liés au logement. On note ainsi une fragmentation des responsabilités entourant le logement entre plusieurs directions et ministères aux logiques et procédures souvent disparates. Cette situation explique en grande partie les lenteurs dans les procédures, l'explosion des coûts et les dépassements budgétaires, la complexité des processus et donc l'augmentation des pratiques informelles, ainsi que le défaut d'application des lois et règlements.

Le tableau qui suit recense les autorisations et les formalités requises pour réaliser le projet immobilier

Plusieurs ministères assurent la mise en œuvre de politiques sectorielles cloisonnées, de législations complexes sur le foncier, l'urbanisme, la construction et l'immobilier et encadrent le processus de production de logements urbains suivant des logiques et des modes d'action différents, voire contradictoires. La mise en place d'un guichet unique et d'une ligne directrice cohérente et appliquée avec l'autorité nécessaire semble urgente.

d'une coopérative d'habitat et illustre ainsi les lenteurs administratives qui s'ensuivent.

Les formalités administratives après la fin des travaux prennent ainsi 20 mois. Cela signifie qu'il faut au minimum soixante mois, soit cinq ans pour mener à terme une opération de promotion immobilière.

2.3.1.2. Promoteurs immobiliers publics

2.3.1.2.1. SICAP

La Société Immobilière du Cap-Vert (SICAP) opère depuis 1951. Elle constitue un acteur public majeur de la construction de logements dans le pays pour les populations à revenus élevés. Elle intervient principalement dans la région de Dakar et réalise des logements économiques et de moyen standing. Le programme Keur Gorgui sur la VDN, à Dakar, et l'opération Villeneuve à Mbao font partie de ses projets phares.

Pour le financement des programmes de la SICAP SA, on distingue : le financement par fonds propres, qui combine la capacité de la SICAP aux apports personnels des clients pour financer des programmes de logements, et le financement bancaire où il s'agit de trouver des ressources adéquates auprès du système bancaire classique, par une hypothèque sur le terrain et les constructions, en plus d'une domiciliation des loyers.

De 1951 à 1997, la SICAP a produit 11 564 logements, soit une moyenne annuelle de 251 logements. Aujourd'hui, elle tente sans grand succès de s'implanter dans les villes de l'intérieur.

2.3.1.2.2. SNHLM

De 1960 à 1973, l'Office des habitations à loyer modéré (OHLM) a réalisé 8 882 logements, en majorité à Dakar pour un investissement de 12,5 milliards de francs CFA (25 611 100 USD). L'OHLM finançait ses programmes essentiellement avec les subventions de l'État, des crédits de la Caisse centrale de coopération économique (CCCE) et de la Banque nationale de développement du Sénégal (BNDS) (à des taux bonifiés). En 1991, les réalisations de la Société nationale des habitations à loyer modéré (SNHLM, qui a remplacé l'OHLM) ont atteint le seuil de 10 596 logements, dont 8 017 dans la région de Dakar.

La SNHLM a comme mission :

- De réaliser et de gérer, en milieu urbain et en milieu rural, des constructions à usage d'habitation placées sous le régime de la location-vente, de la location simple, ou de l'accession à la propriété

Tableau 5. Exemple de décompte des lenteurs administratives dans la promotion immobilière

Actions	Durée
Identification du site	1 mois
Certificat d'urbanisme	1 mois
Autorisation de transaction	1 mois
Avant-projet architectural	2 mois
Permis de construction préalable	2 mois
Permis de construire	6 mois
Plan des réseaux de viabilisation	2 mois
Dossier d'exécution	2 mois
Plans de béton armé	1 mois
Appels d'offres	2 mois
Agrément du programme immobilier	2 mois
Visa des plans de réseau par les sociétés concessionnaires	2 mois
Passation des marchés	1 mois
Déclaration d'ouverture de chantier	1 mois
Cumul avant travaux	26 mois
Durée des travaux	14 mois
Procès-verbal de réception	3 mois
Cadastre	Parcellaire
SONES	Réseau d'adduction d'eau
SENELEC	Réseau d'électrification
TP Cap vert	Voirie
ONAS	Réseau d'assainissement
Certificat de conformité urbanisme	1 mois
Autorisation de morcellement des parcelles	2 mois
Autorisation de transactions avec les acquéreurs	6 mois
Création des titres fonciers individuels	6 mois
Exonération décennale du foncier bâti	2 mois
Cumul après travaux	20 mois

Fall, 2009 : 347 in : Patrick Develtere, Ignace Pollet et Fredrick Wanyama (Eds.), 2009

- D'assurer, dans le cadre des orientations du Plan de développement économique et social et en qualité de mandataire de l'État, la réalisation et la gestion du programme des parcelles assainies dans les zones délimitées par arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'habitat et du Ministre chargé de l'Économie et des finances
- De viabiliser et d'urbaniser des terrains, dans le but de procurer des parcelles aménagées à une population qui y construit elle-même son propre logement.

La SNHLM n'a réalisé, depuis sa création en 1960 jusqu'en juillet 2000, qu'un total de 13 432 logements au Sénégal, dont 10 510 à Dakar. Elle a aménagé 22 811 parcelles viabilisées sur l'ensemble du territoire national.

Depuis son plan de redressement (1992), la SNHLM n'a construit que 157 logements par an en moyenne dont plus de la moitié sont des appartements cédés en location-vente (Tall, 2009 : 153). Elle s'est tournée vers une démarche plus commerciale que sociale, privilégiant la satisfaction des besoins de la classe moyenne.

2.3.1.3 Fondation droit à la ville (FDV)

Les villes sénégalaises et surtout la capitale Dakar, ne parviennent pas à offrir des logements adéquats en quantité suffisante à leurs habitants, ce qui s'est traduit par un développement de l'habitat spontané, en construction précaire ou irrégulière. À côté des quartiers d'affaires et de résidence, s'érigent de vastes espaces constitués de quartiers irréguliers où les services publics sont quasi-inexistants, et où l'accès à l'eau potable demeure très limité, les ordures prolifèrent, et les eaux

Tableau 6. Répartition régionale des logements réalisés par la SNHLM de 1960 à 1999

Région	Nombre de logements
Dakar	10 886
Kaolack et Fatick	688
Thiès	677
Ziguinchor et Kolda	621
Saint Louis / Matam	349
Louga	213
Diourbel	196
Sénégal Oriental	178
Total	12 484

Comité National Habitat II et ONU-Habitat, 2004 : 88

usées stagnent partout. Cette situation a poussé l'État à planifier une politique de restructuration des quartiers irréguliers dont la mise en œuvre a été confiée à la Fondation droit à la ville (FDV) qui, comme son nom l'indique, promeut le droit à un logement adéquat en milieu urbain.

La FDV est une fondation reconnue d'utilité publique par le Décret n° 2000-996 du 11 décembre 2000. C'est un opérateur privé spécialisé dans les opérations de restructuration et de régularisation foncière, et régi par la loi n° 95-11 du 7 avril 1995 et son décret d'application n° 95-415 du 15 mai 1995. Elle intervient en matière de restructuration à titre de maître d'ouvrage délégué (MOD), représentant l'État et les collectivités locales. Elle est devenue maître d'œuvre (MO) pour l'ensemble des opérations de régularisation foncière. Sa rémunération en tant que MOD est assurée par les bailleurs de fonds des projets de restructuration (par un pourcentage du coût des projets), tandis qu'elle est rémunérée pour le volet MO par le Fonds de restructuration et régularisation foncière (FORREF) sur la base des résultats obtenus. La FDV a démarré ses activités en octobre 2001.

2.3.2. Secteur privé

2.3.2.1. Promotion immobilière privée

Les promoteurs privés soumettent souvent leurs programmes à la BHS pour le financement de leurs logements. Ils procèdent généralement à une location-vente ou une vente au comptant. Parmi eux, on peut noter SIPRES, SCI-BIAGUI, SOPRIM, SPHS, SOMISCI, CPI, IMMORAMA, ou encore SAGEF, qui interviennent principalement dans la région de Dakar. En dehors de Dakar, c'est Thiès qui accueille le plus de programmes de promoteurs immobiliers privés, anticipant ainsi la conjonction entre Dakar, son espace péri-urbain et la ville de Thiès distante de 70 km. Cette nouvelle tendance de l'urbanisation au Sénégal va être renforcée par les nouveaux équipements structurants que sont l'aéroport Blaise Diagne, l'autoroute à péage qui permet une plus grande mobilité entre Dakar, Thiès et Mbour et valorise les espaces périphériques. Au total, les promoteurs privés ont réalisé à Dakar 660 logements pour l'année 1999.

Les promoteurs immobiliers privés sont confrontés aux surcoûts occasionnés par la réalisation des voiries et

Tableau 7. État récapitulatif des programmes immobiliers privés à Dakar en 1999

Promoteurs et programmes	Nombre de logements
SOMISCI – Mermoz	38
SIPRES – Nord Foire	137
SEPCO II – Thiaroye AZUR	116
CPI-VDN	149
IMMORAMA - Maristes	30
SICA-VDN	30

Source : Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat, Décembre 1999 ; cité par Comité National Habitat II et al., 2004 :90

réseaux divers. Les réseaux peuvent représenter entre 3 et 17 % du coût de cession des terrains aménagés. Cette situation explique entre autres les réticences des sociétés concessionnaires à participer à la réalisation des réseaux, ce qui constitue un goulot d'étranglement pour la production des logements par les sociétés immobilières. Aussi, elles sont confrontées aux difficultés liées à l'accès aux terrains urbains, en raison notamment de leur rareté et de la lenteur des procédures d'acquisition.

2.3.2.2. Coopératives d'habitat

Il existe plus de 700 coopératives d'habitat à travers le pays, dont l'essentiel est regroupé au sein de l'Union des coopératives d'habitat du Sénégal qui compte 300 000 membres. Sa mission est de « donner un toit à chaque membre par la solidarité, l'entraide et l'immobilisation de l'épargne ». L'Union est présente dans les régions de Saint-Louis, Dakar, Thiès, Louga, Kaolack et Ziguinchor. Il existe des coopératives d'habitat composées exclusivement ou majoritairement de femmes. C'est le cas notamment de la coopérative d'habitat des femmes de Grand Yoff qui compte 3 000 membres issus du secteur informel et qui vise à faciliter l'accès au logement des femmes.

La démarche d'une coopérative d'habitat et de construction consiste à mobiliser l'épargne et à soumettre à une banque un dossier de prêt avec comme garantie un titre foncier ou un bail ainsi que les difficultés et précautions édifiées sur l'assiette foncière. En effet, sur la base des cotisations des membres et avec le concours d'un établissement financier, la coopérative procède à l'achat et à la viabilisation du terrain. Les coûts du terrain et de la viabilisation vont servir d'apport et de garantie auprès de la banque.

Les performances de l'habitat coopératif sont illustrées par quelques statistiques clés : des unions régionales, une union nationale et près de 300 coopératives d'habitat regroupant plus de 50 000 membres ont été créées, leur épargne dans les banques s'élève présentement à près de 70 milliards de francs CFA, soit plus de 140 millions USD.

Dans l'objectif de réduire davantage les coûts du logement coopératif et le délai de sa réalisation, il est urgent de mettre à la disposition des coopératives d'habitat du foncier préalablement titré, aménagé et équipé.

2.3.2.3. Autopromotion

L'autopromotion est caractérisée par l'initiative et l'action individuelle des populations dans le domaine de la construction. Son développement suit deux filières, que

sont la construction administrative, avec délivrance d'une autorisation de construire au requérant par le maire de la ville concernée, après instruction du dossier par les services compétents du ministère de l'Urbanisme, et la construction irrégulière qui occupe la majeure partie de l'habitat. Des sources officielles indiquent que pour la région de Dakar le nombre de permis de construire est passé de 1 173 en 1993 à 2 757 en 1995, puis 1 418 en 1999. Les villes secondaires et capitales régionales affichent des chiffres moins importants : Thiès 260, Louga 111, Kaolack 76, Tambacounda 99 durant l'année 1998. Ces statistiques représentent un nombre infime par rapport au volume annuel des constructions non autorisées qui se réalisent aussi bien dans les tissus réguliers que dans les périphéries des agglomérations urbaines. C'est notamment le cas à Dakar où se développent des occupations anarchiques et non contrôlées (habitat spontané). Les politiques des parcelles assainies et des zones d'aménagement concerté formulées et mises en œuvre par l'État visent surtout à prévenir le développement de cet habitat spontané irrégulier (Comité National Habitat II et al., 2004 : 90 1).

2.3.2.4. Migrants internationaux : des investisseurs majeurs du secteur immobilier

Les retombées des migrations internationales sur les mutations urbaines au Sénégal sont évidentes et elles s'expliquent par les enjeux liés à l'accès au foncier. Depuis les années 70 et plus récemment après la dévaluation du franc CFA de 1994, à la faveur d'un taux de change qui a littéralement doublé, l'émigré devient un acteur clé dans l'urbanisme. Le secteur immobilier est devenu un secteur important dans le processus de captage de l'investissement de l'émigré. « Ce glissement des investissements de l'émigré, des zones d'origine vers les zones urbaines où ils sont susceptibles d'être rentabilisés plus rapidement, traduit une mutation des logiques. » (Tall, 2009 : 48)

Dans son ouvrage *Investir dans la ville africaine : 2009*, Tall précise en s'appuyant sur des enquêtes de 1990 dans les zones étudiées, « que les propriétaires émigrés sont devenus deux fois plus nombreux que les propriétaires non migrants » alors que dans les années 70, il existait un certain équilibre dans l'accès à la propriété entre migrants et non-migrants. Le rôle des émigrés dans le processus d'appropriation de l'espace a donc pris une grande ampleur pendant ces deux dernières décennies.

Selon une étude récente, 20 % des transferts de fonds des émigrés seraient destinés à l'investissement immobilier (OIM, 2007a), soit environ 108,8 milliards de francs CFA (166,4 millions d'euros). Cette part des transferts de fonds destinée à l'investissement immobilier ne prend pas en considération certains produits spécifiques

développés par des banques telles que la BHS qui a mis sur le marché un produit destiné aux Sénégalais de l'extérieur dénommé le « Pack diaspora » qui comprend, entre autres, un crédit immobilier pour les émigrés¹.

À partir des années 80, la promotion de l'émigré dans les processus d'appropriation foncière est d'autant plus évidente que les rapports marchands régulent l'accès au marché du foncier. Les émigrés plus solvables et parfois plus rentables devancent les non-migrants par des offres de prix supérieures lors des transactions foncières. Les émigrés sont donc très courtisés par les promoteurs privés et les coopératives d'habitat qui vont démarcher ces acteurs jusque dans leur pays d'accueil.

2.3.3. ONG et organisations internationales de développement

Les bailleurs de fonds nationaux et étrangers sont intervenus principalement dans la réalisation de programmes de logements sociaux. Les promoteurs publics, les premiers sur le marché, ont bénéficié de plusieurs financements d'organismes étrangers partenaires du Sénégal ainsi que des banques locales, tandis que ces dernières sont les principaux bailleurs des promoteurs privés.

Parmi les bailleurs de fonds étrangers, on relève la présence de Shelter Afrique, une institution régionale de financement créée par les gouvernements africains et la Banque africaine de développement (BAD).

Shelter Afrique intervient dans le secteur du développement urbain et de l'habitat dans les pays africains. L'ONG finance des logements sociaux et résidentiels pour le compte des promoteurs privés et publics depuis le début des années 1990. À ce jour, Shelter Afrique a financé vingt projets pour un montant de 29 millions USD.

ONU-Habitat est également impliqué dans plusieurs projets au Sénégal. Celui en cours à Saint-Louis répond à la fois aux problématiques d'accès au logement décent des populations urbaines les plus pauvres, à celles créées par les risques naturels et au besoin de formation dans le domaine du BTP. En effet, la topographie de Saint-Louis, ville « éclatée » sur le delta du fleuve Sénégal, rend certains quartiers particulièrement vulnérables aux inondations, tandis que d'autres sont soumis à des risques d'érosion, en raison de l'action de l'océan sur le sable. Sous l'égide d'ONU-Habitat et avec un don identifié de 2 millions USD du gouvernement japonais, ce sont en réalité plusieurs acteurs qui mènent le projet à bien, en partenariat :

- La fondation Hands on Home qui assure le transfert de compétence grâce à la contribution de techniciens guatémaltèques, mettant ainsi en œuvre une coopération Sud-Sud
- La municipalité de Saint-Louis et le Crédit mutuel sénégalais (CMS) sur le volet local et en particulier l'accès au financement des populations concernées, qui doivent contribuer à l'achat de leurs futurs logements, ainsi que l'équipement en services et réseaux de base du nouveau quartier créé

Après une phase de travail de proximité auprès des populations des quartiers de Guet Ndar et de Diaminar, afin d'évaluer les besoins et de sensibiliser à la nécessité d'un déplacement en raison des risques encourus, le projet en est actuellement à la phase de construction. Le transfert de compétences y occupe une place importante, ce qui permet en plus de réaliser les logements préfabriqués à des coûts inférieurs à ceux généralement constatés (environ 10 000 USD au lieu de 20 000). La sélection des bénéficiaires des 150 nouveaux logements est en cours. L'initiative pourrait être reconduite dans d'autres villes sénégalaises sujettes aux risques naturels.

2.4. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La société d'aménagement de terrains urbains dénommée SPATU, qui doit fournir de grandes trames de terrains viabilisés à des prix accessibles et dont la création est préconisée par la Lettre de politique sectorielle, n'a pas encore vu le jour. Pendant ce temps, les ménages urbains des banlieues continuent à développer des pratiques informelles et à s'installer dans des quartiers précaires non-lotis et sous-équipés. La politique de



Photo 11. Maison construite dans le cadre du projet de re-logement de populations vulnérables aux risques naturels à Saint-Louis

Source : ONU-Habitat

restructuration de ces quartiers informels est confrontée aux insuffisances de financement et à l'indisponibilité des ressources foncières.

Les politiques de parcelles assainies et de ZAC sont timides et la production de terrains viabilisés faible. Leur production demeure hors de portée des populations à faibles revenus et des ménages du secteur de l'habitat informel.

Le logement urbain au Sénégal est encadré par un foisonnement de textes juridiques et réglementaires. Le texte majeur qui encadre la gestion des sols urbains est la loi n° 64 du 17 juin 1964 instituant le domaine national, accompagné de ses décrets d'application. Cette disposition juridique adoptée suite à l'indépendance souffre d'un défaut de révision et d'une incapacité à prévenir la prolifération de l'habitat informel. Les autres lois et règlements majeurs sont relatifs à l'urbanisme, à la construction, au domaine de l'État, à l'expropriation pour cause d'utilité publique, au transfert de compétences aux collectivités locales et à la propriété foncière, et régissent les différents aspects qui entourent la production de logements urbains au Sénégal. Ce corpus légal et réglementaire étoffé mais complexe favorise l'exclusion des ménages moins instruits à faibles revenus des quartiers formels des banlieues. Cette situation entraîne aussi le renchérissement des coûts, l'accroissement des lenteurs, le manque de transparence et la corruption.

Le secteur du logement urbain est aussi marqué par la présence et l'intervention d'une kyrielle d'acteurs institutionnels aux logiques d'opération différentes. À travers les ministères chargés de l'habitat, de la construction et de l'hydraulique ; de l'urbanisme et de l'assainissement ; de l'économie et des finances, ce ne sont pas moins de 12 directions centrales qui jouent des rôles clés dans les processus de production et d'affectation du foncier et du logement. Cette fragmentation explique en grande partie les lenteurs, l'explosion des coûts, le

défaut d'application des lois et règlements, et l'existence des pratiques informelles. En effet, une opération de promotion immobilière initiée par une coopérative d'habitat peut prendre 5 ans pour être menée à terme.

Depuis 50 à 60 ans, deux promoteurs publics majeurs marquent le secteur du logement urbain par leur présence : la SICAP et la SNHLM (ex OHLM). Les logements produits par la SICAP sont inaccessibles pour la grande majorité des ménages du fait de leur prix et de leurs conditions d'accès. Ceux de la SNHLM, qui profitaient à la classe moyenne à leurs débuts, sont devenus rares et hors de portée pour cette catégorie sociale. Cette situation a favorisé l'irruption dans le secteur du logement de nouveaux types d'acteurs : les promoteurs privés d'une part et, coté société civile, les coopératives d'habitat, les émigrés et les ONG. Ceux-ci sont confrontés à la rareté des ressources foncières, à l'insuffisance de financement et à la lourdeur des procédures administratives.

La majorité des ménages urbains accèdent au logement à travers l'autopromotion non encadrée où l'accès aux sols se fait à travers des mécanismes généralement informels.

Les recommandations politiques, légales et institutionnelles majeures sont les suivantes :

- Mettre en place la société chargée des grandes trames des terrains aménagés et viabilisés, accessibles aux ménages à faibles revenus
- Multiplier les opérations des parcelles assainies et de ZAC et veiller à leur accès par les ménages à faibles revenus
- Simplifier et vulgariser la législation foncière
- Réduire le nombre et regrouper les intervenants institutionnels dans le processus d'accès aux terrains urbains (guichet unique)
- Faire financer les opérations de restructuration de quartiers à travers le budget consolidé de l'État et des collectivités locales

NOTES DE FIN

1. A.N. Some, *Migration au Sénégal : Profil National 2009*, OIM-UE, p 98

CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT AU SÉNÉGAL

3.1. DES CONDITIONS DE LOGEMENT MARQUÉES PAR LES INÉGALITÉS

L'organisation de l'espace urbain, à bien des égards, reflète le niveau de vie. En effet, de l'époque coloniale à nos jours, l'organisation des villes sénégalaises a toujours été marquée par une séparation, d'abord entre Européens et assimilés d'un côté, et indigènes de l'autre, ensuite entre quartiers résidentiels et lotissements populaires.

Dans les quartiers de type européen dits résidentiels, dotés de tous les services et équipements de base, sont concentrées les personnes à revenus élevés, alors que les ménages à faibles revenus et les pauvres habitent dans les zones populaires, sommairement aménagées, manquant souvent des services essentiels. L'organisation de l'espace urbain, continue aujourd'hui d'être marquée par une discrimination par les revenus. À Dakar, qu'y a-t-il de commun entre les quartiers de Fann Résidence et de Grand Yoff ?

Le romancier sénégalais Abdoulaye Sadjì avait traduit cette situation en ces termes : « Aux confins de la ville de pierre, les agglomérations indigènes s'étaient rousses et poussiéreuses : comparées aux quartiers neufs, rians et pittoresques qui champignonnaient dans le centre, sur le plateau et sur le roc, ces agglomérations évoquaient, de par leurs aspects sordides, la misère et la décrépitude qui s'étaient partout à l'intérieur du pays. »

La production de logements par le secteur planifié et l'offre de parcelles viabilisées par le biais du marché foncier formel s'adressent essentiellement aux populations ayant des revenus réguliers suffisants. Les populations pauvres, faute de moyens conséquents, accèdent rarement à la propriété foncière et immobilière

légale. Elles se contentent du marché parallèle alimenté par les ventes illicites de terrains du domaine national et s'établissent dans des quartiers informels précaires, dépourvus d'infrastructures et d'équipements. Le marché du logement locatif pourrait constituer un autre recours pour les populations à faibles revenus, mais l'insuffisance de logements décents et les prix élevés des loyers les en écartent. En conséquence, les pauvres achètent des terrains ou louent des logements dans des zones non loties, insalubres ou dans des lotissements irréguliers, ce qui se traduit par la prolifération de l'habitat sous-intégré, pollué, surpeuplé et manquant cruellement de services de base.

3.2. TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET DES MATÉRIAUX

3.2.1. Typologie des logements

3.2.1.1. Caractérisation des logements de la région de Dakar

L'analyse du type de logement dans les villes sénégalaises, plus particulièrement dans la région de Dakar, permet de distinguer trois catégories :

- L'habitat régulier (immeubles ou villas)
- L'habitat spontané
- L'habitat de type villageois.

L'habitat régulier, les immeubles et les villas se rencontrent principalement dans le département de Dakar. L'habitat spontané prédomine dans les départements de Pikine, Guédiawaye et Rufisque. Par ailleurs, il importe de souligner que même si le type villageois est présent partout dans la région, il est beaucoup plus présent dans les départements de Pikine, Guédiawaye et de Rufisque.

Selon les chiffres de 2006, l'habitat couvre 8 657 ha, soit 16,14 % de la superficie de la région. D'une manière générale, les différents types d'habitat identifiés se répartissent comme suit :

- habitat régulier-immeubles-villas 62,28 %
- habitat spontané 21,76 %
- type villageois 15,96 %



Photo 12. Immeuble à Dakar
Source : IAGU 2011

Ainsi la forme d'occupation spontanée et de type villageois demeure importante (plus de 21 % de la superficie occupée par l'habitat), avec une prédominance dans les départements de Pikine et de Guédiawaye.

Près de 1 038 000 habitants de la région sont concernés par l'habitat villageois et l'habitat spontané. La situation des immeubles vétustes, dégradés et menaçant de tomber en ruines, notamment dans le Plateau, mérite une grande attention : à défaut de les réhabiliter dans les meilleurs délais, il convient de les démolir, pour éviter leur éventuel effondrement. Pour ce faire, il est important d'augmenter les moyens humains et matériels des services compétents et de créer une synergie des actions des différents départements ministériels et collectivités locales concernés.

3.2.1.2. Caractérisation des logements au Sénégal

Au niveau national, plus d'un ménage sur deux (56,2 %) loge dans une maison basse. Au total, 30,8 % des ménages logent dans des cases et 2,5 % dans des baraques. Les maisons à étage et les appartements abritent 8,5 % et 0,7 % des ménages respectivement.

Au niveau régional, Dakar présente une situation particulière. Environ 65,3 % des ménages occupent des



Photo 13. Rue à la Sicap Liberté 2
Source : IAGU 2012

maisons basses et 27,4 % sont logés dans des maisons à étages. Seule une faible partie des ménages loge dans des baraques (3,2 %), dans des appartements (2,4 %) ou dans des cases (0,6 %).

Dans les autres régions, plus de la moitié des ménages vivent dans des cases. Pour ce qui est des maisons basses, en dehors de la région de Dakar, les régions de Thiès (70,3 %) et Ziguinchor (85,1 %) comptent le plus de ménages logés dans cette catégorie de logement. La région de Tambacounda compte le moins de ménages logés dans des maisons basses, soit 28,4 %. Enfin, les maisons à étage et les appartements constituent un type de logement où vivent peu de ménages. En dehors de la région de Dakar, les maisons à étages abritent moins de 3 % des ménages et les appartements moins d'1 % d'entre eux. (RGPH III 2002 : p134).



Photo 14. Maison composite : case et maison basse en dur dans la ville de Tambacounda
Source : IAGU, 2011

3.2.2. Typologie des matériaux de construction

Les enquêtes ménages ont révélé que 85 % des habitations de la région de Dakar avaient des murs en béton, 8 % des murs en tôle ou bois, le reste possédant des murs en végétaux ou en « crintins », treillis de minces lattes de bambous (en zone rurale et habitat spontané). Ces pourcentages demeurent homogènes sur toute l'étendue de la région. Dans la zone rurale et la commune de Sébikotane, 11 % des habitations ont des murs constitués de végétaux, et 8 % seulement de tôles. Les murs en végétaux ou en banco (terre crue) représentent 7 % du parc régional.

Si l'on exclut la zone rurale et la commune de Sébikotane qui comptent 10 % de toits en végétaux, la quasi-totalité des toits de la région sont en ciment, en fibrociment ou en tôles.

L'image dominante de l'habitation dans la région de Dakar est la maison avec murs en béton ou parpaings et toit en béton, fibrociment ou tôles. Tandis que, pour le reste du pays, les matériaux d'origine végétale sont encore les plus répandus.



Photo 15. Habitation nouvelle dans la banlieue de Dakar
Source : Université Laval 2007

L'accès aux titres de propriété sécurise les habitants et les incite par conséquent à investir dans les bâtiments (PDU, 2025). L'image sécurisante de la construction va se renforcer avec la poursuite des opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis.

3.3. PARCS DE LOGEMENTS TRADITIONNELS ET INFORMELS

La conjugaison des facteurs liés à une urbanisation rapide, à l'offre insuffisante et l'inaccessibilité pour les ménages

à faibles revenus des terrains aménagés et viabilisés, se traduit dans les villes par un développement de l'habitat spontané, en constructions précaires ou irrégulières, qui représente aujourd'hui 25 % des zones urbaines. À Dakar, l'habitat irrégulier occupe plus de 30 % des superficies habitées. Ces zones d'habitat spontané présentent les caractéristiques communes suivantes :

- Irrégularité foncière
- Absence de nivellement préalable de l'assiette des zones d'habitation
- Manque d'ordonnancement et étroitesse des rues
- Inexistence ou insuffisance d'équipements et d'infrastructures (écoles, dispensaires, eau, électricité, assainissement etc.)
- Irrégularité et faiblesse des revenus des habitants

Cette situation se manifeste par les conséquences suivantes :

- Absence de titre de propriété pour les occupants
- Assiette erratique de l'impôt
- Difficulté de programmation des équipements et des infrastructures
- Démolition et déplacement des personnes vers d'autres zones pour toute installation de réseau ou toute construction d'équipements publics

Néanmoins, malgré l'existence d'attributs communs, ces zones présentent des disparités tant dans la formation du peuplement, du régime foncier que du mode d'occupation du sol.

En 2006, la région de Dakar comptait 363 800 logements. Les zones de Pikine Dagoudane, Guédiawaye, et Parcelles Assainies disposent des parcs de logements les plus importants. Ces établissements humains sont sur-densifiés et demeurent confrontés, entre autres, à des problèmes liés à un déficit de planification spatiale, à l'implantation d'habitations sur des zones non aedificandi, à la saturation des équipements, à la quasi-inexistence d'assiettes foncières en mesure de recevoir des équipements complémentaires. (PDU 2025 p.136).

3.4. STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS

La propriété et la location sont les types d'occupation et de tenure dominants au Sénégal : plus de trois ménages sur quatre sont propriétaires du logement qu'ils occupent et 17 % en sont locataires. La location est plus fréquente à Dakar (48 % des ménages) alors que la propriété est plus répandue dans les autres villes (près de 70 %) et en milieu rural (93 %). En milieu rural, à peine 1 % des ménages sont locataires.

On note une nette évolution en faveur de la propriété dans la région de Dakar. En 1980, dans l'ensemble de la région, 57 % des ménages se déclaraient propriétaires de leur logement, pour 38 % de locataires et 5 % d'hébergés. En 2006, la situation se présente différemment avec 81 % des résidents de la région qui sont propriétaires, contre 17 % de locataires et 2 % d'hébergés, (PDU 2025 p.136). Cependant, les statistiques du statut d'occupation résultant des déclarations effectuées par les ménages, le statut de propriétaire déclaré concerne des réalités différentes, car le chef de ménage se déclare souvent propriétaire sans disposer de titre de propriété formel.

L'hébergement gratuit par un parent, un ami, un tiers ou l'employeur est assez rare au Sénégal : sept ménages sur cent dans l'ensemble (8 % à Dakar, 9 % dans les autres villes et 6 % en milieu rural) (ESAM p.48).

Le coût du logement est affecté par l'excès de taxation qui touche simultanément l'acquisition des matériaux de construction (TVA) et du foncier (taxe d'enregistrement).

Ces contraintes obligent les ménages à faibles revenus à recourir au marché informel, qui souffre aussi de difficultés de financement (absence de garanties pour le crédit bancaire) et du coût élevé des matériaux de construction. L'absence de mécanisme de financement approprié fait que la construction est étalée sur plusieurs années, ce qui entraîne une importante déperdition des stocks de matériaux constitués à cet effet. L'acquisition de logements dans les quartiers informels non lotis entraîne aussi des coûts additionnels, relatifs à l'accès aux services de base pour ces ménages à faibles revenus.

Tableau 8. Répartition des ménages selon le lieu de résidence et le statut d'occupation du logement

Statut d'occupation du logement	Milieu de résidence									
	Dakar urbain		Autres villes		Milieu urbain		Milieu rural		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaire	121 572	43,9	145 199	69,8	266 770	55,0	540 891	92,8	807 662	75,7
Locataire	113 018	48,0	43 799	21,1	176 817	36,5	4 670	0,8	181 488	17,0
Logé gratuitement	22 226	8,0	18 329	8,8	40 554	8,4	35 333	6,1	75 887	7,1
Autre	0	0,0	297	0,1	297	0,1	1 226	0,2	1 523	0,1
ND	51	0,0	295	0,1	346	0,1	685	0,1	1 031	0,1
Total	276 866	100,0	207 919	100,0	484 785	100,0	582 806	100,0	1 067 591	100,0

Source : DPS/2004 : 2ème Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages, p. 42

3.5. PRIX ET ACCESSIBILITÉ FINANCIÈRE DU LOGEMENT

Les prix de cession des parcelles ou des logements, appliqués par les promoteurs publics comme privés, ne sont pas contrôlés par les pouvoirs publics et sont établis selon la loi de l'offre et de la demande, aussi bien dans le milieu formel que dans l'informel. Les prix dans le marché formel du logement ont fortement augmenté à Dakar et dans les autres villes, un phénomène dû à :

- La rareté des terrains aménagés et équipés et des parcelles titrées
- Le coût élevé des matériaux de construction
- La spéculation foncière dans les villes
- La non-participation des pouvoirs publics dans le financement des voiries et réseaux divers
- La fiscalisation élevée et multiple (TVA, taxe d'enregistrement, etc.) sur le coût du logement

3.6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Les difficultés d'accès à la propriété foncière et immobilière légale obligent les ménages à faibles revenus à habiter dans les quartiers informels dépourvus d'infrastructures et de services de base. Cette situation entraîne à son tour des coûts additionnels pour ces populations afin d'accéder aux services de base. L'insécurité foncière empêche l'investissement sur le bâti, qui est aussi confronté aux difficultés des sites (telles que les inondations dans la banlieue de Dakar). Le marché du logement locatif est une alternative pour les ménages démunis, mais l'insuffisance de l'offre en logements décents et les prix élevés des loyers en limitent l'accès.

La précarité des revenus, les conditions contraignantes d'accès au financement et le coût élevé des matériaux

de construction limitent les ménages à faibles revenus à l'usage de matériaux précaires (végétaux ou terre crue, chaume, « crintins », tôles, argile, etc.) pour la construction de leur logement.

Les difficultés d'accès au financement entraînent aussi un étalement de la construction sur plusieurs années. L'épargne est ainsi immobilisée au lieu de servir à financer le logement. Ces logements comptent souvent un très petit nombre de pièces (2 ou 3) et leur surpeuplement et surcharge entraînent une détérioration rapide du bâti et des équipements.

Les principales recommandations sur la qualité et les conditions des logements concernent les actions suivantes :

- Multiplier des opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers, au travers notamment des financements publics
- Mettre en place à grande échelle de mécanismes de micro-crédit destinés au financement de l'acquisition des matériaux de construction, pour les ménages à faibles revenus
- Développer la recherche sur les matériaux locaux, et sa vulgarisation auprès des ménages
- Réduire la fiscalité sur les matériaux traditionnels locaux

ANALYSE DE L'OFFRE ET DE LA DEMANDE DE LOGEMENT AU SÉNÉGAL

4.1. CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBANISATION

Le Sénégal connaît depuis une cinquantaine d'années une croissance démographique soutenue. Les recensements successifs estimaient la population nationale à environ 4,96 millions d'habitants en 1976, 6,82 millions en 1988, et 9,86 millions en 2002. Les projections démographiques de l'ANSD estimaient cette population à environ 11,85 millions en 2008. Entre 1976 et 1988, d'une part, et 1988 et 2002, d'autre part, les taux d'accroissement intercensitaire étaient respectivement de 2,7 % et 2,5 % par an.

La croissance de la population urbaine est assez rapide. Près de la moitié de la population nationale, soit précisément 46,8 %, (et plus si on considère la population de Touba dans les statistiques des citadins) se trouve dans les villes alors que cette proportion n'était que de 25 % en 1960. Dakar, avec un taux d'urbanisation de 97,2 %, est la région la plus urbanisée du Sénégal. Dakar abrite 25 % de la population totale, soit environ 50 % de la population urbaine, et plus de 60 % des activités industrielles et tertiaires.

4.2. CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

4.2.1. Nombre et taille

Au Sénégal, un ménage est défini par le RGPH III « comme étant un groupe de personnes, apparentées ou non, qui vivent ensemble sous le même toit et mettent en commun tout ou partie de leurs ressources pour subvenir à leurs besoins essentiels, notamment le logement et la nourriture. Ces personnes appelées membres du ménage, prennent généralement leurs repas en commun et reconnaissent l'autorité d'une seule et même personne, le chef de ménage ». Le recensement de

décembre 2002 dénombrait 1 075 858 ménages contre 765 605 au recensement de 1988, soit un accroissement moyen de 40,5 %. 46,9 % d'entre eux résident en milieu urbain qui compte, en moyenne, 7,9 membres par ménage, pour 10,2 personnes en zone rurale. Au niveau national, le nombre moyen de personnes par pièce est de 2,7 (RGPH III-2002 : 61, 64, 132).

En 2004, 484 785 ménages vivaient en milieu urbain au Sénégal, dont 276 866 concentrés dans la région de Dakar.

4.2.2. Niveau de peuplement des ménages et part du revenu consacrée au logement

Le logement occupe une fonction importante dans la société sénégalaise. Il s'agit de la première préoccupation des ménages et il représente aussi une marque de réussite sociale, en milieu urbain comme en milieu rural. Dans la société sénégalaise constituée à plus de 95 % de musulmans, la recherche d'un toit est avant tout une responsabilité attribuée aux hommes. Pour le Sénégalais moyen, tant qu'il ne dispose pas d'un toit, psychologiquement et sociologiquement, il n'est pas accompli personnellement. Par ailleurs, dans le Document de stratégie de réduction de la pauvreté II (DSRP II), l'absence de logement est considérée comme un indicateur de pauvreté.

L'Enquête de suivi de la pauvreté au Sénégal (ESPS) 2005 a fait ressortir que l'information sur le nombre de pièces à usage d'habitation est une mesure indirecte du niveau de peuplement du ménage qui peut traduire, d'une certaine manière, les conditions de vie et le niveau socio-économique du ménage. En milieu urbain, où la promiscuité est un phénomène assez répandu, la plupart des ménages disposent d'un nombre limité de pièces dans leur logement. La promiscuité et le manque

Tableau 9. Répartition des ménages selon la taille et le lieu de résidence

Taille du ménage	Milieu de résidence									
	Dakar urbain		Autres villes		Milieu urbain		Milieu rural		Total	
	nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 – 4 pers.	66 837	24,1	30711	14,8	97 549	20,1	51 110	8,8	148 659	13,9
5 – 9 pers.	115 542	41,7	88 045	42,3	203 587	40,0	245 758	42,2	449 345	42,1
10 – 14 pers.	59 721	21,6	54 026	26,0	114 746	23,5	175 178	30,1	288 924	27,1
15 – 19 pers.	21 548	7,8	24 334	11,7	45 883	9,5	68 784	11,8	114 666	10,7
20 – 29 pers.	12 760	4,6	9 748	4,7	22 508	4,6	39 559	6,8	62 067	5,8
30 pers. et +	458	0,2	1 054	0,5	1 512	0,3	2 418	0,4	3 930	0,4
Total	276 866	100,0	207 919	100,0	484 785	100,0	582 806	100,0	1 067 591	100,0

Source : DPS/2004 : 2^{ème} Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages (ESAM II), p. 42

d'hygiène peuvent être néfastes au développement physique et mental des enfants.

Près de 46 % des ménages vivent dans un logement disposant au maximum de trois pièces, soit une surface habitable inférieure à 75 mètres carrés, et 39,3 % occupent des logements de 4 à 6 pièces, soit une surface habitable inférieure à 100 mètres carrés. Les logements de très petite taille, soit au maximum trois pièces, sont plus répandus à Dakar (près de 57 % de logements). Le nombre moyen de pièces par logement est estimé à 4,2 au niveau national. Cette moyenne est légèrement plus faible à Dakar (3,5) que dans les autres villes (4,1).

Les dépenses liées au logement absorbent 17,9 % du budget des ménages, positionnant ainsi le logement comme la deuxième priorité des ménages après l'alimentation. Ces dépenses comprennent les loyers bruts, l'entretien, l'électricité et les combustibles ménagers, etc. Elles s'évaluent à 360 milliards de francs CFA (737 426 000 USD), avec 260 milliards de francs

CFA (532 640 000 USD) en milieu urbain, et 100 milliards (204 787 000 USD) en milieu rural.

Le loyer brut absorbe la plus grande part des revenus des ménages (74,9 %). Suivent l'électricité et les combustibles (17,1 %). Les dépenses d'entretien restent encore faibles (1 %). Cette structure des dépenses varie suivant le milieu. Les ménages urbains consacrent une part importante de leur dépense aux loyers bruts (71,8 %, mais 83 % pour le milieu rural). Ils accordent aussi une importance capitale à l'accès aux services comme l'éclairage et les autres sources d'énergie (19,9 % contre 9,9 % en milieu rural) ainsi qu'à l'eau et au téléphone (7,8 % contre 6,9 %). Ces données ont très peu évolué entre 1994/1995 et 2001/2002. En effet, en 1994/1995, les ménages sénégalais affectaient 76,5 % de leurs dépenses de logement aux loyers bruts, 17 % à l'électricité et aux combustibles, et 6,4 % aux autres services. (DPS, 2004).

Selon l'Enquête de suivi de la pauvreté au Sénégal (ESPS 2005), une grande partie des revenus des habitants des

Tableau 10. Répartition des dépenses de logement, eau, électricité, gaz et autres combustibles selon le milieu de résidence

Sous-groupes	Milieu de résidence									
	Dakar urbain		Autres villes		Milieu urbain		Milieu rural		Total	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Loyers bruts	116 870,1	70,2	69 782,6	74,7	186 652,1	71,8	8 2920,3	83,0	269 573,1	74,1
Entretien et réparation	652,6	0,4	664,7	0,7	1 317,3	0,5	2 456,7	2,5	3 774,0	1,0
Aut. Services rel. au logement	13 762,5	8,3	6 497,9	7,0	20 260,3	7,8	4 670,7	4,7	24 931,1	6,9
Électricité gaz et aut combust	35 248,5	21,2	16 486,3	17,6	51 734,8	19,9	9 902,6	9,9	61 637,4	17,1
Total	166 533,7	100,0	93 431,5	100,0	259 965,2	100,0	99 950,4	100,0	359 915,6	100,0

Source : RHPH 2002

ville est dédiée au logement, et aux dépenses d'eau, d'électricité, de gaz et de combustibles (25,7 % à Dakar, 21,3 % dans les autres villes).

4.3. DEMANDE DE LOGEMENTS

Le marché du logement urbain au Sénégal en général et à Dakar en particulier est marqué par une très forte demande et une offre assez faible en dépit du boom du secteur du bâtiment depuis quelques années, notamment dans le haut de gamme. On constate une insuffisance chronique de logements sociaux aussi bien à Dakar que dans les villes de l'intérieur du pays. L'orientation très marquée des nouvelles constructions vers le logement de luxe, inaccessible à la grande majorité des demandeurs, conduit à un déficit criant de logements sociaux que les politiques publiques ont du mal à résoudre. Les programmes immobiliers de logements sociaux sont encore très insuffisants et atteignent difficilement la cible que représentent les ménages urbains à faibles revenus.

À Dakar, le déficit en logements était estimé à 115 000 unités en décembre 2002 (voir les projections de population issues du recensement de 2002, DPS). Avec un taux de croissance démographique de 2,5 % par an, la population de l'agglomération dakaroise devrait croître de près de 300 000 habitants à l'horizon 2015, représentant un besoin additionnel de 43 000 logements.

La demande de la région de Dakar en matière de logements et de parcelles est très difficilement quantifiable, compte tenu du nombre de points de dépôt des requêtes (préfectures et gouvernance, ministères chargés de l'urbanisme et des domaines, sociétés immobilières publiques et privées) d'une part, et du caractère informel de l'autopromotion non assistée d'autre part. On estimait toutefois la demande à 25 000 unités en 1998. Cette demande va s'intensifier compte tenu de l'effet combiné de la croissance naturelle de la population et de l'exode rural encore assez important (PDU, 2025).

4.4. ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENT POUR LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE MÉNAGES

Compte tenu de la faiblesse du revenu moyen au Sénégal qui est de l'ordre de 150 000 de francs CFA (307,30 USD) par mois et de la faible capacité d'endettement (autour de 50 000 de francs CFA ; 102,40 USD), il est difficile, voire impossible, pour la majorité des personnes qui ont formulé une demande, d'acquiescer un logement social, dont le coût se situe entre 20 et 25 millions de francs CFA. Ainsi, malgré l'existence d'un parc social, les besoins demeurent importants et ne font que croître.

Globalement, le déficit de logements au Sénégal en milieu urbain et rural était estimé à 322 000 en décembre 2002.

Pour résorber ce déficit à l'horizon 2015 et prendre en considération les nouveaux besoins découlant de l'évolution démographique, le Sénégal aura besoin d'une production minimale de 100 000 unités de logement par an.

Afin de résorber le déficit de logement, sans tenir compte de la réfection du parc ancien, dans les cinq prochaines années, la production minimale annuelle devrait être de 50 000 unités, rien que pour l'agglomération dakaroise. Cette situation est identique pour toutes les autres régions du Sénégal parmi lesquelles Ziguinchor et Thiès, qui ont des taux d'urbanisation de 46,9 % et 42,7 %.

À Dakar, on estime que non-seulement les besoins croissent et vont continuer à croître, mais qu'ils vont suivre une courbe exponentielle correspondant à celle de la population de la capitale sénégalaise. Ainsi, les besoins en logements supplémentaires étaient de près de 47 000 sur la période 2005-2010, Dakar ayant accueilli environ 426 000 nouveaux habitants. Quinze ans plus

Tableau 11. Évolution des besoins quantitatifs en logement à Dakar 2001-2025

Période	Habitants supplémentaires	Besoin en logements supplémentaires
2001-2005	299 436	32 905
2005-2010	425 810	46 792
2010-2015	491 239	53 982
2015-2020	566 721	62 277
2020-2025	765 085	84 075
Total régional	2 548 291	280 031

Source : CAUS- PDU de Dakar 2025. Cité par PDU, 2025 : 146

Tableau 12. Évolution du nombre de logements par type à Dakar entre 2005-2025

Période/Type	2005	2010	2015	2020	2025
Logement en immeubles	1 941	2 762	3 185	3 675	4 960
Villas	1 349	1 918	2 213	2 553	3 447
Parcelles entièrement équipées (hab. planifié)	8 226	11 698	13 496	15 569	21 019
Parcelles partiellement équipées	18 098	25 735	29 690	34 252	46 241
Parcelles sur site à équipement réduit	3 291	4 679	5 398	6 228	8 408
Total	32 905	46 792	53 982	62 277	84 075

Source : CAUS- PDU de Dakar 2025 cité par PDU, 2025 :147

Tableau 13. Évolution des superficies réservées à l'habitat et aux équipements de proximité à Dakar 2005-2025

Période/Type	2005	2010	2015	2020	2025
Immeubles	43	61	71	82	110
Villas	6	96	111	127	172
Parcelles entièrement équipées (hab. planifié)	257	365	422	486	657
Parcelles partiellement équipées	517	735	848	978	1 321
Parcelles sur site d'accueil sommairement équipées	94	124	254	177	240
Total ha	978	1 391	1 606	1 850	2 500
Équipements de proximité et voirie tertiaire	115	164	190	219	295
Total	1 093	1 555	1 796	2 069	2 796

Source : CAUS- PDU de Dakar 2025 cité par PDU 2025 :147

tard, sur la période 2020-2025, on estime que ce sont plus de 84 000 logements supplémentaires qui seront nécessaires, pour répondre aux besoins de 765 000 nouveaux habitants.

Le Tableau 13 présente l'évolution de la superficie par niveau d'équipement du sol pour la ville de Dakar entre 2005 et 2025.

Parallèlement à l'extension urbaine, les besoins en restructuration urbaine et en régularisation foncière des quartiers non lotis et des tissus urbains des villages traditionnels sont importants dans la région de Dakar. Les quartiers informels et villages traditionnels représentent au total 37,72 % du parc de logements de la région estimé à 315 347 unités. La densité moyenne des logements étant de 65 habitants par hectare dans ces zones, les besoins spatiaux pour la restructuration et la régularisation foncière portent sur près de 1 830 hectares.

4.5. OFFRE DE LOGEMENTS : DISPONIBILITÉ, POTENTIALITÉS ET PROBLÈMES

L'activité de production de logements est l'œuvre de particuliers, à travers l'autopromotion, de promoteurs immobiliers publics comme privés, et de coopératives d'habitat dans le cadre de l'habitat planifié. Les programmes immobiliers formels sont pour l'essentiel réalisés dans la région de Dakar, suivie de celles de Ziguinchor et Thiès.

4.5.1. Offre des promoteurs publics

Bien que disposant de réserves foncières attribuées généralement par l'État, moyennant parfois des dédommagements aux usagers, les sociétés publiques que sont la SNHLM et la SICAP SA livrent, à elles deux, moins de 200 logements par an.

La SNHLM a livré en moyenne par an, entre 2003 et 2011, 100 logements et 1 300 parcelles aménagées. Leur répartition par ville est exprimée dans le Tableau 14.

Tableau 14. Réalisations de la SNHLM entre 2003 et 2011

Villes	Nature des réalisations	Quantité
Dakar	Appartements	248
	Appartements	72
	Parcelles viabilisées	10 000
Saint Louis	logements	189
Dagana	logements	50
Richard Toll	logements	25
Fatick	logements	50
Kaolack	logements	54
Nioro	logements	26
Divers	Parcelles viabilisées	2 000

Source : CAUS- PDU de Dakar 2025 cité par PDU 2025 :147



Photo 16. Villas au quartier HLM 5
Source : IAGU 2012



Photo 17. Immeubles au quartier HLM 5
Source : IAGU 2012

La SICAP a réalisé durant cette même période (2003 à 2011) une moyenne de 75 logements par an.

4.5.2. Offre des promoteurs privés

Depuis le début des années 80, avec la création de la BHS, les promoteurs privés contribuent à la production

de logements essentiellement à Dakar. En dehors de Dakar, les promoteurs ont seulement eu à intervenir à Ziguinchor et Thiès dans les années 90.

L'exercice de la promotion immobilière est libre au Sénégal. Elle est le fait de sociétés régulièrement

Tableau 15. Réalisations de la SICAP entre 2003 et 2011

Situation	Description	Observations
Point E	82	Appartements
Mermoz Pyrotechnie (Dakar)	173	Logements
Mermoz Pyrotechnie (Dakar)	231	Appartements
Mbao (Dakar)	300	Logements
Touba	21	Logements



Photo 18. Villas à la Sicap Keur Gorgui à Dakar
Source : IAGU 2012



Photo 19. Parc d'immeubles à la Sicap Keur Gorgui à Dakar
Source : IAGU 2012

constituées conformément aux dispositions de l'Organisation pour l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA).

Au Sénégal, ils sont plus d'une cinquantaine de promoteurs privés qui travaillent dans les domaines de l'aménagement et/ou de la construction. Parmi les promoteurs les plus solidement implantés, il faut citer la SCI BIAGUI, la SIPRES SA, la SAGEF SA et la SOCABEG. Malgré le nombre important de promoteurs privés, ces derniers parviennent à réaliser moins de mille logements par an. La réalisation d'un programme immobilier nécessite la collaboration des sociétés de promotion immobilière avec des bureaux d'études, des cabinets d'architecture, des bureaux de contrôle, des assurances et des entreprises de bâtiments et travaux publics.

Il faut aussi noter l'arrivée de grandes entreprises dans l'immobilier de standing, parmi lesquels Teylium SA, la Société immobilière du Golf, Benja, Mixta, Touba Real Estate (TRS), Namora, la CSI les Dunes, la CSI Darou Salam, la CSI La Linguère, le Cabinet HCA, le Groupe Immo ATEPA, ou encore Agir Immo, qui réalisent des projets à Dakar.



Photo 20. Villas de la cité SIPRES sur la voie de dégagement nord
Source : IAGU, 2012

Les promoteurs immobiliers bénéficient de crédits à court terme auprès des banques pour la réalisation de leurs programmes. Ces crédits comprennent en général les investissements liés au foncier, aux constructions, aux voiries et réseaux divers de même que les honoraires. Les volumes de crédits sont fonction des capacités financières des promoteurs et de leur implication financière dans leurs programmes. Les taux d'intérêts appliqués varient entre 9 et 12 %. Les crédits immobiliers sont remboursés in fine par le produit de la vente des logements ou parcelles à la fin des travaux.

En trente ans d'existence, la BHS, première banque dans le financement de l'immobilier au Sénégal, a approuvé 106 programmes immobiliers, dont 76 pour des promoteurs immobiliers. Au cours de la même période, elle a financé les promoteurs privés pour réaliser près de 10 000 logements et parcelles viabilisées sur tout le territoire sénégalais.

L'offre de logement des promoteurs privés concerne tant l'usage locatif que celui d'habitation ou encore d'exploitation. L'immobilier à usage locatif connaît un développement important à Dakar où on dénombre plus de 150 000 demandeurs. La faible production de logements par les promoteurs privés s'explique par les difficultés d'accès aux terrains et par la spéculation foncière, les faibles capacités financières et l'absence de

financement adapté pour faire face aux investissements. 80 % de ces investissements sont destinés à de nouvelles constructions et 20 % seulement sont consacrés à la réhabilitation.

4.5.3. Coopératives d'habitat

Les coopératives d'habitat ont pour mission de faciliter l'accès de leurs membres au logement par la mobilisation de l'épargne, l'entraide et la solidarité. Les financements dont elles bénéficient pour la réalisation de leurs programmes immobiliers sont généralement à court terme. Leurs programmes sont conçus selon la capacité des adhérents et sont réalisés sur des durées qui dépassent exceptionnellement vingt-quatre mois. Au Sénégal, il existe plus de 740 coopératives d'habitat agréées qui regroupent plus de 300 000 adhérents.

Entre 1988 et 2000, les coopératives d'habitat ont réalisé 4 863 logements (Tall, 2009 : 158). Les coopératives ont réalisé au Sénégal plus de 30 programmes de logements sur financement de la BHS, représentant près de 5 000 logements et parcelles viabilisées.

En trente ans d'existence, la BHS a approuvé 30 programmes immobiliers pour les coopératives d'habitat. D'autres banques telles que la BICIS financent les coopératives pour la réalisation de programmes immobiliers. En appui aux coopératives d'habitat, l'État a créé en 1986 le Bureau d'assistance aux collectivités pour l'habitat social (BAHSO) au sein du ministère chargé de l'urbanisme, en partenariat avec ONU-Habitat et la coopération technique allemande (GTZ). Le Bureau a pour mission d'aider les coopératives à mettre en œuvre leurs programmes de construction, notamment pour accéder à des terrains viabilisés et aux infrastructures. Il intervient au niveau national en gérant les processus administratifs et financiers liés à l'achat de terrains et d'habitations, en formant et en encadrant les membres des coopératives qui se lancent dans la construction de bâtiments et en popularisant de nouvelles techniques de construction. Le BAHSO adopte une approche spécifique qui intègre la formation des coopératives, la mobilisation de l'épargne, la conception participative des opérations de construction

COMICO. La coopérative militaire de construction (COMICO) existe depuis 1985. Elle s'adresse aux militaires, aux gendarmes et au personnel civil de l'Armée. Depuis sa création, elle a enregistré 7 500 adhésions. Les adhérents paient une fois des droits dont le montant dépend de leur grade et cotisent librement en fonction de leur épargne. En dehors des cotisations régulières par ponction sur le salaire, les militaires de retour de mission de maintien de la paix versent une fois des apports conséquents à la coopérative en attendant l'attribution d'un logement. La COMICO a réalisé depuis sa création six programmes immobiliers. Elle a attribué à ses membres 2 200 logements et près de 500 parcelles viabilisées. Entre 2006 et 2009, la COMICO a réalisé à Yeumbeul (banlieue de Dakar) le programme de logements sociaux le plus important au Sénégal, comprenant 1 600 logements et 200 parcelles viabilisées avec un financement de la BHS. En 2011, elle a démarré avec le même bailleur un programme de plus de 4 000 logements d'un coût estimé à près de 30 milliards de francs CFA.

et la livraison des logements. Actuellement, le Bureau encadre plus de 350 coopératives d'habitat dans dix régions du Sénégal. Ces coopératives représentent plus de 40 000 membres et une épargne cumulée de 10,6 millions USD déposée dans diverses banques. Le BAHSO a participé à la construction de plus de 3 000 maisons et à l'acquisition de 4 500 parcelles viabilisées (Fall, 2009 : 350).

Avec des besoins annuels de logement avoisinant 100 000 unités pour le Sénégal et 50 000 pour Dakar (pour absorber le déficit et la croissance urbaine), le secteur formel n'est pas l'acteur majeur de l'offre de logement au Sénégal, sa production ne couvrant pas 10 % (logements et parcelles) des besoins du Sénégal ou 20 % de ceux de Dakar.

Les offres de logement des promoteurs publics et privés formels sont concentrées dans la région de Dakar où elles couvrent moins de 10 % des besoins annuels d'habitations.

Tableau 16. Production de logements et de parcelles par différents promoteurs publics et privés

Acteur formel	Logements	Parcelles viabilisées
SNHLM (moy. 2003 – 2011)	100	1300
SICAP (moy. 2003 – 2011)	75	-
Promoteurs privés (2009)	232	584
Coopératives (1988 - 2000)	405	5 292



Photos 21 et 21 bis. Cité Comico à la route de Boune à Pikine

Source : IAGU 2012

4.5.4. Autopromotion

Au vu de la faible production de logements formels par les promoteurs immobiliers et les coopératives d'habitat, l'autopromotion par les populations occupe la part prépondérante du parc immobilier dans toutes les villes du Sénégal. Du fait de la faible proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque au Sénégal (6 % hors micro-finance) et de la contrainte des garanties exigées, les financements sur fonds propres constituent la principale source de cette autopromotion. Le logement autopromu est réalisé par des ouvriers indépendants, les tâcherons, ou par de petites entreprises à l'initiative de propriétaires qui en assurent directement la conception.

À Dakar par exemple, la prédominance de l'autopromotion est le fruit de considérations d'ordre économique, sociologique et historique. Le caractère souvent irrégulier de l'occupation fait hésiter les constructeurs qui ne détiennent aucun titre de propriété officiel et qui craignent de faire de gros investissements pour l'aménagement de leur parcelle. Le caractère non-permanent et non-officiel de certains revenus ne crée pas non plus les conditions de solvabilité suffisantes pour accéder aux crédits bancaires. C'est pourquoi l'autopromotion semble convenir le mieux aux revenus modestes et irréguliers de la plupart des ménages. Cette solution a, en effet, le double avantage de permettre d'avoir un habitat évolutif qu'il est possible d'occuper dès achèvement des pièces principales et de disposer d'une épargne (économies réalisées sur ce qui aurait normalement dû servir à la location d'un bâtiment) pour la poursuite progressive du programme d'habitat arrêté pour la parcelle.

L'autopromotion est favorisée depuis quelques années par l'État qui, à travers notamment la mise en place de la ZAC de Mbao, encourage les initiatives personnelles

et communautaires (coopératives d'habitat) dans la construction de logements. L'habitat planifié constitue certes une meilleure garantie de respect des plans d'occupation du sol et des normes de construction. Toutefois, les procédures d'acquisition des logements et le barème des prix appliqué rendent ce type d'habitat inaccessible à la majorité des ménages. Il est très difficile de quantifier, à court terme, le nombre de logements que produit l'autopromotion (sur financement propre), car les travaux s'étalent souvent sur plusieurs années. Comme les initiateurs ne sollicitent généralement pas de permis de construire, les statistiques existantes s'avèrent peu fiables. Certaines sources indiquent néanmoins que l'autopromotion permet de satisfaire 84,75 % de la demande. Cette statistique est plausible quand on la compare à l'analyse de l'offre formelle de logements urbains faite plus haut.

L'habitat planifié et l'autopromotion ne sont certes pas antinomiques mais il est souhaitable que la production du logement soit davantage et progressivement encadrée afin d'améliorer la qualité des habitations dont disposent les populations. Les réalités socio-économiques très difficiles font et feront encore de l'autopromotion le principal recours de la majorité des ménages urbains.

4.6. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Avec un besoin annuel de 100 000 nouveaux logements urbains pour le Sénégal et 50 000 pour la région de Dakar, le secteur formel n'est pas l'acteur majeur dans l'offre de logements urbains au Sénégal. Sa production ne couvre pas plus de 10 % des besoins (logements et parcelles) dans le pays et 20 % de ceux de Dakar.

L'autopromotion de logements par les ménages sur la base de leurs ressources propres constitue la règle en

milieu urbain au Sénégal, où elle couvre jusqu'à 85 % de la production de logements.

Les programmes de l'État à travers ses deux grands promoteurs publics que sont la SNHLM et la SICAP, du fait de leur production très limitée devront être revus dans leur orientation. Ces programmes ne sont accessibles qu'aux ménages aisés alors que la majorité des ménages urbains a recours à l'autopromotion sans assistance quelconque de la part des pouvoirs publics. Les ménages aisés pourraient facilement accéder à l'offre de logements des promoteurs privés, plus importante que celle cumulée de la SICAP et de la SNHLM. L'intervention des coopératives d'habitat s'est essoufflée à cause des contraintes auxquelles elles sont soumises dans l'accès aux ressources foncières.

La pertinence et l'équité des politiques en direction du logement urbain, dont les impacts ne profitent qu'à une portion infime des populations urbaines et excluent la quasi-totalité des travailleurs du secteur informel, majoritaire dans les villes sénégalaises, méritent également d'être questionnées.

Pour augmenter de manière significative l'offre de logement et de terrains à bâtir, les actions suivantes doivent être entreprises :

- Faciliter l'accès au sol, notamment pour les ménages à faibles revenus
- Aménager de vastes secteurs d'extension
- Faciliter l'accès au crédit
- Appuyer la production de logements adaptés (PDU 2025)

Plus précisément, l'État doit :

- Réorienter l'intervention des promoteurs publics afin de promouvoir la réalisation de vastes programmes d'aménagement et d'équipement de terrains urbains
- Réserver de vastes zones aménagées au profit de l'habitation en hauteur afin d'améliorer significativement l'offre de logement pour les ménages à faibles revenus
- Affecter des terrains aux coopératives d'habitat
- Encourager les travailleurs du secteur informel à se regrouper en coopératives d'habitat

SYSTÈMES URBAINS D'OCTROI DES TERRES

Le foncier est aujourd'hui un révélateur social important, concentrant des enjeux économiques, sociaux, politiques, symboliques, etc. La distribution du sol devient un domaine très sensible au Sénégal et particulièrement à Dakar, dans un contexte de raréfaction de la ressource foncière du fait d'une conjonction de facteurs contraignants. En effet, l'espace physique dakarois n'offre pas de possibilités d'extension considérables, la capitale étant située sur une presqu'île entourée aux trois-quarts par l'océan Atlantique. Au-delà de cette configuration globale, les contraintes physiques qui restreignent les ressources foncières sont nombreuses. Ainsi les Niayes de Dakar qui dessinent un paysage découpé dans lequel alternent dunes et dépressions lacustres, constituent une limite importante à l'occupation continue du sol. La plupart des dernières extensions ont d'ailleurs pris pour cible cette composante de l'espace dakarois, aux bords de laquelle s'établissent ainsi les programmes de promotion foncière et immobilière les plus récents. Mais c'est surtout le rapport devenu très tendu entre les limites à l'occupation foncière et l'inexorable croissance des besoins qui exprime la crise foncière profonde dans laquelle la capitale sénégalaise est plongée depuis plusieurs années.

5.1. ADMINISTRATION DES TERRAINS ET GESTION DU FONCIER

5.1.1. Système formel de gestion du sol

L'État est l'administrateur principal du patrimoine foncier national, dont le mode de gestion repose sur l'affectation et la désaffectation. L'affectation consiste en l'attribution du droit d'usage d'un terrain du domaine national à une personne physique ou morale par une structure délibérante ou par une autorité administrative, d'une part sous réserve de capacité de mise en valeur et d'autre part à condition d'être membre de la communauté rurale et d'y résider. La désaffectation est, quant à elle, la procédure qui rend caduque l'affectation pour cause de non mise en valeur, de décès, d'utilité publique, etc.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est définie par « la procédure par laquelle l'État peut, dans un but d'utilité publique et sous réserve d'une juste et préalable indemnité, contraindre toute personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou un droit réel immobilier. L'expropriation ne peut être prononcée qu'autant que l'utilité publique a été déclarée et qu'ont été accomplies les formalités présentées par le chapitre II du présent titre. ».

En réalité, les capacités de l'État pour administrer le sol sont limitées et la majorité des ménages urbains se réfèrent au système coutumier ou informel pour accéder au foncier. Ceci explique l'importance de l'habitat informel dans les villes sénégalaises où il représente environ le tiers du territoire. Les procédures étatiques d'administration du sol sont complexes, lourdes et impliquent plusieurs services administratifs aux logiques différentes. Elles contribuent elles aussi à la prolifération du « foncier informel ».

5.1.2. Gestion coutumière et informelle des terres

Les relations qu'entretiennent les populations lébous de la région de Dakar (ancienne presqu'île du Cap Vert) avec l'État sont un excellent exemple des relations existant entre les détenteurs coutumiers des terres et le système formel.

L'existence des « villages traditionnels » justifie et légitime d'une certaine façon leur modèle d'organisation sociale et politique ainsi que leur système de contrôle et de gestion des terres coutumières. Le schéma est globalement le même dans les différents « villages » : d'un noyau originel, les lignages dirigeants organisent, en fonction des rapports de parenté, d'alliances et d'allégeance, l'affectation des terres à usage d'habitation et de culture aux membres de la communauté. Mais au fil du temps, l'urbanisation aidant, du fait de l'afflux de plus en plus massif de nouveaux arrivants allochtones ainsi que de la croissance naturelle des familles lébous,

l'espace occupé s'étend et l'espace disponible se raréfie. Or ces mêmes terres coutumières sont, pour la plupart, tombées dans le domaine national depuis la loi de 1964. Cette situation est potentiellement conflictuelle du fait de la superposition des droits. Les propriétaires coutumiers refusent, en effet, d'appliquer les dispositions du décret 78-599 du 27 juin 1978 relatives aux villages traditionnels. Ces dispositions soumettent les villages traditionnels de Cambéréne, Grand Yoff, Hann, Ouakam, Yoff, Thiaroye-sur-mer et Mbao à un régime spécifique de zone d'aménagement visant à les faire entrer dans le droit commun par le biais d'une planification urbaine particulière, sanctionnée par l'élaboration de plans d'urbanisme. Certaines mesures de sauvegarde sont prises dans un délai de deux ans. Il s'agit de la soumission à autorisation administrative des transactions immobilières et de tous les travaux publics et privés ainsi que de la suspension générale de la délivrance des autorisations de construire. Par ailleurs, des projets de restructuration et de re-logement sont proposés à nombre de ces villages.

Les droits fonciers coutumiers : À l'origine du système foncier sénégalais se trouve un ensemble de faits et de pratiques appelés coutumes. Très diverses et complexes, les coutumes se réfèrent à la conception négro-africaine de la terre. En effet, dans la tradition négro-africaine, la terre est une chose sacrée, commune à tous, non susceptible d'appropriation privée, cette notion étant elle-même inconnue. La terre est le lien unitaire pour le groupe familial et lignager des morts, des vivants et des générations futures. Elle est un moyen de subsistance qui assure l'existence du lignage. Elle est l'espace où s'organise la vie.

La possession d'une terre par un groupe familial découle de la première occupation, qui peut se matérialiser de différentes façons, parmi lesquelles le « droit de feu » et le « droit de hache ». Plus précisément, pour s'accaparer des terres, un groupe familial délimitait par un incendie un territoire déterminé où il s'installait ou défrichait un territoire pour l'exploiter. Ainsi la possession de la terre découlait de la première occupation à la suite de la délimitation d'un périmètre par le feu (droit de feu) ou de défrichement (droit de hache) selon les coutumes sérères, wolofs, diolas, etc. Le « droit » des premiers occupants était reconnu et respecté par tous et la gestion de la terre était assurée par le « lamane » ou « maître de terre », l'homme le plus âgé du lignage qui était en même temps le chef. Le « lamane » gérait la terre qu'il contrôlait et distribuait gratuitement aux membres du groupe familial. Il disposait d'un droit éminent sur les terres du groupe.

L'accès à la terre était gratuit en règle générale, cependant, une « redevance » ou cadeau pouvait être versés lorsque l'exploitant était un résident temporaire. Le système coutumier avait comme principal avantage de permettre à chaque individu ou groupe d'avoir accès à la terre pour assurer sa subsistance. La présence de l'Occident colonisateur a modifié l'ordonnement du système foncier traditionnel avec l'introduction du droit de propriété individuelle.

Ces propositions de restructuration butent, pratiquement dans tous les villages traditionnels, sur des contraintes institutionnelles et socio-économiques. Les conséquences sociales et politiques sont potentiellement dangereuses. Le front contre ces restructurations est vite formé. Les conflits qui s'ensuivent peuvent voir s'affronter, par exemple, le maire et ses administrés. Alors, les pouvoirs publics entament le plus souvent une négociation et un dialogue en s'appuyant sur les personnalités capables d'infléchir la position des propriétaires coutumiers. Les situations de blocage conduisent soit à un statu quo, soit à une intervention des forces de l'ordre. La recrudescence des litiges fonciers et les manifestations violentes entre propriétaires coutumiers et État ont incité le Président de la République à décider de la mise en place d'une commission de gestion des problèmes fonciers rattachée directement à la Présidence de la République¹ et avant cela d'une Direction pour la surveillance et le contrôle des sols (DESCOS).

La gestion locale des problèmes fonciers entre les détenteurs coutumiers et l'État peut aussi se dérouler de manière pacifique et concertée. Ainsi, on peut citer en exemple la procédure de désengorgement de la commune d'arrondissement de Ngor, même si le règlement du conflit n'a été effectif qu'au bout de nombreuses années (41 ans). En effet, c'est au cours d'une audience accordée par le chef du village de Ngor au Président Léopold Sédar Senghor et au Président du Conseil Mamadou Dia lors d'une visite de la mosquée de Ngor que ces derniers avaient émis le souhait de l'extension du village. Mais les adversités politiques et les divergences interpersonnelles ont nuit à ce projet d'extension. Le processus a été relancé en 1999 pour aboutir finalement en 2001. Le site de l'extension, situé entre les hôtels Ngor Diarama et le Méridien Président, est morcelé en 500 parcelles. Le processus d'attribution s'est déroulé, dans une approche participative, en plusieurs étapes :

- Recensement de toutes les familles du village par la mairie
- Constitution d'un dossier complet par famille

- Désignation par chaque famille de l'attributaire de la parcelle
- Paiement des frais nécessaires à l'obtention d'un bail
- Remise d'un titre de propriété par la commune
- Viabilisation du site par la commune²
- Indication de la parcelle aux propriétaires³

Les détenteurs coutumiers peuvent aussi procéder au morcellement et à la vente des parcelles sans aucune intervention étatique. Citons l'exemple de Grand Médine, proche banlieue de Dakar, où deux terrains ont fait l'objet d'une gestion particulière. Le premier (4 ha) est doté du « titre foncier collectif » n° 6800 et le second dispose du « récépissé n° 2163 » appartenant à deux notables lébous dont l'un est un membre actif de la formation politique au pouvoir.

Sous le coup d'une mesure de déguerpissement, les habitants de Baye Gaïndé se constituent en une association regroupant 240 membres et dirigée par le chef de quartier et deux notables. L'objectif de cette association est de trouver un site de réinstallation qui est à proximité de la ville et qui présente une certaine sécurité foncière. Ce site est trouvé au prix de 3 000 000 francs CFA, à Grand Médine, sur le terrain de 4 ha au « titre foncier collectif ». Les membres de l'association mettent alors sur pied un système de cotisations mensuelles en vue d'acquérir chacun une parcelle de 10 x 15 mètres. Le paiement total de la parcelle est sanctionné par la délivrance à l'acquéreur d'un acte de vente par le Président de l'association⁴. Le morcellement du terrain aboutit à la création de 306 parcelles au lieu des 240 prévues et va au-delà des 4 hectares en empiétant sur le domaine national. Les 66 parcelles de trop engendrent un conflit entre les membres de l'association. Le Président qui gère à sa guise les affectations en délivrant des actes de vente, y-compris à des personnes n'appartenant pas à l'association moyennant rétribution financière, est fortement mis en cause.

Le second terrain (« récépissé n° 2163 ») tombant dans le domaine national avec la loi de 1964 fera lui aussi l'objet d'une vente confiée par les « propriétaires » à trois personnes.

Ces deux cas illustrent un processus de gestion des terres dans lequel les services étatiques compétents ne sont pas mis à contribution. C'est là manifestement une entorse aux lois et règlements en vigueur en matière foncière. À aucun moment l'administration du foncier et les services techniques ne sont intervenus dans le processus. Aussi, la création de Grand Médine est le fruit d'une irrégularité dans l'accès aux terrains, née d'un plan de déguerpissement court-circuité par des « propriétaires titulaires d'un récépissé » qui se transforment en

spéculateurs. Une association pour l'accès de ses membres à des parcelles voit son premier responsable se transformer en « promoteur lotisseur privé ».

Malgré toutes les dispositions et les avancées notées dans la gestion foncière, les pratiques coutumières restent et demeurent une réalité incontournable. Les populations continuent à se référer à leur valeur coutumière. Cette démarche explique toute la complexité de la gestion foncière et est à l'origine des conflits. Ainsi, les propriétaires terriens développent des stratégies d'adaptation et de sortie de crise. Les chefs traditionnels garants du patrimoine foncier de leur localité monnaient les terres qu'ils sont chargés de gérer.

Un grand nombre de pratiques foncières contemporaines ne sont ni purement « traditionnelles », ni purement « modernes » et légales : parfois qualifiées d'« intermédiaires », ces pratiques sont métissées (E. Le Roy) et elles s'épanouissent « à l'ombre du droit moderne » (Hesseling), ou encore à la marge des lois de l'État. Ne se conformant pas aux procédures formelles du droit positif, ces pratiques qui semblent ignorer les lois sont cependant tolérées et même légitimées par l'administration (Hesseling et Mathieu, 1986 ; Mathieu, 1996a), et cela de manières très diverses.

Au Sénégal, le chef de quartier ou de village est « habilité » à valider, confirmer ou sécuriser une transaction qui s'est réalisée. Il suffit que les deux parties se présentent avec leurs témoins contre une rémunération financière communément appelé gouro ou soukër. Cette pratique s'appuie sur les relations sociales qu'entretiennent les acteurs avec l'autorité locale. Les transactions « informelles » de vente ou d'achat de terres sont monnaie courante et sont approuvées par la commission domaniale quand elles ont lieu au niveau de la communauté rurale et/ou sous l'égide du chef d'un quartier périphérique. En effet, dans ces zones, les maisons à usage d'habitation n'ont pas de titre de propriété et la vente peut donc se faire sur simple présentation des deux parties accompagnées de leurs témoins respectifs.

La distinction entre « néo-coutumier » et « informel » est difficile à saisir car un quelconque acteur foncier peut justifier de liens avec la propriété coutumière. Cependant, la personne qui a acheté un terrain au propriétaire coutumier, ou dans le cas de revente, auprès d'un spéculateur de la première génération, n'opère plus dans la logique coutumière. Il opère dans la logique d'un droit non écrit, le terrain lui appartient puisqu'il l'a acheté et payé (dans une transaction en présence de témoins). Étant donné qu'il a obtenu la parcelle de la part du précédent propriétaire, il est désormais le nouveau propriétaire. Cette propriété ne se fonde pas sur une

immatriculation formelle en son nom, mais elle remonte au système coutumier. Le nouveau propriétaire entre en somme dans un système néo-coutumier où la propriété est indirectement justifiée par l'ancienne propriété coutumière.

Outre l'achat « légitime » d'un terrain auprès d'un propriétaire coutumier, il existe des cas où des personnes revendent des terres dont elles sont devenues « propriétaires » par usurpation et qui se servent de la coutume comme prétexte. Si elles bénéficient de la « protection » de propriétaires coutumiers lébous, on se retrouve dans une logique néo-coutumière. Certaines situations ne se justifient pas par la propriété coutumière. C'est le cas par exemple du maire d'une commune d'arrondissement qui fait lotir et « distribue » des parcelles sans l'accord de l'État, ou, depuis l'adoption de la loi 96-07 portant transfert de compétences aux collectivités locales, sans l'accord de la commune. Il s'agit là d'une pratique certes informelle, mais sans justification coutumière. On note aussi des cas de lotisseurs clandestins sur des terrains immatriculés au nom d'un propriétaire privé ou de l'État. Ainsi, il existe des parcelles avec titres fonciers dans des quartiers irréguliers, notamment à Pikine. Cette pratique de lotissement clandestin relève alors d'une filière informelle de production foncière, sans avoir nécessairement de liens avec la coutume (Precht, 2003). Les services des domaines sont souvent complices de ces passages de statuts moyennant une partie de l'argent issue de la transaction ou des parcelles des lotissements.

5.2. CADRE LÉGAL, RÉGLEMENTAIRE ET INSTITUTIONNEL RÉGISSANT L'ACCÈS AU FONCIER

5.2.1. Lois et règlements

Les politiques et stratégies dominantes dans le domaine du foncier reposent sur la loi 64-46 du 17 juin 1964 portant réforme foncière et domaniale. Elle constitue le texte de référence en matière de définition de la nature, de l'étendue, de la composition et des modalités de gestion des terres relevant du domaine national⁵. Ces dernières sont classées dans les catégories suivantes : zones urbaines, zones classées, zones de terroirs et zones pionnières. La loi dispose en son article 1er que la quasi-totalité des terres du territoire national relèvent du domaine national en ces termes : « constituent de plein droit le domaine national les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées, ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national, les terres qui à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'État ». Entrent ainsi dans le domaine national les terres coutumières ; les réserves écologiques et forestières ; les

terres d'habitat rural, de culture et d'élevage (zone de terroirs) ; les zones pionnières, dédiées à la réalisation de projets et programmes de développement et d'aménagement ruraux, et, en zone urbaine, les terres destinées au développement urbain des communes.

Ne font pas partie du domaine national les terrains objet d'une procédure d'immatriculation au profit d'une personne privée, les dépendances du domaine public, les terrains dotés d'un titre foncier donc appropriés et immatriculés, ainsi que ceux acquis en application du Code civil et par conséquent transcrits au registre des hypothèques. La réforme unifie la publication au travers de l'inscription aux livres fonciers des droits réels, accordant reconnaissance et garantie sur la base du régime de l'immatriculation foncière. Le décret 64-573 du 30 Juillet 1964 fixe les conditions d'application de la loi n° 64-46 du 17 Juin 1964. Cependant, comme le souligne Alla Kane, nombre de ses articles ne sont pas appliqués. Cette situation engendre des problèmes de mise en œuvre de la loi, notamment en termes de délimitation des terroirs ; d'affectation ; et de constitution et délivrance des dossiers fonciers⁶.

Le domaine de l'État, subdivisé en domaine public et privé, est constitué par les biens et droits mobiliers et immobiliers appartenant à l'État. Il est fixé par la loi 76-66 du 2 juillet 1976. La particularité du domaine public regroupant la mer territoriale, les rivages de la mer et les cours d'eau, l'espace aérien, le plateau continental, les emprises de voirie, etc. est d'être inaliénable et imprescriptible. En revanche, outre les biens immobiliers, le domaine privé de l'État est constitué des terres réservées destinées à la planification du développement, à l'urbanisme et à l'aménagement.

Le décret d'application n° 81-557 du 21 mai 1981 précise les conditions d'utilisation des dépendances du domaine privé de l'État qui sont sujettes à :

- Une autorisation d'occuper sur des terres ne faisant pas encore l'objet d'un plan d'urbanisme. L'autorisation, à titre précaire et révocable sans indemnité concerne dans ce cas-ci des installations légères et par conséquent facilement démontables
- Une permission de voirie également précaire et révocable
- Des concessions pour servir à des installations d'intérêt général
- Des baux ordinaires d'une durée de 18 ans assujettis au paiement d'une redevance et d'une mise en valeur dans les limites du délai imparti
- Des baux emphytéotiques permettant la jouissance d'un droit réel pouvant être hypothéqué. Ils sont cédés pour une période de 18 ans au moins et de 50 ans au plus, avec possibilité de renouvellement. Ils

sont soumis au paiement de redevances annuelles et conditionnés à la mise en valeur.

- Des concessions de droit de superficie qui autorisent la construction d'une habitation sur un immeuble appartenant à autrui. Ces concessions se font sur des terres situées en zone résidentielle, pour une période de 25 ou 50 ans, sous réserve du paiement d'une redevance égale à la valeur du terrain et de sa mise en valeur dans un délai déterminé
- Des aliénations (ventes, apports en société et échanges), certes exceptionnelles, des possessions privées de l'État. En outre, un décret peut autoriser, dans le cadre de projets de développement de l'habitat, la vente à des établissements publics et des sociétés d'économie mixte tels que SICAP, SNHLM, SCAT-URBAM, etc.

La vente à usage d'habitation des terrains domaniaux qu'organise la loi 87-11 du 24 février 1987 concerne les « terrains domaniaux destinés à l'habitation situés en zone urbaine ». Cette vente, destinée aux attributaires ou occupants de ces terres en vertu de l'article premier de la loi 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'État, et qui consiste en un transfert en propriété privée pleine, est cependant très rare. À travers son décret d'application n° 87-271 du 3 mars 1987, l'État comptait généraliser la concession de superficie et les baux emphytéotiques sur lesquels des redevances foncières importantes seraient levées et ainsi disposer de ressources financières substantielles. Ce texte définit les conditions d'aliénation des terrains domaniaux à destination d'habitation en zone urbaine.

La preuve de détention de titres d'occupation (permis d'habiter, autorisation d'occuper, bail ordinaire, bail emphytéotique, concession de droit de superficie, etc.) que prévoit le Code du domaine de l'État est exigée des occupants ou attributaires des terrains. Dans la réalité, ce mode de gestion des terres domaniales est très peu effectif, les recouvrements étant très erratiques. Les acquéreurs de terrain privilégient la recherche d'un titre foncier qui est plus sécurisant et moins onéreux que le paiement régulier de redevances sur un bail dont la durée est limitée. Le décret 88-826 1988 modifie celui du 3 mars 1987 et dispose que les terrains autorisés à la vente sont : les terrains domaniaux concédés à titre d'occupation provisoire justifiés par un « permis d'habiter », une « autorisation d'occuper »⁷ ; les baux emphytéotiques ou ordinaires ; et les concessions de droit de superficie.

5.2.2. Décentralisation

En matière de gestion domaniale, la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales implique très fortement les collectivités locales. La collectivité

locale administre les terrains du domaine national en cogestion avec l'autorité administrative et les services techniques étatiques compétents. Le décret 96-1130 du 27 Décembre 1996 portant application de la loi de transfert de compétences définit la responsabilité des collectivités locales en matière de gestion et d'utilisation du domaine privé de l'État, du domaine public et du domaine national. Son article 8 dispose qu'« en application de l'article 25 de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes, aux communautés rurales, le maire reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au receveur des domaines pour instruction. Les demandes sont examinées par la commission d'attribution prévue par l'article 25 de la loi portant transfert de compétences aux collectivités locales. Cette commission présidée par le maire est composée comme suit : le receveur de domaines, le chef de service du cadastre, le chef du service de l'urbanisme, le chef des services techniques communaux, un conseiller municipal, le ou les délégués du ou des quartiers concernés ou limitrophes. Les fonctions de rapporteur et secrétaire de la commission sont remplies par le receveur des domaines. La commission peut toutefois s'adjoindre toute personne qualifiée pour éclairer ses décisions. »

5.2.3. Pluralité des acteurs et difficile application de la législation

Les acteurs institutionnels qui interviennent dans le processus d'administration et de gestion des sols sont nombreux : le conservateur de la propriété foncière et des droits fonciers ; le receveur des domaines ; les notaires ; le directeur général des impôts et domaines ; les promoteurs lotisseurs publics, parapublics ou privés ; les responsables des services du cadastre ; les maires ; les présidents des conseils ruraux ; le Gouverneur ; le Préfet ; les responsables des services de l'urbanisme ; les ministres en charge des finances et des domaines ; les coopératives d'habitat ; les commissions de contrôle des opérations domaniales, etc.

À côté de ces acteurs officiels, d'autres personnes interviennent, dans le cadre d'opérations commerciales du foncier et le plus souvent dans l'informel. Comme souligné plus haut, les acteurs impliqués dans la question de l'accès à la propriété foncière et au logement sont très divers et jouent sur des registres tant légaux qu'illégaux en mettant très souvent en œuvre les ressources politiques, économiques, financières, sociales et religieuses qu'ils peuvent mobiliser. La terre est une valeur économique sûre, une forme d'épargne, ce qui explique en partie le jeu des acteurs autour du foncier. Ce jeu prend forme dans différents domaines, seuls ou combinés : le politique, l'économique et le symbolique. En effet, « eu égard à la nature, aux statuts des terres en

question et des acteurs impliqués dans leur gestion, le complexe de relations politiques, économiques et sociales imprime des rapports de pouvoirs particuliers entre différents acteurs : autorités étatiques (administrations centrales, services déconcentrés et collectivités locales), les privés (banques, sociétés immobilières, coopératives d'habitat, etc.), les intermédiaires (courtiers) et les particuliers (autorités coutumières et religieuses, chefs de quartiers, spéculateurs divers, etc.). Ce qui ouvre à des confrontations, coexistences voire à des superpositions de stratégies d'appropriation et d'occupation du sol diverses selon des logiques et légitimités parfois difficilement conciliables »⁸. Les promoteurs, les collectivités locales, les sociétés immobilières sont en concurrence avec les chefs coutumiers, les chefs de quartiers, les courtiers, voire des particuliers et spéculateurs fonciers divers sur les terres du domaine national.

Une analyse fine de la sociologie des acteurs dans le domaine du foncier urbain au Sénégal donne à voir les permanences suivantes :

- Une multiplicité des intervenants fonctionnant sur la base de logiques qui s'affrontent
- Un manque de complémentarité dans les procédures, les procédés et les transactions
- Des efforts concurrentiels dans les façons d'interagir
- Un déficit de communication interactive
- Un défaut de concertation et de coordination intersectorielle
- Une dispersion des pôles de décision et des organes d'exécution

La complexité est la principale caractéristique de la législation et de la réglementation du foncier en général et de l'accès à la terre à usage d'habitation en particulier. Le sentiment général est que le secteur est d'une certaine façon frappé par une sorte de vacuité juridique consécutive à la non-application de la loi et/ou des dispositifs réglementaires. À titre d'illustration, la procédure d'annulation de titres administratifs provisoires d'occupation n'a été suivie d'aucun effet. Cette disposition, n'a pas, loin s'en faut, permis un mouvement important de transformation des titres provisoires en titres définitifs. Cela s'explique d'une part par la méconnaissance de cette possibilité par la grande majorité de la population, et d'autre part par le fait que la durée longue de détention de ces titres provisoires installe chez leurs détenteurs le sentiment de la possession pleine et entière du bien immobilier. Qui plus est, les redevances dues au titre d'occupation du domaine de l'État ne sont pas levées par l'administration du domaine. De surcroît, les lenteurs administratives, le coût élevé de la transformation du titre provisoire en titre foncier, l'inaliénabilité pendant cinq ans du

terrain, l'absence de mesures incitatives sont autant de contraintes. L'État et les services d'administration du foncier⁹ n'ont pas appliqué les articles 59 et 60 du Code du domaine de l'État ni les articles 38 et suivants du décret n° 81-557 du 21 mai 1981 transformant les titres d'occupation « permis d'habiter », « autorisation d'occuper » et « autorisation d'occupation » en baux emphytéotiques. De ce fait, l'occupation de la plupart des terres peut être considérée comme illégale.

L'illégalité est aussi caractéristique d'une bonne partie des terrains occupés à partir d'une acquisition faite en dehors des procédures légales et formelles, c'est-à-dire des terrains ne disposant pas d'un titre foncier. Les occupants de ce type de terrain détiennent le plus souvent par devers eux un document consistant en un acte de vente ou de cession qui peut être même authentifié par une autorité locale. Ce document n'est cependant pas reconnu par l'administration foncière¹⁰.

L'ampleur de l'inapplication de la loi et l'étendue de la situation d'illégalité en matière d'accès et d'occupation des terrains à usage d'habitation est telle qu'elle semble annihiler toute volonté des pouvoirs publics de réguler le secteur dans son ensemble. La difficulté est encore amplifiée par la poussée régulière et constante de la démographie et la demande foncière de plus en plus prononcée surtout dans les centres urbains et notamment à Dakar.

C'est là un contexte de multiplicité des acteurs impliqués dans le foncier, où les normes et les réglementations sont très peu respectées par de nombreux acteurs y compris étatiques parfois. Il en résulte une situation dominée par des occupations illégales, irrégulières et anarchiques notamment sur des zones non aedificandi, dans l'emprise des voies publiques et sur différents types de servitudes. La ressource foncière se raréfiant, les populations les plus démunies s'installent dans des zones inondables et/ou sur des terres d'habitude destinées à l'agriculture dans les banlieues et zones périurbaines notamment où des habitats spontanés et anarchiques côtoient des logements planifiés.

Sur un autre plan, les difficultés d'application des lois et règlements relatifs à la propriété foncière peuvent venir des services de gestion foncière qui sont souvent accusés de partialité et de manque de transparence. On constate des conflits de compétences et des dysfonctionnements dans la prise en charge de la gestion administrative des dossiers qui leur sont soumis. Par conséquent, la délivrance des actes fonciers est d'une lenteur qui encourage l'extension et le développement des occupations illégales, spontanées et irrégulières et les pratiques de corruption. Ainsi, la situation domaniale

et foncière tant décriée est-elle aussi tributaire des dysfonctionnements institutionnels et organisationnels des structures étatiques de gestion et de contrôle.

Étapes illustrant les lourdeurs et lenteurs de la procédure d'attribution d'un terrain du domaine national en milieu urbain

- Constitution d'un dossier de demande
- Instruction de la demande par le receveur des domaines du lieu de situation du terrain. Le receveur consulte d'autres administrations : urbanisme, cadastre, aménagement du territoire, etc. Ensuite, il dresse un rapport à l'attention de la direction des domaines.
- Saisine et consultation de la commission de contrôle des opérations domaniales. La commission est composée de représentants de plusieurs administrations.
- Immatriculation du terrain au nom de l'État :
 - Enquête de commodo et incommodo prescrite par une décision du Directeur des domaines
 - Préparation et signature d'un décret prescrivant l'immatriculation du terrain au nom de l'État
 - Saisine de la commission chargée de l'évaluation des indemnités dues aux occupants du domaine national
 - Préparation et signature d'un décret prononçant la désaffectation du terrain et fixant le montant des indemnités à payer aux occupants le cas échéant.
- Réquisition d'immatriculation du terrain :
 - Publication de la réquisition au journal officiel
 - Affichage des placards au greffe du tribunal régional et fixation de l'avis de bornage par le cadastre
 - Création du titre foncier au nom de l'État.
- Établissement d'un projet d'acte de bail :
 - Signature de l'acte par l'autorité administrative (Préfet ou gouverneur)
 - Approbation de l'acte par le ministère des Finances
 - Inscription du bail et délivrance du certificat d'inscription.

5.3. OFFRE ET COÛT DES TERRAINS

5.3.1. Offre de terrains urbains : entre informel et formel

5.3.1.1. Pratiques informelles et discours souterrains dans le domaine du foncier

À côté de ce secteur formel, s'est développé celui dit du secteur informel. Le développement de ce secteur s'explique à bien des égards par la forte demande

d'espaces à usage d'habitation qui a donné lieu à une forte pression foncière. Les terres jouxtant les périphéries urbaines qui étaient jadis à usage agricole sont transformées en terres d'habitation, entraînant une majoration du prix du mètre carré.

À cette situation viennent s'ajouter les démarches administratives pour se conformer aux dispositions législatives et réglementaires régissant le fonctionnement du système foncier au Sénégal. Le personnel chargé de traiter les dossiers est insuffisant par rapport à la demande. D'autre part, les montants à payer sont trop élevés. La combinaison de tous ces facteurs favorise le développement de l'informel.



Photo 22. Lotissement informel à Diamalaye, commune d'arrondissement de Malika, Pikine

Source : IAGU 2012

5.3.1.2. Prolifération des actes de vente non actés de façon officielle

Les actes « devant ou sans témoin » sont de loin les documents de propriété les plus courants au Sénégal. Or, un acte de vente remis à l'acheteur n'a aucune valeur juridique s'il ne se conforme pas à la loi. Les personnes qui ne disposent que d'actes de vente sont en situation irrégulière et semblent rarement prendre les dispositions qui conviennent pour se conformer à la loi régissant le foncier. En effet, le conservateur de la propriété foncière ne peut pas immatriculer un bien au nom de quelqu'un sans un document authentique, c'est-à-dire sans un jugement ou un acte notarié. Quand quelqu'un se réclame d'un bien, il doit faire valoir son droit de propriété en justice en entamant une procédure judiciaire aux fins de reconnaissance de son droit de propriété. C'est le juge qui ordonne au conservateur d'immatriculer le bien au nom du propriétaire. Malheureusement, nombre de propriétaires ne remplissent jamais cette formalité. Dans la ville de Touba et ses alentours, qui sont sous la gestion foncière singulière (statut d'exterritorialité)

et l'autorité du khalife de la confrérie des mourides, ce type de pratique est la règle. Les personnes qui disposent de ce type d'actes de vente ne peuvent obtenir de prêt auprès des banques, lesquelles demandent généralement des garanties, notamment des titres fonciers ou des baux.

Le titre foncier, le bail ainsi que les autres documents officiels d'accès au foncier urbain sont l'exception, le contrat de vente entre l'acquéreur et le vendeur déclaré étant la règle.

5.3.1.3. Des prix fixés sans expertise concernant la valeur vénale de la surface

La vente de maisons bâties sans expertise de la valeur vénale de la surface est une pratique très répandue à Dakar et dans les autres régions urbaines du Sénégal. Pourtant le document de cette expertise est une pièce que le notaire exige officiellement dans son dossier. L'évaluation sommaire qui est souvent faite est basée sur la proximité des grands axes routiers, la position dans les boulevards et avenues, etc.

5.3.1.4. Sous-estimation des prix de vente pour échapper à la fiscalité

Cette pratique qui consiste à sous-estimer les prix de vente de terrains est une façon pour l'acheteur de payer des taxes moindres (la taxe d'enregistrement correspond à 15 % du prix de vente du terrain). Les fiscalistes appellent cela une « simulation de vente ». Par ailleurs, dans le cas des promoteurs immobiliers, il est extrêmement difficile de simuler s'il ne s'agit pas d'une vente au second degré. En revanche, un acquéreur peut acheter un terrain dans le but de le revendre juste après avoir honoré tous ses engagements avec le promoteur et rempli toutes les conditions notariales.

5.3.1.5. Formes de mutations simplifiées dans la communauté des coopératives

Il arrive que des membres d'une coopérative vendent leurs parcelles qui font partie d'un lot unique de propriété à des tiers. Dans les cas les plus fréquents, c'est le président de la coopérative qui fait une constatation simple avec un acte de vente, alors qu'on devait recourir au notaire chargé du dossier de la coopérative.

- De la vente des parcelles morcelées qui se rattachent en un seul titre foncier

Comme dans le cas susmentionné, il arrive que des parcelles morcelées faisant partie d'un même titre foncier soient vendues à des tiers en dehors d'un acte notarial. Au lieu d'individualiser le titre foncier devant

notaire, des cédants procèdent à des ventes informelles devant ou sans témoin.

- Non-recours à des géomètres dans les processus d'acquisition de terrains dans la communauté des promoteurs lotisseurs

Il est établi que beaucoup de promoteurs ne font pas appel aux géomètres dans les opérations de lotissements. Cette situation fait dire à un responsable d'une agence immobilière « qu'il est aisé de comprendre le non-respect des normes dans l'aménagement des lotissements à usage d'habitation comme par exemple celle qui consiste à consacrer 60 % du terrain pour le bâti et 40 % pour les VRD ». On observe aussi le non-respect des réserves pour les équipements collectifs, espaces de socialisation et de verdure.

Tous ces cas de figure, qui sont loin d'être des exceptions, confirment la forte imbrication entre les pratiques foncières informelles et formelles en ce qui a trait au foncier. Ils montrent que contrairement à ce qu'on pourrait croire, l'informel n'est pas l'apanage des populations à faibles revenus non-instruites peu au fait des lois et règlements et qui investissent l'habitat spontané. Des responsables de l'administration, des ménages aisés, des entrepreneurs, des autorités politiques et autres s'y adonnent en parfaite connaissance de cause à des fins volontaires de contournement fiscal. La complexité voire la nébuleuse qui entoure le processus foncier facilite le maintien de telles pratiques plus pernicieuses par rapport aux ressources publiques.

Le secteur informel du logement n'est pas l'apanage des populations les plus défavorisées, à faibles revenus, non-instruites ou peu au fait des lois et règlements. D'autres catégories de la population investissent dans le secteur informel du logement, souvent à des fins volontaires de contournement fiscal.

5.3.2. Prix du sol

Le barème approuvé par la commission d'évaluation chargée d'estimer le prix des terrains nus permet d'estimer le prix du sol. Ces prix ont un caractère officiel, le marché libre des terrains pouvant s'en écarter très sensiblement. Pour preuve, les prix indiqués dans le tableau suivant tiré du PDU Dakar 2025 s'avèrent très en deçà de ceux pratiqués par le marché. Le prix du mètre carré au Plateau pourrait même atteindre dans certaines situations 1 000 000 CFA, soit 4 à 6 fois le prix mentionné dans ce tableau. Les services des impôts ne s'y trompent pas pour calculer la taxe d'enregistrement car ils font exclusivement référence aux prix pratiqués sur le marché.

Tableau 17. Prix des terrains dans la région de Dakar

Secteur	Prix Moyens au m ²
Département de Dakar	Plateau
	Médina
	Grand Dakar
	Secteur Patte d'Oie
	Villages périphériques
Départements de Pikine et Guédiawaye	Dagoudane-Pikine-Guédiawaye
	Pikine irrégulier-Guédiawaye irrégulier
Département de Rufisque	Rufisque-Bargny
	Terrains à usage d'habitation
	Terrains à usage agricole

Source : PDU Dakar – 2025 : 149

Les prix officiels des terrains urbains sont 4 à 6 fois en dessous des prix du marché foncier. Les services fiscaux se basent sur les prix de ce marché foncier pour imposer les transactions foncières ou pour opérer des redressements.

5.3.3. Place des banques dans le processus d'accès aux terrains

Les banques jouent un rôle de premier plan dans le processus d'acquisition de terrains à usage d'habitation. Elles consentent à leurs clients des prêts à cette fin. Les demandes de prêts auprès des banques sont assujetties à la justification par le demandeur de sources de revenus variés (salaires, revenus locatifs, valeurs immobilières, etc.). L'achat d'une parcelle et/ou la construction d'un logement nécessitent généralement un prêt immobilier dont le remboursement est étalé sur plusieurs années (5 à 15 ans). À partir d'une analyse du risque, le banquier va s'entourer de garanties qui vont au-delà de la simple domiciliation du salaire du demandeur de ce prêt. Il va se prémunir davantage en prenant ce qu'on appelle une garantie réelle, donc une hypothèque sur le bien en général.

Les banques traitent les demandes au cas par cas. Les conditions et montants des prêts sont fonction des capacités de remboursement. Sont pris en compte les facteurs tels que l'âge de départ à la retraite par exemple. Les banques préfèrent miser sur le volume notamment travaillé avec les coopératives d'habitat qui regroupent une centaine de membres. Cela leur facilite les négociations et même le traitement du dossier en appliquant des conditions standard. En général, la coopérative, propriétaire du site, peut emprunter et construire dans un court délai en garantissant le site collectif. La banque va ainsi prêter sur 18 mois ou 24 mois en donnant le crédit directement à la coopérative.

Une autre modalité de prêt bancaire est celle qui regroupe en une seule démarche la phase promoteur et celle acquéreur. En d'autres termes, la banque fait des crédits personnalisés aux membres de la coopérative en guise de rachat du crédit global qui avait été consenti à la coopérative.

Il existe en outre la méthode de prêt dite cautionnement hypothécaire qui consiste, pour des coopératives dotées de titres fonciers, à faire directement crédit à leurs membres. Dans ces cas, les titres fonciers seront à muter pour les transférer aux membres de la coopérative qui auront signé l'acte de prêt immobilier contracté par lesdits membres. On aura ainsi des cautionnements hypothécaires sur les titres et puis, après la phase de morcellement, la garantie va suivre la création de ce titre individuel.

Il faut signaler que le crédit bancaire est loin de constituer la règle dans le financement du foncier et du logement urbain au Sénégal en raison notamment des conditions draconiennes de crédit exigées. Il s'y ajoute la faible proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque au Sénégal (6 %) qui témoigne de la prépondérance dans l'emploi informel des revenus irréguliers et incertains.

5.4. ÉVALUATION DES BESOINS EN CAPACITÉ

Le gouvernement a décidé, durant la décennie des années 70, la promotion d'une architecture et d'un urbanisme fondés sur l'anthropologie de l'espace et s'inspirant d'une vision senhorienne de l'aménagement urbain. Cette perspective mettait en avant une structuration des formes et des symboles de la civilisation négro-africaine. Ainsi, certaines dispositions juridiques des textes de l'urbanisme convoquaient des valeurs de la civilisation



Photos 23 et 23 bis. Lotissement et cité en construction par promoteur privé à Mbao, Pikine

Source : IAGU 2012

soudano-sahélienne et certaines conditionnalités étaient rattachées aux systèmes préférentiels en matière d'acquisition foncière et d'autorisation de construire (Ly, 2000).

La mise en œuvre de ce texte rédigé en mars 1974 était accompagnée de mesures visant la formation et le renforcement de capacités dans le domaine de la construction et du foncier. Cela explique la mise sur pied de l'École nationale d'architecture et d'urbanisme ainsi que du Centre de recherche pour l'habitat, l'urbanisme et l'aménagement du territoire (CRHUAT). Ces deux institutions de formation et de recherche ont été supprimées. Il n'est donc pas étonnant de constater l'acuité des besoins en matière de formation sur le foncier et l'aménagement urbain ainsi que les nombreux conflits que rencontrent les populations dans le domaine de « l'habiter » et de la déstructuration de l'espace urbain. Les besoins en formation et en renforcement des capacités concernent aussi les élus locaux qui légifèrent avec beaucoup d'approximations sur les approches et les modes de traitement des demandes et des conflits fonciers. Ils méconnaissent leurs attributions en matière de gestion des domaines, de lotissement et de planification urbaine ainsi que les relations qui existent entre les communes de villes et celles d'arrondissement d'une part, les communes et les services déconcentrés de l'État en matière foncière. Les agents du cadastre ne doivent pas être en reste, car ils auraient besoin d'une actualisation de leurs connaissances dans le domaine du foncier pour mieux structurer et adapter leurs démarches, outils et méthodes dans les processus d'organisation des espaces urbains. Ce besoin de formation continue est aussi identifié pour les professionnels de l'aménagement et de la construction comme les géomètres, les architectes, les

urbanistes, les topographes, les agents immobiliers et le personnel des collectivités locales.

5.5. RETOUR DE L'ÉTAT COMME ACTEUR MAJEUR DU FONCIER

Le Sénégal a été caractérisé par une politique d'ajustement structurel qui entre les années 1980 et 2000 a grandement limité les capacités d'investissement de l'État qui pourtant basait toute sa légitimité sur ses fonctions d'animation économique et de redistribution.

Depuis 2000, le retour de l'État comme acteur sur le foncier a été un événement important dans les mutations spatiales de Dakar et des autres villes. Porteur d'un volontarisme très fort, il a impulsé depuis quelques années une transformation importante des espaces urbains qui marque le retour des pouvoirs publics comme acteurs centraux de la ville.

La réalisation d'infrastructures pour accueillir le sommet de l'OCI, le projet de nouvelle capitale et celui de la plateforme de Diamniadio en léthargie, celui de l'aéroport de Diass, la création de nouvelles régions administratives avec la politique d'équipement qui les accompagne, l'institution d'une fête tournante de l'indépendance qui a bénéficié à quelques capitales régionales sont des initiatives qui impactent sur l'aménagement du territoire national.

L'exercice du pouvoir de Wade s'accompagne d'une grande volonté de marquer l'histoire du pays par des constructions monumentales, qui peuvent témoigner de son dynamisme. Le symbolisme reprend sa place dans l'urbanisme à travers des réalisations comme la Porte du Millénaire, la Place des Tirailleurs, la Place

de l'Assemblée nationale, le nouveau théâtre et le parc culturel, la statue de la renaissance africaine, l'autoroute à péage et son projet de restructuration urbaine, etc.

Mais ce volontarisme se traduit également par une boulimie foncière de l'État et des acteurs qui lui sont proches. Ceux-ci semblent faire peser des enjeux importants sur tous les espaces de Dakar et du Sénégal. Depuis 2000, plusieurs affaires de déménagement souhaité ou réalisé ont défrayé la chronique : celle du Lycée Lamine Guèye, de l'hôpital Aristide Le Dantec, du stade Assane Diouf qui occupent des espaces hautement stratégiques sur le Plateau attirant les convoitises. Pour la plupart de ces cas, ce sont de grands projets hôteliers qui ont cherché à s'approprier ces espaces témoignant d'un intérêt nouveau des groupes financiers internationaux et de l'insertion de Dakar dans un réseau de métropoles très recherchées.

À l'analyse, les acteurs économiques proches du régime de Wade, mais également les acteurs politiques ont jeté leur dévolu sur l'espace dakarois qu'ils instrumentalisent dans leurs stratégies d'enrichissement et d'affirmation. Les dernières poches sont ainsi progressivement appropriées au profit surtout du parti au pouvoir et de ses pontes. Cette pression sur le sol suscite la réaction des anciens acteurs comme les lébous qui multiplient les revendications sur leurs ressources foncières disparues. Ainsi autour de tous les anciens villages lébous de Dakar, les confrontations se multiplient entre les autorités municipales et coutumières et avec des acteurs privés. Du fait des projets d'envergure dans Dakar et vers l'est de la presqu'île, le rapport au périurbain change. Les jeux fonciers les plus complexes se jouent désormais sur le corridor Dakar-Mbour-Thiès.

Dans l'ensemble, ce sont toutes les politiques étatiques qui sont envisagées sous l'angle des disponibilités foncières et de l'utilisation de l'espace dakarois. Le foncier est identifié aujourd'hui comme le principal obstacle à l'investissement dans un Dakar hyperdensifié. Il est ainsi loin le temps où l'État était peu visible, laissant les acteurs du privé et les divers promoteurs faire la loi.

Avec un volontarisme poussé à l'extrême, l'État lui-même a besoin de changements institutionnels pour soutenir le rythme de ses investissements et démontrer son efficacité. Devant la multiplication des « agences » chargées de missions et l'arrivée massive des institutions internationales et régionales (qui ont préféré Dakar à Abidjan et d'autres capitales africaines moins sûres), l'État cherche ainsi à répondre à ses propres besoins et ceci est un des facteurs de la pression foncière et immobilière à Dakar.

5.6. MARCHÉS FORMELS ET INFORMELS DU FONCIER ET DU LOGEMENT URBAIN AU SÉNÉGAL

L'autopromotion représente quelques 80 % de l'offre de logement urbain à Dakar et beaucoup plus dans les autres villes sénégalaises où les promoteurs publics et privés sont quasi-absents. Ainsi, dans leur majorité, les ménages recherchent un terrain puis s'investissent sur plusieurs années dans la construction progressive de leur maison en mobilisant des ressources diverses, en dehors du système de financement formel. L'accès au sol passe généralement par le marché foncier informel et les titres de propriété formels demeurent l'exception dans les villes sénégalaises.

5.6.1. Marché foncier

Il est caractérisé par la prégnance du secteur informel, même s'il s'agit d'acquérir des terrains immatriculés, donc formels. Les rares circuits formels passent par les promoteurs publics et privés qui offrent le plus souvent des terrains équipés (parcelles assainies, ZAC), notamment à Dakar et par les coopératives d'habitat qui permettent à leurs membres d'accéder au foncier. Les promoteurs privés lotisseurs mettent souvent sur le marché des parcelles non équipées d'infrastructures et de services et qui n'ont subi que des opérations de terrassement sommaires. Les agences immobilières qui sont particulièrement actives dans la location de logements mettent aussi en relation des acheteurs et vendeurs de terrains. Les ménages adressent également des demandes aux municipalités dans le cadre de leurs opérations épisodiques de lotissements administratifs. Ces transactions formelles portent exclusivement sur des terrains immatriculés (titre foncier, bail, actes administratif, permis d'occuper et autres).

Globalement l'accès au foncier urbain est contrôlé par des acteurs informels au rôle très important. Ce sont des courtiers, des notables, des autorités religieuses et coutumières, des retraités des domaines et du cadastre, des élus locaux et des lotisseurs informels. Par l'entremise de parents, amis, collègues de travail et autres connaissances, les ménages urbains sont mis en contact avec ces intermédiaires informels pour acheter un terrain à usage d'habitation. Les vendeurs potentiels de terrains ont aussi recours à ces acteurs intermédiaires pour trouver un acquéreur. Cette intermédiation coûte au vendeur une commission d'environ 5 % du prix du terrain (communément appelée frais de courtage). Pour la majorité des terrains informels non immatriculés, la transaction entre le vendeur et l'acheteur est sanctionnée par la production d'un acte de vente. Ce dernier est souvent visé par la commune afin de renforcer sa « légalité ». Certaines transactions

informelles sont effectuées devant un huissier, toujours dans ce souci d'accroître le potentiel de « légalité ». Toutes ces dispositions ne sont pas prévues par les textes de lois, mais elles offrent un sentiment de sécurité et de légalité à l'acquéreur.

On observe aussi sur le marché foncier des transactions hybrides, qui impliquent autant des acteurs informels que des acteurs formels. C'est le cas notamment des transactions sur les terrains formels immatriculés qui impliquent des intermédiaires/courtiers. Des frais de courtage qui s'ajoutent à la taxe d'enregistrement (15 % payés aux services fiscaux) et aux autres charges (environ 5 % intégrant les frais de notariat) sont payés par l'acquéreur dans de telles situations. La taxe d'enregistrement et les frais de notariat sont payés devant le notaire qui assure l'enregistrement de la vente auprès des services des impôts et domaines de l'État et permet à l'acquéreur de disposer à son tour d'une immatriculation à son nom. Cette forme de transaction intègre aussi bien des acteurs informels (courtiers) que des acteurs formels qui sont seuls en mesure de conclure la transaction par une immatriculation (notaires, services des impôts et domaines).

5.6.2. Acteurs du marché de logements

À l'instar de celui du foncier, le marché du logement est segmenté entre un marché informel majoritaire et un autre formel. Pour acheter un logement dans le circuit formel, les ménages s'adressent aux promoteurs publics ou privés qui ont des programmes de logement de différents standings. Dans ce cas, l'acheteur a souvent recours à la Banque de l'habitat du Sénégal (BHS) dans le cadre du financement. L'acquéreur potentiel, qui est généralement un salarié, constitue un apport pour pouvoir bénéficier d'un crédit hypothécaire de 10 ou 15 ans. L'acheteur peut aussi acheter un logement construit sur un terrain immatriculé, par l'entremise d'acteurs informels qui sont généralement des courtiers. Pour conclure une telle opération, l'intervention du notaire est nécessaire. Cette transaction est majorée de nombreuses taxes et commissions (jusqu'à 25 % du prix de la maison). Ces taxes sont moindres si le logement est acquis par le biais de la BHS.

5.6.3. Acteurs du marché formel du logement

L'achat ou la vente dans le système formel de logement peut se faire auprès de promoteurs publics ou privés, de coopératives, d'agences immobilières, de la BHS, chez les notaires ou directement auprès de particuliers/vendeurs.

Promoteurs publics et privés : Les promoteurs publics disposent d'une offre de logements déjà réalisés ou proposent des programmes de logements en phase de

réalisation. La SICAP par exemple met en ligne ou dispose dans ses bureaux de formulaires de demande de logement à remplir. L'acquéreur doit spécifier le programme souhaité (dans le cas de logements déjà disponibles) et le type de logements (villa ou appartement) de même que le nombre de pièces ou la superficie. L'acquéreur potentiel, qui est généralement un salarié, constitue un apport pour pouvoir bénéficier d'un crédit hypothécaire de 10 ou 15 ans auprès de la BHS ou d'une autre banque de la place.

Agences immobilières : Les agences immobilières sont des intermédiaires entre acheteurs et vendeurs. La vente ou la location de la maison est confiée par le propriétaire à l'agence immobilière. Cette dernière dispose de bureaux et de personnels qui sillonnent la ville à la recherche de biens immobiliers à louer ou à vendre. Elle publie les offres en ligne ou distribue les annonces imprimées près de commerces (grandes surfaces, stations d'essence). Elle diffuse donc l'information et prospecte la clientèle. De plus en plus, les agences immobilières proposent leurs offres de logement en ligne. L'acquéreur potentiel trouvera en ligne des annonces de vente de maison. Ces annonces peuvent comporter des images ou des visites virtuelles. Une recherche avancée permet de spécifier le type d'habitation désiré (appartement, villas ou terrains), le type de transaction (location ou vente), la ville et le secteur (en précisant le quartier ou la zone), le nombre de pièces et les prix proposés. L'agence présente les produits aux clients, organise les visites en compagnie d'un agent commercial, conseille le client et engage la négociation entre le propriétaire et l'acheteur. Le paiement de la transaction est organisé devant le notaire. En cas de vente, l'agence peut accompagner le client dans ses démarches : certificat d'urbanisme, hypothèques, formules de prêts, conditions de crédit.



Photo 24. Agence immobilière à Ouest Foire Dakar
Source : IAGU 2012

La rémunération des agences immobilières est constituée d'honoraires fixés librement. La moyenne se situe entre 4 et 10 % du prix de vente, à régler lors de la signature définitive du contrat de vente. Cette commission rémunère non seulement le travail d'intermédiaire commercial mais aussi les frais de publicité, les visites, la vérification de l'état de l'immeuble, l'estimation des travaux à venir, des charges, la vérification des renseignements nécessaires au bon déroulement du projet (titre de propriété du vendeur, description exacte du logement, règlement de copropriété, etc.). Les pratiques varient néanmoins sur le marché. En effet, selon les usages, les commissions sont payées soit par le vendeur soit par l'acquéreur et elles sont négociées avant toute opération.

L'achat auprès d'une agence immobilière constitue pour l'acheteur une garantie et un gain de temps en ce sens que la sélection des habitations est déjà faite en fonction de ses attentes. Mais la prolifération des petites agences immobilières jette le discrédit sur la profession. Il n'est pas rare de voir à tous les coins de rue de la capitale des bureaux faisant office d'agences immobilières et qui ne disposent pas de toutes les compétences professionnelles nécessaires. Il faut signaler que l'agent immobilier doit être titulaire d'une carte professionnelle de type « transactions sur immeubles et fonds de commerce ». Cette carte, délivrée par le préfet, doit être renouvelée chaque année.

Coopératives d'habitat : Si les années 1980 ont été marquées par le dynamisme du mouvement coopératif, manifestation de la société civile tournée vers l'habitat social, appuyée et encadrée par l'État, on note ces dernières années un net recul de la capacité des coopératives à réaliser des habitats, au profit de promoteurs privés. Cependant, les prix pratiqués par les promoteurs publics et privés sont hors de portée des ménages à revenu moyen ou faible. La régression progressive de l'appui de l'État ou l'échec des politiques qu'il initie ont fini par atteindre les coopératives et la BHS aussi rejette l'essentiel des dossiers qu'elle reçoit au motif de revenus insuffisants. Par conséquent, peu de projets collectifs de coopératives sont réalisés de nos jours ou ceux réalisés ont bénéficié de l'appui financier des employeurs à la place de l'intervention des pouvoirs publics. Les coopératives peinent aussi à trouver des terrains pour accueillir leurs projets immobiliers. Par ailleurs, les lourdeurs administratives dans la réalisation d'un projet immobilier par les coopératives contribuent fortement à leurs contre-performances. Cette situation renforce davantage l'exclusion des catégories à faibles revenus, des non-salariés et des travailleurs du secteur informel de l'accès logement. Les rares initiatives de coopératives destinées aux non-salariés et acteurs informels n'ont eu

qu'une portée limitée. C'est le cas de la coopérative des femmes de Grand Yoff, un quartier populaire de Dakar habité par des ménages aux revenus modestes et dont l'expérience encadrée par l'ONG ENDA Tiers Monde est décrite dans l'encadré sur cette page.

Coopératives et stratégies des femmes – L'exemple d'ENDA RUP

Ce programme s'inscrit dans la mise en œuvre du Plan national du logement, notamment avec l'application du chapitre 7 de l'Agenda 21 et les principes directeurs d'Habitat international coalition (HIC). Le programme a débuté avec un projet pilote, la Coopérative d'habitat des femmes de Grand Yoff, un quartier populaire situé dans la périphérie immédiate de Dakar. Les familles qui s'y étaient installées étaient locataires et n'avaient pas de statut légal. Le quartier enregistrait une forte croissance démographique associée à une pénurie de logements. Les préoccupations des femmes de ce quartier concernant leurs conditions de logement ont été au point de départ du projet d'Enda de caisse d'épargne et de crédit mis en place avec un groupement de femmes du quartier. Une grande partie de l'épargne des femmes était consacrée à l'obtention d'un logement convenable. Ce groupement des femmes de Grand Yoff comptait plus de 20 000 membres.

Avec l'appui d'Enda, qui a joué un rôle de négociateur auprès des autorités gouvernementales, les femmes ont obtenu un terrain de 1,5 ha dans un autre quartier de la périphérie de Dakar. Il s'agissait d'un terrain de l'État dans une ZAC qui fut divisé en 70 parcelles. La ZAC fut partagée en plusieurs terrains appartenant à quatorze coopératives de quartiers différents. Pour parvenir à ce stade, les femmes s'étaient au préalable constituées en coopérative, avec le soutien d'Enda RUP et de Graf, afin de donner un statut légal à leur demande. Cette coopérative d'habitat fut la première créée par des femmes issues de couches défavorisées de la population. (...) Au niveau de la ZAC, l'union régionale tente d'harmoniser le développement global des quatorze coopératives membres. À partir d'une enquête, des critères de sélection ont été établis et 70 femmes environ ont été sélectionnées pour s'installer dans la ZAC. Cependant, la liste des femmes en attente de logement est longue.

Fall (2009 :357-8) in : Develtere et al. (Eds) 2009

Notaires : Le recours au notaire est obligatoire pour tous les actes soumis à la publicité foncière. En effet, en matière de vente d'immeubles immatriculés, bâtis

ou non, ou en matière d'hypothèque conventionnelle de ces mêmes immeubles, le législateur sénégalais exige le passage chez le notaire, faute de quoi l'opération est sanctionnée d'une nullité. Le notaire offre un service de « transaction » comparable à celui d'un agent immobilier. Pour les notaires, les honoraires de négociation sont réglementés : 5 % du prix du bien jusqu'à 30 millions de francs CFA, 2,5 % au-delà, auxquels s'ajoute la TVA (18 %).

Courtiers : Ce sont les intermédiaires informels qui sont prépondérants dans le marché de logement. Il s'agit de particuliers qui ne sont pas enregistrés et qui opèrent dans des groupes de quartiers. Ils sont fortement connectés entre eux et se partagent l'information sur les acheteurs et leurs spécifications ainsi que sur les vendeurs. Leur commission est négociée et se situe à environ 5 % du prix de la vente. Elle est payée par l'acquéreur. On assiste à une forte augmentation du nombre de courtiers dans les grandes villes sénégalaises notamment à Dakar où cette activité constitue un refuge pour des personnes sans emploi généralement non-instruites. Il arrive souvent que dans une transaction on note l'implication de plusieurs courtiers pour parvenir à mettre en contact le vendeur et l'acheteur. Le partage de la commission pose souvent de réelles difficultés dans de tels cas de figure. Les courtiers sont aussi suspectés de contribuer au renchérissement des coûts des maisons et sont accusés de faire une concurrence déloyale aux agences immobilières légalement constituées.

Le courtier, un acteur informel ignoré des institutions publiques, demeure le maillon essentiel des transactions informelles comme formelles concernant les terrains et logements urbains.

5.6.4. Acteurs du marché informel du logement

L'achat entre particuliers est très répandu dans le marché du logement. Le contact entre le vendeur et l'acheteur s'effectue de bouche à oreille ou par l'intermédiaire de connaissances (amis, membres de la famille, voisins, collègues de travail) et la vente peut être effectuée sans intermédiaire. L'acquéreur peut également acheter un logement construit par un particulier sur un terrain immatriculé par l'entremise de courtiers.

Certains acteurs du secteur formel se retrouvent dans le secteur informel. Tout comme pour les agences immobilières, le courtier est l'intermédiaire entre vendeurs et acheteurs ou entre locataires et propriétaires. Sa rémunération est fonction du pourcentage discuté suivant le montant de la transaction immobilière. Le courtier discute et convient avec les particuliers

propriétaires de maisons du prix et est chargé de vendre ou de louer des appartements ou des maisons.

Dans le cadre des maisons vendues sans titre de propriété formel, le document scellant la transaction le plus répandu demeure l'acte de vente. En ce qui concerne les quartiers traditionnels ou irréguliers, les terrains ou maisons sont achetés par l'intermédiaire des autorités coutumières, des délégués de quartiers ou par l'entremise des plus anciens implantés dans la zone et qui sont informés des terrains ou maisons à vendre.

5.6.5. Analyse des prix des terrains et des logements dans les quartiers formels et informels

De fortes différences de prix sont observées dans les terrains urbains. Elles sont principalement liées au statut du terrain, à son équipement et à la centralité/accessibilité des quartiers concernés. Par exemple, dans les zones d'extension à l'ouest et au nord de Rufisque, un terrain de 150 mètre carrés peut coûter 6 à 7 millions de francs CFA s'il dispose d'un titre foncier, de 4 à 5 millions avec un bail, environ 3 millions avec un acte administratif (lotissement administratif) et entre 1,5 et 2 millions avec un acte de vente (marché informel). Ces différences très marquées sont illustrées par les montants des indemnités accordées par l'APIX (Agence nationale chargée de la promotion de l'investissement et des grands travaux) pour des terrains aux formes de tenure variées. Ainsi, le prix du terrain avec titre foncier est indemnisé à 100 % de sa valeur sur le marché, le bail emphytéotique entre 70 et 80 %, le bail ordinaire et le droit de superficie à 50 %. Les indemnités payées par l'APIX dans le cadre du projet de l'autoroute à péage Dakar - Diamniadio renseignent aussi sur l'évolution du prix du terrain entre Dakar et Rufisque. Ainsi, le mètre carré de terrain avec titre foncier est arrêté à 100 000 francs CFA à la Patte d'Oie à Dakar, à 30 000 francs CFA à Pikine irrégulier sud et à 25 000 francs CFA à Rufisque.

Lors de l'acquisition, les prix des terrains sont majorés d'environ 20 % dans le cas de la mutation formelle (particulièrement pour les titres fonciers et les baux). Cette majoration n'affecte pas les terrains non-immatriculés acquis de façon informelle et renforce le pouvoir d'attraction de l'acquisition de terrains informels. La rareté des terrains avec titres fonciers notamment dans les périphéries urbaines comme à Pikine renchérit aussi leur coût dans les centres urbains. La possession d'un terrain avec titre foncier ou bail est cependant un avantage majeur pour le propriétaire car elle permet à ce dernier de pouvoir faire financer son logement par le crédit bancaire hypothécaire.

Les différences de prix des logements s'expliquent aussi par la présence d'infrastructures et d'équipements



Photo 25. Offres (location et vente) des courtiers HLM Grand Yoff, Dakar
Source : IAGU 2012

dans les quartiers. Les zones périphériques urbaines sont souvent les moins bien dotées en infrastructures (routes, alimentation en eau potable, assainissement, éclairage public) et en équipements sociaux (écoles, hôpitaux). Étant non-loties, elles sont confrontées à la précarité foncière, ce qui accroît leurs difficultés dans l'accès aux infrastructures et équipements. Le défaut d'aménagement anticipatif qui caractérise de telles zones explique en grande partie l'ampleur des inondations qui y sont récurrentes.

Le prix du logement est aussi affecté par l'accessibilité du quartier et son éloignement du centre-ville. La banlieue est fortement dépendante du centre en termes d'opportunités d'emplois et de revenus. Les prix des logements qui sont situés à proximité des centres d'affaires et administratifs sont de loin plus onéreux même si les infrastructures et équipements collectifs ne respectent pas les standards. C'est le cas de la Médina à Dakar où les propriétaires s'investissent considérablement dans le locatif du fait de sa proximité avec Dakar-Plateau (le centre administratif, commercial et d'activités tertiaires).

5.7. QUESTIONS TRANSVERSALES : GENRE, VIH SIDA, JEUNESSE

Dans le contexte du foncier urbain au Sénégal, c'est bien au concept de « genre » (plutôt que de « sexe ») qu'il faut se référer. En effet, l'accès des femmes au foncier est le fruit d'inégalités socialement construites et ne se conçoit que dans le contexte des interrelations hommes/femmes.

Les femmes au Sénégal ne sont pas nommément citées dans le processus de distribution officielle des terrains (comme les ZAC par exemple) et elles se diluent dans le

groupe des bénéficiaires que l'on retrouve sous le vocable de « citoyens ». Les femmes sont ainsi des bénéficiaires « muettes » pour reprendre le langage de l'analyse de genre utilisé en anthropologie urbaine.

En ce qui concerne les inégalités monétaires entre hommes et femmes au sein des unités urbaines, il apparaît nettement que les hommes sont plus portés socialement et économiquement à « l'habiter » et aux acquisitions de terrain. Ce constat est cependant atténué par le fait qu'à revenus égaux une femme est en mesure d'accomplir les démarches nécessaires, d'acquérir un terrain et de payer les taxes et redevances qui y sont relatives. Les inégalités hommes/femmes dans l'accès au foncier sont donc avant tout le fruit d'inégalités économiques dont sont victimes les femmes, qui représentent, en milieu urbain, la majorité des travailleurs du secteur informel. Les structures de vente ne font pas de discrimination en fonction du genre, cependant les politiques sociales dans le domaine du foncier ne prennent pas non-plus ce critère en compte et ne promeuvent pas spécifiquement l'accès au foncier pour les femmes. Les politiques étatiques en rapport avec l'habitat, les coopératives d'habitat et regroupements professionnels sont plus susceptibles de le faire.

Les politiques officielles n'énoncent pas des critères pour une discrimination positive dans l'accès au foncier urbain et aucun signe ne montre que l'aide au développement a encouragé l'intégration du critère Genre dans les modes de distribution des terres urbaines. Les banques excluent aussi de fait les groupes marginalisés comme les personnes vivant avec le VIH et les pauvres et ne s'accommodent pas de critères pour favoriser une féminisation des prêts.

Dans le processus de participation citoyenne, les femmes constituent de plus en plus un groupe qui est consulté pour la prise en compte de leurs besoins pratiques et de leurs intérêts stratégiques. Elles sont encouragées de plus en plus à s'organiser pour accéder au foncier et aux technologies de la construction à l'intérieur du Sénégal et dans la diaspora.

La participation des femmes dans le domaine du foncier urbain s'inscrit davantage dans une logique de compétition sociale que sur la base de règles, de critères, de lois de promotion. Au demeurant, les groupes marginalisés comme les populations pauvres et les personnes vivant avec le VIH sont durement affectés par les logiques d'exclusion sociale. Les personnes étrangères qui vivent au Sénégal le sont aussi parfois dans les politiques sociales du domaine du foncier urbain.

La consécration du droit des femmes à l'égal accès à la propriété : La nouvelle loi constitutionnelle a jugé

nécessaire de garantir aux femmes un égal accès à la possession et à la propriété de la terre. Ceci devrait contribuer à réduire les inégalités d'accès qui, souvent, ne reposent que sur des traditions. L'accès au logement constitue encore une préoccupation des femmes en milieu urbain. En 1996, les femmes ne représentaient que 22 % des 17 853 adhérents des coopératives d'habitat les plus représentatives (Plan d'action national de la femme 1996).

Il est dès lors normal d'envisager des moyens réglementaires de promotion de l'accès des femmes à la propriété foncière et immobilière. Certes, aucune loi n'exclut les femmes de l'accès à la propriété foncière ou immobilière. Mais en restant muette à ce sujet, la loi peut entériner l'inégalité qui existait entre les genres dans le droit coutumier.

5.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La situation du foncier urbain en général et celle de l'accès aux terrains à usage d'habitation en particulier sont caractérisées par une crise multidimensionnelle. Cette crise se manifeste à travers une couverture encore faible et insuffisante des demandes. C'est là, en partie, le résultat du manque d'anticipation urbaine et donc d'aménagement préalable des extensions urbaines, qui découle de politiques mal ciblées et d'une utilisation inappropriée de ressources par ailleurs insuffisantes. L'accent est insuffisamment mis sur la viabilisation des terrains et l'installation d'infrastructures de base que les pouvoirs publics délaissent aux promoteurs. La crise foncière découle également des difficultés à faire appliquer les lois et règlements. En conséquence, le marché foncier échappe au contrôle de l'État, les réserves foncières urbaines aménagées s'amenuisent et entraînent un renchérissement des coûts et donc l'accentuation de l'exclusion des ménages à faibles revenus. Les frais liés à l'accès à la terre ainsi que les impôts et taxes sont élevés, les revenus des demandeurs demeurent modestes¹¹.

Un rapport de la Commission urbanisme et aménagement du territoire du Conseil économique et social regrettant « une absence de politique foncière de l'État » et « une lourdeur de la fiscalité du logement », fait

une série de recommandations afin que la situation soit définitivement assainie dans le secteur. Il préconise les mesures suivantes : « gel, par l'État, des assiettes foncières en vue d'y aménager des zones d'habitat à coût réduit et déterminer des règles précises pour l'acquisition de ces terres ; mise à disposition, par l'État, de terrains aux sociétés nationales concessionnaires et aux promoteurs privés pour permettre une réduction des coûts ; poursuite par la SN-HLM de sa mission, à savoir : la construction de logements sociaux en lieu et place ou concomitamment avec la livraison de terrains aménagés ; mettre en place des mesures d'accompagnement pour la production de logements sociaux ; impulser une industrie du bâtiment pour alléger les coûts des matériaux de construction ; supprimer la double taxation du logement qui est à la fois assujéti à la TVA (18 %) sur les travaux et au droit d'enregistrement (5 à 15 %) sur les ventes. Ce qui est contraire au Code général des impôts. Il convient de fusionner les deux en adoptant une TVA immobilière, ou de supprimer le droit d'enregistrement, à l'image de tous les pays qui ont développé leur secteur de l'immobilier (Tunisie, Maroc, voire même le Mali) ». Il est aussi urgent d'adopter des mesures radicales visant à faciliter l'accès durable au foncier des ménages à faibles revenus et des travailleurs du secteur informel majoritaires dans les emplois urbains mais défavorisés par l'irrégularité et la faiblesse de leurs revenus.

Les acteurs du secteur s'accordent sur plusieurs recommandations. Les autorités doivent :

- Réduire le nombre d'intervenants pour raccourcir les délais de délivrance des titres et des autorisations
- Promouvoir de vastes programmes d'aménagement et d'équipement de terrains urbains
- Réserver de vastes zones aménagées à l'habitat en hauteur (verticalisation)
- Assouplir et simplifier les dispositifs législatifs et réglementaires ainsi que les mécanismes d'accès au foncier qui participent de l'installation de la crise foncière structurelle
- Refonder le droit au regard des pratiques coutumières et informelles (réadapter les lois et règlements sur le foncier dans l'esprit d'une prise en compte des pratiques coutumières et informelles).

NOTES DE FIN

1. Cette décision a été prise par le Président à l'issue de l'audience accordée aux représentants de la population de Ouakam, le 5 octobre 2006.
2. Les travaux de voirie, d'assainissement, d'adduction d'eau, d'électrification et de canalisation sont estimés à 700 millions de francs CFA.
3. Le Soleil, du lundi 27 août 2001.
4. Notons qu'une fois toutes ces opérations terminées et après le paiement des 3 000 000 francs CFA, il restera 4 440 000 francs CFA dont l'utilisation n'a pas été définie par les membres de l'association.
5. Alla KANE, 2009, État des lieux législatifs et réglementaire régissant le foncier au Sénégal, Plateforme des Acteurs Non étatiques pour le suivi des Accords de Cotonou au Sénégal, Groupe thématique Bonne Gouvernance, juillet 2009, p. 5.
6. Alla KANE, 2009, op.cit, p. 6.
7. Ces titres administratifs ont été supprimés par l'article 59 du Code du domaine de l'État et leur transformation en baux exigée par le législateur.
8. Mohamadou Abdoul, La crise de la gestion foncière dans les banlieues de Dakar, Réseau de recherche comparative (RRC), Terres urbaines en Afrique de l'Ouest, Politiques foncières et animateurs du marché fonciers à Dakar (Sénégal), CODESRIA, p.17.
9. Ces services sont : les services des domaines, le service de la conservation de la propriété foncière et des droits fonciers, le service du cadastre et de l'urbanisme, etc.
10. Emmanuel Seyni NDIONE (Direc.) et Ousmane GUEYE (Coord.), 2009, Pikine aujourd'hui et demain, Diagnostic participatif de la ville de Pikine, (Dakar, Sénégal), mai 2009, Enda Graf Sahel et Afrique de l'Ouest, p. 30.
11. Aminata DOUCOURE SOW, Foncier et production de terrain destiné à l'habitat – cas du Sénégal, p. 6.

FINANCEMENT DU LOGEMENT

6.1. INTERVENTION DU SECTEUR FINANCIER EXISTANT DANS LE FINANCEMENT DU LOGEMENT

6.1.1. La Banque de l'habitat du Sénégal

Créée en octobre 1979, la BHS a démarré ses activités en mars 1980. Elle exerce ainsi depuis plus de 30 ans au service de la promotion de l'épargne et de l'accès à la propriété immobilière au Sénégal. Elle propose ses services dans les cas suivants : acquisition de logement ou terrain vendu par un promoteur ; acquisition de terrain ou logement vendu par un particulier ; construction ; amélioration ou extension d'un logement ; achèvement de travaux de construction.

Fin décembre 2009, les ressources collectées par la BHS auprès de sa clientèle s'élevaient à 162,162 milliards de francs CFA, soit 326 360 000 USD. Les crédits consentis s'élevaient à la même date à 107,367 milliards de francs CFA, soit 216 082 000 USD.



Photo 26. Siège de la Banque de l'habitat du Sénégal, à Dakar
Source : IAGU 2012

6.1.2. Banques commerciales

Depuis quelques années, les banques commerciales et les établissements de micro-finance développent des produits ciblés sur le financement de l'accès au logement. Les volumes de prêts consacrés au logement accordés par les banques secondaires, autres que la BHS, sont encore très faibles. Quelques crédits à l'habitat sont accordés, soit pour l'achat d'un terrain, soit pour l'achèvement ou la réalisation d'une construction de haut standing. Ces banques interviennent très peu ou pas du tout dans le financement de l'habitat social, alors qu'elles sont en surliquidité. En effet, le système bancaire sénégalais n'intègre encore guère de volet sur le financement du logement social. Ce dernier doit être financé sur le long terme, alors que les ressources mobilisées par les banques commerciales sont pour l'essentiel des ressources sur le court terme.

6.1.3. La Caisse de dépôts et consignations (CDC)

Le dispositif de financement de la CDC, orienté sur la politique de la ville, est posé par la loi n° 2006-03 du 4 janvier 2006. Ce texte législatif a institué la CDC comme un établissement public à statut spécial distinct de l'État et doté d'une personnalité juridique et de l'autonomie financière. Il vise, entre autres, à fournir aux acteurs du secteur de la politique de la ville et du logement, « des ressources financières abondantes et peu onéreuses », qu'ils pourraient difficilement mobiliser auprès du système bancaire.

La Caisse des Dépôts et Consignations se met, selon la volonté des pouvoirs publics, au service de l'intérêt général et du développement économique du pays en appuyant les politiques publiques conduites par l'État et les collectivités locales. Elle est dotée de ressources financières suffisantes par substitution « au Trésor public dans la réception et la gestion des dépôts et consignations des organismes et des particuliers ainsi

que la garde des fonds disponibles de la Caisse nationale d'épargne », en plus de « la gestion des fonds de caisses de retraites ou d'assurances notamment le Fonds national de retraites, des dépôts de garantie constitués par les usagers auprès de grands concessionnaires de service public ».

6.2. FINANCEMENT DU LOGEMENT DES PARTICULIERS

6.2.1. Crédits aux particuliers résidents

Les banques sénégalaises ont toujours accordé des prêts immobiliers à leurs clients pour l'acquisition et/ou la construction de logements. Il ressort de l'étude du financement bancaire de l'immobilier commanditée par la BCEAO en 2009 et couvrant la période 2000-2007 que :

- Les crédits mis en place par les banques sont passés de 18,5 milliards de francs CFA en 2000 à 51,6 milliards en 2007.
 - Le montant total des concours est de 268 milliards de francs CFA pour 18 408 dossiers.
 - 97,6 % des dossiers approuvés par les banques concernent les personnes physiques et 2,4 % les personnes morales.

La clientèle résidente constitue 85,6 % des bénéficiaires de crédits selon cette étude. Elle est en majorité formée de salariés des secteurs public et privé et accessoirement de clients du secteur informel. Il est important de noter que 83 % des crédits sont accordés par la BHS (68,41 %) et la SGBS (14,24 %).

Plus des trois quarts (76,4 %) des demandeurs sont de sexe masculin contre un quart pour les femmes. Ceci s'explique certainement par le rôle de chef de famille prépondérant que l'homme joue dans une société à plus de 95 % musulmane. Les personnes mariées représentent également les trois-quarts (75,3 %) contre 19,5 % pour les célibataires et 2,1 % pour les divorcés.

En trente ans, la BHS a financé plus de 29 000 crédits aux clients particuliers pour un volume global de 200 milliards de francs CFA (409 778 000 USD). Pour la décennie 2001-2010, la BHS a accordé à ses clients particuliers plus de 12 000 crédits pour 116 milliards de francs CFA (237 671 000 USD). En moyenne durant ces trente ans, la BHS, principal pourvoyeur de ressources bancaires pour l'habitat, a financé un peu moins de 1 000 crédits particuliers par an. Ainsi, c'est environ un millième des besoins annuels de logements urbains au Sénégal qui sont financés vis la BHS quand on considère les 100 000 nouvelles unités de logement dont on estime que le Sénégal a besoin tous les ans.

Les niveaux de crédits accordés aux clients particuliers sont fonction de leur niveau de revenus (quotité cessible égale au tiers des revenus) et des garanties proposées par ces derniers. Au 31 décembre 2008, la BHS déclare avoir fait des crédits aux particuliers pour 39 projets promoteurs ou coopératives, réalisant au total 3 302 parcelles viabilisées ; 4 682 logements construits ; 290 appartements et 10 immeubles d'un coût global de 95,60 milliards de francs CFA (195 874 000 USD) dont 32,52 milliards de francs CFA (66 629 900 USD) de crédit bancaire.

Tableau 18. Pourcentage des crédits aux particuliers accordés par différents établissements bancaires (2000- 2007)

Établissement bancaire	Part dans les crédits aux particuliers attribués
SGBS	14,24 %
CLS	1,91 %
BICIS	2,59 %
BHS	68,41 %
BOA	-
CNCAS	0,16 %
Attijari	0,92 %
BIS	0,08 %
ECOBANK	0,09 %
CBAO	4,18 %
BSIC	0,04 %
BRM	0,01 %
Total	92,63 %

Tableau 19. Crédits particuliers à l'habitat financés par la BHS entre 1981 et 2010

Catégorie	1981-1990		1991-2000		2001-2010		Total	
	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant	Nombre	Montant
Locatif	-	-	-	-	84	7 325	84	7 325
Social	5 571	21 480	7 524	35 419	5 732	41 358	18 827	98 257
Standing A	690	5 461	609	5 852	1 328	17 110	2 627	28 423
Standing B	66	605	581	7 994	1 592	30 012	2 239	38 611
Grand standing	-	-	-	-	146	6 312	146	6 312
Terrain	1 057	903	1 911	4 124	2 984	14 061	5 952	19 088
Total	7 384	28 449	10 625	53 389	11 866	116 178	29 875	198 016

6.2.2. Crédit aux Sénégalais de l'extérieur

Ils représentent environ 15 % des bénéficiaires de crédits si l'on considère le système bancaire dans sa globalité. Le nombre et le volume de financement des expatriés sont plus élevés à la BHS et à la SGBS, avec respectivement 19,4 % et 6,75 %. Ceci est dû aux politiques agressives en direction de cette clientèle, par la mise en place de guichets dédiés dans les pays d'accueil des Sénégalais de l'extérieur. L'épargne des Sénégalais de l'extérieur constitue près de 50 % de l'épargne collectée par la BHS ces dernières années.

Ces émigrés influent grandement sur la production du logement, selon qu'ils sont frappés ou non par la crise financière dans leur pays d'accueil. Quand on sait qu'environ 30 % du milliard d'euros transférés au Sénégal sont destinés au secteur de l'immobilier (comme en atteste une étude de la Banque africaine

de développement), on mesure facilement l'impact d'une diminution des flux de transfert d'argent dans la construction et le paiement des loyers.

En dehors des circuits bancaires, l'autofinancement est la règle chez les émigrés et membres de la diaspora. Plus de 60 % des émigrés propriétaires de parcelles dans une dizaine de quartiers de la région de Dakar, ont financé seuls la construction de leurs maisons (Tall, 2009 : 158). L'environnement bancaire n'encourage pas le recours au crédit institutionnel. Certains émigrés n'ont pas une culture du financement bancaire, ils sont rebutés par le paiement d'intérêts et l'opacité du système bancaire. Face à cette incapacité de mobiliser des financements supplémentaires, l'émigré module souvent sa construction selon ses rentrées d'argent. L'autofinancement est dans ce cas précis une stratégie d'adaptation économique face aux difficultés d'accès au financement bancaire.

Tableau 20. Répartition des crédits selon le pays de résidence du bénéficiaire

Établissement	Sénégal	Autres pays UEMOA*	Pays hors UEMOA*	Total
SGBS	2 781	4	197	2 982
CLS	734	-	9	743
BICIS	526	5	22	553
BHS	10 528	57	2 316	12 901
BOA	9	-	-	9
CNCAS	30	-	-	30
Attijari	284	-	-	284
BIS	19	-	-	19
ECOBANK	69	1	-	70
CBAO	756	37	8	801
BSIC	15	-	-	15
BRM	1	-	-	1
Total	15 752	104	2 552	18 408

Source : BCEAO 2009

* Union économique et monétaire ouest-africaine

Au Sénégal, seulement 6 % de la population ont recours aux services d'une banque (hors micro-finance). Le crédit bancaire hypothécaire est donc une option très minoritaire dans le financement du logement chez les ménages urbains.

6.3. FINANCEMENT DES COOPÉRATIVES DE LOGEMENTS

Le financement des programmes immobiliers par des coopératives d'habitat est très recherché par les candidats à l'acquisition d'un logement, du fait de ses modalités souples et avantageuses. Les membres de ces coopératives cotisent mensuellement jusqu'à la mobilisation des apports requis par les banques, avant de se faire relayer par ces dernières pour des financements à moyen et long terme.

Il faut souligner que dans les programmes des coopératives, les employeurs s'impliquent parfois par la mise à disposition d'un apport sous forme de don, de subvention ou de prêt sans intérêts. Cette implication, compte tenu des coûts élevés des logements et par conséquent des apports requis, réduit de manière substantielle les délais d'attente pour accéder à un toit pour les membres des coopératives. D'autres formes d'implication des employeurs pour faciliter l'accès aux logements de leur personnel sont les cautions et les bonifications des taux d'intérêts ou la désaffectation du patrimoine foncier. Les cas les plus illustratifs d'implication d'employeurs sont ceux de :

- La Société nationale de télécommunications (SONATEL) qui assiste ses employés par la mise à disposition d'assiettes foncières viabilisées et qui, à travers les conventions signées avec les banques, bonifie les taux d'intérêts qui leur sont appliqués.
- La Société nationale d'énergie électrique (SENELEC), qui a mis en place un fonds pour la promotion sociale des employés et qui assiste également ces derniers par la mise à disposition d'apports personnels et la bonification de crédits immobiliers.

L'épargne des coopératives dans les différentes banques du Sénégal dépassait les 30 milliards de francs CFA en 2009. Le secteur des systèmes financiers décentralisés, avec plus d'un million de sociétaires et plus de 100 milliards de francs CFA de dépôts en 2007, vient améliorer le ratio de couverture et diversifier la clientèle.

Plusieurs institutions appuient les coopératives d'habitat, notamment des ONG comme Habitat for

Humanity qui soutient les coopératives des Industries chimiques du Sénégal. Au-delà de l'appui institutionnel, technique et financier de l'État, les coopératives sont très peu soutenues par les bailleurs de fonds et comptent beaucoup sur leurs membres. Ces derniers, au regard de leur histoire et de leur structure sociologique, appartiennent en majorité aux classes moyennes ou populaires et s'acquittent difficilement de leurs cotisations. Les coopératives s'adressent donc souvent aux banques pour obtenir des crédits, en particulier à la BHS qui leur accorde un taux préférentiel de 8 %.

Le financement des coopératives d'habitat pose généralement de sérieux problèmes liés aux conditions d'accès difficiles au crédit bancaire, au potentiel d'épargne limité de leurs membres du fait de leur profil socioéconomique, et de la capacité limitée des coopératives à démarcher des bailleurs de fonds et des partenaires financiers potentiels. À cela s'ajoutent des coûts de production du logement élevés, au-delà des possibilités des membres (Fall, 2009 : 355).

6.4. FINANCEMENT DU LOGEMENT LOCATIF

Dès le début des années 80, avec l'avènement de la BHS, les sociétés immobilières publiques ont bénéficié de financements de partenaires étrangers qui leur ont permis de réaliser un important parc locatif. Avec le retrait des bailleurs étrangers dans les années 80, les promoteurs publics comme privés ne bénéficiaient que de financements à moyen terme (ne dépassant pas dix ans) à des taux relativement élevés (entre 9 et 12 %). Les promoteurs publics manquent donc de ressources stables pour le financement du locatif. Les taux de crédit pratiqués et les durées d'amortissement qui dépassent exceptionnellement dix ans ne favorisent pas le renforcement d'un parc locatif à des prix accessibles. Ces conditions de financement draconiennes, ajoutées aux coûts élevés du foncier et des matériaux de construction, rendent impossible la réalisation d'un parc locatif constitué de logements ou d'appartements à caractère social.

Les engagements des banques d'une façon générale semblent assez timides par rapport au dynamisme et au bouillonnement du secteur de la production de logement à Dakar et dans certaines villes de l'intérieur. Certains n'hésitent pas à incriminer les contraintes sur la sécurité juridique du financement alors que d'autres justifient cet état de fait par le sentiment que la bulle immobilière va se dégonfler du jour au lendemain.

6.5. FINANCEMENTS DIRECTS ACCORDÉS PAR L'ÉTAT

6.5.1. Aides financières de l'État

Les aides financières de l'État sont pour l'essentiel des exonérations d'impôt sur le revenu qui concernent :

- Les intérêts, arrérages et tous autres produits de comptes de dépôts ouverts dans les écritures de la BHS, ainsi que des prêts et avances, quelle que soit leur forme, consentis par cet établissement
- Les intérêts des prêts consentis aux coopératives ou unions des coopératives créées et fonctionnant conformément à la législation en vigueur, ou des prêts qu'elles consentent
- Les intérêts, arrérages et tous autres produits des emprunts contractés par la SNHLM

La même exonération est applicable aux sociétés d'économie mixte fondées en vue de l'amélioration de l'habitat et à toutes les autres sociétés qui se consacrent, avec l'agrément et sous le contrôle de l'État, au développement de l'habitat, dans la mesure où les prêts sont contractés ou consentis en vue de l'amélioration de l'habitat ou du développement des habitations économiques.

Sont également affranchis d'impôt sur le revenu les sociétés coopératives d'habitat et les groupements dits « Castors » qui procèdent, sans but lucratif, au lotissement et à la construction de logements au profit exclusif de leurs membres. Les plus-values immobilières réalisées par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le cas échéant assujetties à la taxe de plus-value, ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu. Aussi, les intérêts des emprunts à la charge du contribuable, pour l'acquisition, la conservation ou les réparations de son habitation principale située au Sénégal, sous réserve de la production du tableau d'amortissement du prêt certifié par l'organisme prêteur, sont des charges déductibles de l'impôt.

En outre, le taux de la contribution foncière des propriétés bâties est fixé à 5 % de la valeur vénale pour les immeubles autres que les usines.

Concernant les droits d'enregistrement, il sont d'un montant égal à 5 % de la transaction (au lieu de 15 % habituellement) pour les actes portant vente d'immeubles à usage de logement par les personnes morales ou physiques qui se consacrent, avec l'agrément et sous le contrôle du gouvernement, au développement de l'habitat social, et dont le coût est égal ou inférieur à un montant fixé par décret sur proposition conjointe du Ministre chargé des Finances et du Ministre chargé de l'Habitat (loi n° 97/11 du 6 mai 1997). Des droits

d'enregistrement de 1 % s'appliquent sur les actes portant acquisition, par les organismes publics ou privés d'aménagement et d'équipement foncier désignés par le Code de l'urbanisme, de terrains ou de droits de superficie compris dans le périmètre d'une ZAC et nécessaires à la réalisation de leur programme. Le bénéfice du tarif réduit est subordonné à la réalisation du programme dans un délai de trois ans à compter de la date de prise de possession des terrains. Enfin, les locations à usage d'habitation sont exonérées de TVA.

Les aides et facilités offertes par l'État pour appuyer l'habitat social ne profitent pas aux ménages du secteur informel qui représentent jusqu'à 80 % des emplois urbains.

6.5.2. Mobilisation de ressources publiques pour le logement

Auparavant, la taxe de l'habitat, représentant un prélèvement de 2 % sur les salaires des travailleurs, alimentait le FAHU, Fonds d'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat, un compte spécial du Trésor. Une partie des ressources du FAHU servait à financer l'aménagement et l'équipement des assiettes foncières des programmes de l'OHLM, constituant ainsi une aide à la pierre à ces opérations et une subvention aux prix de cessions des logements qui en étaient issus.

Au même moment, la CCCE concédait depuis les indépendances à la fin des années 70 des prêts concessionnels, sur le long terme avec des taux inférieurs à 4 %.

La création de la BHS en 1979 introduisit des aménagements dans l'allocation des ressources du FAHU dont 80 % des ressources lui étaient désormais affectées sous forme de dotations en consolidation et en bonification des prêts. L'aide à la personne ou personnalisée au logement se substitua, à compter de cette date, à l'aide à la pierre. Malgré tout, la BHS n'est pas encore suffisamment dotée de ressources longues et concessionnelles.

Un fonds de l'habitat, qui reposerait sur la triple nécessité de rendre davantage solvables les requérants à faibles revenus, de mettre à la disposition des financeurs des ressources longues et d'aménager de vastes trames d'accueil, pourrait être institué. Il pourrait tirer ses ressources d'emprunts auprès de partenaires et investisseurs de l'étranger, de loyers sur le patrimoine bâti de l'État, des recettes du domaine de l'État, des taxes sur les autorisations de construire, des taxes sur les édifices à usage commercial, d'une taxe sur les salaires, éventuellement d'une subvention annuelle de l'État. La création de ce fonds à partir de telles ressources

reposerait sur le principe que désormais le financement de l'urbanisation devrait être inscrit dans un processus durable. L'urbanisation devrait être financée à partir de ressources tirées des plus-values qu'elle génère.

L'État du Sénégal, par le biais de la Direction de la monnaie et du crédit, participe au financement des acquéreurs que sont les fonctionnaires et des autres agents. Ainsi des crédits dits « DMC » sont accordés à ces derniers à des taux nuls et sur une durée maximale de sept ans, avec un montant plafond de cinq millions de francs CFA (10 244 USD) par agent.

Le volume des crédits « DMC » est passé de 0,8 milliards de francs CFA (1 639 110 USD) en 2002 pour 640 bénéficiaires à plus de 10 milliards en 2010 (20 488 900) pour près de 3 000 bénéficiaires, soit une augmentation moyenne annuelle de 37 %.

On peut constater que la plupart des aides fiscales et autres consenties par l'État dans le cadre de l'accès au logement profitent aux travailleurs salariés. La majorité des travailleurs du secteur informel, déjà exclus du secteur bancaire, sont les laissés pour compte de cette assistance publique. Ce sont donc les plus nécessiteux qui sont ignorés par ces aides de l'État.

6.6. MOBILISATION DES RESSOURCES ET SYSTÈMES D'ÉPARGNE POUR L'AUTOPROMOTION

La majeure partie des constructions de logements au Sénégal sont réalisées sur financement propre des propriétaires et généralement pendant plusieurs années. Cette situation a pour origine la faible proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque ; l'absence ou la rareté des titres de propriété

Tableau 21. Évolution des crédits inscrits au budget de l'État pour les prêts au logement de 2002 à 2010

Année	Crédits ouverts (Francs CFA)	Bénéficiaires
2002	800 000 000	640
2003	1 600 000 000	939
2004	2 600 000 000	911
2005	3 200 000 000	1 689
2006	4 000 000 000	1 974
2007	7 500 000 000	2 350
2008	12 000 000 000	2 745
2009	-	-
2010	10 500 000 000	près de 3 000
Total	42 200 000 000	

Ces financements permettent aux travailleurs bénéficiaires de mobiliser un apport pour être attributaires dans les programmes immobiliers des promoteurs et coopératives ou de construire leurs logements.

L'État du Sénégal offre d'autres facilités dans le cadre de l'accès aux logements par une politique fiscale consistant en :

- L'exonération décennale après l'acquisition du premier logement
- L'exonération de taxes sur les opérations bancaires (TOB) pour les acquisitions d'une première résidence principale dans la tranche sociale
- Les exonérations dans le cadre du programme « une famille, un toit »

pour la garantie des prêts hypothécaires ; et la faiblesse générale de l'épargne. Considérant l'évolution du parc de logements à Dakar et le nombre de dossiers financés par le système bancaire, il est raisonnable de considérer que plus de 75 % des logements sont financés par les propriétaires.

Le financement des logements produits par les propriétaires s'effectue sous diverses formes :

- Construction évolutive en fonction des montants épargnés par les propriétaires ; ces constructions peuvent durer des années en fonction des capacités des individus concernés.
- Juxtaposition de crédits personnels ordinaires mobilisés auprès des institutions bancaires et mutualistes, surtout dans les villes où les titres

de propriété ne permettent pas d'inscription hypothécaire

- Crédits bancaires avec inscription hypothécaire sur des terrains titrés ; les durées d'amortissement de ces crédits varient entre cinq et vingt ans selon la durée d'activité restante du demandeur de crédit.

Pour les crédits hypothécaires aux clients adeptes de l'autopromotion, la BHS a accordé près de 15 000 prêts pour 120 milliards de francs CFA (245 867 000 USD) en 30 ans.

Les institutions de micro-finance interviennent dans le financement du logement, notamment pour les clients du secteur informel qui n'ont pas accès aux crédits des banques faute de garantie. Cependant, les taux d'intérêt sont généralement supérieurs à 20 % et les prêts portent sur des durées très courtes ne dépassant généralement pas cinq ans. Certaines mutuelles proposent des durées plus longues et des taux plus attractifs pour attirer les travailleurs du secteur formel. Il s'agit de mutuelles appartenant à de grands réseaux de micro-finance ayant des agences dans les zones les plus reculées tels que l'Union des mutuelles du partenariat pour la mobilisation de l'épargne et du crédit au Sénégal (UM-PAMECAS), le Crédit mutuel du Sénégal (CMS) et l'Alliance pour le crédit et l'épargne (ACEP) (Tall, 2010).

6.7. FINANCEMENT PAR DES CIRCUITS NON-OFFICIELS : LES SOUPÇONS DE BLANCHIMENT D'ARGENT DANS LE SECTEUR IMMOBILIER SÉNÉGALAIS

À Dakar, le secteur de l'immobilier est considéré comme un haut lieu de blanchiment d'argent. Certes, le Sénégal n'est pas le seul pays concerné dans l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA), mais, paradoxalement, sa stabilité politique, l'efficacité de son système financier et sa position géographique en font un choix privilégié des blanchisseurs.

Selon le journal La Gazette¹, la BCEAO a effectué une étude dans l'ensemble des pays membres pour évaluer dans certains secteurs des indices attestant de l'effectivité et de l'ampleur du blanchiment d'argent sous toutes ses formes. Au Sénégal, l'étude du secteur du bâtiment a livré des données préoccupantes. La méthode d'évaluation et de calcul mathématique qui a été utilisée (le proxys) a permis de démontrer que moins de 10 % des immeubles en cours de construction et de l'ensemble des activités économiques liées à l'immobilier dans l'agglomération dakaroise sont d'origine licite. Autrement dit, au moins 92 % de telles activités sont réalisées avec des financements dont l'origine est inconnue de la Banque centrale et des banques commerciales installées dans le pays (journal La Gazette publié le 24/04/2009).

Rappelons qu'en 2007, un rapport des Nations unies (Unsic) indiquait que le « Sénégal est très vulnérable au blanchiment d'argent où la majeure partie du blanchiment concerne des fonds produits localement par la corruption et les détournements. Et que le marché de l'immobilier qui est en plein essor à Dakar est largement financé en espèces, et qu'il n'y a aucune transparence dans ce secteur ».

Les immeubles qui poussent comme des champignons à Dakar et dans certaines villes du Sénégal continuent de confirmer la thèse du blanchiment d'argent. Le Groupe intergouvernemental d'action contre le blanchiment d'argent en Afrique de l'Ouest (GIABA), dans son rapport 2010, relève que le marché florissant de l'immobilier à Dakar est largement financé en liquidités. Avant de faire remarquer : « La propriété et le transfert de biens ne sont pas transparents. Le boom continu de la construction et les prix élevés des biens laissent penser qu'il y a de plus en plus de fonds d'origine douteuse en circulation au Sénégal ».

Face à cette situation, la lutte contre le blanchiment d'argent est devenue, dans tous les États membres de la Banque centrale des États de l'Afrique de l'Ouest (BCEAO), une préoccupation constante et majeure des autorités, conformément aux engagements souscrits par l'ensemble des pays engagés par la convention établissant l'institution financière.

6.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La politique de financement du logement au Sénégal a maintenant plus de 50 ans. Elle fut d'abord appuyée par la coopération internationale, ensuite par le secteur bancaire local sur le court terme pour les promoteurs immobiliers et les moyen et long termes pour les particuliers.

Les acquéreurs de logements, à travers les programmes des promoteurs publics comme privés, mobilisent les financements sur fonds propres, avec le soutien de membres de leur famille ou avec l'appui des banques ou encore de leurs employeurs pour accéder à des produits toujours plus onéreux dans les villes. Ces acquéreurs, constitués des employés des secteurs public et privé, des émigrés et des employés du secteur informel, agissent à titre individuel ou regroupés sous forme d'associations ou de coopératives. Notons également la présence, dans le secteur du logement, d'acteurs aux logiques souvent souterraines qui utilisent des circuits douteux pour le financement de l'immobilier (blanchiment d'argent).

Le financement du logement est confronté à de sérieuses difficultés liées notamment aux coûts exorbitants du foncier et des matériaux de construction, à la

non-participation de l'État dans le financement de l'aménagement et des infrastructures et à la capacité d'endettement réduite des clients du secteur formel. Les déséquilibres sont surtout notés dans les segments de l'habitat social et du grand standing respectivement du fait d'une offre insuffisante et d'une demande insolvable. En conséquence, une situation de crise s'est installée dans ces segments du marché où offre et demande ne s'équilibrent pas.

L'offre de financement à travers les institutions bancaires du Sénégal, bien que variée, demeure très onéreuse aussi bien pour les promoteurs que pour les particuliers. Elle est par ailleurs insuffisante du fait des moyens limités des promoteurs et entreprises. La méthode traditionnelle de construction de logements, avec les ressources dérisoires des entreprises de bâtiments et travaux publics, ne permet pas non-plus la rapidité d'exécution.

Il s'y ajoute que la majorité des travailleurs urbains qui sont actifs dans le secteur informel sont exclus du système de financement bancaire du fait de leur situation de non-salarié. Leur seul recours demeure le financement sur ressources propres qui constitue un véritable parcours du combattant tant le prix augmente continuellement. Le recours à la micro-finance, plus coûteuse, limite leur accès à des financements conséquents et abordables pour le logement.

Les principales recommandations faites par les professionnels du secteur s'accordent sur la nécessité des actions suivantes de la part de l'État :

- Atténuer les charges, notamment à travers la mise à disposition de terrains par l'État
- Participer davantage aux travaux d'aménagement
- Mettre en place une politique d'exonérations
- Créer un guichet unique qui regrouperait les sociétés immobilières, les banques, les assurances, les notaires et les structures de l'État comme les impôts et les domaines. Un tel dispositif pourrait réduire sensiblement le coût d'acquisition d'un logement.

D'autres acteurs militent en faveur de la définition d'une nouvelle politique du logement adaptée à l'évolution démographique et qui réorganiserait le secteur de l'immobilier en prenant en compte tous les acteurs impliqués, tant étatiques que non étatiques, tant formels qu'informels. La discrimination à l'égard des travailleurs informels majoritaires dans les villes mais exclus du financement bancaire et des aides de l'État est aussi une réalité qu'il importe de corriger. Les pouvoirs publics doivent réorienter leurs politiques davantage en direction de ces acteurs informels que leurs revenus irréguliers et souvent insuffisants éloignent des mécanismes de financement bancaire.

NOTES DE FIN

1. A.L COULIBALY. , BLANCHIMENT D'ARGENT AU SENEGAL 1500 milliards recyclés par an, Publié par le journal la Gazette du 24/04/2009, P8.

INFRASTRUCTURES ET SERVICES URBAINS DE BASE

7.1. APERÇU DE LA MISE À DISPOSITION DES INFRASTRUCTURES URBAINES DE BASE

L'augmentation de la population urbaine et sa paupérisation croissante ont eu des effets néfastes sur l'environnement et l'aménagement du cadre de vie. Des distorsions émanant d'une forte demande en biens et services, par rapport à l'offre, ont entraîné un dépassement des capacités de charge des infrastructures. La croissance urbaine n'a pas été accompagnée par des programmes conséquents d'équipement des villes.

En 1991, le niveau d'accès aux services de base restait faible avec seulement 33 % de ménages branchés aux réseaux d'adduction d'eau, 58 % ayant accès à l'électricité et 31 % ayant accès à des services d'assainissement à Dakar.

L'amélioration des conditions d'accès à une occupation foncière sécurisée nécessite aussi des efforts pour l'accès aux services de base, notamment l'eau et l'assainissement, en conformité avec les Objectifs du millénaire pour le développement et les résolutions du Sommet mondial sur le développement durable de Johannesburg.

7.2. FINANCEMENT DES ÉQUIPEMENTS POUR LE LOGEMENT

Les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains à usage d'habitation sont réalisés, pour la quasi-totalité des projets, par les promoteurs immobiliers ou par les coopératives qui en répercutent les coûts sur les prix appliqués aux acquéreurs finaux des logements.

Les interventions les plus systématiques dans ce domaine sont notées dans les ZAC et de façon plus sommaire dans les lotissements administratifs où l'aménagement des équipements est financé par les collectivités locales.

La réhabilitation des quartiers est assurée par la Fondation droit à la ville (FDV) qui réalise ses opérations de restructuration des quartiers spontanés avec le soutien des partenaires étrangers et une modeste contribution des bénéficiaires constitués en Groupements d'intérêt économique (GIE).

Il faut cependant noter que l'habitat informel, qui atteint quelque 30 % dans les villes sénégalaises, est caractérisé par un sous-équipement chronique avec notamment une absence d'infrastructures d'assainissement et de voirie. Même l'habitat régulier souffre d'un manque d'investissements dans les infrastructures et services urbains de base. L'accent est quasi-exclusivement mis sur le financement de la construction du logement plutôt que sur la fourniture des infrastructures et services urbains de base.

7.3. COUVERTURE DES INFRASTRUCTURES

7.3.1. Couverture des infrastructures et services urbains de base

Cette partie aborde le niveau d'accès aux services urbains de base pour les populations urbaines. On y analyse le niveau de satisfaction de la demande par rapport à l'offre de service.

7.3.1.1. Accès à l'eau et à l'assainissement

Les consommateurs estiment qu'il y a une nette amélioration de l'accès à l'eau potable depuis 2003, mais ils déplorent la qualité de l'eau (couleur, odeur et goût) et les difficultés à avoir de l'eau en continu. La dégradation de la qualité de l'eau, les interruptions qui surviennent dans la distribution ainsi que les baisses de pression aux heures de forte consommation signalées par les usagers de Pikine et Guédiawaye notamment, sont bien connues de la Sénégalaise des eaux (SDE). La nature ferrugineuse de l'eau provenant des centres de

Tableau 22. Source d'approvisionnement en eau dans les centres urbains

Source d'approvisionnement	Nombre de citations	Fréquence
Puits	97	11,9 %
Pompes Diambar	6	0,7 %
Vendeur privé	28	3,4 %
Borne fontaine publique	29	3,6 %
Branchement privé	654	80,2 %
Autre	1	0,1 %
Total cit.	815	100 %

Source : Enquête quantitative de l'étude sur le logement au Sénégal, Nov.-Déc. 2010

captage de Pout et celle fortement nitrée des forages de Thiaroye sont aussi en cause.

Dans l'enquête d'où sont issues les données du Tableau 22, sur les 815 enquêtés qui constitue l'échantillon, 654 soit 80,2 % affirment avoir accès au branchement privé. Les puits constituent la deuxième source la mieux utilisée, suivie des bornes fontaines publiques, des vendeurs privés et dans une moindre mesure, des « pompes Diambar » qui sont plus utilisées dans la banlieue de Dakar où l'eau est presque affleurante.

Le coût de l'eau est considéré élevé par l'ensemble des personnes interrogées malgré le tarif fortement subventionné de 60 % (par rapport au tarif plein) sur la première tranche de 20 m³ consommés par bimestre. Pour les ménages interrogés, l'eau est même devenue plus chère, au vu des difficultés de paiement des factures (coupures et résiliations) auxquelles ils sont confrontés. Par ailleurs, les possibilités d'utilisation de sources alternatives gratuites (puits et petits forages), semblent conforter cette perception de la cherté de l'eau. Il convient cependant d'atténuer ce jugement qui ne tient pas compte du fait que l'eau des puits et des forages n'est pas de même qualité que celle distribuée par la SDE.

Bien qu'on observe un comportement de rationalisation des consommations chez les ménages, les factures

dépassent souvent 5 000 francs CFA (10,2 USD). La consommation bimestrielle de la plupart des ménages interrogés dépasse effectivement le seuil de la tranche sociale qui concerne les 20 premiers mètres cubes par bimestre. En effet, près de 51 % des ménages enquêtés ont une consommation comprise entre 21 et 40 m³, ce qui les classe dans la tranche pleine (ou tranche normale) facturée à 629,88 francs CFA le m³ contre 191,32 francs CFA par m³ pour le tarif social.

Dans les villes sénégalaises, l'eau potable est presque devenue un service universel, grâce aux programmes d'investissement réalisés ces dix dernières années, à la stabilité du cadre institutionnel et à l'importance des branchements particuliers soutenus financièrement par l'État et au faible coût d'installation pour les usagers, appelés branchements sociaux.

Dans le sous-secteur de l'assainissement urbain, le taux d'accès des ménages urbains à l'assainissement était de 64 % dans la région de Dakar en 2004, dont 25 % par assainissement collectif et 39 % par assainissement autonome (fosse septique). Dans les autres villes assainies du Sénégal, seuls 39 % des ménages y ont accès, dont seulement 4 % par l'assainissement collectif. L'assainissement dit « conventionnel » (réseaux d'égouts

Tableau 23. Tarification de l'eau pour les branchements domiciliaires (en vigueur depuis 2003)

Tarifs appliqués	Tranches par bimestre	Prix du m ³ (en francs CFA)		% de ménages de l'échantillon	Taille moyenne ménage
		Zones assainies	Zones non assainies		
Tarif social	0 - 20 m ³	191,32	181,42	26 %	9,76
Tarif normal	21 - 40 m ³	629,88	584,23	51,4 %	11,96
Tarif dissuasif	+ de 41 m ³	788,67	714,98	22,6 %	15,98

Source : SDE et enquête ménage



Photo 27. Système d'assainissement pluvial vétuste, mal entretenu et drainant les eaux usées à Rufisque

Source : IAGU 2009

eaux usées fermés) est constitué d'un réseau de 843 km avec 61 stations de pompage et 7 stations d'épuration.

L'accès à un réseau d'assainissement, un important indicateur des conditions d'hygiène familiale, est encore un problème pour de nombreux ménages. En effet, sur l'ensemble du pays, 67,5 % des ménages citadins disposent d'un réseau individuel d'assainissement, tandis que seuls 18,6 % se branchent sur un réseau collectif ou semi collectif d'égout.

Les fosses septiques avec puisard restent le type d'assainissement individuel le plus utilisé au Sénégal (55 % des ménages interrogés) tant pour l'évacuation des excréta que pour les eaux usées ménagères. L'assainissement dit « non conventionnel », génère à Dakar, malgré l'existence du plus important réseau d'égout, entre 178 070 m³ et 182 445 m³ de boues de vidange par an.

Ce type d'assainissement pose de nombreux problèmes aux ménages interrogés qui affirment utiliser souvent un système mécanique (camions de vidange) pour la vidange qui coûte entre 25 000 et 40 000 francs CFA selon la taille de la fosse (12 m³ en moyenne). Ce coût oblige certains ménages à recourir à la vidange manuelle des fosses, qui sont déversées dans la rue, créant ainsi des risques environnementaux et sanitaires assez préoccupants. Toujours est-il qu'on constate qu'un secteur privé spécialisé dans la vidange manuelle et mécanique (camion de vidange) s'est beaucoup développé dans les différentes villes du Sénégal, à cause de l'incapacité de l'Office national de l'assainissement du Sénégal à satisfaire la demande.

7.3.1.2. Accès à l'électricité

Le taux d'électrification, pour une zone géographique donnée, représente le rapport du nombre de ménages électrifiés au nombre total de ménages vivant dans la zone considérée. Au total, l'accès à l'électricité n'est assuré que pour un peu plus de 44 % des ménages sénégalais. Dans les zones urbaines, 77 % des ménages ont accès à l'électricité.

Dans le tableau suivant, sont représentés les taux d'électrification obtenus de 2000 à 2006 au niveau des 11 régions qui composaient le Sénégal (depuis 2009, le Sénégal est subdivisé en 14 régions). Seules les zones urbaines de ces régions sont prises en compte.

On constate que le taux d'électrification a augmenté de 19 % entre 2000 et 2006. Il est possible que l'objectif d'un taux d'électrification urbaine de 85 % en 2012 soit largement atteint, si la tendance notée entre 2000 et 2006, avec une progression annuelle moyenne de 4,8 %, s'est maintenue.

Malgré ces statistiques encourageantes, il faut noter que la qualité de la fourniture d'électricité a connu

Tableau 24. Utilisation des différents types de réseau d'assainissement

Réseau d'assainissement	Nombre de citations	Fréquence
Fosse septique avec puisard	426	55,0 %
Fosse sèche	123	15,9 %
Fosse étanche	37	4,8 %
Raccordement au réseau d'égout	189	24,4 %
Total cit.	775	100 %

Source : Enquête quantitative de l'étude sur le logement au Sénégal, Nov.-Déc. 2010

Tableau 25. Taux d'électrification urbaine par région

Zones urbaines de régions	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Dakar	66 %	68 %	70 %	72 %	75 %	79 %	80 %
Diourbel	58 %	60 %	63 %	63 %	65 %	68 %	70 %
Fatick	44 %	47 %	53 %	55 %	63 %	68 %	74 %
Kaolack	53 %	55 %	59 %	59 %	68 %	72 %	76 %
Kolda	37 %	40 %	42 %	43 %	51 %	54 %	58 %
Louga	55 %	56 %	60 %	62 %	75 %	78 %	81 %
Matam	20 %	22 %	24 %	41 %	53 %	58 %	61 %
Saint Louis	56 %	57 %	59 %	60 %	66 %	68 %	71 %
Tambacounda	45 %	46 %	48 %	51 %	55 %	59 %	62 %
Thiès	50 %	52 %	57 %	59 %	72 %	76 %	81 %
Ziguinchor	32 %	35 %	39 %	42 %	47 %	52 %	56 %
Sénégal	58 %	60 %	63 %	65 %	71 %	74 %	77 %

Source : SIE-Sénégal 2007

une dégradation continue, en dépit des investissements notables réalisés sur la période dans tous les segments du système. En effet, la demande globale non satisfaite (énergie non fournie) est passée de 29,74 GWh en 2005 à 104,27 GWh en 2008 ; la norme assignée à la SENELEC en la matière n'a jamais été respectée.

Cette évolution défavorable découle de la recrudescence des délestages à la suite de l'insuffisance de production, due essentiellement à l'indisponibilité des turbines à gaz de la SENELEC et de la centrale de GTI, au retard dans la mise en service de la centrale électrique de Kounoune et aux difficultés accrues dans l'approvisionnement en combustibles.

La demande non satisfaite suite à des incidents sur les réseaux de transport et de distribution a également augmenté, passant de 6,236 GWh en 2005 à 10,372 GWh en 2008. En nombre, les incidents ont évolué de 3 979 à 6 810 sur la même période, toutes tensions confondues. Cette situation est la conséquence du retard sur les investissements au niveau des réseaux de distribution.

En ce qui concerne les ventes, le nombre de clients a connu une augmentation moyenne de 8,66 % par an, une évolution venant principalement de la clientèle basse tension qui a augmenté de 8,67 % alors que la clientèle moyenne tension a augmenté de 4,79 % par an.

Avec une augmentation de la clientèle plus rapide que celle des quantités d'électricité vendues, la consommation unitaire connaît une baisse sensible sur la période. Pour la clientèle basse tension, la quantité d'énergie consommée par client connaît une baisse de 2,17 % en moyenne par année, passant de 1,721 MWh/client en 2005 à 1,576 MWh/client en 2009. Sur la période 1999-2004, une augmentation de près de 5 % par an avait été notée.

Au niveau de la moyenne tension, on note une baisse de la consommation de 0,47 % par an, avec une consommation moyenne de 442,8 MWh/client en 2005 et 434,6 MWh/client prévue en 2009, contre une hausse de 2 % par an sur la période précédente.

Tableau 26. Évolution des consommateurs d'électricité en milieu urbain

Clientèle	2005		2009		Évolution Totale
	Nombre	%	Nombre	%	
Basse tension	5 97 326	99,8 %	832 994	99,8 %	8,67 %
Moyenne tension	1 107	0,2 %	1 335	0,2 %	4,79 %
Total	598 433	100,0 %	834 329	100,0 %	8,66 %

Source : CRSE, 2009

Tableau 27. Nombre de coupures d'électricité dans une journée

Nombre de coupures d'électricité par jour	Nb. citations	Pourcentage
Non réponses	94	
1 coupure	130	19,8 %
2 coupures	236	36,0 %
3 coupures	228	34,8 %
4 coupures	55	8,4 %
5 coupures	5	0,8 %
6 coupures	2	0,3 %
Total cit.	656	100 %

Source : Enquête quantitative de l'étude sur le logement au Sénégal, Nov.-Déc. 2010

Cette situation s'explique par la crise notée dans le secteur de l'électricité depuis le début des années 2000. Elle se manifeste globalement par une faible capacité de la SENELEC à satisfaire une demande croissante. Les efforts importants consentis en termes d'investissement pour augmenter la capacité de production de 200 MW (Centrale électrique C6 en 2006, Kounoune en 2007 et Kahone en 2008), en vue de résorber le déficit de production d'électricité n'ont pas eu les effets escomptés.

Depuis le début des années 2000, on note une recrudescence des coupures d'électricité au Sénégal. Il arrive qu'il y ait plus de quatre délestages, d'une durée de 2 à 8 heures, par jour. Cette situation a favorisé chez les

ménages des centres urbains une plus grande utilisation de l'énergie solaire, des bougies, des lampes à piles et des groupes électrogènes, pour pallier aux coupures fréquentes d'électricité.

Malgré ces fortes perturbations dans le service de l'électricité, les ménages rencontrés estiment que ces déficits liés à l'approvisionnement n'ont aucune incidence sur le coût des factures de la SENELEC. Au contraire, plus de 65 % des ménages jugent que le paiement de ces factures absorbe plus de 10 % des revenus des ménages. Les montants des factures se situent entre 25 000 et 100 000 francs CFA (entre 51 et 204,8 USD) par bimestre et par ménage.

Tableau 28. Pourcentage du revenu du ménage consacré à l'électricité

Part du revenu consacré à l'électricité (%)	Nb. citations	Pourcentage
Moins de 2 %	8	1,2 %
De 2 à 4 %	34	5,1 %
De 4 à 6 %	73	11,0 %
De 6 à 8 %	35	5,3 %
De 8 à 10 %	23	3,5 %
De 10 à 12 %	96	14,5 %
12 % et plus	393	59,4 %
Total cit.	662	100 %

Source : Enquête quantitative de l'étude sur le logement au Sénégal, Nov.-Déc. 2010

Les fréquentes et récurrentes perturbations dans la distribution de l'électricité ont non seulement vu la satisfaction de la demande des ménages baisser, mais aussi eu une influence négative sur la productivité des entreprises.

7.3.1.3. Accès au transport routier urbain et à la voirie urbaine

Les estimations réalisées par les services de la Direction des transports terrestres (DTT) font ressortir que 17 069 véhicules ont été immatriculés en 2007, contre 14 472 véhicules en 2006. Le total du parc automobile immatriculé était de 280 594 véhicules au 31 décembre 2007, soit une hausse de 6,5 % en un an.

L'analyse de la répartition régionale du parc, qui figure dans le tableau ci-après, met en évidence un important déséquilibre régional au profit de la région de Dakar qui concentre 72,5 % du parc, suivie de celles de Thiès (8,8 %) et de Diourbel (5,2 %).

Dakar représente donc les trois-quarts du parc sénégalais, un quart de la population, et à peine 6,4 % du réseau revêtu. Avec Thiès, on obtient presque 40 % de la population et plus de 80 % du parc, mais seulement 17,6 % du réseau. Enfin si l'on ajoute Diourbel et Kaolack, on obtient une zone géographique qui rassemble 90 % du parc, 60 % de la population et seulement 30 % du réseau. On comprend facilement que ces quatre régions, qui rassemblent la majorité de la population urbaine du Sénégal, concentrent une part écrasante du trafic urbain.

Selon les résultats de la dernière campagne nationale de comptage, le trafic interurbain du Sénégal se décompose, en milliers véhicules par kilomètre par jour et par catégorie de route, pour les principales régions et l'ensemble du pays, comme dans le Tableau 29.

L'accès au transport public signifie aussi l'existence pour les usagers d'une gare routière, d'une gare ferroviaire ou d'un endroit où ils peuvent prendre un moyen de transport public quelconque pour effectuer leurs déplacements.

La majorité des ménages (plus de sept sur dix) met peu de temps pour atteindre le moyen de transport public le plus proche : près de 58 % moins de 15 minutes et 13 % entre 15 et 30 minutes. Près d'un ménage sur cinq accède difficilement au moyen de transport public

Tableau 29. Évolution du parc automobile par région, de 2005 à 2007

Regions	2005	2006	2007	Variation 2006/2007 (%)
Dakar	182 554	191 782	206 440	6,1 %
Diourbel	13 296	13 720	14 511	5,8 %
Fatick	1 256	1 285	1 383	7,6 %
Kolda	1 727	1 940	2 215	14,2 %
Kaolack	7 571	8 281	9 238	11,6 %
Louga	6 921	7 366	7 985	8,4 %
Matam	29	106	206	94,3 %
Saint Louis	7 211	7 636	8 021	5,0 %
Tambacounda	3 636	4 162	4 465	7,3 %
Thiès	21 655	23 325	24 592	5,4 %
Ziguinchor	3 197	3 922	4 538	15,7 %
Total	249 053	263 525	280 594	6,5 %

Source : Direction des transports terrestres

Tableau 30. Trafic interurbain journalier moyen (en milliers de véhicules)

Régions ciblées	Routes nationales		Routes régionales		Routes départementales		Pistes	Total
Thiès	1051	81.4 %	44	3.4 %	196	15.1 %	1	1292
Dakar	490	87.0 %	53	9.4 %	0	0.0 %	20	564
Saint-Louis	457	95.9 %	7	1.5 %	12	2.6 %	0	477
Diourbel	293	61.5 %	112	23.5 %	17	3.5 %	55	476
Tambacounda	296	92.9 %	0	0.0 %	23	7.1 %	0	319
Kaolack	277	93.0 %	11	3.6 %	10	3.4 %	0	298
Sénégal	3317	79.7 %	355	9 %	398	9.6 %	93	4163

Source : Campagne nationale de comptage 2002 AATR/GIC

Tableau 31. Répartition des ménages selon le milieu de résidence et le temps mis pour atteindre un moyen de transport public

Temps pour atteindre un moyen de transport public	Milieu de résidence									
	Dakar urbain		Autres villes		Milieu urbain		Milieu rural		Total	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0-14mn	233 763	84,4	136 599	65,7	370 362	76,4	248 811	42,7	619 173	58,0
15-29mn	33 005	11,9	40 385	19,4	73 389	15,1	64 870	11,1	138 259	13,0
30-44mn	6 245	2,3	14 657	7,0	20 902	4,3	46 993	8,1	67 895	6,4
45-59mn	1 554	0,6	7 000	3,4	8 554	1,8	26 660	4,6	35 213	3,3
60 mn et +	1 357	0,5	7 893	3,8	9 250	1,9	192 28	33,0	201 678	18,9
ND	942	0,3	1 385	0,7	2 328	0,5	3 044	0,5	5 372	0,5
Total	276 866	100	207 919	100	484 785	100	582 806	100,0	1 067	100

Source : Direction de la Prévision et des Statistiques DPS, 2004

Tableau 32. Répartition des dépenses de transport selon le milieu de résidence

Sous-groupes	Milieu de résidence					
	Dakar urbain		Autres villes		Milieu urbain	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Achats de véhicules	12 009,0	21,1	4 951,6	26,2	16 960,6	22,4
Utilisation des véhicules personnels	7 622,9	13,4	1 937,4	10,3	9 560,3	12,6
Services de transport en commun	37 311,0	65,5	11 996,8	63,5	49 307,8	65,0
Total	56 942,9	100,0	18 885,8	100,0	75 828,7	100,0

Source : Direction de la Prévision et des Statistiques 2004

le plus proche de leur domicile (une heure ou plus). Les difficultés d'accès sont plus fortement ressenties en milieu rural, où plus d'un ménage sur trois met une heure ou plus pour atteindre le moyen de transport public le plus proche de son domicile. Cette difficulté d'accès est quasi-inexistante à Dakar (seulement 0,5 % des ménages mettent 60 minutes ou plus alors que 96 % ont facilement un moyen de transport). Elle est également assez rare dans les autres villes (moins de 4 % des ménages).

Les dépenses de transport comprennent l'achat de véhicules ou de tout autre moyen de transport pour le ménage, les frais d'utilisation et d'entretien des véhicules personnels et les paiements liés aux services de transports. Les dépenses liées aux services de transports sont plus importantes que l'achat de véhicules. En milieu urbain, les ménages consacraient 22,4 % de leur revenu en 2001/2002 et 14,5 % en 1994/1995 à l'achat de véhicules. Aussi il importe de noter que les dépenses



Photo 28. Pluralité des moyens de transport et congestion à Rufisque

(Source : IAGU 2009)

liées aux services de transport en commun demeurent importantes pour le milieu urbain (65 %).

La forte concurrence dans le secteur des transports a affecté le niveau général des prix qui n'a que faiblement augmenté depuis la dévaluation. Les services de transport sont donc relativement abordables. En 2009, une course dans Dakar en « car rapide » coûte par exemple entre 50 et 250 francs CFA et les prix du transport interurbain de voyageurs se situaient entre 10 et 20 francs CFA environ par km. Un voyage entre Dakar et Saint-Louis (265 km) coûte selon le véhicule emprunté entre 2 000 et 5 000 francs CFA ; de Dakar à Kaolack (190 km), entre 1 500 et 2 500 francs CFA et de Dakar à Tambacounda (470 km), entre 5 000 et 7 000 francs CFA¹.

Ces dix dernières années, la mobilité urbaine a été significativement améliorée dans la région de Dakar à travers la construction, l'entretien et la réhabilitation de routes ; la construction d'échangeurs ; le renouvellement du parc de taxis et de minibus destinés au transport collectif et des bus de la société Dakar Dem Dikk ; l'amélioration de l'éclairage public le long des grandes artères et le renforcement de compétences des conducteurs et autres acteurs des transports collectifs.

7.4. CONCLUSION

Des progrès importants ont été réalisés par l'État et ses partenaires dans le cadre de l'alimentation en eau potable des ménages urbains. Le taux d'accès à l'eau potable par branchement privé s'améliore depuis 2004 pour atteindre 82 % en 2008. Le taux global d'accès par adduction (branchement privé et bornes fontaines) a atteint 98 % en 2006 et s'est maintenu en 2007 et 2008 à ce niveau élevé de satisfaction, proche de l'universalité.

L'assainissement collectif des eaux usées au Sénégal ne concerne actuellement que sept centres urbains (Dakar, Rufisque, Louga, Saint-Louis, Kaolack, Thiès et la station touristique de Saly à Mbour). De toutes ces localités couvertes, seules la commune de Dakar et la station touristique de Saly sont dotées d'installations complètes d'assainissement collectif (réseaux, stations de relèvement, stations de traitement). Le taux d'accès à l'assainissement en milieu urbain se situait en 2007 à 63,9 % en 2007. Le secteur de l'assainissement est aussi confronté aux difficultés de drainage des eaux pluviales. Ces insuffisances sont accentuées par le retour des pluies et entraînent la récurrence des inondations dans les régions de Dakar, Kaolack, Saint-Louis, Ziguinchor et Matam.

S'agissant du secteur de l'électricité, malgré d'importants investissements (700 milliards de francs CFA) depuis 2000, le déficit en matière de production et de distribution d'électricité est toujours préoccupant. Les fréquentes et récurrentes perturbations dans la distribution de l'électricité ont non seulement baissé la satisfaction de la demande des ménages, mais aussi influé négativement sur la productivité des entreprises, formelles comme informelles. Les populations vivent depuis une dizaine d'années des coupures intempestives qui peuvent durer jusqu'à 6 heures.

Un effort considérable a été fait dans la construction de nouvelles routes et la réhabilitation d'anciennes pour améliorer la mobilité urbaine. Ces investissements ont surtout concerné l'agglomération dakaroise où le transport a connu un certain nombre d'améliorations avec notamment la création de la société nationale de transport Dakar Dem Dikk, et l'introduction de nouveaux types de bus et de taxis. Malgré le renouvellement du parc automobile de transports urbains (« cars rapides » et « cars Ndiaga Ndiaye »), le Conseil exécutif des transports urbains à Dakar (CETUD) reconnaît qu'à cause du non-respect du Code de la route et des surcharges des minibus TATA, le parc nouvellement introduit se dégrade prématurément au bout de quelques années. À terme, ceci pourrait donner l'impression que les stratégies de renouvellement du parc automobile dans le secteur du transport n'ont fait que différer les problèmes.

La dégradation avancée de la voirie urbaine dans la plupart des quartiers des grandes villes est aussi un des facteurs de restriction de la mobilité urbaine. Mais avec le projet d'autoroute à péage et de réfection des routes nationales en cours, on peut s'attendre à une nette amélioration de la desserte interurbaine.

Les solutions traditionnelles de fourniture des infrastructures de base se heurtent aux habitudes culturelles des populations, à l'importance de leurs coûts récurrents et à l'insuffisance des ressources financières et humaines. Il se développe une forte demande locale non-satisfaite et un marché dynamique de services urbains approvisionné par les petits opérateurs du secteur informel. L'enjeu dans les villes du Sénégal consiste à mettre en place les cadres institutionnels et socio-économiques favorables à l'articulation harmonieuse entre les grands opérateurs et les petits opérateurs intervenant dans la fourniture des services sociaux de base. Il appartient aux pouvoirs publics d'organiser ces nouveaux partenariats et de mettre en œuvre des politiques en faveur de leur expansion.

7.5. RECOMMANDATIONS ET RENFORCEMENT DES CAPACITÉS

7.5.1. Sous-secteur eau et assainissement

Pour améliorer durablement la situation de l'accès à l'eau potable, les recommandations convergent vers :

- Mieux coordonner les acteurs par la concertation dans le cadre d'entités fédératrices
- Capitaliser sur les efforts de tous pour améliorer les indicateurs de réalisation et d'accès
- Instaurer des mécanismes efficaces de partage d'informations et de données
- Renforcer la synergie des acteurs à travers de fortes coalitions pour régler les problèmes

En ce qui concerne le financement, il est important de mieux coordonner les initiatives et d'orienter les financements vers les zones classées prioritaires au regard de la situation de l'accès à l'eau potable et à l'assainissement. Des efforts doivent être faits pour rendre plus facile l'acquiescement de la contrepartie des bénéficiaires. Enfin, les décisions d'allocation budgétaire doivent être basées sur les priorités identifiées et exprimées lors de revues régionales par les communautés rurales à travers les Plans locaux d'hydraulique et d'assainissement.

Pour l'accès à l'assainissement, une volonté politique plus affirmée des pouvoirs publics pour le sous-secteur est nécessaire et doit se manifester par l'allocation de ressources conséquentes à la hauteur des défis à relever. Les efforts à faire sont les suivants :

- Promouvoir l'assainissement semi-collectif dans les zones périurbaines des grandes villes, les petites villes et les centres ruraux chefs-lieux de communautés rurales et la promotion de programmes mixtes accès à l'eau potable/assainissement
- Développer des outils incitant les ménages à répondre à l'offre d'assainissement du Programme eau et assainissement pour le millénaire (PEPAM)
- Rechercher et diffuser des solutions techniques compatibles avec le contexte local d'implantation
- Renforcer l'éducation sanitaire

7.5.2. Secteur de l'électricité

Dans le cadre d'une stratégie d'amélioration de l'offre de service d'électricité, des recommandations fortes vont dans le sens de :

- Diversifier le parc de production de la SENELEC, en particulier :
 - Construire une centrale à charbon de 125 mégawatts

- Construire 4 centrales hydroélectriques dans le cadre de l'Organisation pour la mise en valeur du fleuve Sénégal (OMVS)
- Appliquer une politique de détaxation du fuel pour venir à bout des contraintes de surcoût de la production de l'électricité et pour juguler les chocs exogènes
- Dans le cadre de la politique énergétique de l'État, promouvoir les énergies propres, comme le solaire photovoltaïque, à travers la promotion et l'installation d'unités de fabrication et de montage de plaques solaires
- Mettre en place un programme d'économies d'énergie qui pourrait, en parallèle, aider à faire face à la demande croissante d'énergie. Une bonne partie de l'énergie domestique (et celle utilisée par les édifices à bureaux) servant à la climatisation, certaines options alternatives, telle la climatisation passive, pourraient, si appliquées à grande échelle (par des mesures incitatives), permettre d'influencer à la baisse la demande en énergie, sans investissement significatif de la part de l'État.
- Lever le monopole de la SENELEC sur la production et la commercialisation de l'électricité en milieu urbain

7.5.3. Secteur des transports et de la voirie urbaine

Seule la mise en place d'un moyen de transport en commun de masse (tramway, métro à ciel ouvert ou train de banlieue) pourra permettre de prendre en charge de manière convenable la demande actuelle et future de déplacements dans l'agglomération dakaroise, qui représente plus de 60 % des besoins en déplacements.

La remise en état de fonctionnement des feux de signalisation tricolores est également recommandée. Il s'agit d'un problème qui persiste depuis plusieurs années déjà, alors même que les effectifs affectés à la circulation sont insuffisants et que la solution ne nécessite ni moyen techniques ni moyens financiers hors de portée de l'État et des collectivités locales.

L'AGEROUTE (Agence des travaux et de gestion des routes du Sénégal) et les communes devront veiller à l'entretien, au maintien en bon état et au remplacement du mobilier urbain pour la portion du patrimoine routier dont elles assurent la maîtrise d'ouvrage déléguée. Les dépenses d'entretien du mobilier urbain doivent être prises en charge par le budget alloué à l'entretien routier.

Les autorités étatiques devraient fortement mettre l'accent sur l'éducation à la sécurité routière par :

- Le renforcement de l'information, l'éducation et la sensibilisation du public
- L'introduction dans les programmes scolaires de modules de prévention
- L'amélioration des conditions de délivrance du permis de conduire à travers une inscription obligatoire dans les auto-écoles
- L'initiation d'un programme de formation adapté au bénéfice des chauffeurs de transport en commun ou de transport de marchandises, avec une autorisation d'exercer soumise à l'obtention d'une attestation de formation
- La sensibilisation des populations, des acteurs et des agents de l'État à la sécurité routière

L'utilisation des véhicules à deux roues, si elle était promue et encouragée par des mesures incitatives, profiterait à un grand nombre d'usagers. Le faible linéaire des distances à parcourir, le relief peu accidenté et la jeunesse de la population sénégalaise sont, en effet, des facteurs favorables. Il faut rappeler que bon nombre de pays à travers le monde mènent des campagnes actives de promotion pour une utilisation accrue des deux roues et en particulier des bicyclettes. Les avantages qu'ils en escomptent sont significatifs : absence de rejet de carbone, économie des espaces de stationnement et de circulation, faiblesse des coûts d'acquisition et d'entretien des bicyclettes, développement de filières semi-industrielles et création d'emplois, meilleure fluidité de la circulation, sécurité routière accrue, etc.

NOTES DE FIN

1. Les informations collectées par le CETUD en 2009 indiquent que les tarifs de transport sont proportionnellement faibles pour des distances dépassant 150 km, alors que, sur Dakar ou pour des distances inférieures à 150 km, ils sont plus élevés.

INDUSTRIE ET MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Après avoir cru en moyenne de 10,6 % sur la période 2002-2007, la production en volume de la branche « construction » a enregistré un repli pour la deuxième année consécutive en 2009, avec 769,7 milliards de francs CFA (1 577 030 USD) en 2009 contre 816,2 milliards de francs CFA (1 672 300 USD) en 2008. On a observé une évolution similaire de la valeur ajoutée. En effet, une progression moyenne de 11,2 % entre 2002-2007 de la valeur ajoutée de la branche « construction » a été suivie pour la deuxième année consécutive d'une baisse en s'établissant en valeur réelle à 199 milliards de francs CFA en 2009 (407 209 000 USD) contre 208 milliards (426 169 000 USD) en 2008. Ces situations résultent de la baisse des mises en chantier en 2009 liée, d'une part, à la crise financière internationale et, d'autre part, aux difficultés nées des retards des paiements par l'État aux entreprises du secteur des bâtiments et travaux publics.

En 2009, la construction représentait 4,3 % du PIB réel et 22,1 % de la valeur ajoutée en volume du secteur secondaire, contre respectivement 4,6 % et 23,9 % l'année précédente. Les contre-performances du secteur de la construction s'expliquent par les difficultés que traversent les entreprises évoluant dans la construction de logements et les travaux de génie civil. En outre, les transferts de fonds des travailleurs immigrés, dont une partie est destinée à la construction de logements, sont aussi en cause, ayant diminué de 8,24 % en 2009 (Situation économique et sociale du Sénégal 2009 : 210).

8.1. MODES DE PRODUCTION DU LOGEMENT ET CHOIX TECHNOLOGIQUES

Le secteur de la construction est divisé en deux composantes : un secteur bien structuré dit secteur moderne et un secteur moins structuré dit secteur informel. Sur un autre plan le secteur est compartimenté en :

- La sous-branche B1 constituée des entreprises spécialisées dans la construction de bâtiments
- La sous-branche B2 qui comprend les entreprises spécialisées dans les travaux publics : travaux d'assainissement, construction et bitumage de routes, réalisation de puits et forages etc.

8.1.1. Production de logement par le secteur informel

L'autopromotion et, dans une moindre mesure, l'auto-construction constituent les deux modes de production de logement les plus répandus dans le secteur informel en milieu urbain et périurbain. En auto-construction, le propriétaire est à la fois le promoteur et le constructeur, il conçoit et construit lui-même son logement en jouant le rôle de chef de chantier. L'auto-construction est le propre des professionnels du milieu de la construction qui, d'un chantier à l'autre, emmagasinent les matériaux nécessaires pour le démarrage de la construction de leur propre bâtiment. Dans l'autopromotion, qui est la règle dans le secteur informel, le propriétaire recrute des ouvriers indépendants appelés tâcherons au fur et à mesure de l'avancement des travaux, conçoit lui-même ou à l'aide d'un technicien du bâtiment les plans de son logement et coordonne directement son chantier avec parfois l'aide d'un ouvrier suffisamment compétent.

Mais rares sont les habitants des villes du Sénégal qui construisent eux-mêmes leur logement. Dans la quasi-totalité des cas, les propriétaires sont leur propre promoteur mais utilisent les services d'un maître artisan – dit maître-maçon – ou les services de plusieurs tâcherons.

8.1.1.1. Autopromotion utilisant les services d'un maître-maçon

Ce mode de production consiste à déléguer la responsabilité technique du chantier à un maître-maçon recruté par le propriétaire. Selon l'ampleur du chantier, le maître-maçon recrute directement les ouvriers indépendants

payés à la tâche (tâcherons) nécessaires ou les met en relation avec le propriétaire. Il est souvent chargé d'acheter les matériaux pour le compte de son client. En dehors de la coordination des tâcherons, il n'y a pas de véritable sous-traitance pour le second œuvre et les règlements sont effectués au forfait et convenus à l'avance. La majorité des logements, soit environ 80 % du parc urbain, sont construits en autopromotion. Si l'autopromotion reste bien adaptée au mode de financement reposant largement sur l'autofinancement, la qualité de ses constructions est souvent douteuse à cause de la faible compétence de la main d'œuvre. Elle demeurera néanmoins pour longtemps le mode de production le plus pratiqué et le plus accessible aux ménages à faibles et moyens revenus et aux ménages à revenus irréguliers.

8.1.1.2. Autopromotion utilisant les services d'un groupement d'ouvriers payés à la tâche

Le chantier est parfois confié à un groupement d'ouvriers payés à la tâche, appelés tâcherons, lequel groupement exécute, par tranches de compétence, les plans conçus soit par le propriétaire lui-même, soit par un technicien du bâtiment (dessinateur, commis d'architecte ou métreur). Chaque groupement propose un forfait au propriétaire sur qui repose la responsabilité de l'approvisionnement du chantier en matériaux. Les groupements ne vendent que leurs compétences et expériences et le propriétaire ne recrute que la force de travail constituée par l'équipe de chantier, qu'il est capable de recruter et d'encadrer pour la durée du chantier ou pour une durée déterminée (une journée ou une semaine). Les artisans sont des prestataires de service dont le travail peut aller dans certains cas au-delà de la réalisation du gros œuvre.



Photo 29. Ferrailleurs au travail à la Sicap Keur Gorgul à Dakar
Source : IAGU 2012

8.1.1.3. Approvisionnement des chantiers en matériaux en autopromotion

Les matériaux ne sont jamais achetés et avancés par les maçons. Le client, c'est-à-dire le propriétaire maître de l'ouvrage, fournit l'artisan en matériaux et se charge de l'acheminement sur le chantier des éléments nécessaires au travail du gros œuvre ou plus globalement à la construction de la maison : ciment, sable, gravier, eau, plancher, acier à béton, tôles, etc. La commande en matériaux et leur achat sont faits par le propriétaire. Le plus souvent, le propriétaire achète le sable, les gravillons, le ciment et l'acier à béton selon ses disponibilités financières et le chantier suit le rythme de ces aléas.



Photos 30 et 30 bis. Camions chargés de sable destiné à la revente pour la construction, sur la RN1 au croisement de la route de Keur Massar, Pikine
Source : IAGU 2012

Le maçon est donc totalement tributaire de son client du point de vue de l'approvisionnement du chantier en matériaux. Si celui-ci n'approvisionne plus son chantier pour une raison ou pour une autre, le maçon cessera toute activité.

8.1.1.4. Achat des outils de chantier en autopromotion

L'appel à une main d'œuvre qualifiée recrutée au jour le jour, ou, encore plus souvent, à des membres de la famille, conduit le chef de ménage à procurer les principaux outils. L'embauche d'un maçon véritablement qualifié, formé dans une école ou, surtout, ayant derrière lui une longue expérience, et disposant de ses propres outils, est plus coûteuse. Une partie des outils est fabriquée dans le secteur informel de l'artisanat (truelles, pelles) ou, exceptionnellement, fabriquée par le propriétaire. La location d'outils ou plutôt d'instruments, n'est pas rare.

8.1.1.5. Stockage et accumulation des matériaux en autopromotion

C'est le propriétaire qui, après avoir procédé à l'achat des matériaux, se charge de leur stockage. Pouvoir acheter ou se procurer des sacs de ciment, des bois de coffrage pour les linteaux et des tôles ondulées peut être vain si l'on n'est pas capable de les conserver jusqu'au moment de leur utilisation effective par les artisans et tâcherons.

La question du stockage et de l'accumulation progressive des matériaux occupe une place centrale dans la réalité des chantiers autoproduits par les habitants. L'accumulation des blocs de parpaings peut même être assimilée à une forme d'épargne. La forme de stockage de matériaux la plus courante est celle qui correspond à la phase de mise en valeur de la parcelle : un millier de parpaings environ est souvent le chiffre à atteindre pour commencer le chantier. C'est une sorte de seuil à partir duquel il est possible de commencer à construire. C'est la quantité de parpaings nécessaire pour élever quatre murs de dimension courante, sur un plan d'environ 6 mètres sur 8, jusqu'aux linteaux des ouvertures.

8.1.1.6. Main d'œuvre et rémunération en autopromotion

Pour le propriétaire qui construit, l'essentiel est d'instaurer un climat de confiance avec le maçon recruté, et de se donner les moyens d'un contrôle sur la qualité de son travail et sur son honnêteté. Le recrutement peut se faire « sur place » par contact direct avec un maçon travaillant sur un chantier voisin. La croissance de la ville de Dakar et des autres villes a vu se multiplier les maçons manquant de compétences et même de faux

maçons qui sont prêts à s'improviser maçon afin de tirer quelques revenus de constructeurs peu avertis.

En règle générale, la production de logements urbains au Sénégal est assurée par le propriétaire lui-même qui, en tant que promoteur, définit son projet, recrute son maçon et les autres ouvriers payés à la tâche, achète et conserve les matériaux de construction et assure le contrôle du chantier. Elle se déroule de façon discontinue dans un cadre informel et suit la disponibilité de ressources chez le propriétaire.

8.1.2. Production du logement par le secteur formel

Utilisation des services d'un technicien du bâtiment : Il s'agit de confier le chantier à un technicien du bâtiment qui conçoit les plans du logement et s'occupe de la totalité de la réalisation. Le technicien recrute une équipe d'ouvriers pour le gros œuvre et sous-traite le second œuvre à des ouvriers indépendants moyennant une rémunération.

Utilisation des services d'un architecte : La construction de villas pour les ménages les plus aisés fait souvent appel à un architecte qui conçoit les plans et organise le chantier. L'architecte est rémunéré au forfait pour ses plans et la surveillance du chantier, dont l'exécution est assurée par un maître artisan, souvent un maître-maçon, s'appuyant sur un groupe d'artisans spécialisés. Très peu de logements sont construits avec l'appui de techniciens ou d'architectes, en raison de la cherté supposée de leurs prestations et aussi de l'ignorance des avantages qu'une telle intermédiation technique peut procurer.

Utilisation des services d'une entreprise : Le propriétaire se passe des services d'un architecte-concepteur et confie son chantier à une entreprise. Celle-ci présente un devis comprenant les honoraires de la conception des plans par son propre architecte ou dessinateur. Le propriétaire achète souvent lui-même ses matériaux. Peu de logements sont construits par des entreprises de grande envergure.

Promotion immobilière : Dans cette filière, constituée par les promoteurs publics comme la SNHLM, la SICAP et les nombreux promoteurs immobiliers privés, l'originalité réside dans le recours à une moyenne entreprise de gros œuvre qui se charge aussi de l'encadrement des autres corps d'état. Le promoteur recrute en effet des équipes spécialisées travaillant de manière indépendante sous la supervision de l'entreprise pilote. Chaque entreprise, constituée d'un maître artisan et d'ouvriers dans la spécialité, est

rémunérée pour l'accomplissement d'une tâche précise. Le promoteur ou l'entreprise pilote approvisionne le chantier en matériaux obtenus auprès de fournisseurs patentés en raison de l'exigence de qualité. Lorsque le programme touche des immeubles collectifs groupés, le promoteur a recours à de grosses entreprises disposant des moyens techniques et matériels ainsi que d'une expertise adaptée.

Enchevêtrement des secteurs informel et formel : Pour toutes les composantes de la construction, gros œuvre comme second œuvre, les interventions du secteur formel et celles du secteur informel sont enchevêtrées. L'enchevêtrement est une réalité complexe aussi bien dans les chaînes d'approvisionnement, de fabrication, que de transformation. L'organisation des secteurs économiques en amont met souvent en concurrence le secteur informel et les artisans, d'une part, et le secteur moderne et les entreprises, d'autre part.

Un simple mur en parpaing de béton, de gravillons et de sable, non-revêtu (hors couverture et fondations) est au cœur, tout au long du processus de production, de chaînes d'opérations dans lesquelles le secteur informel et le secteur formel sont fortement imbriqués. Dans la chaîne de production du ciment, plusieurs acteurs du secteur informel interviennent alors que la production de ce matériau relève en théorie de grandes entreprises du secteur formel. Dans la fabrication des parpaings et dans le transport du ciment, du sable, du gravier, de l'eau et l'utilisation de « machines » ou de moules interviennent à la fois des acteurs du secteur formel et du secteur informel. De plus, quand, dans la construction proprement dite, l'exécution des ouvrages est confiée à un entrepreneur, celui-ci fait souvent appel en sous-traitance à des tâcherons ou artisans.

Matériaux de construction, production traditionnelle, industrielle, importation : À la suite du ralentissement de l'activité de la construction en 2009, les importations de matériaux de construction ont connu une baisse de 19,9 %, s'établissant à 363,9 milliards contre 454,1 milliards en 2008 (Situation économique et sociale du Sénégal 2009 : 209).

8.2. MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

8.2.1. Matériaux produits localement

8.2.1.1. Industries du ciment

Le ciment constitue l'un des principaux intrants pour l'activité de construction. L'existence de minerais de calcaire, particulièrement à Bargny dans la région de Dakar, à Pout, Bandia, Popenguine et Mbour dans la région de Thiès, ainsi que dans la vallée du fleuve

Sénégal, a permis la création d'unités de production de ciment : la SOCOCIM et les Ciments du Sahel. Cette production locale de ciment répond à la demande intérieure de façon adéquate. Une bonne partie est exportée dans la sous-région ouest-africaine. Les ventes locales de ciment étaient de : 1 265 000 tonnes en 2000, 2 057 000 tonnes en 2005 et 2 131 000 tonnes en 2009. Sur la même période, les prix ont évolué comme suit : 44 774 francs CFA la tonne en 2000, 43 827 francs CFA la tonne en 2005 et 56 373 francs CFA la tonne en 2009. Le ciment constitue l'un des indicateurs phares du secteur de la construction. Avec 2,13 millions de tonnes de ciment vendues par les deux cimenteries sur le marché national en 2009, le marché du ciment est resté tendu malgré une hausse non négligeable dans la production.

La SOCOCIM est très présent sur le marché national avec 70 % des parts du marché du ciment dont 20 % sont réservés aux grands chantiers et aux constructions immobilières. Les autres 30 %, soit 0,639 million de tonnes, sont produits par les Ciments du Sahel. Le réseau de distribution du ciment est ainsi organisé : les fabricants livrent à des commerçants grossistes et aux grandes entreprises de construction ; les distributeurs s'approvisionnent auprès des commerçants grossistes, puis redistribuent auprès des commerçants du détail.

La ventilation de ventes démontre que 78,2 % du ciment sénégalais sont vendus à l'intérieur du pays, 15,7 % de la production s'exportent dans la sous-région de l'Union économique et monétaire ouest-africaine (UEMOA) et 6,1 % sont écoulés dans le reste du monde. Le prix du ciment a connu une augmentation en valeur absolue à partir de 2005 sous l'effet de l'augmentation des cours mondiaux des matières premières, notamment du pétrole. De 45 000 francs CFA, il est passé à 56 000 francs CFA la tonne aujourd'hui.

En ce qui concerne le type de ciment utilisé, le ciment CPA 350 est le seul qui soit encore utilisé à grande échelle, alors que le ciment CPJ, moins coûteux et moins énergivore – donc plus écologique – et adapté à la plupart des emplois dans la production de logements, demeure inconnu des constructeurs et des maîtres d'ouvrage.

Après une décélération en 2008 (7,4 %), les exportations de ciment se sont accrues de 7,9 % en 2009 pour s'établir à 60,7 milliards de francs CFA. Elles sont principalement destinées au marché de l'UEMOA (90,4 %). La valeur ajoutée du secteur du ciment s'est établie à 48,9 milliards de francs CFA en 2009, représentant 94,7 % de celle de la catégorie « verre, poterie et matériaux de construction ». Au total, la production de la branche « verre, poterie et

matériaux de constructions » a enregistré une hausse de 6,5 % en s'établissant en termes réels à 158,7 milliards de francs CFA en 2009 (Situation économique et sociale du Sénégal 2009).

8.2.1.2. Granulats

Les carrières de grès sont localisées dans le massif de Ndiass, à Toglou, Paki, Ndoyane, Mbang-Dougar dans la région de Thiès, à Diali et Ségou Madina Kouta dans la région de Tambacounda. Les réserves sont estimées à : 300 000 tonnes à Paki, 1 500 000 tonnes à Toglou et 3 000 000 tonnes à Mbang, selon la Direction des mines et de la géologie. Les granitoïdes sont localisés à Mako et Dialé-Daléma dans la région de Kédougou. Des granulats comme le basalte et la dolérite y sont présents. Aucune évaluation des volumes disponibles et des performances de ces matériaux n'est actuellement disponible. La zone de Taïba, dans la région de Thiès, regorge d'importants gisements de silex dont l'utilisation à grande échelle dans la voirie urbaine pourrait aider à réduire le coût de l'aménagement.



Photo 31. Revente de béton de grès vers la CICES à Dakar
Source : IAGU 2012

Concernant les carrières de latérite, elles sont encore peu exploitées pour le béton utilisé dans le bâtiment. Dans les régions de Tambacounda et de Kédougou, de nouvelles carrières de latérite sont ouvertes. 80 % du territoire national est recouvert de latérite, dont les dimensions granulométriques vont de dimensions fines à des enrochements et qui, de par leurs bonnes caractéristiques de surface (rugosité et coefficient d'absorption) peuvent servir de bons granulats à béton courant.

Les prix des granulats et du sable de plage ont évolué en dents de scie, en suivant les mêmes tendances et atteignant des pics en 2001 et 2009.

8.2.1.3. Sable

8.2.1.3.1. Sable de plage

Le sable de plage entre dans la fabrication de presque tous les bétons et mortiers au Sénégal et ce en dépit de l'impact négatif qu'il peut avoir sur l'esthétique (efflorescence), la qualité et la durabilité des ouvrages (le sel qu'il contient affecte les mortiers et les bétons, sans oublier la corrosion rapide des aciers à béton qu'il peut entraîner). Dans un pays qui possède 700 km de côtes dont une bonne partie de plages, la demande en sable de plage ne cesse de croître afin de fournir un marché du BTP en pleine expansion, portant ainsi le prix du mètre cube à 5 000 francs CFA (10 USD).

Par ailleurs, l'exploitation accrue des carrières de sable de plage pour la construction amplifie l'impact environnemental désastreux de cette pratique. La surexploitation de plusieurs sites, notamment les plages de Dakar à Malika sur la côte nord, a considérablement dégradé le littoral et contribué à la disparition des plantations forestières destinées à fixer les dunes, à l'érosion côtière et à l'avancée de la mer. Ne pouvant ignorer plus longtemps ce problème, l'État a récemment instauré des restrictions sévères concernant les autorisations d'exploitation de carrières de sable. Ce légitime durcissement de la réglementation et du contrôle n'est pas sans effet sur le prix du sable, qui a augmenté de façon nette.



Photo 32. Dépôt de sable de mer à l'entrée de l'ancienne carrière de Malika
Source : IAGU

8.2.1.3.2. Sable de dune

Le sable de dune est aussi utilisé dans la construction, malgré les problèmes similaires occasionnés par cette pratique tant en ce qui concerne l'environnement que pour la qualité des ouvrages. D'importants gisements de sables dunaires se trouvent dans la région de Dakar

(Tivaouane Peul et Sud Kayar) et dans la région de Thiès (Keur Mai à Thiénaba, Ndiagianiao et Ten Toubab à Mbour). Au rythme de la production actuelle annuelle de sable enregistré à Mbeubeus dans la région de Dakar, ces gisements auront une durée de vie variant de 1 an (Ten Toubab), à 38 ans (Tivaouane Peul) et 148 ans (Keur Abdou Ndao – Sud Kayar).

Le sable de dune est couramment utilisé dans les soubassements des semelles en fondation et dans les remblais. Son prix étant de 3 000 francs CFA (6 USD) le mètre cube, il se présente comme une alternative moins chère au sable de plage. De plus, le sable de dune justifie, à l'épreuve des essais traditionnels, des caractéristiques de performance adéquates pour son utilisation comme sable à béton ou dans les mortiers. Le sable de dune peut se substituer au sable de plage qui est moins accessible et plus onéreux. Son utilisation récente dans l'édification de ponts et de certains ouvrages de génie civil s'est révélée concluante. Faire des routes, de la voirie et des ouvrages d'art avec du béton de sable de dune et sans le noir du bitume est maintenant possible au Sénégal. Le béton de sable de dune supporte bien les intempéries. En vieillissant, il devient plus résistant et ne peut être détérioré par l'eau. Autre avantage, la fabrication du béton de sable de dune ne nécessite ni matériel lourd, ni personnel hautement qualifié. Il suffit de mélanger, dans le bon ordre et dans les bonnes proportions, selon la fonction et la résistance voulue, du sable et des gravillons avec le liant qu'est le ciment et, finalement, l'eau. Il constitue ainsi un matériau propice à l'emploi de la main d'œuvre informelle généralement peu qualifiée qui, avec un minimum de formation, peut, par malaxage manuel ou mécanique, produire des bétons ou mortiers (dans ce cas, sans gravillon) de qualité.

La surexploitation du sable de dune, même si le matériau existe à grande échelle, pourrait entraîner la disparition des massifs sableux, provoquant ainsi un dommage environnemental d'un autre ordre. À cause des menaces environnementales que font peser aussi bien le sable de plage que le sable de dune, les recherches devraient mettre l'accent sur un matériau de substitution comme le sable de carrière ou sable de concassage. La production annuelle de ce dernier type de sable s'élève aujourd'hui à environ 2,5 millions de tonnes et résulte du concassage de roches calcaires, du porphyre ou du grès.

Bien que la production de certains matériaux de construction tels que le ciment ou le sable consomme beaucoup d'énergie ou détruise le capital écologique, la recherche sur les matériaux locaux traditionnels alternatifs et accessibles aux ménages à faibles revenus ne constitue pas une priorité des pouvoirs publics.

8.2.1.4. Pierres taillées

Il existe des unités de production de pierres de taille, destinées au pavage. La plupart de ces pierres taillées sont issues du découpage de calcaire jaunâtre : les pierres de Rufisque. Ces pierres de taille ont beaucoup servi dans le passé dans l'édification des murs de la plupart des bâtiments du noyau historique de la ville de Rufisque. La photo qui suit représente un bâtiment colonial à Rufisque qui a été construit à partir de pierres de taille en soubassement et de briques cuites en murs porteurs. Cette technique a été amplement utilisée dans la construction des bâtiments et entrepôts dans le quartier Escale, ancien centre commercial et administratif de Rufisque. Elle a quasiment disparu.



Photo 33. Bâtiment colonial construit à partir de pierres de taille et de briques cuites, à Rufisque
Source : IAGU 2009



Photo 34. Pavés et revêtement mural en pierres de Rufisque dans les anciens locaux de IAGU à Liberté 6, Dakar
Source : IAGU 2012

8.2.1.5. Industries de fabrication de produits à base de béton

Au Sénégal, deux sociétés se sont spécialisées dans la fabrication de produits à base de béton : PREBAT et la Société de béton manufacturé (SBM). La société PREBAT a été créée en 1989 afin de développer au Sénégal et dans les pays voisins la fabrication et l'utilisation d'éléments en béton précontraint. La principale activité de PREBAT est la préfabrication de planchers en béton précontraint. PREBAT a en effet l'exclusivité de cette technique au Sénégal et dans les pays voisins.

8.2.1.5.1. Blocs de béton

Le bloc de béton est un élément de maçonnerie moulé. Il est couramment désigné par les termes « parpaing » et « aggloméré ». Aussi bien dans le secteur formel que dans le secteur informel, sur l'étendue du territoire national, il reste le matériau le plus connu, le plus répandu et le mieux maîtrisé. Seuls les 7 % de ciment nécessitent une cuisson ; ainsi le bloc, étant moulé à froid, utilise peu d'énergie dans sa fabrication. Sa structure peut être creuse ou pleine selon sa classe de résistance. En effet, plus le bloc de béton aura de charge à supporter, plus sa classe de résistance devra être élevée, et plus il sera lourd. De forme régulière, solide, relativement léger et peu coûteux, le bloc de béton est le composant principal des murs extérieurs des constructions récentes. Il est utilisé seul, notamment dans les murs de clôture. Mais généralement pour des raisons d'esthétique et d'isolation, on le recouvre d'un autre matériau enduit.

Les dimensions des parpaings sont généralement de 20 cm de hauteur sur 40cm (dans le secteur informel) ou 50 cm (dans le secteur formel) de longueur, avec une épaisseur totale variable. Les épaisseurs les plus courantes sont 7 cm, 10 cm, 15 cm (murs de refend), ou 20 cm.

Il existe plusieurs types de bloc de béton :

- Les blocs de béton courants creux
- Les blocs de béton pleins, utilisés principalement en infrastructure et pare-feu
- Les blocs de béton d'angle, pour chaînages verticaux
- Les blocs de béton en "U", pour chaînages horizontaux et pour linteaux.

Les blocs sont fabriqués dans quelques usines à Dakar seulement. Celles-ci comportent une centrale à béton et des presses fixes vibrantes. Les vibrations importantes permettent de diminuer la quantité de ciment dans le béton tout en conservant les mêmes capacités. Une cure humide de 24 heures à 48 heures suivie d'un temps de séchage allant jusqu'à 72 heures assurent un mûrissement adéquat et l'obtention d'une résistance

optimale avant une manipulation intense et le transport des blocs vers les chantiers ou lieux de stockage. Les constructeurs de pavillons et ceux en dehors de Dakar ont rarement recours à des blocs sortis des usines.

Plus artisanalement, des pondeuses peuvent être utilisées pour la fabrication de ces blocs (pleins, creux, hourdis, chaînages, et blocs de tout type). Ce sont des presses mobiles, qui déposent les blocs au sol par rangées de trois à dix, selon les dimensions des blocs et la capacité de la machine. La pondeuse manuelle ou semi-automatique est efficace en raison de son coût relativement faible, de son encombrement réduit qui lui permet d'être facilement déplacée sur les lieux de fabrication, et surtout de la qualité des produits finaux, en comparaison avec de simples blocs-ciment à base de mortier et non de béton. Certains promoteurs réalisant des programmes d'envergure ont recours à cette technologie.

L'utilisation des moules manuels reste la méthode la plus répandue dans le secteur informel pour la fabrication des blocs. Cette méthode consiste à déposer sur le sol la matière (béton ou mortier) par retournement du moule. Dans le secteur informel, il revient au propriétaire de recruter un « tapeur » de parpaings pour transformer ciment et sable en blocs creux. Cette méthode est bien évidemment moins performante et plus fastidieuse pour l'ouvrier. Même si elle pourrait être améliorée par l'utilisation d'une table vibrante, la qualité des produits reste inférieure à celle des pondeuses qui offrent des blocs plus réguliers et mieux « compactés ». On peut également penser à améliorer les moules manuels (en métal résistant). Cependant, le meilleur investissement dans cette filière de production artisanale consiste sans



Photo 35. Parpaings (ou agglomérés) et chantier de construction dans la banlieue de Dakar

Source : Université Laval 2007

aucun doute à la formation de ces artisans informels, afin d'augmenter la qualité de leurs produits et la productivité de leur travail. Il faudra insister sur toutes les étapes de la production, incluant l'emploi de matériaux de qualité (sable, ciment mais aussi eau), de bons dosages, d'un procédé approprié de malaxage, de moulage et démoulage, de cure, de séchage et de manipulation, jusqu'au stockage ou chantiers de construction.

5 000 à 10 000 blocs par jour sont produits par une presse fixe tandis qu'une pondeuse manuelle fournit 1 000 à 3 500 blocs et les semi-automatiques 3 000 à 8 000 blocs. La production journalière d'une équipe de deux personnes utilisant un moule manuel ne peut guère dépasser 400 blocs.



Photo 36. Vente de parpaings aux HLM Grand Yoff Dakar
Source : IAGU 2012



Photo 37. Mouleurs de parpaings à la VDN, Dakar
Source : IAGU 2012

8.2.1.5.2. Pavés en béton

Les pavés en béton gagnent chaque jour du terrain dans le secteur de la construction, mais jusqu'ici leur emploi souffre de l'absence de normes et d'avis techniques.

8.2.1.6. Terre stabilisée

De nombreuses recherches ont été déjà menées sur les matériaux et ont permis l'élaboration de normes africaines. Les normes édictées dans ce contexte, autorisent l'emploi de la terre stabilisée là où elle présente un avantage en termes de coût sur le béton. Des études ont confirmé qu'on pouvait utiliser les sols bruts aussi bien que les sols latéritiques à grain fin locaux, stabilisés à la chaux, pour produire de bons blocs propres à la construction. La recherche a également établi que la terre latéritique pouvait être découpée en blocs pour la construction. Mais il reste nécessaire de déterminer les caractéristiques requises pour établir la meilleure méthode de taille et de concevoir des technologies appropriées pour l'exploitation et le taillage.

Le bloc en terre stabilisée au ciment reste l'utilisation la plus répandue et la mieux maîtrisée de la terre latéritique. La diffusion des résultats d'une longue recherche sur cette technologie a déjà eu lieu à travers des bâtiments de démonstration, des manuels de construction, dans des opérations de logement social sur financement de la Banque d'habitat du Sénégal. Les logements de la coopérative des agents du ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat au Golf Nord Est (60 logements) à Guédiawaye, et ceux des employés de la Manufacture des arts décoratifs (40 logements), à Thiès, sont construits en blocs de terre stabilisée. La diffusion de cette technologie dans le secteur du logement urbain reste faible. Depuis l'érection de ces deux programmes il y a une quinzaine d'années, peu d'autres initiatives d'envergure ont été exécutées avec cette technologie.

8.2.1.7. Industries des matériaux de toitures

Les tôles en fibrociment, en zinc, en alu-zinc ou en aluminium sont produites au Sénégal par de petites et moyennes entreprises industrielles et par des unités artisanales.

8.2.2. Matériaux de construction importés

8.2.2.1. Acier à béton

L'acier à béton est totalement importé malgré l'existence d'importantes réserves de fer au Sénégal. Dans la classification de l'administration douanière, seules les informations sur les quantités d'acier importées sont disponibles. L'acier utilisé pour la production de tuyaux, profilés en acier et acier à béton représente 49,4 % des

importations de matériaux de construction pour une valeur de 55,77 milliards de francs CFA (114 millions USD) en 2010. Depuis une quinzaine d'années, il existe une unité industrielle de transformation de l'acier en acier à béton : DIPROM. Elle produit de l'acier à béton à partir de fil de machine tréfilé et cranté de 12 mètres dans les diamètres de 6, 8, 10, 12 millimètres.



Photo 38. Vente d'acier à béton à Keur Massar, Pikine
Source : IAGU 2012

8.2.2.2. Accessoires électriques

Les accessoires électriques sont pour l'essentiel importés. Leur importation a augmenté en valeur absolue entre 2000 et 2009, passant d'un montant de 892 137 154 francs CFA (1 827 890 USD) en 2000 à 892 522 224 (1 828 680 USD) en 2005 et 1 254 921 510 francs CFA (2 571 200 USD) en 2009. En valeur relative, ces importations ont évolué comme suit : +4,01 % en 2000, +3,43 % en 2005 et +4,27 % en 2009.

L'initiative des lampes à basse consommation au Sénégal

Le gouvernement du Sénégal s'est engagé, depuis 2009, dans la généralisation de l'utilisation des lampes à basse consommation (LBC) dans un contexte marqué par la rareté énergétique et le coût exorbitant de l'électricité. Les autorités projettent ainsi d'injecter dans le circuit 3,5 millions de lampes à basse consommation. Ce choix présente de nombreux avantages aussi bien sur le plan économique et qu'écologique. En effet, les LBC requièrent moins d'énergie et ont une durée de vie 4 à 15 fois supérieure aux lampes à incandescence (ampoules classiques et halogènes). Au plan écologique, l'utilisation des LBC permet de réduire de façon considérable les émissions de CO₂, principal gaz à effet de serre

à l'origine du réchauffement climatique. Par ailleurs, les LBC offrent une très grande diversité de formes et un confort d'éclairage analogue à celui des lampes classiques. Cependant, ces nombreux avantages ne doivent pas occulter la menace que peuvent constituer les LBC en fin de vie. Contenant du mercure qui est toxique, les LBC ne peuvent être traitées après usage comme des déchets classiques, d'où la nécessité de réfléchir dès à présent à un système de collecte et de recyclage des LBC usagées. La généralisation crée donc la nécessité de préserver la santé des consommateurs. La SENELEC, anticipant sur la gestion des risques liés à l'utilisation de ces lampes, vient de lancer des études dont les résultats devraient permettre de prendre des dispositions afin de limiter l'impact de ces lampes sur la santé des populations.

8.2.2.3. Sanitaires

Les importations de sanitaires ont été évaluées à 1 584 584 679 francs CFA (3 246 640 USD) en 2009, 1 569 283 728 francs CFA (3 215 290 USD) en 2005 et 1 114 815 256 francs CFA (2 284 130 USD) en 2000. On a noté une forte baisse en 2006.

8.2.2.4. Aluminium et produits aluminium

L'aluminium et ses produits dérivés sont importés. Les importations de matériaux en aluminium ont été quasi constantes entre 2000 et 2004, pour ensuite connaître une augmentation régulière entre 2005 et 2009 avec 2 874 017 tonnes en 2009. Cette situation pourrait s'expliquer par une substitution progressive de l'aluminium au bois.

L'importation des tôles et de bandes en aluminium a connu une évolution en dents de scie et une baisse de sa part dans les importations de matériaux : 921 698 tonnes en 2000, 386 101 tonnes en 2005 et 603 860 tonnes en 2009, représentant respectivement 1,01 %, 0,28 % et 0,48 % des importations de matériaux de construction. Cette évolution confirme une tendance à la baisse dans l'importation des tôles et bandes en aluminium.

8.2.2.5. Céramiques

La faible production de céramiques au niveau local, malgré l'existence de réserves importantes de matières premières constituées de sable siliceux, de marbre et d'argile pour céramique, explique en partie la croissance constante des importations. Cependant, trois concessions minières et une autorisation de petites mines ont été récemment octroyées pour l'exploitation du marbre dans la région de Kédougou à Ndebou, à

Bandafassi et à Ibel, dont les réserves prouvées sont estimées à 348 545 tonnes. L'argile, utilisée dans l'industrie céramique, est largement répandue au Sénégal. Des réserves ont été trouvées dans les régions de Dakar (Sébikotane, Yenne), de Thiès (Pout, Lam Lam, Taïba), de Saint Louis (vallée du fleuve Sénégal, zone du delta du fleuve Sénégal), de Ziguinchor (Soukputa, Sefa, Oussouye, route Bignona-Ziguinchor), de Kaolack (Kaolack, Toubacouta) et dans la région de Kédougou (Kouroudiako). Ces argiles peuvent être utilisées dans la production de tuiles, briques et carreaux.



particulièrement dans les régions de Ziguinchor, Kolda et Tambacounda, fait peser une sérieuse menace sur l'équilibre écologique. Par conséquent, l'essentiel du bois de construction est importé. Cette importation est ainsi évaluée à 38,12 millions de tonnes en 2000, 22,92 millions de tonnes en 2005 et 14 millions de tonnes en 2009. La baisse significative et continue des importations de bois s'explique par l'utilisation croissante de l'aluminium dans les constructions et l'augmentation du prix du bois consécutivement aux restrictions pour raisons écologiques.



Photos 39 et 39 bis. Vente et stockage de carreaux à Grand Yoff, Dakar
Source : IAGU 2012

8.2.2.6. Verre et produits en verre

Les importations des produits en verre ont atteint 665 353 tonnes (0,73 % des importations de matériaux de construction) en 2000, 1 064 964 tonnes (0,77 %) en 2005 et 1 306 243 tonnes (1,05 %) en 2009. Malgré une baisse absolue sur certaines années, la part relative des produits en verre a constamment augmenté dans les importations de matériaux de construction.

Pourtant, le Sénégal dispose de réserves de sable silicieux localisées à Malika dans la région de Dakar, dans la zone des tourbières des Niayes et dans la vallée du fleuve Sénégal. Utilisé dans la verrerie et comme dégraissant dans la production de céramique, le sable silicieux de Diogo, dans la zone tourbière des Niayes, pourrait faire l'objet d'une exploitation en vue de la production de verres plats destinés à la construction.

8.2.2.7. Bois et produits à base de bois

Le Sénégal ne dispose pas d'assez de forêts pour produire du bois de construction en quantité suffisante pour le marché. L'exploitation clandestine du bois,

Le bois est utilisé dans le coffrage, dans les menuiseries de portes et de fenêtres. Il est transformé dans les scieries et les petites entreprises et ateliers pour la production de portes et fenêtres. Les techniques y sont peu maîtrisées. La standardisation et l'industrialisation de la transformation demeurent timides.

En dehors des usages courants relatifs à la construction d'habitations traditionnelles, il existe une demande substantielle mais non satisfaite pour les échafaudages.

Le Sénégal importe encore 100 % de ses besoins en poteaux électriques et téléphoniques en bois de l'Union européenne et de la République du Congo. Ce segment du marché pourrait être prometteur pour des investisseurs nationaux, mais la production de poteaux électriques et téléphoniques en bois exige des installations de traitement pressurisé. La production de piquets de clôtures en bois traité est aussi un autre domaine à fort potentiel dans la mesure où il est importé de grandes quantités de piquets métalliques.

8.3. COÛT DES MATÉRIAUX ET DE LA CONSTRUCTION

8.3.1. Coût des matériaux

Dans le secteur formel, pour un logement décent doté de la plupart des équipements intérieurs de confort, le coût du logement est composé du coût du terrain ; du coût de son aménagement et équipement ; des coûts des matériaux ; du coût de la main d'œuvre ; du coût de la maîtrise d'ouvrage déléguée ; du coût de la conception et de la surveillance des travaux et enfin du coût de transaction notariale et de la fiscalité. Le coût de la construction comprenant le coût des matériaux, de la main d'œuvre et de la conception de l'ouvrage dépasse rarement la moitié du prix de cession du logement. Dans le secteur informel, où le logement n'est souvent que modestement doté d'équipements de confort, le coût de construction représente de 75 à 80 % du coût du logement dans les territoires où le prix du foncier est relativement peu élevé. Le coût de construction représente l'essentiel du coût du logement dans les agglomérations en dehors du triangle Dakar-Thiès-Mbour, où le terrain peut être acquis presque gracieusement, par voie de bail octroyé par l'État ou par la commune.

La fiscalité sur les matériaux représente 18 % de leur coût. Elle peut être déduite sans difficulté dans le secteur formel. Dans le cas d'une construction par autopromotion, comme il s'agit d'une livraison à soi-même, l'auto-promoteur ne peut guère profiter de cette déduction.

Le transport constitue une source importante de renchérissement du coût des matériaux. Ainsi, pour le sable, la raréfaction des variantes de qualité à l'intérieur du pays, surtout dans les zones éloignées des côtes maritimes et des lits de rivière, constitue un facteur de surcoût. Par exemple, dans la ville de Tambacounda (450 km à l'est de Dakar) et dans la ville de Linguère (300 km au nord de Dakar), les constructeurs se contentent d'un sable obtenu à partir d'un mélange non contrôlé de sable des lits de rivières (ces dernières étant souvent éloignées du chantier) et du sable de « ramassage », à raison de plus de 10 000 francs CFA (21 USD) le mètre cube (soit près de deux fois le prix du sable à Dakar).

Le coût du gravillon connaît la même situation. À l'intérieur du pays, la plupart des territoires sont dotés d'importants gisements de granuleux latéritiques, de basalte ou de grès, mais ces réserves ne sont pour la plupart pas ouvertes à l'exploitation. Alors que le mètre cube de basalte coûte 10 000 francs CFA (21 USD) à Dakar et environs (Thiès et Mbour), son prix s'élève à près de 22 000 francs CFA (47 USD) dans les deux-tiers du pays, c'est-à-dire à l'est de la ligne Podor-Sédhiou.

Le prix du ciment, quant à lui, varie entre 56 000 francs CFA (119 USD) à Dakar à 90 000 francs CFA (191 USD) la tonne à Kédougou (700 km à l'extrême sud-est de Dakar). Le ciment coûte 65 000 francs CFA (138 USD) à Kaolack (200 km à l'est), 70 000 francs CFA (149 USD) à Kaffrine (250 km à l'est de Dakar) et 80 000 francs CFA (170 USD) à Linguère (à 330 km au sud).

Le transport influe sur le prix de base du ciment, qui augmente avec l'éloignement de la capitale, selon les proportions suivantes : +10 % dans un rayon de 70 à 100 km de Dakar, 15 à 20 % dans un rayon de 150 à 250 km, 25 à 33 % dans un rayon de 250 à 400 km, 33 à 50 % dans un rayon de plus de 400 km.

Le prix de l'acier à béton et des matériaux du second œuvre (tuyauteries, carreaux, sanitaires, plomberie, menuiserie) obéissent à la même logique.

Tous les matériaux importés passent par le port de Dakar et sont distribués à partir de cet unique point. Et jusqu'ici, aucune politique de péréquation des prix n'existe en faveur des matériaux de construction.

8.3.2. Coût de la construction

Les différentes politiques en matière d'habitat ont eu notamment comme effets une uniformisation et une harmonisation des modèles de construction (style architectural et matériaux de construction utilisés). L'harmonisation des modèles architecturaux trouve son origine dans le système d'habitat planifié mis en place par le biais des sociétés immobilières (SICAP, SNHLM, HAMO), de la promotion immobilière privée et des coopératives d'habitat.

Dans la région de Dakar, le bâti est généralement en dur avec des toitures en fibrociment et en dalles, même si le tissu de certains secteurs à habitat de type villageois est encore constitué de baraques et d'abris hétéroclites.

L'enquête-ménages diligentée par le Cabinet d'architecture et d'urbanisme du Sénégal (CAUS) en 2001 a permis de déterminer, dans les dix zones d'études qu'elle avait définies à Dakar, le coût moyen des constructions comme l'indique le Tableau 33.

8.4. DES BESOINS EN CAPACITÉ

8.4.1. Formation de la main d'œuvre

De 2000 à nos jours, le secteur du logement et, plus généralement, le secteur du bâtiment et des travaux publics, souffrent d'un réel déficit en main d'œuvre adaptée pour réaliser leurs ambitions en matière d'infrastructures diverses : routes, bâtiments, eau, assainissement, hydraulique. C'est dans les catégories

Tableau 33. Coût moyen des constructions à Dakar

Zones	Coût Moyen (Francs CFA)
Plateau Sud	4 778,398
Médina	7 512,193
Grand Dakar	9 428,147
Villages périphériques	4 805,966
Patte d'Oie	7 015,975
Pikine régulier – Guédiawaye	4 792,182
Pikine irrégulier	3 573,588
Rufisque	5 319,541
Bargny	3 505,690
Zones rurales	1 842,440
Moyenne sur l'ensemble de la région	5 352,725

Source : CAUS - PDU Dakar 2025 :148-9

professionnelles regroupant des ouvriers spécialisés (étanchéistes, plombiers, électriciens du bâtiment, conducteurs d'engins routiers) que l'insuffisance en capacités est plus gravement ressentie. L'encadrement moyen (chefs de chantiers, surveillants de travaux, opérateurs-topographes, contremaîtres) connaît les mêmes difficultés.



Photo 40. Main d'œuvre informelle dans la périphérie de Dakar
Source : Université Laval 2007

Les entreprises sénégalaises de BTP manquent de « caporaux et de sergents » pour gagner ses batailles de développement face aux perspectives des marchés publics offertes par l'État et par nombre de maîtres d'ouvrages ou de donneurs d'ordre tels que l'Agence pour l'exécution des travaux publics (AGETIP), l'AGEROUTE (ex-AATR) et les collectivités locales.

La majorité de la main d'œuvre qui intervient dans la production de logements est informelle, elle n'a pas bénéficié de formation appropriée et elle passe facilement du statut d'apprenti à celui d'entrepreneur.

Le Bureau du gros-œuvre (BGO), qui formait des ouvriers spécialisés du BTP, des chefs de chantier et des surveillants de travaux, a laissé la place à partir de 1960 à l'École nationale des travaux publics et du bâtiment (ENTPB) qui ne formait que des techniciens supérieurs, des conducteurs de travaux, des dessinateurs-projeteurs, des géomètres, des adjoints techniques, des ingénieurs des travaux du génie rural. Les formations techniques dispensées à présent ne sont pas suffisamment adaptées aux besoins des entreprises, car l'accent est plutôt mis sur la dimension académique que sur les acquisitions professionnelles qualifiantes.

Un diagnostic sommaire révèle que les métiers ci-après sont en voie de disparition : charpentier-couvreur (avec la révolution des terrasses et du béton armé) ; menuisier-bois-coffreux (à cause du déficit de production du bois local) ; menuisier métallique/ferronnier (du fait de l'avènement de l'aluminium) ; conducteur d'engins routiers (inexistence de lieux de formation et dépérissement du Centre de formation sur les métiers de travaux publics du ministère des Infrastructures).

Les besoins en matière de métiers émergents n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation précise. Les entreprises, qui sont les mieux placées pour quantifier les besoins dans les métiers et formuler les programmes de formation les plus adaptés, tardent à le faire. L'état

actuel des formations dispensées montre que pour le niveau ouvrier, les formations sont généralement dispensées sur le tas et sur de courtes durées, deux à trois années, grâce à un apprentissage traditionnel artisanal. Sitôt formés, une bonne partie des ouvriers empruntent le chemin de l'émigration vers le Gabon, le Mali, la Mauritanie, la Guinée équatoriale, la Gambie, etc. Ainsi le déficit d'ouvriers professionnels véritablement qualifiés se creuse davantage face aux nombreux et complexes chantiers en cours et en prévision.

La Coopération technique allemande (GTZ) a mis en œuvre un programme d'appui et d'accompagnement de la formation par l'apprentissage traditionnel, à travers le Programme de promotion de l'emploi des jeunes en milieu urbain (PEJU), dans les zones urbaines et périurbaines de l'agglomération de Dakar. La formation des immigrés et leur reconversion dans des métiers de maçonnerie et de carrelage est aujourd'hui assurée par l'ONFP (l'Office nationale de la formation professionnelle). Le renforcement des compétences des conducteurs de travaux et des chefs de chantiers BTP dans le suivi opérationnel des chantiers est assuré par le Fonds de développement de l'enseignement technique et de la formation professionnelle (FONDEF).

8.4.2. Formation du personnel intermédiaire d'encadrement

Jusqu'en 1975, les techniciens supérieurs et techniciens dans le domaine du bâtiment et des travaux publics étaient formés à l'École nationale des travaux publics et du bâtiment (ENTPB). De 1975 à 2000, des réformes importantes ont eu lieu, occasionnant la disparition de l'ENTPB en tant que telle en 1974 et son intégration au département génie civil de l'IUT, devenu par la suite l'École nationale universitaire de technologie (ENSUT) et aujourd'hui l'École supérieure polytechnique (ESP).

Depuis une vingtaine d'années, des techniciens supérieurs du génie civil de niveau Bac+2 et des géomètres sont formés à l'école sénégal-japonaise. Parallèlement, des techniciens du bâtiment et des métreurs sont formés au centre YMCA, au centre CEVA de Bopp et à l'école formation ASAFIN qui forme des techniciens et techniciens supérieurs.

8.4.3. Formation des ingénieurs, urbanistes, architectes, géographes et sociologues

Le personnel d'encadrement bénéficie d'une offre de formation de plus en plus importante dans des écoles supérieures publiques : École supérieure polytechnique (ESP) de Dakar et École polytechnique de Thiès (EPT) dans le génie civil et le génie électromécanique. L'ESP forme par paliers, en formation initiale et en formation continue, des ingénieurs de conception (Bac+5),

des ingénieurs de travaux (Bac+4) et des techniciens supérieurs (Bac+2). L'EPT assure la formation d'ingénieurs de conception.

L'École nationale d'économie appliquée (ENEA) de Dakar assure des formations dans les domaines de la planification et de l'aménagement. L'Université Cheikh Anta Diop de Dakar et l'Université Gaston Berger de Saint-Louis dispensent, quant à elles des formations en géographie, urbanisme et sociologie.

Le secteur privé a entrepris des initiatives dans la formation professionnelle à l'exemple de l'École supérieure des travaux publics (SUPTP), agréée par l'État dans le système licence-master-doctorat depuis 2004. Mais force est de constater que les techniciens supérieurs et ingénieurs formés préfèrent s'orienter à leur sortie de formation vers les bureaux d'études plutôt que dans les entreprises du BTP.

Des politiques et actions viennent d'être engagées par l'État en matière de formation professionnelle, dont la création d'un ministère de l'Enseignement technique et de la formation professionnelle. Ce dernier a élaboré un plan d'action en vue d'une meilleure qualification des ressources humaines, qui bénéficie de la confiance des bailleurs et des partenaires techniques. La création d'une Unité de suivi et de coordination des projets pour la coordination de l'ensemble des actions d'appui et de renforcement des dispositifs de formation professionnelle ; la réalisation de centres sectoriels dont celui du BTP en prévision à Diamniadio ; la valorisation et la certification des produits de l'apprentissage traditionnel et le dispositif sur la valorisation des acquis de l'expérience entrent dans ce cadre. C'est l'Agence française de développement (AFD) qui a financé l'ensemble des centres sectoriels en partenariat avec l'État. Le centre BTP a reçu dans ce contexte une contribution de deux milliards de francs CFA (4 263 483 USD).

8.5. POSSIBILITÉS DE STANDARDISATION

Les opportunités et les possibilités de standardisation, c'est-à-dire de produire et d'utiliser des éléments normalisés et répétitifs, restent nombreuses dans la production de logements au Sénégal. Actuellement, dans la réalisation des logements, les éléments standardisés restent de petits composants : briques, portes, fenêtres, tuiles, tôles, fibromortier, etc.

Mais la standardisation pourrait porter sur des éléments plus importants : murs armés en acier légers, murs en bois, murs en verre, blocs sanitaires, charpentes en acier léger, etc. Elle pourrait également porter sur des éléments

majeurs, à savoir les modèles d'habitation (plans-type). Bien que la standardisation puisse aider à réduire les coûts dans les pays développés (où les salaires sont très élevés et le travail artisanal est devenu un luxe), son efficacité à réduire les coûts de production du logement économique reste à prouver dans le contexte du Sénégal, où la plupart des composantes sont produites par la micro-entreprise.

Le bâtiment en structure d'acier léger pourrait s'inscrire dans cette perspective. Très stable, l'acier ne travaillera pas dans la durée, ne fendillera, ne contractera pas non plus, bien qu'il puisse être sensible à l'air salin de la côte. La qualité de la construction obtenue ne fait nullement perdre les gains sur le prix, dans un contexte de bâtiments commerciaux et industriels. L'érection des bâtiments pilotes sur le site du Plan Jaxaay, à Keur Massar, à Pikine a été extrêmement rapide. Il n'était pas rare de voir terminer un bâtiment en moins de 30 jours. Pouvant porter des charges énormes, les structures d'acier léger peuvent être idéales pour les bâtiments à plusieurs niveaux. Cette technologie se prête aux choix architecturaux aussi divers que complexes. Le bâtiment en structure d'acier a un avenir prometteur dans la production d'immeubles à appartements pour loger la classe moyenne plus aisée, mais d'autres études seront nécessaires afin de savoir si ce type de construction peut réellement aider à loger les citoyens les moins nantis des villes sénégalaises.

8.6. POSSIBILITÉS D'INDUSTRIALISATION

L'industrialisation du secteur du logement consisterait en la production en série et de façon organisée de produits standardisés, de façon à en abaisser les coûts et à permettre des ventes plus importantes. À cet effet, les réseaux d'infrastructures et de transports devront être bien développés, afin d'assurer la distribution des produits standardisés à l'échelle nationale. Cette conception de l'industrialisation peut concerner aussi bien l'habitat informel que l'habitat formel et les produits que l'un et l'autre peuvent fournir. Pour le secteur artisanal, qui ne dispose que de modestes ressources, l'industrialisation ne peut porter que sur les petits composants. Elle peut alimenter l'autopromotion et la construction artisanale en briques, carreaux, tuiles, tôles et autres composants de toitures, ainsi que les portes et fenêtres. Elle devra par conséquent développer une catégorie bas de gamme et offrir une certaine flexibilité dans la personnalisation de ses produits (dimensions par exemple), des services de livraison (contrairement aux micro-entreprises concurrentes qui sont généralement établies à proximité de marchés) et peut-être aussi des possibilités de crédit.

Pour le secteur formel, l'industrialisation peut porter sur de petits composants, des éléments plus importants ou sur des éléments majeurs. Elle peut approvisionner les petites, moyennes et grandes entreprises et la promotion immobilière d'envergure en tôles, éléments de charpentes préfabriqués, murs et équipements efficaces en énergie. Pour que la production soit économiquement efficace, il faut normalement l'envisager à une grande échelle afin de réduire davantage les coûts unitaires. L'industrialisation lourde tentée par la Société HAMO, par la préfabrication de panneaux de murs et de dalle, s'est soldée par un échec. Il apparaît que ce type de technologie demande des investissements lourds, rentabilisables seulement sur de grandes séries, et exige des équipes de montage rodées, composées d'ouvriers qualifiés, ainsi qu'un bon réseau de distribution. On peut ainsi se demander si ce type de production est vraiment adapté aux besoins et à la réalité du Sénégal.

8.7. CONSOLIDATION DES SECTEURS FORMELS ET INFORMELS

Si le secteur du logement doit jouer un rôle majeur dans le développement économique local et national au Sénégal, le secteur formel (ou formalisé) des entrepreneurs de construction de petite et grande échelle devrait être encouragé à intensifier son utilisation des matériaux locaux de construction, des technologies et de la main-d'œuvre pour le logement et l'infrastructure. Pourtant, l'efficacité de l'industrie de la construction formelle à fournir des logements (et les infrastructures de base) en quantité suffisante et à un coût abordable, reste un facteur déterminant de la performance du secteur du logement.

Au Sénégal, comme dans une grande partie de l'Afrique, l'industrie des matériaux de construction a de nombreuses lacunes, notamment une faible productivité – conduisant à des pénuries et à la fluctuation des prix –, la mauvaise qualité et l'incapacité à se diversifier dans de nouvelles lignes de produits. Une des raisons principales identifiées est la faible capacité technologique, en particulier dans les secteurs à petite échelle. L'industrie du bâtiment est dans la même situation : le renforcement des capacités et la formation professionnelle pour les petits constructeurs sont nécessaires afin d'améliorer tant la productivité que la qualité d'exécution et de livrer le produit final (le logement) à une qualité supérieure et à des coûts de production proportionnellement plus faibles. La souplesse et l'ingéniosité démontrée par les secteurs de l'industrie et de la production des matériaux de construction de petite échelle laissent entrevoir, cependant, qu'il est intéressant d'investir dans le renforcement des capacités dans ces secteurs. Un tel

investissement permettrait d'améliorer les procédés tant au niveau de la qualité que du rendement, et d'encourager ces secteurs de petite échelle à développer, ou travailler avec, des technologies et matériaux innovants et plus écologiques afin d'offrir des logements adéquats, abordables et durables à grande échelle.

8.8. CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

Le secteur du logement urbain est un facteur de développement économique et de réduction de la pauvreté. En Afrique, la construction de logements est un investissement particulièrement approprié car l'habitat économique a le plus grand potentiel pour stimuler l'emploi et les économies locales. Construit principalement par de petits entrepreneurs, l'habitat économique génère des revenus, 30 % de plus que pour le logement à coût élevé. De même, parce qu'il fait massivement appel à la main d'œuvre plutôt qu'à la mécanisation, le secteur informel de la construction crée 20 % d'emplois en plus et construit six fois plus par franc dépensé que le secteur formel.

L'autopromotion constitue le mode de production de logements le plus répandu dans le secteur informel en milieu urbain et en milieu périurbain. La quasi-totalité des logements sont réalisés à travers un procédé où les propriétaires sont leur propre promoteur mais utilisent les services d'un maître artisan dit maître-maçon ou les services de plusieurs ouvriers payés à la tâche, appelés tâcherons.

Le secteur informel de la construction fait cependant face à des contraintes majeures qui ont trait notamment à la santé et à la sécurité de ses travailleurs. Mais, plutôt que de le bannir, l'intégration et le partenariat avec le secteur formel de la construction pourraient aider à l'amélioration des conditions de travail et du rendement en termes de fourniture de logements. Pour tous les composants de la construction, gros œuvre comme second œuvre, les interventions du secteur formel et celles du secteur informel sont enchevêtrées.

Certaines stratégies du secteur informel pourraient être imitées par le secteur formel de la construction. Les entrepreneurs dans le domaine de la construction à grande échelle pourraient, par exemple, se comporter un peu plus comme des entrepreneurs de construction à petite échelle et du secteur informel, en montrant davantage de souplesse et d'adaptation aux besoins et aux moyens de la clientèle plus pauvre. Ils pourraient, entre autres, offrir différentes options permettant la

construction progressive des unités, en exécutant les travaux de gros-œuvre et certains travaux complexes ou menaçant la sécurité des occupants, et laisser la plupart des tâches du second œuvre aux soins des tâcherons, tout en leur fournissant des conseils techniques ou même en les employant comme ouvriers selon leur capacité (contribution souvent qualifiée de *sweat equity* en anglais). Cela pourrait également signifier l'adaptation de la conception et/ou du mode de construction de la maison aux matériaux de construction fournis ou produits par leurs clients (parpaings, adobes, blocs de terre comprimée...) et fenêtres, portes, appareils sanitaires et autres accessoires neufs ou recyclés que ces derniers pourraient avoir acquis au fil du temps.

Les principaux matériaux de construction produits localement sont le ciment, les granulats, les sables de dune et de plage, les produits à base de béton (blocs et pavés). La formation des artisans informels qui produisent les éléments à base de béton pourrait améliorer la qualité de leurs produits et la rentabilité de leur travail. Les tôles en fibrociment, en zinc, en alu-zinc ou en aluminium sont produites par de petites et moyennes industries et par des unités artisanales. L'importation de matériaux de construction concerne l'acier à béton, les accessoires électriques, les céramiques, l'aluminium, le bois, le verre, les sanitaires. Cependant, des réserves de matières premières existent au Sénégal pour développer industriellement certains de ces matériaux de construction actuellement importés. C'est le cas du fer (acier à béton), du sable siliceux (verre et céramiques), du marbre et de l'argile (céramiques).

Une autre recommandation majeure concerne la promotion et à la mise en place d'entreprises de production des matériaux locaux et l'implication des collectivités locales dans la diffusion des normes et standards sur les matériaux locaux. Il y a lieu, à cet effet, de renforcer le partenariat entre la recherche et l'action pour l'utilisation des matériaux locaux, en capitalisant et en développant les expériences sur les industries locales de fabrication de matériaux et la valorisation du savoir-faire traditionnel et endogène.

Dans le cadre du renforcement des capacités des ouvriers, il faut adapter l'offre de formation à la demande de main d'œuvre, notamment pour les ouvriers spécialisés (étanchéistes, plombiers, électriciens du bâtiment, conducteurs d'engins routiers) et l'encadrement moyen (chefs de chantiers, surveillants de travaux, opérateurs-topographes, contremaîtres, etc.) à travers la promotion et l'implantation d'institutions de formations aux métiers de la construction.

CONCLUSION GÉNÉRALE ET RECOMMANDATIONS

9.1. CONCLUSION GÉNÉRALE

La société d'aménagement de terrains urbains dénommée SPATU qui doit fournir de grandes trames de terrains viabilisés à des prix accessibles n'a pas encore vu le jour. Les réalisations issues des politiques des parcelles assainies et de zones d'aménagement concerté en matière de production de terrains urbains sont timides. Ces productions demeurent hors de portée des populations à faibles revenus et des ménages du secteur informel. Les ménages urbains des banlieues développent des pratiques informelles et accèdent aux quartiers précaires non-lotis et sous-équipés. La politique de restructuration de ces quartiers informels est confrontée aux insuffisances de financement et à l'indisponibilité des ressources foncières.

Le logement urbain au Sénégal est encadré par un foisonnement et une diversité de textes juridiques et réglementaires dont le principal est la loi n° 64 du 17 juin 1964 instituant le domaine national accompagné de ses décrets d'application. Cette disposition juridique qui encadre l'accès au sol souffre d'un défaut de révision et d'une incapacité à prévenir la prolifération de l'habitat informel. Ce corpus légal et réglementaire est complexe et il favorise l'exclusion des ménages moins instruits à faibles revenus et des quartiers formels des banlieues. Cette situation entraîne aussi le renchérissement des coûts, l'accumulation des lenteurs, le manque de transparence et la corruption.

Le secteur du logement urbain est aussi marqué par la présence et l'intervention d'une panoplie d'acteurs institutionnels aux logiques d'opération différentes. À travers les ministères de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique ; de l'Urbanisme et de l'Assainissement ; de l'Économie et des Finances, ce ne sont pas moins de 12 directions centrales qui jouent des rôles clés dans les processus de production et d'affectation du foncier et du logement. Cette

fragmentation explique en grande partie les lenteurs, l'explosion des coûts, le défaut d'application des lois et règlements et la prédominance des pratiques informelles. Ainsi, une opération de promotion immobilière initiée par une coopérative d'habitat peut prendre 5 ans pour être menée à terme.

Depuis un demi-siècle, deux promoteurs publics majeurs marquent de leur présence le secteur du logement urbain : la SICAP et la SNHLM (ex-DHM). Les logements produits par la SICAP sont inaccessibles pour la grande majorité des ménages du fait de leur prix et de leurs conditions d'accès. Ceux de la SNHLM, qui profitaient à la classe moyenne à leur début, sont devenus rares et hors de portée pour cette catégorie sociale. Cette situation a favorisé l'irruption dans le secteur du logement de nouveaux types d'acteurs : les promoteurs privés, les coopératives d'habitat et les ONG. Ils sont confrontés à la rareté des ressources foncières, à l'insuffisance de financement et à la lenteur des procédures administratives.

L'intervention des coopératives d'habitat, qui a permis aux couches moyennes généralement salariées d'accéder au logement, s'est aujourd'hui essouffée à cause des contraintes dans l'accès aux ressources foncières. Les ménages issus du secteur informel sont rarement inclus par les programmes des coopératives d'habitat. La politique de l'État en direction du logement urbain ne profite qu'à une portion infime des populations urbaines et exclut la quasi-totalité des travailleurs du secteur informel, majoritaires dans les villes sénégalaises.

L'accès difficile à la propriété foncière et immobilière légale oblige les ménages à faibles revenus à recourir à l'habitation dans les quartiers informels dépourvus d'infrastructures et de services sociaux de base. L'insécurité foncière qui caractérise ces quartiers empêche l'investissement sur le bâti qui est aussi confronté aux difficultés propres aux sites (inondations

dans la banlieue de Dakar). Pour les autres ménages démunis, le marché du logement locatif est une alternative mais le manque de logements décents et les prix élevés des loyers écartent bon nombre de ménages de cette possibilité.

Avec des besoins annuels de logements urbains qui atteignent 100 000 unités pour le Sénégal et 50 000 pour la région de Dakar (pour absorber le déficit et prendre en charge la croissance urbaine), on observe que le secteur moderne formel n'est pas l'acteur majeur dans l'offre de logements urbains au Sénégal. Sa production ne couvre pas plus de 10 % des besoins (logements et parcelles) dans le pays, ou 20 % de ceux de Dakar.

L'autopromotion de logements par les ménages sur la base de leurs ressources propres constitue la règle en milieu urbain au Sénégal. Elle couvre jusqu'à 85 % de la production de logements urbains dans le pays. Du fait de la faible proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque au Sénégal (6 % hors micro-finance) et de la contrainte des garanties exigées, les financements sur fonds propres constituent la principale source de cette autopromotion. Le logement autoproduit est réalisé par des ouvriers indépendants – des tâcherons – ou des petites entreprises à l'initiative de propriétaires qui en assurent directement et par eux-mêmes la conception.

La situation du foncier urbain en général et celle de l'accès au terrain à usage d'habitation en particulier sont caractérisées par une crise multidimensionnelle. Celle-ci se manifeste à travers une couverture encore faible et insuffisante des demandes. C'est là, en partie, le résultat du manque d'aménagements préalables des extensions urbaines qui lui-même découle de politiques mal ciblées et d'une utilisation inappropriée de ressources insuffisantes. L'accent est insuffisamment mis sur la viabilisation des terrains, les installations et infrastructures de base, que les pouvoirs publics délaissent aux promoteurs. La crise foncière découle également des difficultés à faire appliquer les lois et règlements. En conséquence, le marché foncier échappe au contrôle de l'État, les réserves foncières urbaines aménagées s'amenuisent et entraînent un renchérissement des coûts et donc l'accentuation de l'exclusion des ménages à faibles revenus. Les frais d'accès liés à l'accès à la terre ainsi que les impôts et taxes sont élevés, tandis que les revenus des demandeurs demeurent modestes¹.

Le financement spécifique du logement existe en tant que tel depuis plus de 50 ans au Sénégal. Il fut d'abord appuyé par la coopération internationale, ensuite par le secteur bancaire local sur le court terme pour les promoteurs immobiliers et les moyen et long termes pour les particuliers. Les acquéreurs de logements

à travers les programmes des promoteurs (publics comme privés) mobilisent les financements sur fonds propres, avec le soutien des membres de la famille ou avec l'appui des banques ou encore de leurs employeurs pour accéder à des produits toujours plus onéreux dans les villes. Ces acquéreurs sont constitués des employés des secteurs public et privé, des émigrés et des personnes issues du secteur informel, qui agissent à titre individuel ou regroupés sous forme d'associations ou de coopératives.

Le financement du logement est confronté à de sérieuses difficultés liées notamment aux coûts exorbitants du foncier et des matériaux de construction, à la non-participation de l'État dans le financement de l'aménagement et des infrastructures et à la capacité d'endettement réduite des clients du secteur formel. Des déséquilibres sont surtout notés dans les segments de l'habitat social et du grand standing, respectivement du fait d'une offre insuffisante et d'une demande insolvable. Il s'est en conséquence installé une situation de crise dans ces segments du marché où ce déséquilibre entre l'offre et la demande est observé.

L'offre de financement à travers les institutions bancaires du Sénégal, bien que variée, demeure très onéreuse aussi bien pour les promoteurs que pour les particuliers. Elle est par ailleurs insuffisante du fait des moyens limités des promoteurs et entreprises. La méthode traditionnelle de construction de logements, avec les ressources dérisoires des entreprises du bâtiment et travaux publics, ne permet pas non-plus la rapidité d'exécution. L'implication des acquéreurs par le biais de cotisations, d'épargne constituée dans le système bancaire ou avec la contribution des employeurs pour la mobilisation des apports joue un rôle important dans les modalités de financement.

Il s'y ajoute que la majorité des travailleurs urbains qui sont actifs dans le secteur informel sont exclus du système de financement bancaire, du fait de leur situation de non-salariés. Leur seul recours demeure le financement sur ressources propres qui constitue un véritable parcours du combattant tant les prix augmentent continuellement. Le recours à la micro-finance, plus coûteuse, limite leur accès à des financements conséquents et abordables pour le logement.

Des progrès importants ont été réalisés par l'État et ses partenaires dans le cadre de l'alimentation en eau potable des ménages urbains. Le taux d'accès à l'eau potable par le branchement privé connaît depuis 2004 une progression positive pour atteindre 82 % en 2008. Le taux global d'accès par adduction (branchement privé et bornes fontaines) a atteint 98 % en 2006 et s'est maintenu en 2007 et 2008 à ce niveau élevé de

satisfaction. L'assainissement collectif des eaux usées au Sénégal ne concerne actuellement que sept centres urbains. De toutes les localités couvertes, seules la commune de Dakar et la station touristique de Saly sont dotées d'installations complètes d'assainissement collectif. Le taux d'accès à l'assainissement en milieu urbain se situait à 63,9 % en 2007. Le secteur de l'assainissement est aussi confronté aux difficultés de drainage des eaux pluviales. Ces insuffisances sont accentuées par le retour des pluies et entraîne la récurrence des inondations dans certaines régions.

S'agissant du secteur de l'électricité, malgré d'importants investissements depuis 2000, le déficit en matière de production et de distribution d'électricité est toujours préoccupant. Les fréquentes et récurrentes perturbations dans la distribution de l'électricité ont non seulement vu la satisfaction de la demande des ménages baisser, mais aussi influé négativement sur la productivité des entreprises formelles comme informelles. Les populations vivent depuis une dizaine d'années des coupures intempestives.

Un effort considérable a été fait dans la construction de nouvelles routes et la réhabilitation d'anciennes pour améliorer la mobilité urbaine. Ces investissements ont surtout concerné l'agglomération dakaroise où les transports en commun ont connu un certain nombre d'améliorations. Le non-respect du Code de la route et la surcharge des véhicules utilisés pourrait cependant donner l'impression, à terme, que les stratégies de renouvellement du parc automobile dans le secteur des transports en commun n'ont fait que différer les problèmes. La dégradation avancée du réseau interconnecté de la voirie urbaine dans la plupart des quartiers des grandes villes est aussi un des facteurs de restriction de la mobilité urbaine. Mais, avec le projet d'autoroute à péage et de réfection des routes nationales en cours, on peut s'attendre à une nette amélioration de la desserte interurbaine.

La construction de logements urbains au Sénégal est surtout le fait du secteur informel, qui fait cependant face à des contraintes majeures liées notamment à la santé et à la sécurité de ses travailleurs. Pour tous les composants de la construction, gros œuvre comme second œuvre, les interventions du secteur formel et celles du secteur informel sont enchevêtrées. Les principaux matériaux de construction produits localement sont le ciment, les granulats, les sables de dune et de plage, les produits à base de béton (blocs et pavés). Les tôles en fibrociment, en zinc, en alu-zinc ou en aluminium sont produites par de petites et moyennes industries et par des unités artisanales. L'importation de matériaux de construction concerne l'acier à béton, les accessoires électriques, les céramiques, l'aluminium, le bois, le verre et les sanitaires.

Le marché du foncier et du logement est caractérisé par un foisonnement d'acteurs tant formels qu'informels qui interviennent parallèlement pour l'identification, l'information, les transactions et l'immatriculation des terrains. Ce marché échappe en grande partie au contrôle de l'État, car bon nombre de transactions se font en marge des lois et règlements. Les marchés fonciers et des logements urbains au Sénégal demeurent donc fortement marqués par la prégnance de l'informel. Dans ce système informel majoritaire, le contact entre le vendeur et l'acheteur s'effectue de bouche à oreille ou par l'intermédiaire de connaissances (amis, membres de la famille, voisins, collègues de travail) et la vente peut être effectuée sans intermédiaire. L'acquéreur peut également acheter un logement construit par un particulier sur terrain immatriculé par l'entremise de courtiers.

Les transactions informelles impliquent souvent une multitude d'intermédiaires, ce qui contribue grandement à augmenter les prix de cession des terrains. Cette situation est aussi la source de beaucoup d'abus et de conflits autour des terrains vendus dans le marché informel, souvent à plusieurs personnes. Le courtier est l'intermédiaire privilégié entre vendeurs et acheteurs ou entre locataires et propriétaires dans le système informel. Il est aussi présent dans les transactions formelles avant les procédures de mutation initiées sous l'égide du notaire.

Dans le système formel, l'achat ou la vente de terrains ou de logements est réalisable auprès de promoteurs publics ou privés, des coopératives, des agences immobilières, de la Banque d'habitat du Sénégal, chez les notaires ou directement auprès de particuliers/vendeurs.

De fortes différences sont observées dans les coûts de cession des terrains urbains et sont principalement liées au statut du terrain, à l'équipement et à la centralité/accessibilité des quartiers concernés. Dans le cadre des maisons vendues sans titre de propriété formel, le document scellant la transaction le plus répandu demeure l'acte de vente, visé ou non par les autorités locales.

9.2. RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES

S'agissant des politiques et du cadre institutionnel, légal et réglementaire, il convient de mettre en place urgemment la société chargée de produire de grandes trames de terrains aménagés et viabilisés accessibles aux ménages à revenu faible, prévue dans le Plan directeur d'urbanisme Dakar 2025. La mise à disposition de terrains viabilisés pour les ménages de la classe moyenne et les populations à faibles revenus nécessite aussi la multiplication des opérations de parcelles assainies et de

zones d'aménagement concerté, notamment au bénéfice du secteur informel. Des quantités importantes de terrains urbains doivent être affectées aux coopératives d'habitat et les travailleurs du secteur informel doivent être encouragés à se regrouper en coopératives d'habitat, afin que celles-ci soient présentes dans toutes les composantes de la population. La réorientation de l'intervention des promoteurs publics constitue un autre aspect de la réalisation de vastes programmes d'aménagement et d'équipement de terrains urbains.

L'accès organisé et formel au sol urbain pour les couches les moins aisées de la population doit être favorisé par la simplification et la vulgarisation de la législation foncière et l'accélération des processus fonciers, à travers la réduction et le regroupement du nombre d'intervenants. Celle-ci permettra de raccourcir les délais de délivrance des titres et des autorisations. L'assouplissement et la simplification des dispositifs législatifs et réglementaires ainsi que des mécanismes d'accès au foncier contribueront à dénouer la crise structurelle qui s'est installée dans le secteur foncier. Le droit foncier doit être refondé au regard des pratiques coutumières et informelles. Les lois et règlements sur le foncier sont à refonder dans l'esprit d'une prise en compte des pratiques coutumières et informelles.

Les politiques favorables au logement urbain pour les ménages à faibles revenus devront comprendre le financement d'opérations de grande ampleur visant à restructurer des quartiers par le biais du budget consolidé de l'État et des collectivités locales. Il s'agira aussi de réserver de vastes zones aménagées à l'habitation en hauteur afin d'améliorer significativement l'offre de logement pour ces ménages à faibles revenus.

Les politiques favorables aux ménages à faibles revenus passent par une intervention volontaire de l'État visant à réduire le coût du logement de type social. Cette intervention doit comprendre une atténuation des charges à travers notamment la mise à disposition de terrains par l'État, sa participation accrue dans les travaux d'aménagement, une politique d'exonérations ou encore la création d'un guichet unique qui regrouperait les sociétés immobilières, les banques, les assurances, les notaires et les structures de l'État comme les impôts et les domaines. Un tel dispositif réduirait sensiblement le coût d'acquisition d'un logement. Sur un autre plan, la promotion du logement urbain pour ces ménages vulnérables implique la redéfinition d'une politique de logement qui soit adaptée à l'évolution démographique et qui réorganiserait le secteur en intégrant tous les acteurs pertinents tant étatiques que non-étatiques, tant formels qu'informels.

La discrimination à l'égard des travailleurs du secteur informel majoritaires dans les villes, exclus du système de financement bancaire et des aides de l'État, est aussi une réalité qu'il importe de corriger. Les pouvoirs publics devront réorienter davantage leurs politiques en direction de ces acteurs informels dont les revenus irréguliers et souvent insuffisants les éloignent des mécanismes de financement bancaire.

Pour améliorer durablement la situation de l'accès à l'eau potable pour les ménages habitant les quartiers informels, il faut assurer une meilleure coordination des acteurs et en particulier :

- Les concentrer dans le cadre d'entités fédératrices
- Capitaliser sur les efforts de tous pour améliorer les indicateurs de réalisation et d'accès
- Instaurer des mécanismes efficaces de partage d'informations et de données
- Renforcer la synergie des acteurs à travers de fortes coalitions pour régler les problèmes

En ce qui concerne le financement, il est important de mieux coordonner les initiatives et d'orienter les financements vers les zones classées prioritaires au regard de la situation de l'accès à l'eau potable et à l'assainissement. Des efforts doivent être faits pour rendre plus facile l'acquittement de la contrepartie des bénéficiaires. Enfin, les décisions d'allocation budgétaire doivent être basées sur les priorités identifiées et exprimées lors de revues régionales par les communautés rurales à travers les Plans locaux d'hydraulique et d'assainissement.

S'agissant de l'assainissement, une volonté politique plus affirmée des pouvoirs publics pour le sous-secteur est nécessaire, avec l'allocation de ressources conséquentes à la hauteur des défis à relever. Les efforts à faire relèvent d'actions liées à la promotion de l'assainissement semi-collectif dans les zones périurbaines des grandes villes et petites villes. Il serait aussi important de :

- Mettre en œuvre des programmes mixtes adduction en eau potable / assainissement
- Développer des outils d'incitation des ménages à répondre à l'offre d'assainissement du Programme eau et assainissement pour le millénaire (PEPAM)
- Promouvoir la recherche et la diffusion de solutions techniques compatibles avec le contexte local d'implantation et le renforcement de l'éducation sanitaire.

Dans le cadre de l'amélioration durable de l'offre de service d'électricité, les propositions vont dans le sens de la diversification du parc de production de la SENELEC

à travers la construction d'une centrale à charbon de 125 Mégawatts et de 4 centrales hydroélectriques dans le cadre de l'Organisation pour la mise en valeur du fleuve Sénégal (OMVS). L'État doit aussi appliquer une politique de détaxation du fuel pour venir à bout des contraintes de surcoût de la production de l'électricité et pour juguler les chocs exogènes. Il devra, dans le cadre de sa politique énergétique, promouvoir les énergies propres, comme le solaire photovoltaïque, à travers la promotion et l'installation d'unités de fabrication et de montage des plaques solaires. Un programme d'économies d'énergie pourrait, en parallèle, aider à faire face à la demande croissante en énergie. Comme une bonne partie de l'énergie domestique (et aussi des édifices à bureaux) sert à la climatisation, certaines options alternatives, telle la climatisation passive, pourraient, si elles étaient appliquées à grande échelle (par des mesures incitatives), permettre de faire baisser la demande en énergie, sans investissement significatif de la part de l'État. Il serait aussi important de lever le monopole de la SENELEC sur la production et la commercialisation de l'électricité en milieu urbain.

Seule la mise en place de moyens de transport en commun de masse (tramway, métro à ciel ouvert ou train de banlieue) pourra permettre de prendre en charge de manière convenable la demande actuelle et future de déplacements dans l'agglomération dakaroise, qui représente plus de 60 % des besoins en déplacements urbains au Sénégal. Il est recommandé de remettre en état de fonctionnement les feux de signalisation tricolores. Ce problème persiste depuis plusieurs années déjà, alors même que les effectifs affectés à la circulation sont insuffisants et que cette remise en état ne nécessite ni moyen techniques ni moyens financiers hors de portée des possibilités de l'État et des collectivités locales.

L'État et les communes devront veiller à l'entretien, au maintien en bon état et au remplacement du mobilier urbain. Les dépenses d'entretien du mobilier urbain doivent être prises en charge par le budget alloué à l'entretien routier. Un accent particulier doit être porté sur l'éducation à la sécurité routière qui nécessite de :

- Renforcer l'information, l'éducation et la sensibilisation du public
- Introduire dans les programmes scolaires des modules sur la prévention
- Améliorer les conditions de délivrance du permis de conduire à travers une inscription obligatoire dans les auto-écoles
- Initier un programme de formation adapté au bénéfice des chauffeurs de transports en commun ou de marchandises et subordonner l'autorisation d'exercer à l'obtention d'une attestation de formation

- Sensibiliser les populations, les acteurs et les agents de l'État à la sécurité routière

L'utilisation des véhicules à deux roues, si elle était promue et encouragée par des mesures incitatives, profiterait à un grand nombre d'usagers. Le faible linéaire des distances à parcourir, le relief peu accidenté et la jeunesse de la population sénégalaise sont, en effet, des facteurs favorables. Les avantages attendus concernent : l'absence de rejet de carbone, l'économie des espaces de stationnement et de circulation, la faiblesse des coûts d'acquisition et d'entretien des bicyclettes, le développement de filières semi-industrielles et la création d'emplois, une meilleure fluidité de la circulation, une sécurité routière accrue, etc.

Dans le cadre de la construction de logements, certaines stratégies du secteur informel pourraient être imitées par le secteur formel de la construction. Les entrepreneurs en construction à grande échelle du secteur formel pourraient, par exemple, se comporter un peu plus comme des entrepreneurs de construction à petite échelle et du secteur informel en montrant davantage de souplesse et d'adaptation aux besoins et aux moyens de la clientèle plus pauvre. Ils pourraient, entre autres, offrir différentes options permettant la construction progressive des unités de logement, en exécutant les travaux de gros-œuvre et certains travaux complexes ou menaçant la sécurité des occupants, et en laissant la plupart des tâches du second œuvre aux soins des tâcherons, tout en leur fournissant des conseils techniques ou même en les employant comme ouvriers non qualifiés selon leur capacité. Cela pourrait également signifier l'adaptation de la conception et/ou du mode de construction de la maison aux matériaux de construction fournis ou produits par leurs clients (parpaings, adobes, blocs de terre comprimée...) et aux fenêtres, portes, appareils sanitaires et autres accessoires neufs ou recyclés que ces derniers pourraient avoir acquis au fil du temps.

La formation des artisans informels qui produisent les éléments à base de béton peut améliorer la qualité de leurs produits et la productivité de leur travail. Les réserves de matières premières qui existent au Sénégal pourraient permettre de développer une industrie locale qui se substituerait aux matériaux importés. C'est le cas du fer (acier à béton), du sable siliceux (verre et céramiques), du marbre et de l'argile (céramiques).

Il s'agit aussi de promouvoir et de favoriser la mise en place d'entreprises de production des matériaux locaux et l'implication des collectivités locales dans la diffusion des normes et standards sur les matériaux locaux. Il y a lieu à cet effet de renforcer le partenariat entre la recherche et l'action pour l'utilisation des

matériaux locaux en capitalisant sur et en développant les expériences concernant les industries locales de fabrication de matériaux et la valorisation du savoir-faire traditionnel et endogène.

Le développement du logement pour les ménages urbains aux revenus faibles passe aussi par la mise en place, à grande échelle, de mécanismes de micro-crédit destinés au financement de l'acquisition des matériaux de construction pour ces ménages ; au renforcement de la recherche sur les matériaux locaux et leur vulgarisation auprès des ménages ; et à la réduction de la fiscalité sur les matériaux locaux principaux.

Dans le cadre du renforcement des capacités des ouvriers, il faut adapter l'offre de formation à la demande de main d'œuvre, notamment des ouvriers spécialisés (étanchéistes, plombiers, électriciens du bâtiment,

conducteurs d'engins routiers), de l'encadrement moyen (chefs de chantiers, surveillants de travaux, opérateurs-topographes, contremaîtres) à travers la promotion et l'implantation d'établissements de formation aux métiers de la construction.

L'amélioration du marché foncier et du logement urbain passe par l'adoption de mesures telles que :

- Encadrer et reconnaître les courtiers pour assainir la profession et éviter les abus
- Réduire la fiscalité sur le logement et ses composantes pour réduire les prix dans le marché formel et ainsi augmenter le nombre de transactions formelles
- Renforcer les pouvoirs des collectivités locales dans l'encadrement, la supervision et le contrôle des transactions foncières et des logements

NOTES DE FIN

1. Aminata DOUCOURE SOW, Foncier et production de terrain destiné à l'habitat – cas du Sénégal, p. 6.

IMPLICATIONS AU NIVEAU DES POLITIQUES PUBLIQUES

Des changements politiques majeurs sont nécessaires pour améliorer les conditions d'accès au foncier et au logement du plus grand nombre en milieu urbain. Leur ambition devra être de concilier légitimité et légalité. Ces politiques passent par une refonte du droit foncier qui permette la sécurisation de l'habitat informel mais aussi son intégration dans la ville à travers la restructuration. Elles appellent aussi à simplifier et vulgariser les dispositions juridiques et réglementaires encadrant l'accès au sol.

Les politiques de production, en masse, de terrains aménagés et équipés accessibles aux ménages à faibles revenus doivent :

Réorienter l'action des promoteurs publics immobiliers

Mettre en place des institutions appropriées aux ressources conséquentes

Créer un engagement prioritaire de l'État dans la réalisation de grandes trames assainies et de zones d'aménagement concerté (ZAC), notamment au bénéfice des acteurs du secteur informel

Assouplir la législation foncière ci-dessus mentionnée

Le raccourcissement des délais de délivrance des titres et des autorisations passe par une réduction du nombre des intervenants et des procédures agissant sur, ou encadrant le secteur foncier et du logement et par leur regroupement. Il favoriserait l'accès formel au sol et l'édification de quartiers structurés. L'harmonisation des différentes législations sectorielles à incidence sur le foncier et le logement contribuera aussi à renforcer l'applicabilité de telles dispositions, et permettra le recul de l'informalité et donc de la sous-intégration de l'habitat.

Des politiques ciblées destinées à faciliter l'accès au financement pour les ménages du secteur informel et les populations à faibles revenus sont nécessaires. Elles concernent la mise en place d'institutions de micro-finance au taux d'intérêt réduit et dédiées au financement de composantes du logement. Elles portent aussi sur l'assouplissement des conditions de crédit au niveau de la banque de l'habitat du Sénégal (BHS) pour permettre l'accès des acteurs informels. L'État doit aider les institutions bancaires à mobiliser des ressources à des coûts réduits sur le moyen et le long terme et mettre en place un fonds de garantie pour assister les acteurs du secteur informel dans l'accès au financement de l'habitat. Des politiques fiscales incitatives à la production de sols et de logements urbains accessibles sont attendues. Elles cibleraient l'allègement de la taxation sur les matériaux de construction essentiels et l'élimination de la double taxation (TVA et taxe d'enregistrement).

Dans le cadre du financement et du marché du logement, des cahiers des charges doivent encadrer l'attribution des terrains du domaine privé de l'État aux promoteurs, afin de définir et de garantir un niveau minimum de qualité dans l'aménagement des parcelles à usage d'habitation et d'offrir des quotas moins onéreux aux groupes défavorisés.

La décentralisation devra être renforcée au plan des ressources pour dynamiser la fourniture d'infrastructures et de services urbains de base. Qu'il s'agisse des extensions péri-urbaines, de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement ou de la voirie urbaine, l'État doit transférer aux collectivités locales des ressources adéquates pour la gestion de tels services locaux.

La politique nationale de l'habitat doit promouvoir des programmes de logement incluant des logements sociaux sur des sites insuffisamment mis en valeur dans les quartiers centraux et péricentraux des villes.

Le ministère des Mines doit renouveler la cartographie détaillée des gisements existants et vulgariser les informations à ce sujet, afin de promouvoir la mise en place d'entreprises de production des matériaux locaux. Des mesures devront aider à renforcer la synergie d'actions entre les services du ministère chargé des mines et ceux du ministère chargé de l'habitat. Les services techniques de l'État doivent mettre en place une politique visant à capitaliser sur les expériences fructueuses d'industries locales de fabrication de matériaux et à les répliquer. Ils doivent également prévoir la communication grand public qui permettra à ces matériaux locaux d'être acceptés et utilisés.

L'État doit promouvoir des politiques de formation aux métiers, de renforcement continu des compétences. Il doit aussi développer des mesures incitatives pour favoriser une meilleure intégration et une bonification réciproque entre les secteurs formel et informel de la construction. Pour promouvoir l'emploi, l'État doit concilier ses politiques de grands travaux avec l'implantation d'industries utilisatrices de main d'œuvre. Il doit aussi réorganiser le marché de l'emploi et de la main d'œuvre dans le secteur du logement, par l'adoption et l'application de politiques visant à favoriser l'intégration de l'emploi et de la main d'œuvre informels dans les travaux de commande publique. L'État devra également assouplir et adapter la réglementation du travail aux exigences de la main d'œuvre informelle pour assurer la protection sociale des travailleurs du secteur du logement.

APPENDICES

Matrices des contraintes des performances du secteur du logement urbain

	Contraintes des performances du secteur du logement				
	Foncier	Infrastructure	Financement de l'habitat et marché du logement	Matériaux et industrie de la construction	Emploi et main d'œuvre
Cadre organisationnel et institutionnel	Multiplicité des acteurs et dispersion des organes de décisions et des pôles d'exécution Complexité et lenteur dans le processus de délivrance des titres de propriété Attitudes concurrentielles entre les acteurs institutionnels Conflits territoriaux entre collectivités locales (communes et communautés rurales)	Multiplicité des acteurs et mauvaise articulation dans les interventions	Faible capacité financière des promoteurs immobiliers pour produire des logements sociaux à grande échelle Lenteur des procédures administratives (autorisation de transaction, autorisation de lotir et autorisation de construire, réception, morcellement) Faible implication de l'État, les collectivités et des services concessionnaires dans les opérations d'aménagement et d'équipement Contraintes exogènes du système bancaire (réalisations de garantie, coût des transactions élevé)	Absence de collaboration entre les services chargés des mines et les services chargés de l'habitat pour l'exploitation des gisements en vue la valorisation des matériaux locaux (pierre taillée, sable siliceux, argile, marbre, etc.)	Inorganisation du marché de l'emploi et de la main d'œuvre Absence de dispositifs institutionnels et organisationnels de régulation du marché de l'emploi et de gestion de la main d'œuvre Insuffisance d'une main d'œuvre professionnelle et qualifiée dans le secteur du logement. Faible protection sociale des travailleurs du secteur du logement

Cadre juridique et réglementaire	Insécurité foncière Juxtaposition des modèles de référence, confrontation et conflits de logiques entre le moderne et le coutumier Difficultés d'application des textes	Non-respect des normes dans les secteurs de l'alimentation en eau potable, l'assainissement, l'électricité et la voirie Faible implication de l'État et des collectivités locales dans le financement de la voirie et réseaux divers	Rareté des titres de propriété dans les villes de l'intérieur Ratio de couverture des emplois longs par des ressources longues, très contraignant pour le système bancaire et la micro-finance Lenteur dans les procédures juridiques (règles de provisionnement très contraignantes) Non-respect des normes de construction et d'habitabilité	Absence de contrôle de qualité des produits locaux et importés Normes et standards prescrits importés et souvent inadaptés aux réalités locales	Absence de contrôle des compétences de la main d'œuvre Faible prise en compte des textes qui organisent la main d'œuvre Faible protection sociale des travailleurs du secteur du logement
Offre	Insuffisance de l'offre de terrains aménagés Explosion des prix des terrains dans les zones urbaines Politisation de l'offre de terrains	Non-équipement des sites d'extension avant leur occupation Non-adaptation des réseaux des sites en densification Non-adaptation de certaines technologies dans le secteur de l'assainissement Fourniture en électricité peu fiable et faible diversification des sources d'approvisionnement en énergie électrique	Insuffisance du crédit à long terme pour le financement du locatif Insuffisance du crédit à long terme pour l'accès à la propriété Taux de crédit élevés Durée de remboursement courte Rareté des crédits d'équipement pour les entreprises Insuffisance des ressources longues dans les milieux bancaires Inorganisation et/ou inaccessibilité de l'information sur les marchés du sol et du logement Insuffisance de l'offre de logements sociaux à Dakar Absence d'offre de logements sociaux dans les villes de l'intérieur Fiscalité sur le logement très élevée, capitalisée, et inadéquate Immobilisation de l'épargne sur les matériaux pour la construction à tempérament Absence de marchés secondaires dans les villes de l'intérieur	Faiblesse de la diffusion des normes et standards sur les matériaux locaux Non-exploitation des carrières Coût élevé de l'exploitation des gisements de matériaux de construction Faible savoir-faire dans l'utilisation des matériaux locaux Part élevée des matériaux importés dans l'équipement du bâtiment Coût élevé du transport des matériaux des lieux de production ou d'importation aux chantiers	Faible niveau de qualification et de contrôle de la main d'œuvre Offre de main d'œuvre qualifiée très faible dans l'intérieur du pays et dans le périurbain de Dakar

Demande	Forte demande par rapport à l'offre disponible	Demande en électricité excédant largement la production Faible taux de couverture dans le secteur de l'assainissement Insuffisance de la qualité du service et faible taux de couverture des transports en commun.	Solvabilité de la demande Faible taux de bancarisation (proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque)	Faible exploitation des gisements de matériaux Coût des matériaux élevé surtout dans les localités de l'intérieur	Demande pas adaptée à l'offre Main d'œuvre peu qualifiée
Politique	Absence de coordination et faiblesse de la concertation Instabilité des pôles de décision Insuffisance de la prise en charge du genre dans les politiques publiques	Faible capacité des collectivités locales (voirie, adduction eau potable, assainissement) Absence d'articulation des programmes	Manque de transparence dans l'attribution des terrains aux promoteurs Faible politique d'incitation fiscale de la part de l'État dans le financement du logement Offre de crédits bancaires non adaptée au secteur informel	Absence d'une cartographie détaillée des gisements Faible diffusion des informations sur la cartographie des gisements Faiblesse des politiques d'incitation pour l'utilisation des matériaux locaux Absence de marketing pour l'utilisation de matériaux locaux	Absence de formation permanente Insuffisance des politiques de formation aux métiers
Instruments de mise en œuvre (aménagement, planification, codes...)	Imprécision des compétences et manque d'harmonisation Insuffisance d'articulation entre les différents niveaux de planification Multiplicité des régimes fonciers et des modes d'administration	Faute d'aménagement, certaines zones ne peuvent pas accéder à certains services (routes, assainissement, adduction eau potable, électricité) Inefficacité de la police de l'occupation du sol (direction de surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, service d'hygiène, collectivités locales) Absence de ressources adéquates pour la mise en œuvre des politiques	Faible production de documents de planification Longues procédures pour la production des titres de propriété et des droits fonciers Faible taux de bancarisation (proportion de personnes ayant recours aux services d'une banque)	Faible distribution dans l'espace national d'unités de production de matériaux locaux Non-capitalisation sur les expériences d'industries locales de fabrication de matériaux (matériaux de toiture, pour le revêtement, etc.) Faible valorisation du savoir-faire traditionnel et endogène Faiblesse de l'application à grande échelle des résultats de la recherche pour le géo-béton (la terre stabilisée)	Non application des dispositions de protection physique des travailleurs sur les chantiers

Capacités institutionnelles	Lenteur dans le processus de prise de décision Longues procédures d'acquisition des titres Manque de sensibilisation des élus et de formation des professionnels des collectivités locales sur le foncier Non-accessibilité de l'information foncière	Faible capacité des structures publiques dans la mise en œuvre des politiques.	Rareté des ressources longues dans le milieu bancaire Ratio contraignant de couverture et de structure de portefeuille	Absence de formation à l'utilisation des matériaux locaux	Nombre insuffisant d'institutions de formation aux métiers de la construction
Questions d'accessibilité financière et de prix	Coût très élevé des terrains Taxes élevées et cumulées	Coût des services urbains de base souvent largement au-dessus des capacités financières des ménages	Taux de crédit élevé pour les banques et très élevé pour la micro-finance Cherté des prix des parcelles et logements	Cherté des matériaux Faiblesse de la compétitivité des matériaux locaux	Cherté de la main d'œuvre qualifiée et non-qualifiée

Matrice d'actions prioritaires de performance du secteur du logement urbain

	Matrice d'actions prioritaires de performance du secteur du logement				
	Foncier	Infrastructure	Financement de l'habitat et marché du logement	Matériaux et industrie de la construction	Emploi et main d'œuvre
Cadre organisationnel et institutionnel	Réduire le nombre d'intervenants et les délais de délivrance des titres et des autorisations	Réduire le nombre d'intervenants et assurer une bonne articulation des interventions	Définir les qualités minimum des promoteurs immobiliers Réduire et fixer les délais de traitement pour les procédures administratives Réalisation du niveau primaire par l'État, les collectivités locales et les concessionnaires	Développer des liens entre les services du ministère chargé des mines et ceux du ministère chargé de l'habitat	Réorganiser le marché de l'emploi et de la main d'œuvre dans le secteur du logement par l'adoption et l'application de stratégies soucieuses d'intégrer l'emploi et de la main d'œuvre du secteur informel dans les politiques publiques (assouplissement des politiques et de leur application) Promouvoir / renforcer les regroupements des travailleurs des métiers de la construction en organisations socioprofessionnelles (regroupements, associations ou syndicats) Assurer la protection sociale des travailleurs dans le secteur du logement

Cadre juridique et réglementaire	Sécuriser le foncier par l'accélération des délais de délivrance des titres Réviser les standards d'usage des sols et les normes et règlements de subdivision des terrains à construire Assouplir et simplifier les dispositifs législatifs et réglementaires ainsi que les mécanismes d'accès au foncier qui participent de l'installation de la crise foncière structurelle Refonder et réadapter le droit au regard des pratiques coutumières et informelles Définir un cahier des charges précis pour l'exploitation des baux à usage d'habitation et le vulgariser	Respecter les normes établies par l'Organisation mondiale de la santé (OMS) dans l'alimentation en eau potable Respecter les normes de calibrage et de dimensionnement des canaux d'évacuation des eaux usées Promouvoir les réseaux de transport de masse comme le train et les bateaux-taxis pour assurer la desserte urbaine et interurbaine Veiller au respect des cahiers des charges et aux délais de garantie des infrastructures dans le secteur de la voirie urbaine Renforcer les budgets de l'État et des collectivités locales pour le financement et l'entretien de la voirie et des réseaux divers	Titrer les assiettes foncières dans les villes de l'intérieur Rationaliser l'utilisation des terres dans les périmètres communaux Ramener de 75 à 50 % le ratio de couverture des emplois longs par des ressources longues pour réduire les contraintes sur le système bancaire et la micro-finance Réviser les règles de provisionnement en tenant compte de l'historique des remboursements des crédits Renforcer le contrôle des normes de construction et d'habitabilité	Créer une structure de contrôle de qualité des matériaux ou impliquer le Centre expérimental de recherches et d'étude pour l'équipement (CEREEQ) dans le contrôle Développer des normes basées sur la performance et répondant aux conditions des différentes régions du Sénégal	Appliquer les textes qui organisent la main d'œuvre formelle Assouplir et adapter la réglementation du travail aux exigences de la main d'œuvre informelle Alléger et adapter les taxes par rapport au niveau des revenus
--	--	---	---	--	--

Offre	Promouvoir de vastes programmes d'aménagement et d'équipement de terrains Doter le ministère chargé de l'urbanisme et les collectivités locales de ressources financières conséquentes pour de vastes programmes d'aménagement et d'équipement de terrains Réserver de vastes zones aménagées à l'habitat en hauteur	Réaliser les équipements structurants dans les sites d'extension des périmètres urbains avant leur occupation Réadapter et redimensionner les réseaux des sites en densification Adapter les technologies d'assainissement aux besoins des sites. ex. : Eviter le tout à l'égout partout et pour tous Développer des sources alternatives d'approvisionnement de l'électricité, comme l'éolien et le solaire Mettre en place un programme de remplacement des unités thermiques et des mesures d'entretien du réseau	Ramener à 50 % le ratio de couverture des emplois longs par des ressources longues dans le système bancaire et la micro-finance Aider les institutions bancaires à mobiliser des ressources sur le moyen et le long terme à des coûts réduits (État) Mettre en place un fonds de garantie Améliorer les performances des structures de financement des petites et moyennes entreprises en fixant des objectifs annuels Réduire la fiscalité sur l'épargne à long terme mobilisée (la taxe sur les opérations bancaires) Promouvoir des programmes de logement incluant des logements sociaux sur des sites insuffisamment mis en valeur dans les quartiers centraux et péri-centraux des villes Mettre en place une TVA immobilière sur toute la filière de production, depuis le foncier, en supprimant le droit d'enregistrement Adapter les crédits bancaires aux ressources financières cycliques ou aléatoires des clients	Impliquer les collectivités locales dans la diffusion des normes et standards sur les matériaux locaux Renforcer le partenariat entre la recherche et l'action pour l'utilisation des matériaux locaux Inciter à la mise en place d'entreprises de production des matériaux locaux Vulgariser à large échelle l'utilisation des matériaux locaux	Mettre en œuvre des formations dans les domaines de l'amélioration de la qualité de la main d'œuvre, de sa productivité et de son système de gestion Créer des structures de formation professionnelle à l'intérieur du pays
--------------	---	---	---	--	--

Demande	Développer le locatif social Promouvoir la mixité urbaine et sociale Promouvoir une offre de logements sociaux sur les terrains nus et/ou insuffisamment mis en valeur dans les quartiers centraux et péricentraux des villes	Augmenter l'offre de services pour satisfaire la demande en électricité. Promouvoir des technologies favorisant la réduction de la demande en électricité (meilleure orientation des bâtiments, écrans verticaux (verts ou de toile) de protection solaire, toits verts, campagne d'arborisation des villes, etc.) Renforcer le financement du Programme d'assainissement des quartiers périurbains de Dakar (PAQPUD) pour améliorer le taux de couverture dans le secteur de l'assainissement Améliorer la qualité du service et augmenter le parc roulant dans le secteur des transports	Encourager des mesures incitatives pour le recours aux services bancaires (bancairisation)	Promouvoir l'exploitation des carrières à l'intérieur du pays	Adapter l'offre de formation à la demande de main d'œuvre notamment des ouvriers spécialisés et de l'encadrement moyen
Politique	Regrouper les leviers essentiels de l'habitat sous un ministère chargé de l'habitat Définir et adopter une politique nationale de l'habitat	Doter les collectivités locales de ressources humaines dans les domaines suivants : voirie, adduction d'eau potable, assainissement Mettre en place un cadre pour l'articulation des programmes dans les services urbains de base	Définir des cahiers des charges lors de l'attribution des terrains du domaine privé de l'État aux promoteurs Définir une politique fiscale pour l'acquisition de la première résidence Mettre en place un observatoire pour la production, la diffusion de l'information et le conseil sur les marchés du sol et du logement au sein des collectivités locales (communes) Adapter les crédits bancaires aux ressources financières cycliques ou aléatoires des clients	Vulgariser les informations sur la cartographie détaillée des gisements Assurer une sensibilisation pour favoriser l'acceptabilité des matériaux locaux	Promouvoir des mesures incitatives propres à favoriser une plus grande intégration et une bonification réciproque entre les secteurs formel et informel Promouvoir des politiques continues de renforcement des compétences Combinaison des projets de grands travaux à l'implantation d'industries pourvoyeuses de main d'œuvre

Instruments de mise en œuvre	Harmoniser le Code de l'urbanisme et le Code des collectivités locales sur les matières touchant à l'habitat et à l'urbanisme Développer la concertation dans l'élaboration et la révision des plans Accélérer la suppression des permis d'occuper et des permis d'habiter Réduire les modes d'administration	Mettre en œuvre les programmes de restructuration et d'équipement des quartiers irréguliers et bidonvilles Doter de moyens et rendre efficace la police de l'occupation du sol (direction de surveillance et du contrôle de l'occupation du sol, service d'hygiène, collectivités locales) Trouver les ressources financières nécessaires à la mise en œuvre des politiques d'accès aux services urbains de base	Produire et diffuser les documents de planification Réduire les délais de production des titres de propriété	Promouvoir la mise en place d'entreprises de production des matériaux Capitaliser et développer les expériences d'industries locales de fabrication de matériaux Valoriser le savoir-faire traditionnel et endogène Promouvoir l'application à grande échelle des résultats de la recherche pour le géo-béton (la terre stabilisée)	Encourager les contrôles de sécurité dans les chantiers
Capacités institutionnelles	Au sein de l'État, regrouper sous une même autorité les services en charge du foncier et de l'occupation des sols Créer des guichets uniques pour l'acquisition des titres Renforcer les compétences des collectivités locales sur la gestion foncière Vulgariser les textes sur le foncier auprès des populations	Renforcer les capacités des structures étatiques pour la mise en œuvre des politiques	Encourager l'épargne à long terme dans le secteur bancaire et de la micro-finance Revoir les ratios de couverture et de structure de portefeuille	Inclure dans les programmes des formations techniques l'utilisation des matériaux locaux	Promouvoir l'implantation d'institutions de formation aux métiers de la construction

Questions d'accessibilité financière et de prix	Promouvoir une plus grande mixité des usages du sol, et l'exploration de nouvelles typologies de logements permettant l'accès à plus de terrains à usage résidentiel en zones urbaines ainsi qu'une plus grande densification (socialement et culturellement acceptable) Ramener les droits d'enregistrement au coût du service	Mettre en place des politiques sociales d'accès aux services urbains de base	Réduire les taux de crédit dans les banques et les structures de micro-finance	Encourager des mesures incitatives pour l'implantation d'unités locales de production de matériaux Promouvoir un label de qualité pour les unités locales de production de matériaux	Alléger les taxes sur les matériaux pour l'autopromotion Assurer l'initiation des ouvriers non qualifiés aux techniques de construction. Produire et diffuser des guides simplifiés sur la gestion de chantiers, l'évaluation des coûts et de la qualité de certains travaux, au profit des entrepreneurs
--	---	---	---	--	--

BIBLIOGRAPHIE ET RÉFÉRENCES

Profil du logement urbain – Rapport Consolidé
ANSD, 2010, « Situation économique du Sénégal en 2009 », République du Sénégal, 303p.

COHEN, Michael (2007) « Aid, Density and Urban Form : Anticipating Dakar » in : *BUILT ENVIRONMENT*, Vol. 33 No 2 : 145 - 156.

DPS, 2004, « Rapport de synthèse de la deuxième enquête sénégalaise auprès des ménages » (*ESAM II*), République du Sénégal, 260p.

DPS, 2002, « Résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat » (*RGPH III*), rapport national de présentation, Dakar.

FALL, A. S., 2009, « Le mouvement coopératif sénégalais, intégré à l'économie sociale » in : *L'Afrique solidaire et entrepreneuriale : La renaissance du mouvement coopératif africain*, Dar es Salam, OIT, Coop Africa, BRS, pp 334-367.

Fonds monétaire international, 2007, « Senegal : Poverty Reduction Strategy Paper » - IMF country Report No. 07/316.

LY, E. H., ABDOUL, M., GUEYE, M., 2011, « Étude sur le foncier urbain : État des lieux sur l'accès au foncier à usage d'habitation au Sénégal », Rapport final, 47 p.

NDIAYE, A. N., « Marché et financement du logement au Sénégal, Rapport provisoire », 21 p.

Comité national Habitat II et ONU-Habitat, 2004, « Étude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance, Rapport final », 115 p.

NORMAND, Guy, SCOTT, Pippa and PEDLY, Steve, 2011 « The PAQPUD settled sewerage project (Dakar, Senegal) : Problems arising, lessons learned » in *Habitat International* 35 (2011) 361-371.

PAYNE, Geoffrey, DURAND-LASSERVE, Alain and RAKODI, Carole, 2009, « The limits of Land Titling and Home Ownership » in : *ENVIRONMENT & URBANIZATION* (IUED) Vol. 21(2) : 443-462.

PAYNE, Geoffrey, DURAND-LASSERVE, Alain and RAKODI, Carole, 2008, *Social and Economic Impacts of Land Titling in Urban and Peri-urban Areas : International Experience and Case Studies of Senegal and South Africa* – The Government of Norway, SIDA and UN-Habitat.

Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar « Horizon 2025 », RAPPORT JUSTIFICATIF.

PRECHT, Rasmus, 2003, « La nouvelle coutume urbaine. Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays de l'Afrique Subsaharienne – Cas de Dakar, Sénégal », Projet de recherche, Novembre 2002 – Janvier 2003, Paris : Laboratoire SEDET.

SALL, S.S., 2011, « Matériaux et industries de la construction, Rapport provisoire », 32p.

SAMB, Al. Assane, 2011, « Infrastructures et services urbains de base, Rapport final », 41p.

TALL, Serigne. Mansour, 2010, « L'habitat à Dakar : Nouveaux acteurs et nouvelles modalités de financement et de production du logement social » in : *Habitat social au Maghreb et au Sénégal : Gouvernance urbaine et participation en questions*, Harmattan, coll. « Habitat et Sociétés », pp 149-167.

TALL, Serigne Mansour, 2009, « Investir dans la ville africaine : Les émigrés et l'habitat à Dakar », CREPOS-KARTHALA, 281 pages.

THE WORLD BANK, 2002, « Upgrading of Low Income Urban Settlements- Senegal », Country Assessment Report.

Cadre institutionnel et réglementaire

Agence nationale de la statistique et de la démographie, 2008, « Base de données économiques et financières provisoire ».

Agence nationale de la statistique et de la démographie, 2009, « Comptes nationaux provisoires 2009 ».

Agence nationale de la statistique et de la démographie, 2008, « Situation économique du Sénégal 2008 ».

Agence nationale de la statistique et de la démographie, 2007, « Situation économique et sociale de Dakar 2007 ».

République du Sénégal, ministère de l'Économie et des Finances, 2007, « Enquête de suivi de la pauvreté du Sénégal, ESPS 2005-2006, Rapport national ».

République du Sénégal, ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique, 2009, « Lettre de politique sectorielle pour la période 2010-2025 ».

Agence de développement municipal, 2005, « Rapport de l'étude cadre de gestion environnementale et sociale – Mai 2005 ».

République du Sénégal, ministère de l'Intérieur et des Collectivités locales, 2006, Code des collectivités locales annoté.

LAROSE, Frédéric, 2011, *Les enjeux environnementaux de la mobilité urbaine-mesures économiques et comportements individuels*.

République du Sénégal, ministère de l'Hygiène publique et de l'Assainissement, 2008, « Rapport de restitution du groupe thématique « Développement spatial, foncier et habitat » Novembre 2008 ».

Ville de Dakar, 2009, « Rapport PEFA sur les performances – Évaluation de la gestion des finances publiques municipales ».

Direction des collectivités locales, ministère de l'Intérieur, 1996, *Recueil des textes sur la décentralisation*.

Caisse de Dépôt et de Consignation (CDC), 2010, « Étude sur le financement de la politique de la Ville – Rapport provisoire, Septembre 2010 ».

FAYE, Mamadou et DRAMANI, Latif, 2002, *Étude sur l'activité des Bâtiments et travaux publics*.

SY SALL, Seydou, 2009, « Évolution du secteur du Bâtiment et des travaux publics de 2001 à 2009, Communication ».

ONUDI, *Un programme pour la décennie du développement industriel de l'Afrique – Matériaux de construction et industries du bâtiment*.

Infrastructures et services urbains de base

AFD, 2006 : « Secteur de l'eau au Sénégal : Un partenariat équilibré entre acteurs publics et privés pour servir les plus démunis, Séminaire du 15 Juin 2006 », Dakar, Sénégal.

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2008, « Résultats définitifs du troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat – 2002 ».

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2008, « Situation Économique et sociale de la Région de Dakar, SRSD Dakar », 227 pages.

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2008, « Situation économique et sociale de la Région de Kaolack, SRSD Kaolack, » 158 pages.

Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie, 2007, « Situation économique et sociale de la région de Ziguinchor, SRSD Ziguinchor », 143 pages.

Agence Nationale de la statistique et de la Démographie, 2007, « Rapport d'enquête de Suivi de la pauvreté au Sénégal entre 2005-2006 (ESPS), ANSD Sénégal », 89 pages.

BERTHOLET F. (SLD), 2004, *Le secteur du transport routier au Sénégal*, Banque Mondiale, 104 pages.

Comité de pilotage du Livre Bleu, 2009, « Le livre Bleu, Rapport pays : Sénégal », SENAGROSOL CONSULT, 122 pages.

Direction de l'Énergie, 2007, « Rapport 2007 du Système d'Information Énergétique du Sénégal », OIF-IEPF-GTZ-PERACOD, 56 pages.

Direction de la Prévision et des Statistiques, Juillet 2004. « Rapport de Synthèse de la deuxième enquête sénégalaise auprès des ménages », ministère de l'Économie et des Finances, 260 pages.

LOMBARD J, BRUEZ F, DIAKHO A, 2007, « Les transports sénégalais à l'aune du système monde », pages 182-202.

LY El Housseynou, 1999, « Étude participative de faisabilité sociale du programme eau à long terme dans les quartiers pauvres de la région de Dakar », ONAS, Banque Mondiale GREA.

LY El Housseynou, 2002, « Diagnostic institutionnel du secteur de l'eau au Sénégal », Hydro Conseil, Enda eau populaire.

Ministère de l'Économie et des Finances, 2008, « Situation économique et sociale de la Région de Saint-Louis », ANSD-SRSD Saint-Louis, 133 pages.

Ministère de l'Économie et des Finances, 2008, « Situation économique et sociale de la Région de Tambacounda », ANSD-SRSD Tambacounda, 153 pages.

Ministère de l'Économie et des Finances, 2004, « Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages » (ESAM II), DPS Dakar, 260 pages.

Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique et de l'Assainissement (MUHHA), 2009. « Rapport d'avancement du Programme d'Eau Potable et d'Assainissement », PEPAM, 98 pages.

NGUESSAN, L., 2009. *Le secteur des transports au Sénégal : Enjeux et défis pour la réalisation des objectifs de la croissance durable et de réduction de la pauvreté*, PFANE-GT Transport, 136 pages.

OCDE, 2007, « Perspectives économiques en Afrique : Le cas du Sénégal », 16 pages.

République du Sénégal, 2009. *Revue Annuelle du Document de Stratégies de Réduction de la Pauvreté*, 74 pages.

SONES, 2007, « Étude sur l'impact du secteur de l'hydraulique urbaine sur l'alimentation en eau potable des populations défavorisées des quartiers périphériques de Dakar », PEA-AF, version définitive.

Foncier

ABDOUL, Mohamadou, 2005, *La crise de la gestion foncière dans les banlieues de Dakar, Réseau de recherche comparative (RRC), Terres urbaines en Afrique de l'Ouest, Politiques foncières et animateurs du marché fonciers à Dakar (Sénégal)*, CODESRIA.

Agence nationale de la statistique et de la démographie (ANSD), « Banque de données des indicateurs sociaux du Sénégal » (BADIS), Edition 2005-2006, 213 p.

Agence nationale de la statistique et de la démographie (ANSD), Service régional de la statistique et de la démographie de Dakar, « Situation économique et sociale de la région de Dakar de l'année 2007 » (Rapport final), août 2008, 187 p.

BALDE, Mamadou Lamarana, 1983, « L'urbanisation des villages traditionnels du Cap-Vert ; le cas de Ouakam », Travail d'étude et de recherches, Mémoire de maîtrise, Université de Dakar, Faculté de Lettres et Sciences Humaines, Département de Géographie, année universitaire 1982-1983.

Buursink, International Consultants in Environmental Management, 2006, « Évaluation environnementale et sociale du projet d'autoroute Dakar-Diamniadio, volume 3, cadre de gestion environnementale et sociale de la zone de restructuration urbaine de Pikine, Rapport final, juillet 2006 » Présidence de la République du Sénégal, Agence Nationale chargée de la Promotion de l'Investissement et des Grands Travaux, Projet d'Autoroute Dakar-Diamniadio, 123 p.

Conseil Économique et Social, 2010, « Immobilier au Sénégal et coût du loyer », Commission de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire, Conseil Économique et Social, République du Sénégal, Séance plénière du mardi 13 avril 2010, à 10 heures, Compte rendu analytique, 6 p.

DIOP, Omar, 1975, « Un quartier spontané : Grand Médine », Travail d'Études et de Recherches, Maîtrise de Géographie, Université de Dakar, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Département de géographie, 2ème session.

DGID, non daté, non signé, Arrêté portant, barème des prix de vente des terrains domaniaux, transmis par le Directeur général des Impôts et domaines à Monsieur le Ministre d'État, Ministre de l'Économie et des finances, 23 p.

DGID, 2010, Arrêté ministériel n° 2781 MEF-DGID en date du 22 mars 2010 portant barème des prix de vente des terrains domaniaux. Journal Officiel du Sénégal du 26 /11/ 2010.

DOUCOURE SOW Aminata, *Foncier et production de terrain destiné à l'habitat – cas du Sénégal*, 6 p.

DOUCOURE SOW, Aminata, « la problématique du foncier – cas du Sénégal », 37ème Conférence Internationale du Réseau Habitat et Francophonie, Tunis, 18 – 21 novembre 2007, pp. 30 – 33.

DURANT-LASSERVE, Alain et al., 2004, *Évolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique subsaharienne, Afrique du Sud, Bénin, Cameroun, Ghana, Kenya, Sénégal, Tanzanie*, Programme de Recherche Urbaine pour le Développement, Synthèse des résultats, juin 2004, 8 p.

FALL, Assane, 2004, « Urbanisation et décentralisation à Guédiawaye : une nouvelle commune à la périphérie dakaroise », Thèse de doctorat troisième cycle, Université Cheikh Anta Diop, Faculté des Lettres et Sciences humaines, Département de Géographie, année académique 2003/2004.

FAYE Djidiack, SALL, Ousmane et NDENE, Simon, 2005, « Urbanisation et Infrastructures aéroportuaires : étude de cas de l'aéroport International Léopold Sédar Senghor de Dakar au Sénégal », École nationale d'économie appliquée, Département aménagement du territoire, environnement et gestion urbaine (ATEGU), diplôme d'études supérieures spécialisées en aménagement décentralisation et développement territorial, Module Développement durable, Dakar, juillet 2005, 38 p.

GAGNE, Marie, CARRE, Ginette, FALL, Mor, 2008, *Le mouvement coopératif au Sénégal, comprendre les enjeux de son développement*, SOCODEVI, juin 2008, 82 p.

GUEYE, Cheikh, 2002, *Touba, la capitale des mourides*, Karthala, Enda, IRD, 560 p.

IAGU, mai 2007, « Stratégie de développement du Grand Dakar, Diagnostic territorial, Rapport consolidé », ONU-Habitat, ministère d'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, IAGU, Enda ECOPOP, Entente CADAK-CAR, 145 p.

KANE, Alla, 2009, « État des lieux législatif et réglementaire régissant le foncier au Sénégal », Plateforme des Acteurs Non étatiques pour le suivi des Accords de Cotonou au Sénégal, Groupe thématique Bonne Gouvernance, juillet 2009, 9 p.

KANE, Alla et TALL, Mamadou Jean-Charles, 2009, « De la nécessité d'une réforme foncière pour relever les défis d'un développement économique, social et culturel du Sénégal », Plateforme des Acteurs Non étatiques pour le suivi des Accords de Cotonou au Sénégal, Groupe thématique Bonne Gouvernance, novembre 2009, 38 p.

AKUFFO, Kwame, *The conception of Land Ownership in African Customary Law and Implication for Development*, 2009.

LESSAULT, David, BEAUCHEMIN Cris, SAKHO Papa, 2010, « Migration internationale et conditions d'habitat des ménages à Dakar », Migration between Africa and Europe (MAFE), MAFE Working Paper 11, Commission Européenne, Seven Framework Programme, avril 2010, 25 p.

LY El Housseynou et al., 1997, « Diagnostic des politiques sociales au Sénégal ». RRPS/CRDI.

LY El Housseynou, SOUMARÉ, Mohamed et WADE, Salimata, 2002, « Associations de base et organisations de quartier : Diagnostic institutionnel et repères méthodologiques en Afrique au sud du Sahara ». ENDA/UNESCO.

LY, El Housseynou, 2004, *L'habitat au Sénégal : Permanences et ruptures PP 198-227 in Gouverner le Sénégal. Entre Ajustement structurel et Développement Durable*. Editions Karthala Paris, France (sous la direction du Professeur Momar Coumba DIOP).

LY, EL Housseynou, 2002, « Habitat, Développement humain durable et bonne gouvernance au Sénégal », PNUD, Dakar.

MANE, Abdoulaye Ethioubé, 2000, « La croissance spatiale de Ouakam : causes et conséquences », Mémoire de maîtrise de géographie, Faculté des Lettres et des sciences humaines, Département de Géographie, année universitaire 1999-2000.

Ministère de l'Intérieur, « Textes de lois de la décentralisation », Groupe SIFNI, 186 p.

NDIAYE, Mamadou Harouna, 2009, « Le financement de l'habitat au Sénégal », 41^{ème} Conférence sur le financement de l'habitat social (Ile de la Réunion), novembre 2009, 7 p.

NDIAYE, Ibra Ciré et PLANÇON, Caroline, non daté, « Une piste de solution pour la réforme foncière au Sénégal : la fiducie, comme nouveau mode d'appropriation de la terre », 21 p.

NDIONE, Emmanuel Seyni (Direc.) et GUEYE Ousmane (Coord.), 2009, « Pikine aujourd'hui et demain, Diagnostic participatif de la ville de Pikine, (Dakar, Sénégal) », mai 2009, Enda Graf Sahel et Afrique de l'Ouest, 110 p.

NDOYE, Doudou, 2000, « Le droit de la propriété foncière privée au Sénégal, les textes du décret du 26 juillet 1932 annotés et complétés par la législation sénégalaise et le Code civil français et par la jurisprudence des cours et tribunaux », Mémento EDJA, EDJA Edition, 206 p.

ONU-Habitat, 2009, « Sénégal : Profil urbain de Kaolack », Programme des Nations unies pour les établissements humains Division de la coopération technique et régionale, 40 p.

ONU-Habitat, 2008, « Sénégal : Profil urbain de Dakar », Programme des Nations unies pour les établissements humains Division de la coopération technique et régionale, 36 p.

ONU-Habitat, 2008, « Sénégal : Profil urbain de Kanel », Programme des Nations unies pour les établissements humains Division de la coopération technique et régionale, 40 p.

ONU-Habitat, 2008, « Sénégal : Profil urbain national du Sénégal », Programme des Nations unies pour les établissements humains Division de la coopération technique et régionale, 44 p.

ONU-Habitat, « Document de programme Pays, 2008-2009, Sénégal », Programme des Nations unies pour les établissements humains, Bureau régional pour l'Afrique et les pays arabes, 24 p.

ONU-Habitat, 2003, *Handbook on Best Practices, Security of Tenure and Access to Land*, unedited, 117 p.

PLANÇON, Caroline, « Pratiques juridiques urbaines au Sénégal : ruptures et réappropriation du droit foncier étatique », Droit et Cultures [en ligne], 56 I 2008-2, mis en ligne le 05 février 2009. URL : <http://droitcultures.revues.org/204>.

PRECHT, Rasmus, 2003, « La nouvelle coutume urbaine, Evolution comparée des filières coutumières de la gestion foncière urbaine dans les pays d'Afrique sub-saharienne, le cas de Dakar, Sénégal », projet de recherche, novembre 2001 – janvier 2003, 50 p.

République du Sénégal, 2010, Décret n° 2010-399 du 23 mars 2010 abrogeant le décret n° 60-36 MF du 26 janvier 1960 portant fixation du taux des redevances pour occupation temporaire du Domaine public de l'État, portant fixation du barème des redevances pour occupation temporaire du Domaine public de l'État. Journal Officiel du Sénégal du 26/11/2010.

République du Sénégal, 2010, Décret n° 2012-439 du 6 avril 2010, abrogeant et remplaçant le décret n° 88-74 du 18 janvier 1988 fixant le barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis, applicable en matière de loyer. Journal Officiel du Sénégal du 26/11/2010.

République du Sénégal, 2010, Décret n° 2010-400 du 23 mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'État. Journal Officiel du Sénégal du 26/11/2010.

République du Sénégal, 2009, Décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'urbanisme, 103 p.

République du Sénégal, 2008, Loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'urbanisme, Journal Officiel de la République du Sénégal, 153^{ème} année, n° 6438 du samedi 15 novembre 2008.

SANE, Landing et al., 2003, *Sénégal, Guide pratique d'accès au logement*, Simbi Editions, Dakar, mars 2003, 118 p.

SOME Aymar Narodar, 2009, « Migration au Sénégal : Profil National 2009 », Organisation internationale pour les migrations, 148 p.

SOW, Amsatou SIDIBE, 1997, « Domaine national, la loi et le projet de réforme », in *Revue du Conseil Économique et Social*, n° 2, février-avril 1997, pp. 55 65.

TECSULT, 2008, « Élaboration d'un Plan d'Action de Réinstallation (PAR) et aménagement de la zone de recasement de Keur Massar – Tivaouane Peul, Plan d'Action de Réinstallation, Rapport définitif », République du Sénégal, APIX, RP 382, vol 5, janvier 2008, 162 p.

TRIBILLON Jean-François, 2002, « Le foncier urbain au sud du Sahara », *Études Foncières*, n° 99, septembre-octobre 2002.

ARTICLES DE PRESSE

AIDARA Ismaël, « Sénégal : 33 000 logements dans la banlieue de Dakar », 8 avril 2010, <http://www.lesafriques.com/actualite/senegal-33-000-logements-dans-la-banlieue-du-dakar.html?Itemid=89?articleid=23560>.

COULIBALY, Abdou Latif, « Blanchiment d'argent au Sénégal : 1 500 milliards recyclés par an », *La Gazette* du 24 avril 2009, pp 7-9.

DIATTA Mamadou Lamine, 2010, « Nouveau Code de la Construction : Prévenir les sinistres et autres incidents », *Le Soleil*, 28 octobre, 2010, http://www.seneweb.com/news/societe/nouveau-Code-de-la-construction-prevenir-les-sinistres-et-autres-incidents_n_36817.html#.

GAYE, Mandiaye, 2010, « A propos d'habitat, et si on parlait vrai, Monsieur Thiam Iba Der ! », 3 septembre 2010, <http://www.senegaltribune.com/articles/5161/1/A-propos-dhabitat-et-si-on-parlait-vrai-Monsieur-Iba-Der-Thiam-/Page1.html>.

GAYE, Ndakhté M., « Géomètre : Une corporation menacée de disparition », http://www.walf.sn/actualites/suite.php?rub=1&id_art=58873.

GUEYE Mamadou, « Crise du logement : La solution par l'habitat en hauteur », *Le Soleil*, 16 février 2010.

LERAL.NET, 2010, par Modou Pous Pous, « Crise du logement : La solution par l'habitat en hauteur », 16 février 2010, http://www.leral.net/CRISE-DU-LOGEMENT-La-solution-par-l-habitat-en-hauteur_a7689.html.

Le Soleil, 6 septembre 2009, « Réforme foncière au Sénégal : combien de commissions ad hoc ? »

Le Soleil, 9 octobre 2009, « Direction Générale des Impôts et Domaines : Un plan stratégique pour la modernisation de la fiscalité ».

Le Soleil, 13 janvier 2005, « Droit foncier », « Wade « force doit rester à la loi » », « Guerre à l'occupation anarchique du littoral », « Une commission pour plancher sur une nouvelle législation », « Me Wade : mettre fin à la spéculation foncière par la loi », « Régime foncier : le nécessaire réaménagement », Allocution de maître Wade Abdoulaye, Président de la République « Notre régime foncier est, aujourd'hui, insatisfaisant... ».

Le Soleil, 27 août 2001.

Le Soleil, 11 août 2000, « Occupation foncière : 700 millions pour les bidonvilles ».

Le Soleil, 17 décembre 1996, « Conseil économique et social : régime foncier, la voie de la libéralisation ».

Le Soleil, 28-29 Juillet 1990, « Modernisation du cadastre fiscal : pour la maîtrise du patrimoine foncier ».

Le Soleil, 9 10 janvier 1988, « Dakar, terrains domaniaux : près de 24 000 parcelles en vente ».

MBENGUE El, Hadj Babacar, « AN 50 DE L'INDÉPENDANCE - HABITAT : Un protocole d'accord pour 33 000 nouveaux logements sociaux » <http://www.awa-net.net/spip.php?article2686>.

NDIAYE, Souleymane Ndéné, 2009, « Déclaration de politique Générale du 23 juillet 2009, Monsieur le Premier Ministre », blog.

NDIAYE, Mademba, « SENEGAL. Si la crise financière touche les émigrés sénégalais, le secteur des logements sera en difficulté », <http://www.izf.net/pages/5020-batiment/5421/> 29 octobre 2008, publié par hamkode.

SANE, Idrissa, « Sénégal, 2010 Hlm Grand Yoff, Scat-Urbam, et Keur-Damel - Quand le prix du loyer franchit le seuil de l'inacceptable », *Le Soleil*, 10 mai 2010.

République du Sénégal, Habitat Social : « Sarr Oumar annonce le démarrage de la construction de milliers de logements » <http://www.habitat.gouv.sn/?HABITAT-SOCIAL-Oumar-Sarr-annonce>.

République du Sénégal, 2009, Formulation de la Lettre de politique sectorielle du MUHCH : « Réflexions engagées sur les réformes de structures », <http://www.habitat.gouv.sn/?FORMULATION-DE-LA-LETTRE-DE>, séminaire de finalisation et de validation des LPS du département ministériel, décembre 2009.

République du Sénégal, « Habitat et construction », <http://www.habitat.gouv.sn/?-Habitat-et-Construction>.

Sud Quotidien, 6 juin 2010, « Dabo Bacary, Sénégal, "L'immobilier est le robinet le plus fluide pour blanchir de l'argent..." », <http://fr.allafrica.com/stories/201006071197.html>.

Sud Quotidien, 11 novembre 1998, « Questions à des spécialistes, Me Ndoeye Doudou, Avocat à la Cour : "la législation foncière est inadaptée à nos objectifs de développement" ».

PANA, 2009, Vers l'adoption d'un Code de la construction au Sénégal, Afrique de l'Ouest - Sénégal, Dakar Pana - 02/02/2009, <http://www.afriquejet.com/afrique-de-l'ouest/senegal/vers-l'adoption-d'un-code-de-la-construction-au-senegal-2009020221020.html>.

WAL FADJRI N° 4275 du samedi 17 dimanche 18 juin 1996, p. 6.

ZAROUR MEDANG Denise, 2010, Gestion du patrimoine foncier de l'État : « Beug Sénégal » appelle à l'institution d'un Haut Conseil de la décentralisation (Hcd), *Sud Quotidien* 23/09/2010, http://www.africatime.com/Senegal/nouvelle.asp?no_nouvelle=551860&no_categorie,7-9.

SITES INTERNET

- **Set Sénégal**
www.francesenegalimmo.com/AccueilClientTerrains.php
- **Ministère de la Restructuration et de l'Aménagement du territoire**
www.muat.gouv.sn/Services.php?id=14
- **APIX, Promotion des investissements et grands travaux**
www.investinsenegal.com/FAQ.html
- **Société nationale des habitations à loyers modérés**
www.snhlm.sn/
- **Ministère de l'Hydraulique et de l'Assainissement**
www.habitat.gouv.sn/?Programmes-et-Projets,121
- **Agence nationale de la statistique et de la démographie**
www.ansd.sn
- **Senelec**
www.senelec.sn
- **Programme d'eau potable et d'assainissement du millénaire**
www.pepam.gouv.sn
- **Banque mondiale**
www.banquemondiale.org

Annexe 1 : Nature et contenu des documents d'urbanisme selon la loi 88-05 du 20 juin 1988 portant Code de l'urbanisme

Nature du document	Contenu
Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU)	Orientations fondamentales d'aménagement du territoire : • Destination générale des sols • Nature et tracé des grandes infrastructures • Localisation des services et activités importants • Zones préférentielles d'extension ou de rénovation
Plan directeur d'urbanisme (PDU)	Orientations générales et éléments essentiels de l'aménagement urbain : • Affectations • Voies de circulations • Organisation générale des transports • Emplacement des activités importantes, espaces libres, boisés, zones préférentielles d'extension • Programmation et coûts • Schéma directeur des réseaux divers • Indication des zones de plan d'urbanisme de détail et des zones spéciales d'aménagement foncier • Secteur à sauvegarder pour des motifs historiques, écologiques ou culturels
Plan d'urbanisme de détail (PUD)	Précision des plans directeurs d'urbanisme dans des secteurs donnés : • Mode particulier d'utilisation du sol • Tracé des voies de circulation • Emplacements réservés aux services publics, espaces d'intérêt régional et espaces libres • Règles et servitudes de construction • Conditions d'occupation du sol • Avant-projet d'alimentation en eau potable, d'assainissement et d'électrification

Règles pouvant être fixées par les plans directeurs d'urbanisme et les plans d'urbanisme de détail (mesures de sauvegarde)	• Suspension des autorisations de construction (d'une durée maximum de 5 ans) • Autorisation administrative des transactions immobilières (maximum 5 ans) • Dimensions des terrains à bâtir • Volumes, densités, caractéristiques architecturales, implantation, végétation et environnement • Échelonnement des travaux (aménagement différé pour au plus 15 ans) • Destinations des zones et des immeubles • Espaces verts à créer ou à préserver • Zones spéciales d'aménagement (rénovation urbaine, remembrement, aménagement concerté) • Interdiction de construire dans des zones réservées • Aménagement des zones agricoles ou de loisirs • Sauvegarde et mise en valeur des éléments de valeur historique ou artistique • Hygiène, salubrité, sécurité publique, sauvegarde des valeurs culturelles et esthétiques
---	---

Annexe 2 : Les directions centrales des ministères et leurs compétences liées aux logements urbains

Ministère chargé de l'habitat et de la construction	
Directions	Fonctions
Direction de l'Habitat	• Suivi de l'autopromotion assistée • Tutelle des organismes immobiliers • Diffusion de la documentation disponible sur les méthodes et techniques nouvelles de construction • Organisation et suivi des coopératives d'habitat • Promotion de l'accès des femmes à l'habitat • Promotion de l'habitat pour les Sénégalais de l'extérieur • Gestion du Fonds roulant pour l'habitat social
Direction de l'Hydraulique urbaine	• Application de la politique générale de l'hydraulique urbaine en milieu urbain et en milieu péri-urbain • Mise en œuvre de la politique générale de l'hydraulique à travers la Société nationale des eaux du Sénégal (SONES, concessionnaire) et la Sénégalaise des eaux (SDE, fermier) en assurant la planification, en rapport avec la SONES, des programmes d'investissements annuels, le contrôle et le suivi des contrats et des programmes sur l'ensemble du territoire national
Ministère chargé de l'urbanisme	
Direction de l'Urbanisme et de l'architecture	• Élaboration et suivi de l'application des lois et règlements d'urbanisme et d'architecture • Élaboration et mise en place d'outils de gestion urbaine • Établissement et gestion de bases des données urbaines • Recherches et études prospectives • Mise en place et suivi de la politique de restructuration et de régularisation foncière • Appui et harmonisation des programmes de développement urbain initiés par des communautés locales • Assistance aux collectivités locales dans l'élaboration de leurs documents de planification urbaine et de programmation de la gestion du développement urbain • Appui aux collectivités locales, aux personnes morales et aux particuliers (montage, recherche de financement et formation) pour leurs projets • Suivi de la gestion des établissements urbains • Suivi, coordination, gestion des programmes d'aménagement • Promotion de l'architecture sénégalaise et de l'esthétique urbaine • Contrôle de la qualité architecturale des projets • Suivi de la décentralisation en matière d'urbanisme
Direction de la Surveillance et du contrôle de l'utilisation du sol	• Surveillance et contrôle de l'utilisation du sol en milieu urbain et dans les agglomérations • Vérification de l'occupation du sol • Assistance aux communautés locales pour le contrôle des occupations illégales ou irrégulières • Constatation des infractions relatives à l'occupation du sol
Direction de l'Assainissement urbain	• Application de la politique du Gouvernement en matière d'assainissement en milieu urbain et en milieu périurbain

Office national de l'assainissement	• Planification et programmation des investissements • Maîtrise d'ouvrages et maîtrise d'œuvre, conception et contrôle des études et des travaux d'infrastructures d'eaux usées et pluviales • Exploitation et maintenance des installations d'assainissement d'eaux usées et pluviales • Développement de l'assainissement autonome • Valorisation des sous-produits des stations d'épuration
Direction du Paysage et des espaces verts urbains	• Étude, programmation, exécution et suivi des opérations d'aménagement des paysages et des espaces verts urbains • Prise en compte des besoins en espaces de loisirs, de détente et de jeux dans le plan d'urbanisme • Participation à l'élaboration des plans d'aménagement urbain • Assistance aux communautés locales pour la création, l'organisation et l'équipement des espaces de loisirs, de détente et de jeux
Ministère chargé de l'économie et des finances	
Direction des impôts	• Assiette et liquidation des impôts et taxes assimilées autres que ceux exigibles à l'importation ou à l'exportation
Direction de l'Enregistrement des domaines et du timbre	• Assiette et liquidation des droits d'enregistrement, de timbre, de publicité foncière et des taxes qui leur sont assimilées • Gestion du domaine public et du domaine privé de l'État • Organisation foncière • Gestion des biens vacants et sans maître ou placés sous séquestre en conséquence d'une mesure de sûreté générale • Gestion de l'acquisition, de la gestion et de l'aliénation du domaine privé immobilier non-affecté de l'État • Recouvrement des droits de publicité foncière • Préparation des actes et des titres portant sur le domaine public et le domaine privé de l'État • Surveillance des opérations foncières relatives au domaine national • Surveillance des opérations relatives au contrôle des loyers • Organisation foncière comportant les opérations d'immatriculation, de publication et de conservation des droits fonciers
Direction du Cadastre	• Lotissements et affaires foncières • Photogrammétrie et travaux informatiques

Annexe 3 : Lotissements administratifs de la ville de Pikine entre 2003 et 2008

	Localisation	Nature juridique	Nombre de parcelles	Observations
2003	Keur Massar	TNI	274	Régularisation Familles
	Keur Massar	TNI	1460	Extension Village
	Keur Massar	TF 11900 /DP en partie	908	Régularisation Familles
	KAMB	TF 13071/DP	704	Régularisation Familles
2004	Keur Massar (Ancienne Route de Rufisque)	TNI	143	Régularisation Familles
	Malika (Route de Malika)	TNI	113	Régularisation Familles
	Yeumbeul (ASECNA)	TF 12938/DP	1404	Régularisation Coopérative et recasement des inondés de Yeumbeul
	Keur Massar	TNI	2719	Régularisation Familles
2005	Mbao	TF 221	55	Régularisation Familles
2006	Keur Massar	TNI	1398	Régularisation
	Kamb	TNI	90	Régularisation
	Keur Massar	T NI	593	Régularisation
	Pikine Rue 10 (Derrière technopole)	TF 50/DP	438	Projet administratif + Régularisation
	Keur Massar (ex Hôpital traditionnel en partie)	TF 12894/DP	323	Projet administratif + Régularisation occupants
	Pikine Rue 10	TF 50/DP en partie	81	Projet administratif + Régularisation occupants
2007	Keur Massar (Médina Kelle)	TNI	414	Régularisation
	Keur Massar	TNI	490	Régularisation Familles
	Kamb	TNI	189	Régularisation
	Keur Massar	TF 11900/DP en partie	368	Régularisation Familles
	Thiaroye	TF386/DP	78	Projet administratif
2008	Keur Massar	TNI	1028	Régularisation
	Keur Massar	TNI	212	Régularisation
Total			13482	

* : TNI : Titre non inventorié. TF : Titre foncier. DP : Demande de propositions



ONU  HABITAT

Programme des Nations unies pour les établissements humains (ONU-Habitat)
P.O. Box 30030, Nairobi 00100, KENYA
Tel : +254 20 762 3120
Site Internet : www.unhabitat.org