

DIRECTION DE LA PLANIFICATION

TRAVAUX PREPARATOIRES DU IX° PLAN

Phase Stratégique

3 x 2

SECTEUR URBANISME, HABITAT

NOTE TECHNIQUE N° 39

Février 1996

I. CONTEXTE

La pression démographique a aussi contribué à mettre en évidence les faiblesses structurelles de l'économie nationale, sa vulnérabilité aux conditions climatiques et à la contrainte extérieure. Faisant face à une compétition internationale de plus en plus rude (détérioration des termes de l'échange, accès de plus en plus difficile aux marchés occidentaux ...), à un tissu industriel incapable d'infléchir les mauvaises performances du secteur agricole la politique volontariste de l'état en matière de couverture des besoins sociaux n'a pu inverser la tendance persistante au dépassement des capacités de charge des infrastructures installées occasionnant ainsi une détérioration de plus en plus prononcée de la qualité de vie des populations.

C'est dans ce contexte de morosité économique qu'est intervenue la mesure de réajustement monétaire prise en janvier 1994 et qui a pour objectif de résoudre l'ensemble de ces problèmes.

Cet ajustement externe venant s'ajouter déjà à une politique de rigueur budgétaire, ne manquera pas de déteindre négativement sur la prise en charge des besoins fondamentaux tels que l'éducation, la santé, l'habitat, les installations gravitant autour de l'habitat (réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de téléphone) si des mesures idoines ne sont pas prises.

Sous l'effet conjugué d'une situation économique difficile et d'une forte croissance démographique, les capacités de charge des infrastructures et équipements collectifs au Sénégal connaissent de plus en plus des problèmes de surcharge, d'entretien, de gestion et de réhabilitation. Un des premiers effets du dépassement des capacités de charge est visible dans la détérioration du cadre de vie. On peut notamment citer les problèmes suivants :

- l'occupation anarchique des extensions et des réserves foncières prévues pour les infrastructures sociales (écoles, aires de jeux, marchés, terrains de sports etc);
- le manque de disponibilité foncière pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures ;
- la prolifération des quartiers spontanés suite à une urbanisation accélérée ;
- l'atteinte de la nappe phréatique par les eaux usées déversées sur la voie publique et par les fosses perdues;
- la cohabitation entre les industries et l'habitat (dans certaines zones c'est l'urbanisation rapide qui amène les populations à se rapprocher des zones industrielles (cf. HANN) ;

II. POLITIQUES ET STRATEGIES

Les stratégies du secteur visent à :

- promouvoir un aménagement concerté et participatif avec les populations ;
- encourager un urbanisme opérationnel d'incitation et de conjugaison d'efforts entre l'Etat, les populations et tous les autres acteurs institutionnels (concessionnaires, collectivités locales décentralisées);
- aménager des parcelles sommairement équipées au départ et procéder à leur équipement de manière progressive dans les centres urbains de l'intérieur ;
- assurer l'équité et la transparence dans l'attribution des parcelles ;
- là où la logique de production est de type privée vendre les parcelles au vrai prix du marché selon une procédure concurrentielle en maximisant le profit sur les segments les plus solvables - Utiliser les bénéfices pour financer d'autres opérations ou pour bonifier les acquisitions des catégories sociales défavorisées.

A. LA DECENTRALISATION

Dans le cadre des politiques de démocratisation et de décentralisation engagées au Sénégal et qui vont déboucher sur la régionalisation, il s'agit de redéfinir les responsabilités, et de mettre en place des systèmes et des procédures permettant d'améliorer les relations entre l'administration et les administrés.

Il s'agit aussi d'améliorer la qualité de la puissance publique, ainsi que le niveau et la qualité des services fournis aux citoyens.

Pour cela :

- identifier clairement des programmes d'investissement dans l'implantation des équipements et infrastructures ;
- identifier les établissements humains à promouvoir en villes secondaires dans des zones particulièrement enclavées et en retard ;
- renforcer les liaisons physiques existantes entre les localités centrales et les zones rurales ayant un faible accès aux biens et aux services déjà existants ;

- encourager la création des PMI et PME dans les régions en vue de la transformation au niveau local des produits agricoles ;
- modifier les dispositions administratives qui entravent ou ralentissent l'opérationnalité du système d'établissements humains. Cette dernière tâche qui implique la mise en route d'une véritable politique de décentralisation (renforcement des compétences locales précédé d'une redéfinition territoriale) permettra la diffusion plus soutenue et généralisée des politiques nationales de développement.

C'est grâce à une bonne politique de concertation, de participation, de transparence et de communication, qu'il faut par ailleurs gagner la confiance et l'adhésion des populations aux politiques, aux programmes et aux opérations qui les concernent.

- La gestion Communale

Au niveau de la Commune, il s'agit de promouvoir la démocratie, la transparence, la création d'emplois, la gestion participative, les initiatives à la base et le développement quantitatif et qualitatif des services fournis aux citoyens. Une réforme des textes est alors nécessaire pour décentraliser les pouvoirs de décisions, d'approbation et de contrôle ; et pour réajuster les systèmes et les procédures des différents engagements contractuels, de la mobilisation des fonds, de la Participation des opérateurs économiques et de la population.

- participation des opérateurs économiques

Il s'agit de promouvoir les activités économiques qui créent à leur tour des biens, des services, des emplois, des revenus et des recettes fiscales au bénéfice de la collectivité.

Il faut aussi mettre en place les conditions juridiques, administratives et techniques permettant à la commune de décider rapidement, de déléguer les tâches d'exécution aux opérateurs économiques spécialisés, d'honorer ses engagements rapidement, de mieux collecter ses impôts et taxes, et de mieux gérer ses ressources et ses opérations.

- La participation Communautaire

Au niveau communautaire, il s'agit de trouver et de mettre en place les voies et les moyens les plus adaptés pour permettre la participation effective des populations concernées à la gestion de la puissance publique.

Pour les affaires les concernant, les communautés de base doivent être mieux associées à la préparation des décisions, à l'exécution et au suivi. Et elles doivent être impliquées davantage dans la gestion de leurs services de proximité.

- créer un cadre de concertation entre les bailleurs de fonds engagés dans les opérations de restructuration.

E. Mettre fin à de l'occupation incontrôlée des terrains

Il faut prendre des mesures pour empêcher l'émergence d'autres quartiers spontanés :

- fournir aux services de l'urbanisme, des moyens humains et matériels suffisants ;
- doter toutes les agglomérations grandes et moindre importances d'instruments de planification urbaine ;
- faire appliquer les lois et les règlements d'urbanisme ;
- responsabiliser les populations dans la surveillance des sites à urbaniser, à l'échelon des quartiers.

F. Production de logements adaptés

- privilégier notamment l'accession à la propriété avec crédit hypothécaire sur la location vente, sur le parc à construire;
- éviter le blocage des loyers sur le parc locatif existant et la vente des éléments du patrimoine à des prix résiduels ;
- se restructurer dans le sens de l'amélioration de la productivité.
- renforcer les incitations fiscales en faveur de ces deux secteurs;
- accroître d'une manière substantielle l'offre de terrains équipés;
- adopter une réglementation incitative régissant ces secteurs.

G. Promouvoir l'investissement dans le secteur locatif

- rendre éligible le locatif au financement de la BHS, en lui faisant bénéficier du traitement réservé à l'habitation principale en toute propriété ;
- réviser toutes règles tendant à faire bloquer les loyers ;
- améliorer la fluidité du marché locatif.