

REPUBLIQUE DU SENEGAL

MINISTERE DU PLAN

Programme des Nations Unies pour le Développement (PNUD)

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

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

El Housseynou LY

Octobre 2000

SIGLES ET ABREVIATIONS

ACDI	Agence Canadienne pour le Développement International
AGETIP	Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public
AOF	Afrique Occidentale Française
ARD	Agence Régionale de Développement
ASC	Association Sportive et Culturelle
BAHSO	Bureau d'Assistance aux collectivités locales pour l'Habitat Social
BHS	Banque de l'Habitat du Sénégal
BICIS	Banque Internationale pour le Commerce et l'Industrie
BNDS	Banque Nationale de Développement du Sénégal
BTP	Bâtiment Travaux Publics
CAMCUD	Coordination des Associations de la Communauté Urbaine de Dakar
CCCE	Caisse Centrale de Coopération Economique
CCOD	Commission de contrôle des Opérations Domaniales
CEL	Compte Epargne Logement
CF	Coopération Française
CFC	Caisse Française de Coopération
CFPB	Contribution Foncière des Propriétés Bâties
CFPNB	Contribution Foncière des Propriétés Non Bâties
CGI	Code Général des Impôts
CNCA	Caisse Nationale de Crédit Agricole
CND	Commission de Discipline Nationale
CRD	Comité Régional de Développement
CRDI	Centre de Recherches pour le Développement International
CREPA	Centre Régional pour l'Eau Potable et l'Assainissement à faible coût
CRHUAT	Centre de Recherche pour l'Habitat, l'Urbanisme et l'Aménagement du Territoire
CUD	Communauté Urbaine de Dakar
DAT	Direction de l'Aménagement du Territoire
DMC	Direction Monnaie et Crédit
DP	Direction de la Planification
DPA	Direction des Parcelles Assainies
DPS	Direction de la Prévision et des Statistiques
ESAM	Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages
FAC	Fonds d'Aide et de Coopération
FAHU	Fonds d'Amélioration de l'Habitat et de l'Urbanisme
FDV	Fondation Droit pour la Ville
FECL	Fonds d'Equipement des Collectivités Locales
FLSH	Faculté de Lettres de Sciences Humaines
FORREF	Fonds de Restructuration Foncière
GIE	Groupement d'Intérêt Economique
GPF	Groupement de Promotion Féminine
GREA	Groupe Régional pour l'Eau Potable et l'Assainissement
GTZ	Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit
HAMO	Habitations Modernes
IAGU	Institut Africain de Gestion Urbaine
IOV	Indicateurs Objectivement Vérifiables
MEFP	Ministère de l'Economie, des Finances et du Plan
MI	Ministère de l'Intérieur
MP	Ministère du Plan
MUH	Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat
OCB	Organisation Communautaire de Base

OCB	Organisation Communautaire de Base
OHLM	Office des Habitations à Loyers Modérés
OMS	Organisation Mondiale de la Santé
ONAS	Office National d'Assainissement du Sénégal
ONG	Organisation Non Gouvernementale
PDM	Programme de Développement Municipal
PDU	Plan Directeur d'Urbanisme
PELCP	Programme Elargi de Lutte contre la Pauvreté
PNUD	Programme des Nations Unies pour le Développement
PSE	Projet Sectoriel Eau
PUD	Plan d'Urbanisme de Détails
RRPS	Réseau de Recherches sur les Politiques Sociales
SCAT URBAM	Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains
SDAU	Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
SGBS	Société Générale de Banques au Sénégal
SIC	Société Immobilière du Cameroun
SICAP	Société Immobilière du Cap-Vert
SNHLM	Société Nationale des Habitations à Loyers Modérés
SOABI	Société Ouest Africaine de Béton Industriels
SOPRIM	Société de Promotion Immobilière
SPHS	Société de Promotion de l'Habitat Social
TEOM	Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères
USAID	United States Agency for International Development
VRD	Voirie et Réseaux Divers
VVS	Villes & Villages en Santé
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté

TABLE DES MATIERES

	<u>Pages</u>
Sigles et abréviations.....	2
Introduction générale.....	6
I. Conditions-cadre d'intervention.....	8
1.1 Les politiques d'habitat et tendances récentes.....	8
1.1.1 La planification spatiale locale.....	12
1.1.2 La promotion immobilière.....	14
1.1.3 Le financement de l'habitat.....	15
1.1.4 La recherche et la formation.....	16
1.2 Indicateurs du coût de l'habitat.....	17
1.2.1 L'infrastructure.....	17
1.2.2 La superstructure.....	17
1.2.3 Le coût des organismes constructeurs et des organismes bancaires.....	18
1.3 La fiscalité.....	18
1.4 Habitat, Aménagement du cadre de vie et Risques.....	21
II. Sociologie des acteurs de l'habitat au Sénégal.....	30
2.1 L'Etat.....	30
2.2 Le Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social.....	31
2.3 Le fonds pour l'amélioration de l'urbanisme et de l'habitat.....	31
2.4 Les acteurs de la promotion immobilière.....	32
2.4.1 La Société Immobilière du Cap-Vert.....	32
2.4.2 La Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré.....	33
2.4.3 Les habitations modernes.....	33
2.4.4 La Direction des Parcelles Assainies (DPA) de la SNHLM.....	33
2.4.5 La Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains...	34
2.4.6 Les promoteurs privés.....	35
2.5 Les populations et les pratiques.....	37
2.5.1 Les coopératives d'habitat.....	37
2.5.2 L'habitat précaire : restructuration et recasement.....	39
2.5.3 L'auto-construction.....	40
2.5.4 Les transformations des logements constants par les promoteurs immobiliers.....	42
2.6 Les collectivités locales.....	42

2.7 Les autres acteurs.....	44
III. Les dysfonctionnements du secteur.....	45
3.1 Concertation et coordination intersectorielle des activités.....	45
3.1.1 Des tracasseries administratives subies par les promoteurs....	45
3.1.2 Dans le domaine du foncier et du domaine.....	45
3.1.3 Lisibilité du traitement social et technique de l'habitat au Sénégal.....	49
3.2 La demande et l'offre.....	50
3.3 L'équité et la transparence dans la desserte en matière d'habitat au Sénégal.....	50
3.3.1 Les disparités entre la région de Dakar et les régions de l'intérieur.....	51
3.3.2 La marginalisation de l'habitat rural.....	51
3.3.3 Autres disparités.....	52
3.4 Les contraintes liées au financement du secteur de l'habitat.....	52
Conclusions et Recommandations.....	54
Bibliographie.....	55
Annexes	

INTRODUCTION GENERALE

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

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

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

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

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

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

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

La présente étude sectorielle sur l'habitat est menée à la lumière des impératifs de la bonne gouvernance et du développement humain durable.

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

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

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

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

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

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

I. Conditions-cadre d'intervention

1.1 Les politiques d'habitat et tendances récentes

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

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

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

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

Après l'indépendance, une politique de l'habitat s'est poursuivie avec des fortunes diverses qu'on peut inscrire sur une grille de périodisation à cinq (5) niveaux.

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

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

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

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

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

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

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

Encadré n° 1**Lettre ouverte au Président de la République
Par les jeunes du Front pour l'Alternance aux Parcelles Assainies**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.1 La planification spatiale locale

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

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

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

Dans les centres urbains de ces localités et les quartiers autochtones restructurés, le pouvoir colonial a appliqué un système d'urbanisme « dirigé ».

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

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

Les développements ultérieurs, sur le plan spatial, ont été illustrés par la création de cités d'habitat planifié réalisées par le concours de la SICAP et de l'OHLM³ (*voir plus loin au chapitre sur la promotion immobilière*).

³ Office des Habitations à Loyer Modéré

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En définitive, il faut relever avec force l'échec de l'Etat dispensateur de l'équité sociale dans la maîtrise prospective du rythme des établissements humains en rapport avec le développement des espaces urbains comme le laissent entrevoir la prolifération des habitats illégaux, la conquête de l'espace public maritime dans le

cas de Dakar et l'occupation de sites sujets à des inondations en période pluvieuse. A cela, il faut ajouter l'absence de moyens pour le contrôle de l'habitat illégal, le poids de plus en plus grandissant des pouvoirs périphériques (réseaux, marabouts, hommes politiques, etc.).

1.1.2 La promotion immobilière

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

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

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

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

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

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

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