

UNIVERSITE GASTON BERGER DE SAINT LOUIS

U.F.R. DES LETTRES ET SCIENCES HUMAINES

SECTION DE GEOGRAPHIE

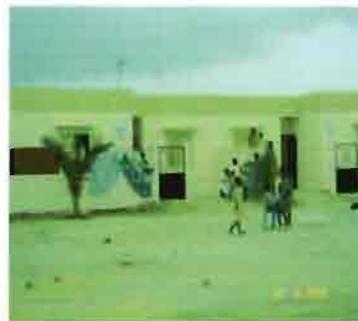
MEMOIRE DE MAITRISE

OPTION : ESPACES ET SOCIETE URBAINES

THEME :



Une analyse de la restructuration urbaine, de la régularisation foncière et du plan Jaxaay comme éléments de lutte contre les inondations dans les quartiers irréguliers de Guédiawaye



Présenté par :

Anta Guéye SARR

Sous la direction de :

M. Cheikh SARR

THL 2986

ANNEE ACADEMIQUE 2007/2008

EXCLU
du
PRÊT
BUGB

THL
2986

DEDICACES

Je dédie ce travail d'étude et de recherche à :

- Mon père feu **Salif SARR**, décédé en Octobre 2002, que la terre de Pikine lui soit légère et qu'ALLAH le Très Haut l'accueille dans son paradis ;
- Ma mère **Salimata SARR**, qui nous a soutenus dans les moments difficiles ;
- Mon mari **Cheickou SARR** que j'aime beaucoup ;
- Mes frères et sœurs de Keur Massar : **Moussa, Mariétou, Mansor, Abdou khalil et Maty** ;
- Mes frères et sœurs de Rufisque : **Adama et Awa, El Hadji Malick et Seynabou, Boubacar, Salimata** et leur maman ;
- Ma cousine **Aissatou THIOR** et sa famille ;
- Toute la famille SARR de Dionewar.

REMERCIEMENTS

Bismillahi Rahmani Rahim

Alhamdoulillahi Rabil Anlamine

J'adresse mes remerciements à toutes les personnes qui m'ont soutenues de près ou de loin pour la réalisation de ce mémoire. Je remercie particulièrement :

- Mon mari **Cheickou Sarr** qui, depuis notre mariage n'a jamais cessé de me soutenir ;
- Ma **mère** sans qui je n'aurais jamais accédé à ce niveau ;
- Mon oncle **Ibrahima DIOP**, qui m'a soutenu depuis mes premiers pas à l'école. Que la grâce et la bénédiction du Tout Puissant soient sur lui tout au long de sa vie ;
- Mon oncle Assane SARR à la SNHLM et sa Famille ;
- Mon Grand père Ousmane Ndong au Ministère de la santé et sa Famille ;
- **Mon professeur M Cheikh Sarr** pour ses enseignements et son encadrement, à travers lui tout le corps professoral de la section est remercié.
- Mon oncle **Mady Sarr** et ma tante **Ndèye Ami Diop** à Saint Louis (île Nord) ;
- Mes amis Awa Dieng, Maïmouna, Magatte, Néné, Seynabou et Malick ;
- Mes amies et sœurs Awa Diarra Ndong et Mariama Dione
- Monsieur **Mamadou Dieng** de l'Agenda 21 de Guédiawaye ;
- **Monsieur Mansour Ndoye** et **Monsieur Alpha Sidibé** de la direction de l'habitat (Jaxaay) et tous les agents de Jaxaay ;
- Tous les membres de ma famille.

LISTE DES ABREVIATIONS

AATR	: Agence Autonome des Travaux Routiers.
ACP	: Afrique Caraïbe Pacifique.
AFD	: Agence Française de Développement.
AFVP	: Agence Française des Volontaires du Progrès.
AGETIP	: Agence d'Exécution de Travaux d'Intérêt Public contre le Sous-emploi
ANLIB	: Agence Nationale de Lutte contre les Inondations et les Bidonvilles.
ANSD	: Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie
AOF	: Afrique Occidentale Française.
APRODAK	: Agence pour la Propreté de Dakar.
APS	: Agence de Presse Sénégalaise.
BAU	: Bureau d'Architecture et d'Urbanisme.
BHS	: Banque de l'Habitat du Sénégal.
CEM	: Centre d'Enseignement Moyen.
COHAG	: Coopérative d'Habitat de la Gendarmerie.
CREPA	: Centre Régional pour l'Eau Potable et l'Assainissement.
CSE	: Compagnie Sahélienne d'Entreprise.
CUD	: Communauté Urbaine de Dakar.
DAT	: Direction de l'Aménagement du Territoire.
DH	: Direction de l'Habitat.
DPEVU	: Direction des Parcs et des Espaces Verts Urbains
DPS	: Direction de la Prévision et des Statistiques
DREEC	: Division Régionale de l'Environnement et des Etablissements Classés
DS	: Droit de Superficie.
DSCOS	: Direction de la Surveillance et du Contrôle des Sols.
DTP	: Direction des Travaux Publics.
DUA	: Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture.
ENDA/tiers-monde	: Environnement et Développement du Tiers-Monde.
FDV	: Fondation Droit à la Ville.
FORREF	: Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière.
GAI	: Groupement d'Architecture et d'Ingénierie.
GES	: Groupement Économique du Sénégal.

GIE	: Groupement d'Intérêt Economique.
GTZ	: Agence Allemande de Coopération Technique (« Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenar »).
HAMO	: Habitation Moderne
HLM	: Habitation à Loyer Modéré.
IEC	: Information, Education, Communication.
LMN	:
MHC	: Ministère de l'Habitat et de la construction.
MOD	: Maître d'Ouvrage Délégué.
MUHC	: Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction.
MUHHUHPA	: Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique Urbaine, de l'Hygiène Publique et de l'Assainissement.
OAS	: Ordre des Architectes du Sénégal.
ONAS	: Office National de l'Assainissement du Sénégal.
ONU-HABITAT	: Organisation des Nations Unies pour l'Habitat.
PAQPUD	: Programme d'Assainissement des Quartiers Périurbains de Dakar.
PCLSIB	: Projet de Construction de Logements Sociaux et de Lutte contre les Inondations et Les Bidonvilles.
PDU	: Plan Directeur d'Urbanisme.
PNUD	: Programme des Nations Unies pour le Développement.
PNUEH	: Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains.
PUD	: Plan d'Urbanisme de Détail.
RFI	: Radio France Internationale.
SDE	: Sénégalaise Des Eaux
SENELEC	: Société Nationale d'Electricité.
SGBS	: Société Générale de Banque au Sénégal.
SNHLM	: Société Nationale d'Habitation à Loyer Modéré.
SONES	: Société Nationale des Eaux du Sénégal.
SONEES	: Société Nationale d'Exploitation des Eaux du Sénégal.
TNI	: Terrain Non Immatriculé.
UCAD	: Université Cheikh Anta Diop.
UGB	: Université Gaston Berger.
VDN	: Voie de Dégagement Nord

Sommaire

<u>DEDICACES</u>	1
<u>REMERCIEMENTS</u>	2
<u>INTRODUCTION GENERALE</u>	7
<u>PROBLEMATIQUE</u>	9
<u>METHODOLOGIE</u>	11
<u>PREMIERE PARTIE</u>	13
<u>L'OCCUPATION DE LA ZONE DES NIAYES</u>	13
<u>CHAPITRE I</u>	14
<u>LES ASPECTS PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX</u>	14
<u>I – SITUATION GEOGRAPHIQUE</u>	14
<u>II – LES ASPECTS PHYSIQUES</u>	16
<u>IV – LE PEUPEMENT</u>	19
<u>III – les aspect environnementaux</u>	25
<u>Conclusion :</u>	28
<u>CHAPITRE II</u>	29
<u>UNE OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE NATIONAL</u>	29
<u>INTRODUCTION</u>	29
<u>I – les aspects urbanistiques</u>	30
<u>II - Les aspects fonciers</u>	33
<u>III – les caractéristiques domaniales</u>	40
<u>CONCLUSION :</u>	43
<u>CHAPITRE III :</u>	44
<u>LES INONDATIONS</u>	44
<u>INTRODUCTION</u>	44
<u>I – LES CARACTERISTIQUES DES INONDATIONS</u>	44
<u>II – LES CAUSES DES INONDATIONS</u>	46
<u>III – LES STRATEGIES LOCALES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS</u>	57
<u>CONCLUSION</u>	58
<u>DEUXIEME PARTIE</u>	59
<u>LES POTIQUES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS</u>	60
<u>Chapitre IV</u>	60
<u>LA RESTRUCTURATION ET LA REGULARISATION FONCIERE</u>	60
<u>INTRODUCTION</u>	60
<u>I – DEFINITION ET OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION</u>	61

<u>II – LES ETAPES DE LA RESTRUCTURATION</u>	64
<u>III- BILAN POUR QUELQUES PROJETS</u>	67
<u>IV- LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS IRREGULIERS DE GUEDIWAYE</u>	70
<u>CONCLUSION</u>	76
<u>CHAPITRE V</u>	77
<u>LE PROJET « JAXAAY</u>	77
<u>INTRODUCTION</u>	77
<u>II – LES OBJECTIFS</u>	80
<u>III – LES MODES D’ACQUISITION DES LOGEMENTS JAXAAY</u>	83
<u>IV- Les ouvrages réalisés</u>	87
<u>CONCLUSION</u>	93
<u>CHAPITRE VI</u>	94
<u>LE RECASEMENT DES SINISTRES : LA CITE JAXAAY</u>	94
<u>INTRODUCTION</u>	94
<u>I – Présentation</u>	94
<u>II – les logements</u>	98
<u>III – Des sinistrés incapables de payer leur loyer</u>	102
<u>IV – DES INDEMNITES A LA PLACE DES LOGEMENTS</u>	106
<u>CONCLUSION</u>	111
<u>CONCLUSION GENERALE</u>	112
<u>LISTE DES ANNEXES</u>	118
<u>Liste des graphiques</u>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>
<u>Liste des tableaux</u>	122
<u>Liste des photos</u>	123
<u>ANNEXES</u>	<i>Erreur ! Signet non défini.</i>

INTRODUCTION GENERALE

En ce début du XXI siècle, tout observateur de la ville, notamment dans les pays industrialisés, ne peut manquer d'être frappé par le développement d'une situation qui semble de plus en plus paradoxale. En effet, jamais les politiques urbaines n'ont été si attentives à améliorer la qualité du cadre et des conditions de vie, les opérations plus nombreuses destinées à renouveler et à revitaliser les différents territoires de la ville. Or jamais, sans doute, celle-ci n'est apparue aussi vulnérable et soumise au choc d'événement dévastateurs, les uns imprévisibles, les autres difficilement maîtrisables. La liste des villes frappées par une catastrophe majeure n'a cessé, depuis trois décennies, de s'allonger, mais aussi de se diversifier. Il s'agit pour nombre, d'agglomérations de la récurrence d'un danger naturel séculaire, en particulier l'inondation..

Les changements climatiques créent souvent des situations de catastrophes telles que l'inondation, l'érosion côtière, la désertification. Ces phénomènes sont aggravés par une démographie galopante, par l'urbanisation incontrôlée et par la dégradation de l'environnement. En effet, la poussée démographique s'explique dans la plupart du temps à une natalité relativement forte (dans certains quartiers) et à un déplacement de la population rurale vers les villes. Cette couche de la population, en quête d'une situation économique et sociale meilleure, s'installe dans des zones non aedificandi exposées à toute sorte de problèmes.

« Une sécheresse prolongée occasionnant des difficultés de subsistance en milieu rural, l'étroitesse des possibilités d'emplois salariés, ont accentué les départs vers les villes, qui offrent aux campagnards, et surtout aux jeunes, un cadre de vie et des attraits spécifiques, tels que celui de pouvoir échapper aux contraintes familiales et aussi à une vie basée sur le respect des lois traditionnelles aujourd'hui négligées en milieu urbain. » (B. Granotier, 1980).

Ainsi, le Sénégal étant situé dans la zone sahélienne enregistre des précipitations qui tournaient autour de 300 mm.

En effet, l'hivernage de 2005 a causé beaucoup de dégâts à la population. Des pluies jamais enregistrées (plus de 600mm) se sont abattues sur la capitale et dans d'autres villes de l'intérieur du pays.

Médina Gounass, Darourahmane, bref dans beaucoup de localité de la grande banlieue, la pluie a fini d'imposer un calvaire aux populations riveraines. Construits sur un site qui

naguère fut le lit d'un fleuve avec une nappe phréatique affleurante, ces quartiers qui constituent les communes d'arrondissement de Médina Gounass et de Wakhinane Nimzatt sont aujourd'hui la proie des eaux. Des eaux qui « troublent le sommeil des populations et des autorités municipales » (KH Guèye, 2005) selon le mot du secrétaire général de la ville de Guédiawaye M Moustapha Sarr

Partant du fait que la vulnérabilité aux aléas d'inondations est accrues par :

- l'installation anarchique des populations sur le système absorbant des eaux de pluies qui est principalement constitué par les sables dunaires (réservoir de stockage des eaux de ruissellement) et par l'occupation des endroits non aedificandi avec la construction dans les bas-fonds exposés aux aléas (Niayes, zone de captage)
- la construction d'infrastructures qui ne tiennent pas compte du milieu et qui entraîne ainsi des modifications sur l'écoulement naturel des eaux et sur l'imperméabilité de sols.

C'est dans ce cadre que l'Etat a pris l'engagement de prendre des mesures « hardies » pour réduire les risques d'inondations en mobilisant des moyens réglementaires, financiers et techniques au service de ce qui est devenu une véritable politique nationale.

Cette politique concrétise une nouvelle vision qui se veut pragmatique et incitative. Par rapport aux années passées, le tournant pris est très important. « Les colmatages traditionnels » sont stoppés avec la mise en place des projets de restructuration et de régularisation foncière des quartiers spontanés, et récemment la mise en oeuvre d'un plan spécial appelé le « Plan Jaxaay ». Ce concept de « Jaxaay » (l'Aigle), symbolise la hauteur des sites où seront dorénavant installées les populations sorties des bas-fonds de la Niayes, réceptacle naturel des eaux de ruissellement.

Ce programme se donne comme objectifs d'accroître la résilience aux inondations des populations en investissant dans les constructions de logements et la valorisation de logements sociaux et la réalisation d'ouvrages hydrauliques et d'assainissement , en protégeant et en réhabilitant les écosystèmes de la Niaye.

Nous allons développer dans cette étude les aspects physiques et environnementaux de la zone d'étude, de l'occupation illégale du domaine national, des inondations des quartiers irréguliers de Guédiawaye, de la restructuration de ces quartiers, du programme Jaxaay et du relogement des sinistrés à Keur Massar-Rufisque

PROBLEMATIQUE

Dans les années 1960, 1970, comme la plupart des pays de l'Afrique Subsaharienne, le Sénégal a été confronté à de nombreux épisodes pluviométriques provoquant des sécheresses graves dans pratiquement tout le pays. Ces sécheresses répétitives vont être à l'origine des migrations des ruraux vers les villes. En effet, Dakar, capitale du Sénégal, fut le premier centre d'accueil des migrants ruraux. Elle recevait ainsi un peu plus de 28000 migrants venus de l'intérieur du pays. Cet accroissement démographique rapide, du aux flux migratoires et à la croissance naturelle va donner naissance à de nombreux problèmes à la capitale dans les domaines socio-économique, environnemental, sanitaire et de l'accès aux services urbains de base. Ainsi, Dakar ne pouvant plus contenir cet énorme flux démographique a fini par les expulser vers les quartiers périphériques tels que Grand Dakar, Pikine, Guédiawaye.

Cet énorme déplacement de populations a été planifié et réglementé par l'Etat du Sénégal qui créa à cet effet le quartier de dégagement de Dagoudane Pikine en 1952 et celui de Guédiawaye plus tard, en 1967. Guédiawaye est ainsi née du recasement de populations déguerpies de Dakar.

Malgré la volonté des autorités d'anticiper sur l'occupation des sols, certains secteurs de ces quartiers périphériques peu recommandable pour l'habitat et déclarés zones non aédificandies ont été déjà, depuis le début des années 1960, squattés par des populations issues de l'exode rural. Cette forme d'implantation anarchique va se refléter sur la typologie de l'habitat qui ne sera pas homogène dans ces quartiers mal lotis de la ville de Guédiawaye.

A Guédiawaye, l'urbanisation s'est faite de manière séquencée, caractérisée par trois ensembles. On note d'une part l'habitat planifié localisé sur le littoral nord, l'habitat dit régulier au centre prédominé par l'auto construction et d'autre part l'habitat dit spontané, « irrégulier » constitué par les quartiers de Médina Gounass et Darourahmane.

Cette partie irrégulière de Guédiawaye est située dans une zone dépressionnaire : les Niayes. Le niveau de la nappe phréatique ayant baissé suite aux sécheresses récurrentes, les populations de revenus faibles, provenant du monde rural pour la plupart, sont venues s'installer dans ces zones qui n'offrent pas les conditions d'un habitat sain.

Cependant, depuis plus d'une dizaine d'années, le Sénégal a retrouvé son régime pluviométrique. La quantité importante de pluies enregistrées ces dernières années a causé d'énormes problèmes d'inondation dans ces quartiers irréguliers où la nappe phréatique peu

profonde est devenue affleurante, notamment dans plusieurs secteurs des quartiers de Médina Gounass et Darourahmane pour la ville de Guédiawaye.

Aujourd'hui le phénomène des inondations constitue un problème majeur au Sénégal en général et dans les quartiers irréguliers de Guédiawaye en particulier. A cet effet, des stratégies de gestions des inondations ont été adoptées par la population locale et par les autorités Sénégalaises.

Pour ces travaux d'études et de recherches, nous allons nous intéresser aux stratégies de gestion des inondations dans les quartiers irréguliers de Guédiawaye à travers la politique de restructuration et de régularisation foncière et du « plan Jaxaay » qui sont impulsées par l'Etat du Sénégal.

Intérêt de l'étude

L'étude du phénomène des inondations suscite sans nul doute beaucoup d'intérêts.

L'intérêt principal de cette étude est d'analyser le problème récurrent des inondations sous un autre angle. Autrement dit de rompre avec les études traditionnelles sur les inondations ; à savoir la description des phénomènes qui causent les inondations et les conséquences qui en découlent. Mais de voir surtout, si les stratégies mises sur pieds répondent à des moyens techniques et satisfont les besoins des populations.

Objectifs de l'étude

L'objectif principal de notre étude est d'essayer de comprendre si les nouvelles politiques élaborées par les autorités sénégalaises apportent plus d'efficacité dans la lutte contre les inondations. C'est-à-dire de savoir exactement si ces politiques promues par l'Etat seront en mesure de faire face convenablement aux inondations.

Cependant, des objectifs spécifiques vont être dégagés. Il s'agit de:

- ❖ Faire une analyse des causes et des conséquences des inondations ;
- ❖ Analyser les stratégies adoptées pour une bonne gestion du cadre de vie ;
- ❖ Voir si les logements du « plan Jaxaay » sont uniquement destinés aux sinistrés des inondations.

Hypothèses

Pour cette étude, un certain nombre d'hypothèses vont être posées. En effet, l'hypothèse principale de notre étude est : Les inondations peuvent être solutionnées par une approche participative et concertée.

Deux hypothèses spécifiques vont guider notre recherche.

- ❖ Les contraintes physiques du milieu et l'occupation irrégulière de l'espace sont les facteurs qui causent les inondations à Guédiawaye.
- ❖ Les nouvelles politiques (restructurations urbaine, régularisation foncière et plan Jaxaay) mises en œuvre par les autorités permettront de lutter contre les inondations à Guédiawaye.

METHODOLOGIE

Dans le but de mener à bien notre travail d'étude et de recherche, nous avons adopté des phases différentes mais complémentaires. Ces différentes phases ou étapes vont nous permettre de bien comprendre les stratégies de gestion des inondations.

La première étape de notre recherche est relative à la documentation. Après avoir fait un stage au sein de la mairie de la ville de Guédiawaye du 12 septembre au 14 novembre 2006, nous avons d'abord procédé par une synthèse documentaire dans les différents centres de documentation de l'université Gaston Berger de Saint Louis et dans la bibliothèque universitaire, sur les ouvrages consacrés à notre thème d'étude. Vu l'insuffisance des documents traitant notre thème d'étude, nous avons poursuivi la recherche dans les centres de documentation et à la bibliothèque de l'université Cheikh Anta DIOP de Dakar. Nous avons continué la recherche à la direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (DUA), à la Fondation Droit à la Ville (FDV), à la direction de l'habitat, à la direction des statistiques de Dakar, à la direction de la protection civile. Nous avons aussi fait un stage d'un mois à la direction de l'habitat (Jaxaay) de Septembre à Octobre 2007.

Nous avons ensuite poursuivi la recherche dans les différents services techniques communaux et régionaux. C'est dans cette phase que nous avons effectué des entretiens avec des personnes ressources susceptibles de nous fournir des données et informations utiles à notre thème d'étude. Nous nous sommes rendus dans les mairies des communes d'arrondissements de Médina Gounass et de Wakhinane Nimzatt.

La dernière étape est un travail de confrontation avec la réalité du terrain, par rapport aux informations qui seront recueillies. Cette descente sur le terrain sera complétée d'une enquête

par deux questionnaires adressés aux habitants des quartiers irréguliers (Médina Gounass et Darourahmane) et ceux des logements du « plan Jaxaay ». Les fiches d'enquêtes vont être réparties suivant le nombre de concession des quartiers. Les concessions vont être choisies au hasard au niveau de chaque quartier.

La collecte des données sera suivie par le traitement de celles-ci sous forme de tableaux statistiques, de graphiques ou de cartes. Pour le traitement statistique nous l'avons fait à l'aide du logiciel Excel pour la réalisation de tableaux et graphiques.

Pour la cartographie, les logiciels Arc view et AutoCad nous ont permis de faire le traitement des données sous forme de carte.

Et enfin, pour la rédaction du document, l'outil informatique sera utilisé avec le logiciel Word.

PREMIERE PARTIE

L'OCCUPATION DE LA ZONE DES NIAYES

CHAPITRE I

LES ASPECTS PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

I – SITUATION GEOGRAPHIQUE

1 – la ville de Guédiawaye

Initialement rattachée à la ville de Pikine, Guédiawaye a été créée en 1990 par le décret n° 90-1129 du 20 Octobre 1990. Ce fut son érection en commune. Elle sera érigée en « ville » en 1996 lors de la politique de Régionalisation et de Décentralisation survenue à cette date. Elle devient ainsi l'une des cinq villes de l'agglomération Dakaroise. Guédiawaye s'inscrit au troisième rang par la population après Dakar et Pikine.

La ville de Guédiawaye a été divisée en cinq communes d'arrondissements par le décret n° 96-745 du 30 Août 1996 portant création de communes d'arrondissements dans les villes de Dakar, Pikine, Guédiawaye et Rufisque. Il s'agit de Golf, Sam Notaire, Ndiarème Limamoulaye, Wakhinane Nimzatt et Médina Gounass.

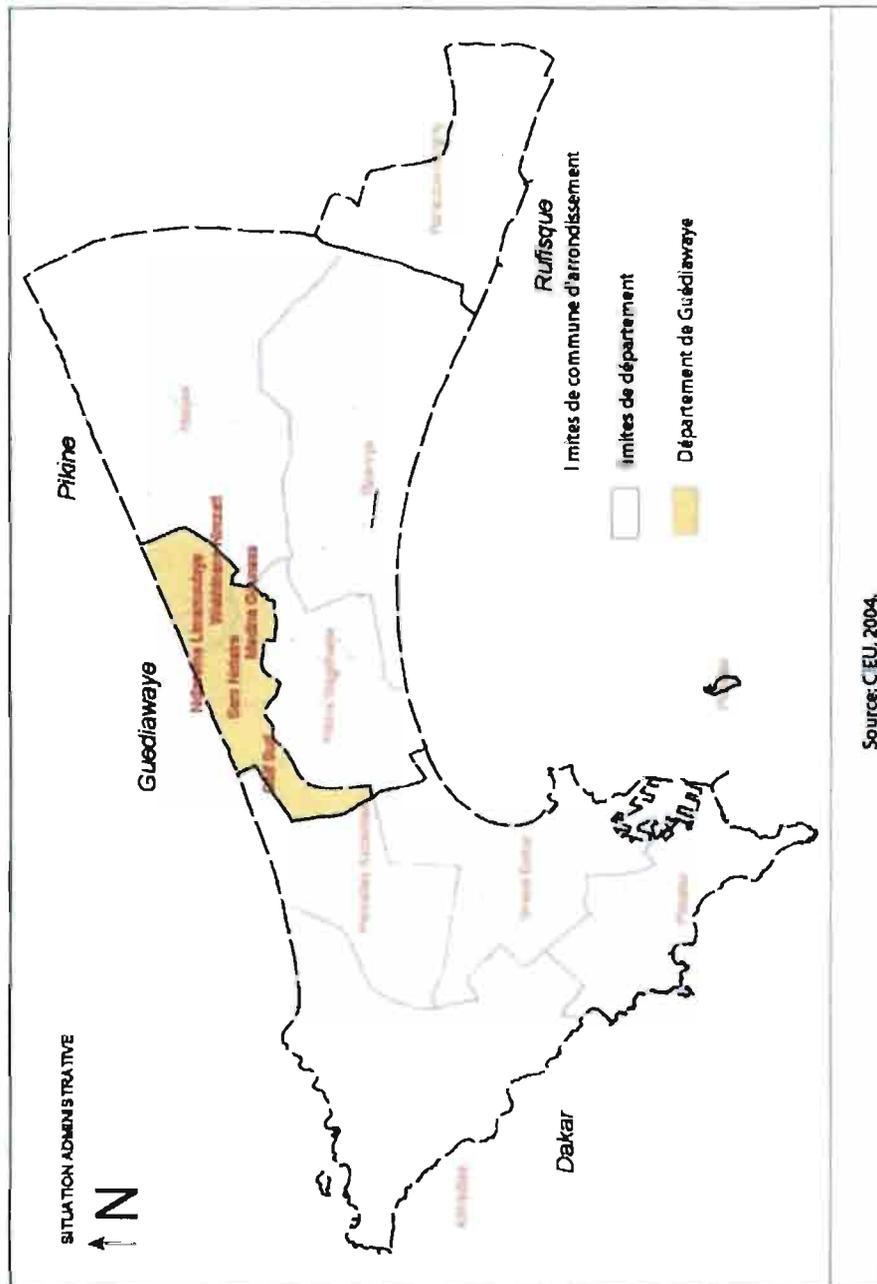
Guédiawaye fut enfin érigée en département en 2002 avec nomination d'un préfet et sous préfet. Cette érection en département va entraîner une homogénéisation de la configuration géographique de la localité sur les plans administratif, politique et pédagogique.

La ville de Guédiawaye se situe avec celle de Pikine, au centre de la région métropolitaine de Dakar, à l'ouest du Sénégal (voire carte 1).

Située au Nord-Est de Dakar, Guédiawaye est limitée au Nord par l'océan Atlantique, au Sud par la grande Niaye et la ville de Pikine, à l'Ouest par la route départementale 101 ou route de Cambéréne.

Elle est située dans la banlieue Nord-Est à 13 km de Dakar. Guédiawaye couvre une superficie de 13,5 km² et s'étend sur une longueur de 7,5 km d'Est en Ouest et de 3,9 Km du Nord au Sud. Sa population est estimée à 258370 habitants en 2002 (DPS, 2002).

Graphique 1 : carte de situation de la ville de Guédiawaye



Carte 1 Localisation de Guédiawaye

Source: C.E.U, 2004.

Source : profil environnemental de Guédiawaye

2 – le quartier de Darourahmane

Le quartier de Darourahmane se trouve dans la commune de Wakhinane Nimzatt dans la ville de Guédiawaye.

Il est limité au Nord par le lac Warouwaye et les « sans fil », à l'Est par la commune d'arrondissement de Yeumbeul Nord, au Sud par la statue des Jambars et le bloc Madiakhaté Kala. Sa superficie est estimée à 35 ha exclus le lac Warouwaye.

3 – le quartier de Médina Gounass

Médina Gounass est un quartier spontané situé au point le plus bas de la presqu'île du Cap Vert. Erigé en commune d'arrondissement en 1996, le quartier de Médina Gounass est l'une des cinq communes d'arrondissement de la ville de Guédiawaye.

Elle est limitée au Nord par la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt, à l'Ouest par la commune d'arrondissement de Sam Notaire, au Sud par la commune de Djiddah Thiaroye Kao.

Sa superficie est de 80 ha et sa population est estimée à 34195 habitants (DPS, 2002).

II – LES ASPECTS PHYSIQUES

1 – le relief

Du point de vue du relief, Guédiawaye fait partie de la zone dunaire. En effet, la majeure partie de la ville est constituée par des dunes continentales fixées (ogoliennes), orientées Nord-Est et Sud-Ouest, avec des sols ferrugineux non lessivés. Ces dunes coïncident des dépressions interdunaires appelées « Niayes », aux sols hydromorphes à halomorphes, partiellement argileux. La nappe phréatique y affleure ou se situe à des profondeurs de 1 ou 2 cm du sol.

Sur les plans géomorphologique, pédologique et hydrogéologique, la ville de Guédiawaye est caractérisée par des formations sédimentaires du quaternaire reposant sur des formations plus anciennes. Dans cette zone, les formations du quaternaire se caractérisent par un matériel sableux et par une succession de dunes d'âge, de texture et de couleurs différentes depuis la cote jusqu'à l'intérieur des terres. Nous notons une prédominance de trois systèmes dunaires :

- Les dunes blanches ou dunes vives sont caractérisées par des plages de sables coquilliers constamment repris par les vents. Les sols minéraux bruts les caractérisent et se particularisent par leur pauvreté ou l'inexistence d'horizon humique, leur nature

filtrante, sableuse et profonde. La largeur de ces sols n'excède pas 1 km. Elle présente une couverture végétale faible composée essentiellement d'espèces halophiles adaptées aux embruns marins.

- Les dunes jaunes semi fixées occupent l'arrière plan des dunes vives et forment le cordon littoral de Cambérène. Elles sont interrompues par de nombreux lacs temporaires (le lac Tiourour et le lac Warouwaye). Les sols de ce système dunaire sont des sols sableux présentant une faible teneur en matière organique.
- Les dunes rouges ou dunes fixées ou dunes ogoliennes servent de cadre aux Niayes. Elles sont constituées de sols ferrugineux tropicaux non lessivés appelés communément « sols Dior ». ils sont pauvres en matières organiques et sont sujets à l'érosion éolienne et aux eaux de ruissellement.

La morphologie de la ville comporte plusieurs formes de reliefs allant des sommets dunaires avec des dénivelés de 15 à 20 m (château d'eau des HLM de Guédiawaye), aux dépressions où la nappe phréatique est affleurante. Elles constituent les Niayes qui ont données leur nom à la région naturelle de la grande cote. Les sols minéraux à pseudo-gley sont déterminants dans les dépressions que constituent les Niayes. Ils sont riches en matières organiques et d'un grand intérêt dans la production agricole, particulièrement maraîchère. Ces terres sont exploitées depuis plusieurs générations.

Aujourd'hui, la plupart des lacs de la ville ne sont que temporairement inondés. Asséchés, ils sont exploités par les maraîchers grâce à la profondeur de la nappe et à la remontée des eaux capillaires.

Les ressources en eau dans les Niayes proviennent essentiellement de la nappe phréatique des sables quaternaires d'importance capitale pour les multiples usages qu'elles permettent. Cette nappe est utilisée pour l'alimentation en eau de la population, des animaux et pour les besoins agricoles. Son exploitation se fait de manière classique par des puits et des puisards creusés dans les formations alluvionnaires des cuvettes interdunaires.

Il n'y a pas d'écoulement pérenne dans cette zone. Par contre de fortes averses peuvent provoquer des crues dues au ruissellement des eaux pendant la saison hivernale. Compte tenu de la pente faible on retrouve une faible dégradation des sols par suite au ruissellement.

2 – le climat

La zone d'étude, à l'instar de la quasi-totalité de la ville de Dakar, se trouve dans un climat de type tropical subcanarien à caractère azonal dont les effets s'estompent au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la cote. Ce climat est sous l'influence de trois masses d'air :

- L'alizé boréal maritime issu de l'anticyclone des Açores. Ce vent rafraîchi par le courant froid des canaries, souffle dans la direction Nord à Nord-Ouest. Il est constamment humide, et lorsqu'il est dominant soit de Novembre à Mai, il en résulte des températures relativement fraîches. Il se caractérise par de faibles amplitudes thermiques et une humidité constante qui est à l'origine de fréquentes rosées dans la zone.
- L'harmattan, vent de direction Nord à Nord- Ouest, est caractérisé par une grande sécheresse à cause de son long parcours dans le continent par des amplitudes thermiques plus accentués. Il peut être frais ou froid la nuit et chaud à torride le jour. Il est à l'origine de la brune sèche. Ce vent est plus important à l'intérieur du pays, cependant, il a une influence non négligeable dans la zone des Niayes entre Février-Mars et avant la saison des pluies Mai-Juin.
- La mousson est présente à partir du mois de juin sur la partie Sud-est du pays. Elle est de direction Ouest, Nord-Ouest. C'est un vent chaud et humide. Provenant de l'anticyclone de Sainte Hélène dans l'atlantique Sud, il bénéficie d'un long parcours maritime qui le rend particulièrement humide. La mousson pénètre dans la zone des Niayes en période d'hivernage (Juin à Novembre) selon une direction Sud-Ouest et s'assèche relativement vers le Nord. Elle est marquée par une faible amplitude thermique avec des températures plus élevées que celles de l'alizé maritime.

3 – les températures

Les températures varient selon les périodes de l'année. Elles oscillent entre 17° C et 25°C pendant la période dite fraîche (de mi-Décembre à Février) et de 25°C et 35°C au cours des périodes les plus chaudes (d'Avril à Novembre).

Les amplitudes thermiques sont plus marquées pendant les mois de Janvier, Février et Mars. Depuis 1951, l'humidité relative moyenne la plus élevée est observée pendant l'hivernage (81,1% en Avril et 82,7% en Septembre). Tandis que les valeurs les plus faibles sont enregistrées en Décembre avec 65,4%.

IV – LE PEUPEMENT

1 – Historique

Les premiers habitants de la ville de Guédiawaye ont été installés avant l'indépendance dans le cadre de la mise en valeur agricole des Niayes pour alimenter les centres urbains. Après l'indépendance, la formidable poussée démographique de la ville de Dakar entraîne un accroissement des besoins en légumes frais et fruits.

Pour satisfaire cette demande, sans cesse croissante, les autorités favorisent une politique de développement des Niayes. La route des Niayes a été construite à cet effet pour l'évacuation de la production vers les centres de consommation. On assiste donc à l'arrivée d'une nouvelle vague de cultivateur qui ont acquis leurs terrains des anciens propriétaires fonciers coutumiers.

a- Médina Gounass

Médina Gounass, dont le nom serait apparu en référence à un lieu saint de la région de Tambacounda, son origine remonterait aux indépendances, en 1960 par Amadou Dia qui fut le premier chef de quartier. Le peuplement a démarré après la vente de quelques parcelles de champs appartenant aux Lébus. En 1963, on note une extension de Médina Gounass, zone irrégulière donnant naissance à Médina Gounass II par Thierno Kane avec l'intervention de Sérigne Fallou Mbacké et de Thierno Amadou Saïdou après menace de déguerpissement. Les premiers habitants ont dû s'organiser contre les menaces de déguerpissement. Ils ont construit une mosquée dès 1964, obtenu un premier point d'eau l'année suivante et un début d'électrification dans les années 1980.

Les années de sécheresses de la décennies 80 ayant occulté le danger, une nombreuse population défavorisée en quête d'espace au sein de la grande agglomération y a alors trouvé refuge, en s'y installant de façon irrégulière.

Tableau 1 : profil historique de Médina Gounass

ANNEE	DD	METHODOLOGIE	RESULTATS
1960	DD1 – 2 – 3	- I.S.S. Données secondaires - Focus	Création d'un quartier baptise Médina Gounass par Amadou Dia qui fut le premier chef de quartier

		groupe : anciens notables	
1963	DD1 – 2 – 3	- I.S.S. Données secondaires - Focus groupe : anciens notables	Extension de Médina Gounass zone irrégulière donnant naissance à Médina Gounass II par Thierno Kane avec l'intervention de Sérigne Fallou et de Thierno Amadou Saidou après menaces persistantes de déguerpisement
1964	DD1 – 2 – 3	I.S.S. anciens	Construction de la première mosquée dont le premier Imam était WATT
1968	DD1 – 2 – 3	I.S.S. (RDS)	Installation de la première borne fontaine
70-71	DD1 – 2 – 3	I.S.S. (RDS)	Installation de la première ligne électrique dans DD1
1976	DD1 – 2 – 3	I.S.S. focus-group I.S.S. (RDS)	Création de l'ASC Wallydann création du marché « peund » par le gouverneur de l'époque Thierno Birahim Ndao
1981	DD1 – 2 – 3	R.D.S.(Mairie)	Installation du centre d'état civil, le premier officier d'état civil en est Mamadou Mody Ly
1984	DD1 – 2 – 3	I.S.S.	Construction de la route Tally Boubess prolongée
1989	DD1 – 2 – 3	I.S.S.- R.D.S. (sapeurs pompiers)	La première grande inondation
1995	DD1 – 2 – 3	I.S.S.- R.D.S.	La deuxième grande inondation Création de l'ADMG
1996	DD1 – 2 – 3	R.D.S. (préfecture)	Premier recensement population : 83580hpts. Taux 2 à 3%
1997	DD1 – 2 – 3	R.D.S.	Médina Gounass érigée en commune d'arrondissement dont le Maire fut Bocar Niane
1998	DD1 – 2 – 3	R.D.S.(présence locale)	Naissance du group présence locale

2001	DD1 – 2 – 3	R.D.S.	Fin du mandat du maire et mise en place d'une délégation spéciale dirigée par M Yérin Hab ib Louis Wade
2002	DD1 – 2 – 3	R.D.S.	Erection de la ville de Guédiawaye en département
2005	DD1 – 2 - 3		Troisième grande inondation

Sources : étude de faisabilité du projet de restructuration de Médina Gounass, Moussa Coundoul mémoire de maîtrise UCAD

Modifié par : Anta Guéye SARR

b- Darourahmane

Le quartier de Darourahmane a été lui aussi peuplé suite aux différentes phases de sécheresses qui se sont traduites par des mouvements de populations des campagnes vers la capitale en générale.

Il est apparu des données recueillies, que plus de 60% des ménages se sont installés entre la période 1970 et 1990 (FDV, 2005) qui correspond justement aux épisodes de sécheresses.

La population de Darourahmane semble tributaire de l'exode rural consécutif à ces années de sécheresses. Ces années coïncident également à la période de déguerpissement et relogement des populations habitants les quartiers spontanés de Dakar.

Au plan spatial, nous constatons du point de vue chronologique que les premiers habitants se sont installés sur les sommets ou les flancs dunaires. Les derniers venus ont occupé les zones dépressionnaires soumises aux inondations après le retour de la pluviométrie dans les années 1990. La rareté des terrains disponibles constitue un facteur explicatif de l'occupation progressive des cuvettes et zones dépressionnaires après des remblais assez coûteux.

Nous constatons aussi un type de résidence semi villageois dans les deux quartiers

2 – l'urbanisation de la ville de Guédiawaye

L'implantation humaine dans les limites actuelles de la ville date de très longtemps.

En effet, en 1883, la colline de Ndingala située dans la commune d'arrondissement de

Golf Sud, fut le lieu originel et d'expansion de la confrérie musulmane Layenne créée par le Guide religieux Seydina Limamoulaye. Ce n'est que plus tard, suite à une épidémie de

peste que les adeptes de la confrérie et leur guide migrèrent vers le village de Cambérène situé dans le département de Dakar.

Le second temps fort dans l'historique du peuplement de Guédiawaye fut la création d'urgence par l'Etat en 1952 du quartier de dégagement de Dagoudane- Pikine afin de bloquer l'urbanisation à l'ouest de Dakar.

Parallèlement à l'édification de ce quartier régulier de Pikine implanté pour des raisons d'aménagement du centre de Dakar, des quartiers spontanés (Médina Gounass, Darourahmane) vont se développer à partir des années 1960, dans des parties du domaine national qui abritaient des terrains maraîchers. Ces espaces déclarés non aedificandi sont situés dans des zones dépressionnaires, anciennement occupés par des marécages asséchés par les années de sécheresse.

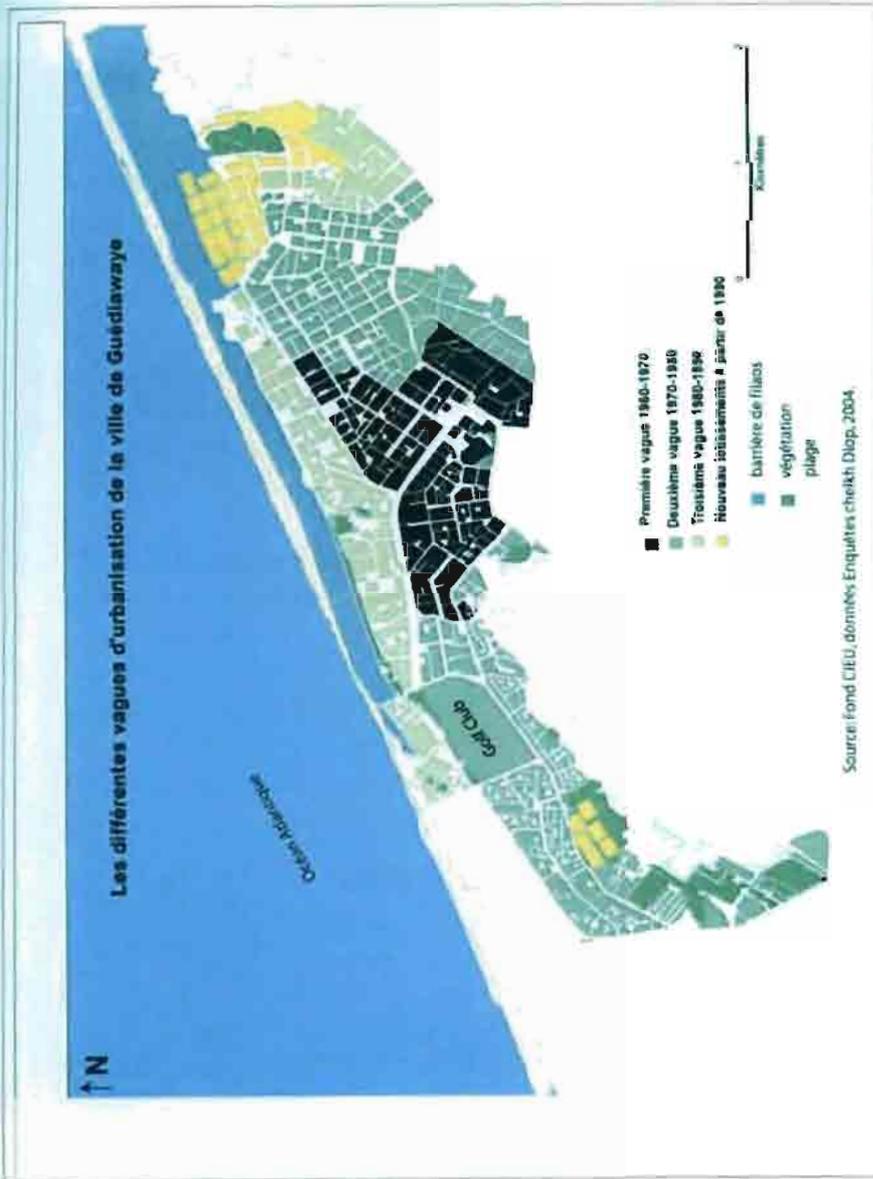
Dans l'intervalle des années 1960 à 1970, la politique urbaine de l'Etat du Sénégal est orientée vers l'éradication totale des quartiers spontanés et taudis de la zone centre de la capitale. L'Etat procède alors à des séries de déguerpissement à grande échelle de quartiers irréguliers de ce centre urbain (Mbod, Fith Mith, Kip Koko, Wakhinane, etc.) en ayant recours à la politique dite « politique du bulldozer ».

Malgré la détermination des autorités et les multiples fléaux recensés dans les quartiers spontanés (banditisme, criminalité, prostitution, drogue), ces opérations de déguerpissement ne rencontraient pas l'adhésion des populations concernées

En effet, le site d'accueil n'avait à l'époque rien d'attrayant si ce n'était qu'une vaste zone dunaire, synonyme d'exclusion, de marginalisation, de « ruralité ». En plus, la localité n'était pas bien reliée à la ville de Dakar par la voirie ; ce qui rendait la tâche difficile pour les nombreux ouvriers et tâcherons qui s'éloignaient de leurs lieux de travail et étaient obligés de faire quotidiennement des aller et retour incessants.

Les déguerpis ont été progressivement installés d'ouest en est si bien que les quartiers les plus anciens, implantés en 1967 se trouvent actuellement dans le secteur occidental de Guédiawaye dénommé « Premier Guédiawaye ».

Dans les années 1970, le programme pilote des Parcelles Assainies va être réalisé par l'Etat du Sénégal en partenariat avec la Banque Mondiale. La première tranche de ce programme de réalisation de trames d'accueil viabilisées et visant à prévenir l'occupation anarchique des sols (unités 1 à 6) va s'implanter dans les limites actuelles de la ville de Guédiawaye.



Carte 2 les différentes vagues d'urbanisation

Graphique 2 : les différents vagues d'urbanisation

3 – la démographie

La région de Dakar représente 0,3% du territoire national et concerne 25% de la population, soit 2.500.000 habitants (9^{ème} plan d'orientation pour le développement économique du Sénégal). Aujourd'hui, « un Sénégalais sur deux est urbain et un urbain sur deux est dakarois ».

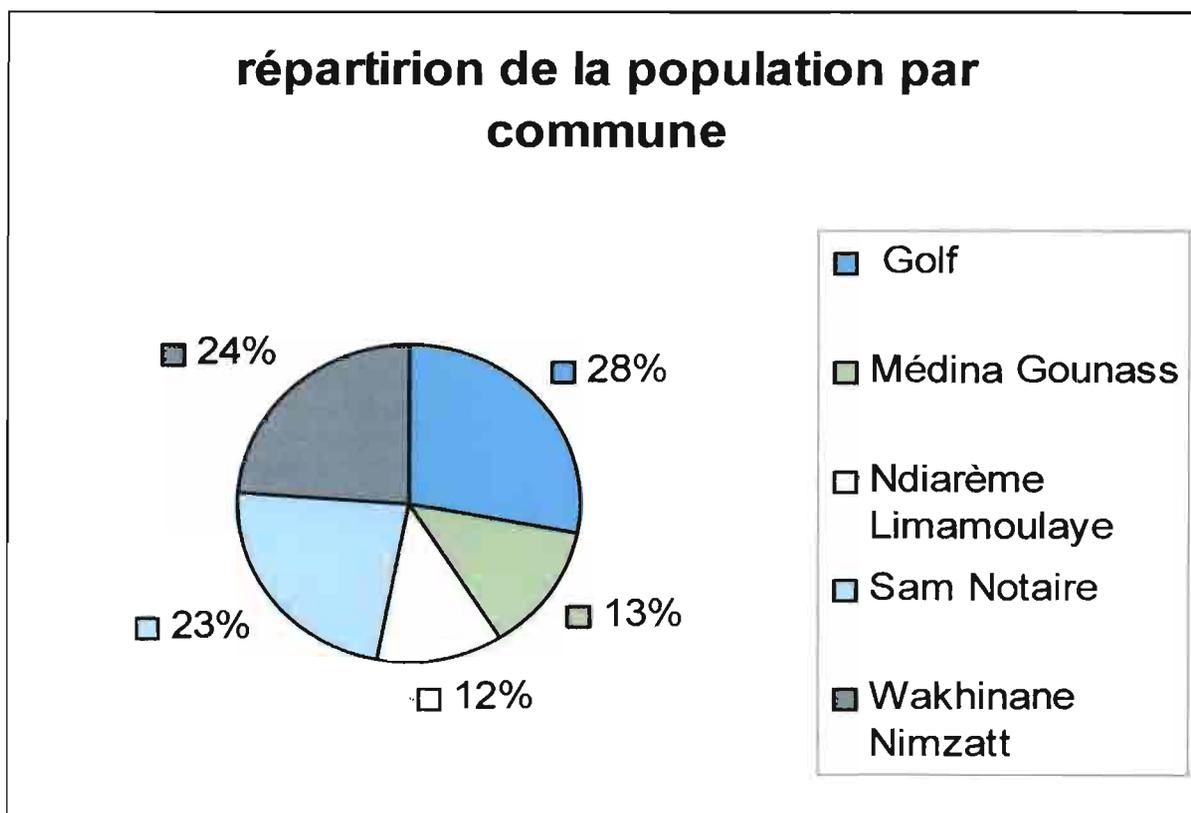
A l'instar de la région, la ville de Guédiawaye est devenue une véritable « fourmilière humaine » avec une population de près de 300.000 habitants et un rythme d'accroissement naturel de l'ordre de 2,9%. Cette dynamique du croît démographique est attribuée aux effets combinés de l'exode rural et de la croissance naturelle de la population. Le croît démographique est si important qu'actuellement, à part quelques poches, tout le territoire communal est occupé.

Le tableau et le graphique ci-dessous donnent la répartition de la population de la ville par commune d'arrondissement en 2002.

Tableau 2 : Répartition de la population de la ville par commune en 2002.

VILLE	COMMUNE D'ARRONDISSEMENT	POPULATION EN 2002	% DE LA POPULATION
GUEDIAWAYE	Golf	71889	28
	Médina Gounass	34195	13
	Ndiarème Limamoulaye	30655	12
	Sam Notaire	58864	23
	Wakhinane Nimzatt	62767	24
	TOTAL	258370	

Source : projection de population du Sénégal (DPS) issues du recensement de 2002 (Janvier 2004).



III – les aspect environnementaux

1- l'évacuation des déchets liquides

Le système d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées est très faible dans la ville de Guédiawaye. En effet, depuis 1999, le linéaire de ce réseau reste bloqué à

12.070 ml et des statistiques fournies par l'ONAS accreditait à la ville un taux de 12,8% concernant l'évacuation de ses eaux usées par un réseau régulier d'assainissement. Non seulement, le réseau d'évacuation des déchets liquides est très déficitaire, mais il reste entièrement localisé dans la commune d'arrondissement de Golf Sud où, il ne dessert encore qu'une infime partie de l'arrondissement : la cité des HLM, une partie des

Parcelles Assainies des unités 1 à 6.

L'évacuation des déchets liquides est rendue difficile par l'absence d'exutoire.

Les quartiers de Darourahmane et de Médina Gounass sont bâtis sur une zone interdunaire avec une succession de dunes et de dépressions inter dunaires qui constituent des lieux de captage des eaux ruisselantes et de celles issues des remontées capillaires. Les eaux usées sont déversées dans la rue ou dans les trous creusés à l'intérieur des maisons ou dans la rue.

La construction de latrines et de fosses septiques se heurte à une grande contrainte c'est-à-dire la faible profondeur de la nappe phréatique.

Cependant, il faut signaler la présence de l'office nationale de l'assainissement du Sénégal (ONAS) et du centre régional pour l'eau potable et l'assainissement (CREPA) dans le cadre du programme d'assainissement des quartiers périurbains de Dakar (PAQPUD). Ce programme s'est illustré dans la construction de fosses appropriées. Le PAQPUD tente de résoudre ou d'atténuer l'insalubrité et les risques d'épidémie qu'entraîne le déversement quotidien et continu des eaux usées sur la voie publique par réalisation de puisards, latrines et bacs à laver dans les maisons qui en sont dépourvues.

Le programme a comme mode opératoire la prise en charge à hauteur de 75% des frais de construction de ces ouvrages et il n'est demandé à chaque bénéficiaire qu'une modeste contribution de 25%. Même, le projet prévoit de réaliser dans certains secteurs de la ville des unités de traitement semi collectifs des déchets liquides.

2- l'évacuation des déchets solides

La gestion des déchets solides incombe à l'Agence pour la Propreté de Dakar (APRODAK) et à la collectivité locale de Guédiawaye.

L'APRODAK, créée après la dissolution de la Communauté Urbaine de Dakar (CUD) en 2000 est chargée d'assurer la coordination, le suivi, et le contrôle de la mise en œuvre des actions complémentaires de nettoyage, collecte et traitement des déchets, d'assurer la maîtrise d'ouvrage du programme complet de gestion des déchets en s'appuyant sur les opérateurs privés et d'impulser une dynamique participative durable des populations autour de l'assainissement de leur cadre de vie. La collectivité locale est chargée du ramassage et du transport des ordures ménagères.

La collecte s'est nettement améliorée depuis la création de l'APRODAK comme l'illustre les statistiques suivantes : de 1994 à 2000 le taux d'enlèvement des ordures était évalué à 70% alors qu'en 2003, il se situait à 81,9% (source : mairie de ville).

Cependant, le passage irrégulier des camions de ramassage des ordures entraîne souvent le dépôt prolongé des déchets dans les rues et leur pourrissement.

Dans les quartiers de Médina Gounass et de Darourahmane la collecte des déchets solides se fait grâce aux charrettes et est rendue difficile à cause du manque de moyens des communes et de l'inexistence d'un système de collecte et d'évacuation des ordures. Le système informel

et non organisé qui sévit dans la zone, ajouté à l'inexistence d'une décharge aménagée renforce l'existence de dépôts sauvages et l'enfouissement des ordures dans la rue.



Photo 1 : Maison envahie par les déchets solides et abandonnée



Photo 2 : ordures propagées dans les environs des habitations

Cet état de fait est encouragé par la nature sablonneuse des rues des quartiers qui rendent l'accès difficile aux camions chargés du ramassage des ordures.

Pour venir à bout de cet épineux problème de la gestion des déchets solides, il faut une implication parfaite des populations. Ces dernières, premier maillon de la chaîne de gestion des déchets, doivent faciliter la tâche aux opérateurs de collecte et de transport.

Par ailleurs, les institutions de gestion des déchets devront recourir sans cesse, de manière constante, aux méthodes d'information, d'éducation et de communication (I.E.C) pour mieux sensibiliser les populations sur la nécessité de préserver leur environnement et de participer à la sauvegarde de leur cadre de vie.

Conclusion :

La ville de Guédiawaye se situe dans une zone dunaire avec une alternance de zones dépressionnaires qui couvre une très grande partie du territoire communale. Le peuplement de la ville a débuté après les indépendances vers les années 1960, avec le lotissement des cités. Cependant, après les sécheresses qui ont entraîné l'assèchement des lacs situés dans les zones dépressionnaires, les populations déguerpies du centre ville de Dakar sont venues occuper les terres du domaine national. Ainsi, l'occupation anarchique des terres du domaine national nous conduit à étudier les caractéristiques domaniales de la ville de Guédiawaye.

CHAPITRE II

UNE OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE NATIONAL

INTRODUCTION

Plus les villes grandissent, plus la compétition pour l'espace s'exacerbe entre les différents utilisateurs (habitants, investisseurs, gestionnaires) ; d'où des risques de surchauffe du marché foncier, une appropriation des sols plus ou moins illégale, une anarchie dans le développement urbain, avec tous les problèmes induits que cela soulève, sociaux en particulier. La maîtrise foncière constitue l'un des premiers impératifs de tout gestionnaire d'une métropole (J. Steinberg, 2000).

Le sol sénégalais, appartient à 95% au domaine national, qui par nature, n'est pas susceptible d'appropriation privée. L'occupant du domaine national dispose d'un droit d'usage et son éviction peut intervenir pour cause d'utilité publique ou d'intérêt général légalement déclaré, après indemnisation pour les impenses réalisées ou en guise de sanction.

Les trois textes de lois suivants régissent l'essentiel du régime foncier au Sénégal:

- Le code du domaine de l'État (loi 76-66 du 2 juillet 1976): L'exercice du droit de préemption reconnu par l'État en application de l'article 22 du code du domaine de l'État, permet à la puissance publique de se substituer rétroactivement à l'acquéreur d'un immeuble, moyennant le remboursement du prix et les charges augmentatives du prix ainsi que les frais d'acte. La préemption instituée comme un mode normal de constitution du domaine de l'État est une limitation du droit du propriétaire à disposer librement de son immeuble.

De même, l'acquéreur d'un immeuble est dans une situation incertaine tant que le délai d'exercice du droit de préemption n'est pas expiré. Une autre préemption, celle là d'ordre fiscal, est prévue par le code général des impôts pour sanctionner la dissimulation du prix de vente d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

- La loi 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique: elle est conçue pour circonscrire l'expropriation, c'est -à-dire l'acquisition forcée dans un cadre juridique garantissant les atteintes portées à la propriété privée. L'emploi de cette procédure nécessite l'existence d'un projet déclaré d'utilité publique et le paiement d'une juste et préalable indemnité,

ainsi que l'intervention du juge considéré comme le garant de la propriété privée, en cas de désaccord entre l'État expropriant et le propriétaire exproprié.

- Les contraintes découlant du code de l'urbanisme

(Loi N° 88-05 du 20-06-1988): D'autres contraintes découlent du code de l'urbanisme qui détermine les règles d'organisation de l'espace et d'utilisation du sol: la parcelle viabilisée et le logement décent ont un coût pas souvent compatible avec les revenus faibles des ménages.

Chaque bidonville a son histoire et les modalités de constitution des quartiers irréguliers varient d'une région à l'autre, d'une ville à l'autre (B. Granotier, 1980).

1 – les aspects urbanistiques

Les deux quartiers de Darourahmane et de Médina Gounass constituent le prolongement de la ville de Pikine et de Guédiawaye (lotissement LMN et LMN complémentaire). L'habitat y est irrégulier ainsi que la situation foncière des occupants.

La zone est très mal desservie. La seule liaison routière avec Guédiawaye se fait par la voie bitumée venant du secteur F où se trouve la préfecture (Avenue Sérigne Fallou Mbacké).

1 - l'habitat et la construction

On observe dans l'espace communal trois types d'habitat : l'habitat planifié, l'habitat spontané régulier et l'habitat irrégulier.

- L'habitat planifié sur le littoral Nord est pour l'essentiel situé dans les communes d'arrondissement de Golf Sud, Ndiarème- Limamoulaye et Wakhinane- Nimzatt. Il est l'oeuvre de l'Etat (Société HAMO), des coopératives d'habitat, des promoteurs immobiliers privés. Les constructions préfabriquées de HAMO par exemple, attestent d'une réelle volonté d'innover en un nouveau type d'habitat pour les classes moyennes. Les parcelles assainies aménagées au milieu des années 1970 par l'Etat en partenariat avec la banque mondiale font partie de cet habitat. Ce sont des trames d'accueil destinées aux populations défavorisées, terrassées et dotées des services sociaux majeurs (voirie, assainissement,...).
- L'habitat régulier au centre avec une prédominance de l'auto construction (Sahm Notaire, Ndiarème Limamoulaye, une partie de Wakhinane Nimzatt). Ces quartiers accueillent les premières populations déguerpies de Dakar durant les années 1960, cela explique qu'elles aient conservé les noms de leurs anciens quartiers. Les constructions en dur ont actuellement remplacé les anciennes baraques et l'évolution de la typologie de

l'habitat et à un niveau où beaucoup de constructions sont en hauteur. Si au début l'Etat avait opté pour un aménagement évolutif, aujourd'hui il ne parvient pas à faire respecter les normes d'urbanisme dans ces quartiers à cause de la spéculation foncière qui s'y attache et s'y développe.

En effet, selon le service du Cadastre, il est difficile d'obtenir des statistiques fiables sur le nombre de parcelles et le foncier. Ces quartiers sont marqués par une insuffisance du système d'assainissement (les systèmes individuels et collectifs sont les plus usités), les eaux usées sont déversées dans les rues avec les risques que cela pose en termes de maladies. Les ordures ménagères sont, quant à elles, régulièrement ramassées par les camions de AMA-Sénégal. A défaut, elles sont tout simplement déposées sur des espaces libres en marge des habitations.

- L'habitat spontané : L'ensemble « habitat irrégulier » tel que défini par la Direction de l'Urbanisme (Cellule DUA/GTZ) couvre une dizaine de km² à Guédiawaye. Il est localisé dans les communes d'arrondissement de Médina Gounass et de Wakhinane Nimzatt (quartiers Darourahmane).

Il s'agit de la plus forte concentration de la ville et du plus grand site d'accueil des migrants au cours des années 1970/80, ainsi que des déplacés provenant d'opérations d'aménagement effectuées dans la commune de Dakar. Pour l'essentiel, l'occupation du sol s'est faite en l'absence de toute planification et de tout contrôle par les autorités, le développement de l'habitat irrégulier se faisant à un rythme très rapide à partir de points forts comme les cuvettes. En dehors des zones non aedificandi (les Niayes) et quelques bas-fonds particulièrement inondés, la zone est presque exclusivement occupée par l'habitat. Les constructions sont en majorité d'un seul niveau (quelques petits immeubles sur les voies principales). Leur réalisation en dur, pour la plupart d'entre-elles, montre que la crainte d'un déguerpissement n'est pas immédiatement ressentie.

Le secteur de l'habitat et de la construction est le secteur par excellence caractérisant la ville de Guédiawaye. Il interagit avec tous les secteurs d'activité et utilise presque toutes les ressources, du foncier aux ressources en matériaux en passant par les ressources en bois et l'eau.

L'absence de réserve foncière est une réalité dans la ville. En effet, le fort taux d'occupation supprime actuellement toute possibilité d'extension sérieuse à l'intérieur du périmètre de la ville. Le versant intérieur du fragile cordon dunaire qui occupe la partie Nord de la Ville a

déjà été grignoté par une urbanisation croissante mais la crête arborée et le versant donnant sur l'océan sont en principe intouchables et jusqu'ici, en tout cas, préservés.

L'utilisation des matériaux de construction et du bois font disparaître de plus en plus ces ressources. Quant à l'utilisation de la ressource hydrique directement sur place, elle est de faible ampleur parce que l'essentiel des promoteurs immobiliers et des individualités utilisent l'eau de la SDE. Les autres ressources utilisées proviennent essentiellement des cantines et autres quincailleries installées dans la ville.

L'habitat est un secteur assez vulnérable dans certains secteurs de la ville surtout les zones où il est irrégulier. Cette précarité de l'habitat, due parfois à la nature inondable des sites, de l'emplacement dans des terrains glissants et de la qualité parfois dérisoire du matériel l'expose à toute sorte de risques. Ces risques ont pour noms inondation et effondrement.

En ce qui concerne le parcellaire, on note l'existence de grandes parcelles en bordures des grandes rues avec une superficie de 300 m² environ et en moyenne. Les parcelles plus petites sont également localisées en quantité importante à l'intérieur des quartiers et dans les zones dépressionnaires.

En ce qui concerne le bâti, les principaux types rencontrés sont la villa, la maison à étage ; le type précaire est très insignifiant. Le bâti est principalement à usage d'habitation même si dans de rares cas, il joue une fonction économique (boutique, magasin, télécentre), surtout quand il est situé en bordure d'une voie importante ou d'accès facile.

L'état général des bâtiments est moyen dans l'ensemble, en dépit de l'insécurité foncière qui y prévaut. Cependant, beaucoup de maisons situées dans des zones inondables sont abandonnées et présentent un aspect délabré et vétuste.

2 – les activités socio-économiques

L'essentiel des activités socio-économiques gravitent autour du commerce notamment au niveau du marché boubess et marché lambada, grands centres polarisant toute la zone et la teinture au niveau de la police et du stade Amadou Barry. D'autres activités artisanales (tôlier, mécaniciens, garagistes) s'exercent à l'intérieur des quartiers avec leurs lots de pollution et de nuisances. La densité d'occupation, très élevée, l'étroitesse des rues, hypothèquent sérieusement l'amélioration du cadre de vie et exposent les populations à des situations d'existence précaires, difficiles et douloureuses.

Nous ne sommes pas ici en face de bidonvilles, édifiés avec des habitations précaires mais en présence de construction en dur ciment.

Cette situation constitue une donnée importante dans le cadre de la restructuration urbaine à prendre en compte dans l'estimation des coûts des projets notamment dans le cadre du déguerpissement - relogement des populations dont les maisons sont situées dans l'emprise des voies à réaliser ou des zones inondables à libérées.

II - Les aspects fonciers

Le problème foncier est l'un des domaines les plus typiquement caractéristiques des très grandes villes : en effet, plus l'agglomération urbaine croît, plus les terrains disponibles pour la construction deviennent rares notamment au centre, et plus la compétition s'exacerbe entre les différents modes d'occupation des sols : habitat, industrie, commerce, bureau, etc. il en résulte une augmentation du coût des terrains en cascade, car la croissance de la ville accroît la compétition pour l'espace et celle-ci à son tour amplifie la surchauffe due à la croissance urbaine. C'est donc dans les villes les plus peuplées que se posent les problèmes les plus aigus en matière de maîtrise foncière.

La sécurité foncière est intimement liée à l'organisation du régime foncier. La question de la sécurisation de l'occupation et de l'utilisation du sol a toujours été au centre des préoccupations des hommes et de leurs dirigeants. Les pratiques traditionnelles de tenures foncières comme les règles modernes de gestion foncière et immobilière sont toutes fondées sur la recherche continue de la sécurité de l'occupant du sol, des ouvrages sur le sol et de leurs utilisateurs. En effet, dans l'organisation foncière traditionnelle, la terre ne pouvait appartenir à personne, ni à un individu, ni à un groupe. Cependant, le groupe familial qui s'est installé ou a exploité le premier, bénéficiait d'une occupation stable car son droit était reconnu et respecté par tous, ce qui suffisait à garantir la sécurité de l'occupation. C'est avec l'organisation foncière moderne, introduisant le droit de propriété et la transformation de la terre de chose commune en bien juridique, qu'est né le besoin de garantir juridiquement la sécurité de l'occupation foncière (MHC et PNUEH, 2004).

1 - Les droits fonciers

Le Sénégal a, de tout temps, connu une organisation de l'occupation foncière. Cette organisation qui tire son origine de la tradition ancestrale est profondément marquée par l'empreinte de la colonisation, également par la volonté des nouvelles autorités du Sénégal

indépendant d'insérer la terre dans les circuits de l'activité nationale conformément aux plans de développement économique, social, d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

a- Les droits fonciers coutumiers

A l'origine du système foncier sénégalais se retrouve un ensemble de faits et de pratiques appelés coutumes, très diverses et complexes se référant à la conception négro-africaine de la terre.

En effet, selon 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, matérialisée par divers modes parmi lesquels on peut citer le « droit de feu », le « droit de hache ». Plus précisément, un groupe familial pour s'accaparer des terres, délimite, par un incendie un territoire déterminé et s'y installe, ou grâce à un instrument, défriche un territoire pour l'exploiter. Ainsi donc 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 versée lorsque l'exploitant est 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 modifiera l'ordonnement du système foncier traditionnel avec l'introduction du droit de propriété individuelle.

b - Les droits fonciers coloniaux

Dès la conquête du Sénégal, l'Etat français s'octroyait le droit éminent de propriété sur les terres en s'érigeant en héritier des « Lamanes » et autres rois. Il s'octroyait, en effet, le droit de concéder des terres aux colons. En prolongement de sa politique assimilationniste, l'Etat français introduisit, par un arrêté en date du 5 Novembre 1830 le code civil, étendant par ce biais le droit de propriété individuelle au Sénégal.

L'introduction du droit de propriété inspirée du code civil devait amener en principe les autochtones à renoncer à leurs droits coutumiers pour adhérer au nouveau système matérialisé par des titres administratifs. En d'autres termes, il était demandé aux indigènes de faire reconnaître leurs droits de tenure coutumière par des titres administratifs octroyés par les autorités coloniales.

Le législateur colonial avait prévu plusieurs modes de gestion foncière, à savoir :

- les transactions entre particuliers en application du Code Civil ;
- la concession en pleine propriété de terres domaniales ;
- la vente par adjudication aux enchères publiques ;
- l'occupation temporaire par le biais du permis d'habiter ou du permis d'occuper.

Pour l'organisation de ces différents modes de gestion foncière plusieurs textes réglementaires furent adoptés :

- le décret du 20 Juillet 1900, suivi du décret du 23 Octobre 1904 portant organisation du domaine en AOF, abrogé et remplacé par le décret du 15 Novembre 1935 ;
- les arrêtés généraux 723/AD du 16 Mars 1937, fixant les conditions d'aliénation, d'amodiation et d'exploitation des terres domaniales ainsi que leur affectation à des services publics ; l'arrêté 2425 du 18 Décembre 1937 applicable dans la circonscription de Dakar et dépendances ;
- les arrêtés spéciaux du 4 Mars 1926 prescrivant le lotissement des terrains de Tound à Dakar, N° 1487 du 24 Novembre 1934 prescrivant le lotissement de la Médina à Dakar, d'autres arrêtés ayant le même objet pour les quartiers de Bopp, Hann Jardin et Zone A1 ;
- l'arrêté du 23 avril 1952 qui est à l'origine de la création de Dagoudane-Pikine une des plus importantes agglomérations du Sénégal aujourd'hui.

A ces différents modes de gestion foncière correspondait l'organisation de l'espace urbain marquée par une nette séparation de l'habitat de type européen d'avec l'habitat réservé aux indigènes.

En effet, dans les « quartiers européens », par exemple le Plateau, le droit de propriété procurant la stabilité et la sécurité, était octroyé alors que dans les zones réservées aux indigènes les permis d'habiter et d'occuper étaient attribués. Ces permis étaient accordés à titre précaire et révocable, certains pouvant permettre d'accéder à la propriété suite à la mise en valeur du terrain (Médina - Hann Jardin - Bopp - Tound), les autres exclusifs de tout droit de propriété, donc instables et insécures (Grand Dakar ou Zone A1, Pikine - Guédiawaye).

Parallèlement aux modes de gestion foncière décrits ci-dessus le législateur colonial avait mis en place trois régimes de publicité des droits fonciers :

- le régime du code civil fondé sur la transcription des actes juridiques transmissifs de droits personnels, introduit par le Code Civil en 1830 ;
- le régime de l'immatriculation foncière introduit par un décret du 30 Avril 1900, suivi du décret du 24 Juillet 1906 abrogé et remplacé par le décret du 26 Juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière en AOF ;
- le régime de constatation des droits coutumiers institué par les décrets N° 55-580 du 20 Mai 1955 et N° 56-704 du 10 Juillet 1956, qui avaient abrogé et remplacé des textes antérieurs datant de 1925 et 1933. Il s'agissait d'une tentative de transformation des droits traditionnels en droits de propriété publiés et matérialisés par des livrets fonciers susceptibles d'être transformés en titres fonciers définitifs et inattaquables, assurant stabilité, garantie et sécurité à leurs titulaires.

A la veille de l'accession du Sénégal à l'indépendance le système foncier était caractérisé par sa diversité et sa complexité. En effet, il existait une diversité de droits sur le sol : droits coutumiers, droit de propriété proclamé par le Code Civil et droit de propriété basé sur l'immatriculation foncière créatrice d'un droit définitif et inattaquable.

Pourtant, malgré leur variété et les multiples efforts des pouvoirs coloniaux pour en imposer l'emploi, les droits coloniaux étaient quasiment boudés par les indigènes qui se considéraient comme les véritables « propriétaires » des terres de leurs ancêtres et ils n'éprouvaient nullement le besoin de changer de statut. En effet, les concepts et conditions du colonisateur français provenaient de l'histoire française donc étrangers aux réalités sénégalaises. Ils ne pouvaient donc convenir aux populations autochtones.

2 - Les ressources foncières

Les ressources foncières ont deux fonctions différentes à Guédiawaye liées à leur type d'utilisation : le foncier urbanisable et le foncier agricole.

La disponibilité en foncier urbanisable dans la ville de Guédiawaye est très faible. A part, quelques poches, rapidement affectées à des fins d'habitations, et une zone de

Wakhinane Nimzatt destinée à un lotissement municipal de 375 parcelles, la ville a atteint ses limites d'extension.

Les terrains utilisés pour les activités agricoles sont localisés sur le littoral, dans des cuvettes longeant la bande de filaos et dans des bas-fonds ou «Niayes » à Golf Sud,

Médina Gounass et Wakhinane Nimzatt.

La ressource foncière est la ressource la plus convoitée par presque tous les secteurs d'activité. L'habitat constitue le premier élément utilisateur de l'assiette foncière à

Guédiawaye, suivent les infrastructures et les équipements, les activités horticoles et maraîchères.

Cependant il se pose une réelle concurrence entre les secteurs pour l'utilisation du foncier. Toutefois, la forte demande en terrains à bâtir exprimée par les pouvoirs locaux et les populations, fait reculer ou disparaître ces espaces propices au maraîchage et à l'horticulture. Les conséquences vont se faire ressentir au niveau de certaines couches de la population car, cette agriculture urbaine constitue un moyen de subsistance et une activité d'approvisionnement de proximité pour certaines denrées de première nécessité (tomate, oignons, chou, gombo...).

Dans leur politique de programmation des équipements collectifs, les autorités locales sont confrontées à l'absence de réserves foncières ou bien, elles se heurtent à un manque de maîtrise ou de connaissance exacte des espaces réservés aux équipements dans les documents cadres d'urbanisme.

C'est qu'en effet, tous les espaces désignés comme des zones d'équipements par les plans d'urbanisme ont fait l'oeuvre de spéculation foncière par les différentes équipes municipales qui se sont succédées à la tête de l'institution. A titre d'exemple, aujourd'hui, les programmes tels que le projet « Banlieue-écoles⁷ » se heurtent à la non disponibilité d'assiettes foncières susceptibles d'accueillir la construction de salles de classes destinées à la ville de Guédiawaye.

La gestion du foncier incombe en grande partie à la municipalité, hormis les domaines de l'Etat les domaines publics maritimes. A l'heure actuelle, il se pose au niveau des autorités municipales, la nécessité de repousser les frontières de la ville jusque dans le territoire communal du département de Pikine afin de permettre à Guédiawaye d'avoir des terrains d'extension à la mesure de ses besoins.

Cette hypothèse semble irréaliste du fait des conflits qui éclatent souvent entre la commune de Guédiawaye et celle de Pikine car, chaque entité voulant contrôler un grand territoire qui lui permettra ; d'une part de recouvrer le maximum de taxes et d'impôts et de posséder des réserves foncières suffisantes à entretenir une clientèle politique et à offrir aux programmes l'assiette foncière désirée ; d'autre part.

La raréfaction, voire l'épuisement du foncier qui se pose dans la ville doit militer en faveur d'une identification et d'une sécurisation juridique du peu d'espaces libres restants.

Egalement, la densification de l'habitat pourrait survenir par l'encouragement de la construction en hauteur respectueuse des normes en matière d'habitat et d'urbanisme à l'image des immeubles qui sont construits au niveau du rond- point de Cambérène.

3- L'assiette foncière

La donnée spatiale déterminante à Guédiawaye est l'épuisement rapide des réserves foncières disponibles. L'intégralité du périmètre communal est occupée par une surface urbanisée de 1.352, 87 ha et la ville ne dispose pas d'une zone d'extension.

L'évolution spatiale de la ville révèle une forte emprise territoriale des trames résidentielles et des équipements. On assiste à un cycle vertigineux de densification du contenu urbain qui a engendré des dysfonctionnements dans l'organisation du tissu urbain, le phénomène a pris de l'ampleur avec des occupations irrégulières et anarchique de la voie publique « cantinisation » à outrance. En effet, le développement du secteur informel et l'ampleur du phénomène d'exode rural ont aggravé les installations irrégulières sur la voie publique. Les autorités municipales tolèrent la mise en place de ces cantines pour améliorer les disponibilités financières de la ville, mais très souvent cela traduit les effets d'une urbanisation mal contrôlée car ces petits équipements marchands ne répondent pas tous aux normes urbanistiques et réglementaires.

Les rares réserves foncières délimitées sur la bande littorale sont attribuées à des coopératives d'habitat qui ont déjà entamé les opérations de lotissement et de viabilisation. La forte

consommation » d'espace s'explique par la grande demande de terrain à bâtir au bénéfice de corporation, d'agents de l'Etat et de particuliers solvables.

Les réserves foncières n'ont pas été aménagées pour l'installation d'équipements et la réalisation d'infrastructures prévues dans les plans locaux de développement.

L'épuisement de ces réserves est donc une illustration notoire d'un manque de vision prospective à l'échelle des autorités car des espaces auraient dû être préservés de l'urbanisation sauvage pour des réalisations publiques futures. La tendance même pour l'Etat et les autorités municipales est actuellement à l'achat ou à la location de parcelles pour la construction d'équipements de petite envergure (foyers socio-éducatifs, maisons de groupements etc.).

Déjà en 1990, lors de la création de la ville, la quasi-totalité du périmètre communal actuel était occupée ; le découpage administratif n'avait donc pas prévu des réserves foncières pour l'extension de la ville. C'est pour cette raison que l'espace protégé de la bande de filaos situé sur la frange littorale a été ciblé par les promoteurs immobiliers, les particuliers et même par la municipalité pour accueillir l'emprise de lotissements d'extension (coopérative d'habitat des agents municipaux pour la réalisation de 370 parcelles et aménagement de cimetières). La poussée urbaine dans cette zone est si forte qu'on peut envisager à terme, sauf vigilance de la part des autorités compétentes une disparition pure et simple de cette bande de filaos à des fins d'habitat.

La municipalité de Guédiawaye traîne encore des handicaps de taille face aux problèmes que cause la croissance très rapide des populations urbaines. Parmi ces problèmes, la gestion foncière et l'occupation anarchique du domaine public constituent un véritable casse-tête. En effet, les services techniques communaux dont les moyens logistiques sont dérisoires pour une ville comme Guédiawaye se donnent quotidiennement du mal à préserver le domaine public des occupations illégales par des opérations de police urbaine. Des cinq communes d'arrondissement, celles de Wakhinane Nimzatt et Médina Gounass présentent un fort taux d'occupation irrégulière car ce sont des quartiers de recasement de déguerpis ou d'auto construction qui laissent donc la place à des espaces pouvant accueillir les activités du secteur informel.

Le mode d'acquisition le plus fréquent est l'achat par le biais de propriétaires coutumiers qui, sous la menace de l'extension urbaine, ont morcelé et vendu progressivement leurs champs de cultures. Ces acquisitions de parcelles qui relèvent du domaine national n'ont pas donné lieu à

l'obtention d'un titre de propriété. Dans la majorité des cas, se sont des actes de ventes sommaires ne comportant aucune précision cadastrale de la parcelle en question qui sont délivrés aux acquéreurs.

Le certificat administratif susceptible d'être attribué à certains occupants est précaire. Son attribution est devenue caduque. Il était d'usage dans les zones comprises dans le périmètre du Plan Directeur d'Urbanisme (PDU) afin de permettre aux bénéficiaires de disposer d'une autorisation de construire et de bénéficier des avantages procurés par celle-ci (exonération d'impôt...).

III – les caractéristiques domaniales

La loi 76-66 du 2 Juillet 1976 définit le contenu du domaine de l'Etat, la composition, la constitution et les modes d'administration de ses composantes.

Cette loi distingue deux entités composant le domaine de l'Etat : le domaine public et le domaine privé c'est-à-dire l'ensemble des « biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat ».

- Le domaine public (le sous-sol, l'espace aérien, la mer territoriale, le plateau continental, les rivages de la mer et les cours d'eau, les emprises de voiries etc.) est naturel ou artificiel.

Il est constitué par les biens qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée, ne sont pas susceptibles d'appropriation privée. Bien que non susceptible d'appropriation privée le domaine public se distingue du domaine national par son appartenance au domaine de l'Etat. Il est un bien étatique contrairement au domaine national.

Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Il peut faire cependant l'objet :

- d'autorisation d'occuper accordée à titre précaire et révocable pouvant être retirée à tout moment sans indemnité ;
- de permission de voirie essentiellement précaire et révocable ;
- de concession et autorisation d'exploitation réservées aux installations ayant un caractère d'intérêt général (équipements touristiques, complexes hôteliers).
- Le domaine privé se subdivise en domaine immobilier et en domaine mobilier.

Sur ce domaine l'Etat agit comme un propriétaire sous réserve du respect de certaines règles.

Le domaine privé immobilier se divise en :

- domaine affecté comprenant les immeubles mis gracieusement à la disposition des services de l'Etat ou des établissements publics pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement ;
- domaine non affecté, les dépendances de ce domaine, en nature de terrains à mettre en valeur, sont administrées de manière à assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle, conformément aux plans de développement et d'urbanisme ou aux programmes d'aménagement.

On constate dans les zones d'habitat spontané assez souvent, plusieurs types de statut de terrains :

- Les terrains appartenant à l'Etat sur lesquels, on peut directement délivrer un bail ou un droit de superficie après morcellement ;
- Les terrains appartenant à des particuliers sur lesquels, l'attribution à l'occupant n'est possible qu'après expropriation, indemnisation du propriétaire et mutation au nom de l'Etat ;
- Les terrains appartenant au domaine national, non immatriculés. Ces terrains concernent les quartiers de Médina Gounass et de Darourahmane (Wakhinane Nimzatt). C'est pourquoi nous examinons certains aspects y afférents.

La grande réforme foncière et domaniale a consacré l'érection de la quasi-totalité (95% environ) du sol en domaine national par la loi 64-46 du 17 Juin 1964.

C'est l'article premier de la dite loi qui définit le domaine national.

Au terme de cet article « constituent de plein droit 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 plus parties 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'Etat ».

La loi définit le domaine national par élimination. Ainsi, ne font pas parties de plein droit du domaine national :

- Les terres immatriculées, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un titre foncier essentiellement les terrains appropriés ;
- Les dépendances du domaine public ;

- Les terrains possédés en vertu des dispositions du code civil c'est-à-dire ceux qui font l'objet d'une transcription aux registres des hypothèques ;
- Les terrains en cours d'immatriculation au nom d'une personne privée.

1- Classification des terrains du domaine national

Au regard de cette énumération, le domaine national est formé des terres de possessions coutumières, même si cette possession a été constatée par des administratifs.

L'article quatre de la loi classe les terres du domaine en quatre catégories et en fonction de leur vocation :

- Les zones urbaines qui regroupent les terres du domaine national situées sur le terroir d'une commune et des groupements d'urbanisme, la vocation de ces terres est de servir de réserve pour le développement urbain ;
- Les zones classées, constituées par les réserves écologiques et forestières ;
- Les zones de terroirs correspondant aux terres qui sont régulièrement exploitées pour l'habitat rural, la culture ou l'élevage ;
- Les zones pionnières destinées à recevoir des programmes d'aménagement et de développement ruraux.

2 - Administration des terres du domaine national

L'administration des terres du domaine national est faite sous l'autorité de l'Etat en fonction de la catégorie dans laquelle elles sont classées.

Les zones des terroirs sont administrées par des organes décentralisés que sont les conseils ruraux, organes délibérant des communautés rurales.

Par contre, les zones urbaines, les zones classées et les zones pionnières sont gérées par les structures de l'Etat et les communes intéressées.

L'affectation ou la désaffectation sont les principaux modes de gestion des terres du domaine national.

Par ailleurs, la loi relative au domaine national a supprimé :

- Toutes les anciennes tenures coutumières ;
- Toutes les anciennes possessions coutumières constatées même par des actes administratifs (livrets fonciers, certificats...);

- Les droits personnels basés sur le code civil, dont les titulaires bénéficient d'un délai pour faire immatriculer leurs immeubles ;
- Les terrains dits « vagues sans maîtres ».

Toutes ces catégories de terres ont été incorporées d'office ou de manière conditionnelle au domaine national (un délai ayant été accordé à certains détenteurs).

CONCLUSION :

Les quartiers de Médina Gounass et de Darourahmane (Wakhinane Nimzatt) sont en grande partie bâtis sur les zones dépressionnaires. Ces dernières étaient d'anciens champs qui ont par la suite été morcelés et vendus par les Lébous, qui en se fondant sur le droit coutumier, considèrent qu'ils sont les propriétaires de ces terres. Cependant, ce morcellement qui ne s'est pas fait sur le respect des règles d'urbanisme a donné naissance à des quartiers spontanés et irréguliers. Ces quartiers bâtis sur des zones anciennement occupées par les eaux sont de nos jours frappés par les inondations.

CHAPITRE III :

LES INONDATIONS

INTRODUCTION

Toute ville se situe dans un environnement naturel avec lequel elle vit en harmonie et dont elle valorise les potentialités. Mais tout aussi bien, elle reste soumise à l'éventualité des effets négatifs, voire catastrophiques des forces composantes de cet environnement lorsque celles-ci se manifestent avec une intensité inhabituelle.

Les dangers des inondations ont toujours initialement une cause naturelle, notamment une pluviosité exceptionnelle, un redoux accélérant la fonte des neiges, mais les caractéristiques propres à chaque agglomération en diversifient fortement les manifestations.

Les inondations sont devenues ces dix dernières années avec le retour des hivernages pluvieux, un phénomène récurrent dans plusieurs villes du Sénégal et plus particulièrement dans la région de Dakar avec ces banlieues comme Pikine et Guédiawaye.

La ville de Guédiawaye est bâtie sur sa majeure partie dans les Niayes où nous avons une alternance de zones dunaires aux sols perméables et des cuvettes, véritables bas-fonds dans lesquels se sont installés des quartiers. Ces zones occupées souvent de façons anarchiques, sans aménagement préalable, ni un minimum d'équipements et d'infrastructures de base sont exposées aux inondations. Il s'agit pour Guédiawaye des quartiers de Médina Gounass et de Darourahmane (Wakhinane Nimzatt).

Cependant, certaines caractéristiques sont identifiées comme étant à l'origine des inondations.

I – LES CARACTERISTIQUES DES INONDATIONS

A Guédiawaye, les inondations sont causées par divers phénomènes dont on peut citer quelques uns.

1 – La remontée de la nappe phréatique

Elle tend à s'inscrire pleinement parmi les aléas naturels. A la suite d'une forte pluviométrie, un sous-sol très perméable, notamment s'il est constitué de craie ou de limon peut être saturé (Dubois-Maury J et Chaline C, 2002).

Si en surface il y a inondation des zones planes, en profondeur des mécanismes hydrogéologiques génèrent d'importantes variations de pression qui peuvent déstabiliser les fondations des bâtiments et celles des ouvrages de voiries.

A l'inverse de cet aléa, par excès d'humidité, on devient de plus en plus attentif à l'aléa sécheresse et à ses effets de tassement des fondations.

La nappe phréatique étant affleurante dans la zone d'étude, quelques gouttes de pluies suffisent pour inonder les zones de cuvettes.

2 – L'interface de l'urbanisation et des dangers des eaux

L'urbanisation aggrave les divers dangers des eaux.

C'est d'abord un phénomène général d'imperméabilisation des sols urbanisés, qui en réduisant plus ou moins totalement les capacités de rétention naturelle, intensifie le ruissellement et le débit des exutoires naturels ou artificiels. Il lui fait rapidement suite en cas de fortes précipitations la saturation et les débordements de ces réseaux d'évacuation dont on observe, pour les uns, qu'ils ne sont plus curés, ni entretenus, pour d'autres discrètement urbanisés, cependant que les écoulements naturels se heurtent, ailleurs, à l'obstacle d'infrastructures autoroutière ou ferroviaire.

L'obsolescence des réseaux d'assainissement est un type d'aggravation des risques des eaux largement répandues. On l'observe dans toutes les métropoles où l'extension de l'espace urbain n'est pas accompagnée par la mise en place de systèmes performants d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.

Ainsi, la vétusté des systèmes d'évacuation des eaux de Dakar (qui datent de plus de 100 ans) a provoqué en 2005 les inondations qu'a connues la capitale dakaraise.

Cependant, l'absence de systèmes d'évacuation des eaux usées et pluviales aggrave la situation dans la zone de Guédiawaye. On note une prédominance des réseaux d'assainissement individuel ou collectif. D'ailleurs la plupart des habitants déversent leurs fosses sceptiques et leurs eaux usées dans la rue.

3 – l'artificialisation des cours d'eau temporaire

Il s'agit de cours d'eau temporaire comme les marigots.

Ceci consiste le plus souvent, à en réduire la largeur en traversée de zones urbanisées, pour y édifier des constructions ou réaliser des équipements.

Aux modifications du lit fluvial, s'ajoute, parois en traversée urbaine, le comblement de bras secondaires qui jouaient un rôle naturel de régulation en période de crue. C'est à ce comblement que l'on attribue les graves inondations qu'ont connues la banlieue de Dakar et la cité Bellevue.

II – LES CAUSES DES INONDATIONS

Il y a inondation lorsque l'eau recouvre un terrain habituellement sec. Les inondations se produisent à peu près dans toutes les parties de la surface de la planète à un moment ou un autre.

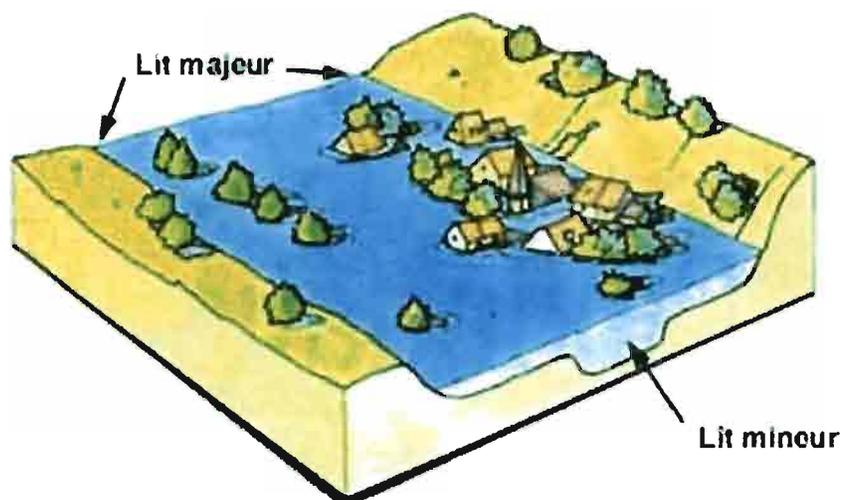
Une inondation peut être causée par de fortes pluies, la fonte rapide des neiges, la crue soudaine des rivières, le bris d'un barrage, des marées anormalement hautes produites par des vents violents ou encore des énormes vagues produites par des tremblements de terre sous-marins ou des tempêtes tropicales.

1 - les types d'inondations

Il existe trois principaux types d'inondations :

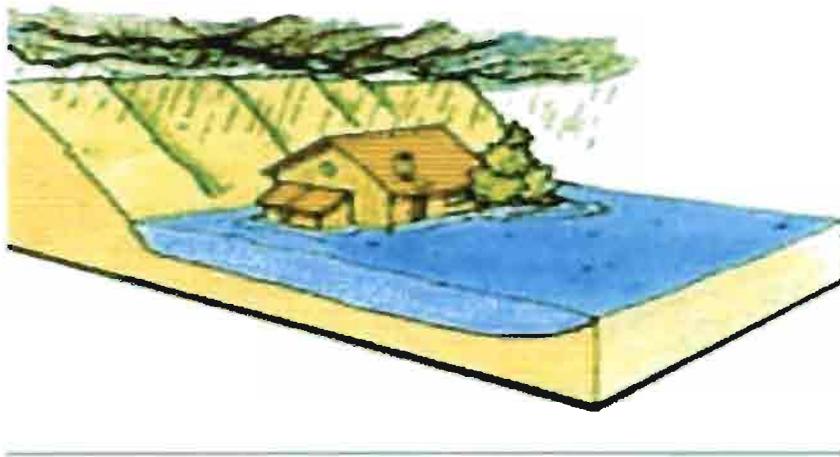
- Par débordement direct : Une inondation peut avoir lieu quand une rivière déborde donc le cours d'eau sort de son lit mineur pour occuper son lit majeur alors il envahit des vallées entières.

1. Par débordement direct d'une rivière qui touche des vallées entières



- Par accumulation d'eau ruisselée : Lorsqu'il y a une capacité insuffisante d'infiltration ou d'évacuation des sols ou du réseau de drainage lors de pluies anormales. Ces inondations peuvent se produire en zone urbanisée, en dehors du lit des cours d'eau proprement dit, quand font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses, l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement (orages, en particulier de type cévenol).

2. Par accumulation d'eau ruisselée



- Par débordement indirecte : Les eaux remontent dans et à travers les nappes alluviales, dans les réseaux d'assainissement dans des points bas localisés... par effet de siphon.

3. Par remontée dans les réseaux d'assainissement dans des points bas localisés



Source : www.la.climatologie.free.fr/inondation

Mais une inondation peut se traduire par d'autre phénomène plus ou moins courant : des pluies diluviennes, une fragilité ou absence du système d'assainissement ou même des pluies provoquées...

2 – les causes des inondations

La ville de Guédiawaye est éligible au programme Agenda 21 local. L'objectif principal de la mise en œuvre d'un programme d'Agenda 21 local dans une ville est de renforcer les capacités de planification environnementale et de gestion intégrée à l'échelle de la société et de la collectivité locale. Il doit permettre de résoudre les conflits existants autour de l'accès aux ressources naturelles (eau, air, énergie, foncier urbain et agricole) et des risques environnementaux (inondation, glissement de terrain, sécheresse, tremblement de terre, incendie, risques pour la santé publique, risques industriels).

Le processus Agenda 21 local se déroule suivant plusieurs étapes parmi lesquels l'établissement de groupes de travail. Depuis la fin Novembre 2005, à la suite de la consultation de ville, deux groupes de travail ont été mis en place à Guédiawaye, l'un traitant de la problématique de la « gestion du littoral », l'autre des « inondations dans les quartiers irréguliers de la ville ».

Le groupe de travail chargé des inondations a résumé les causes des inondations dans son rapport de plans d'actions de Décembre 2006. Selon le groupe de travail, la situation à Guédiawaye est causée par des séries de comportements des populations et des phénomènes naturels. Il s'agit de l'occupation des sites impropres à l'habitat. Cette occupation est dans la plupart du temps liée à des considérations ethnico religieuses, au non respect des normes édictées par les outils de planification, à la pauvreté des populations. La pauvreté entraîne un exode de la population rurale et celle de l'intérieure vers la capitale et vers les villes capitales régionales. Elle deviendra source de marginalisation des couches défavorisées en matières d'habitat. Ainsi, ces populations seront victimes d'une spéculation foncière illégale et cela sur des zones basses non aédificandi. L'absence de politique d'anticipation en matière de planification urbaine favorisera une prolifération des occupations irrégulières dans plusieurs quartiers de Dakar notamment sa banlieue.

La reprise de la pluviométrie en 1989 provoquera une remontée de la nappe phréatique par endroit et entraînera une inondation dans la zone d'étude.

En dehors de cet aspect, une autre conséquence est notée, celle de la perturbation des activités économiques et les pertes d'emplois. La plupart des habitants exercent une activité informelle, telle que la teinture, la mécanique (garage), etc. Et ils les exercent dans des zones basses réceptacles des eaux de pluie. Ainsi, pendant l'hivernage ces zones sont inondées et paralysant les activités de ces derniers.

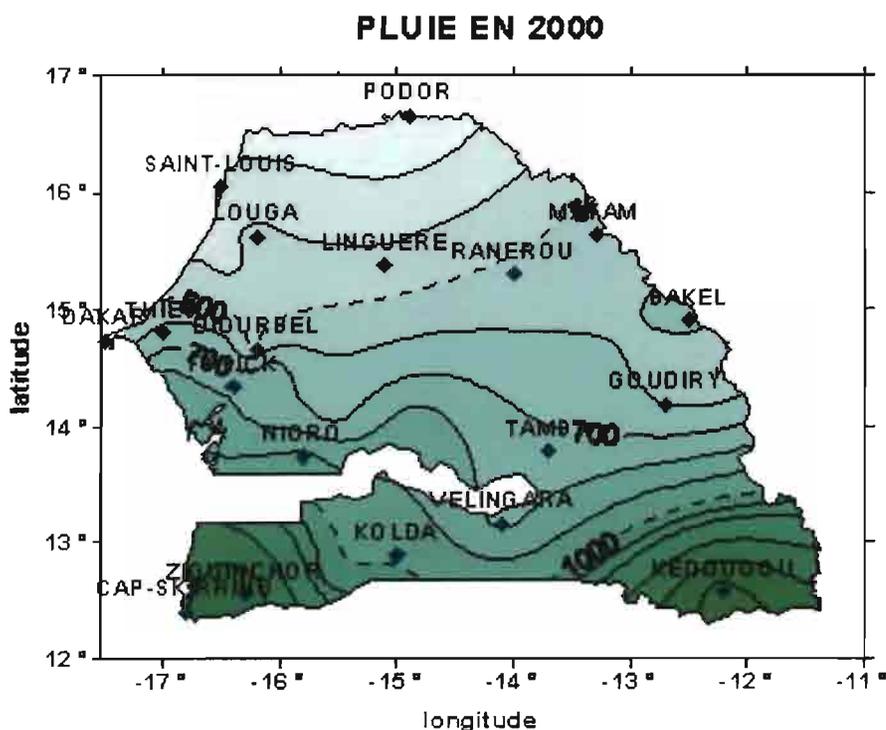
En dehors de ces causes précitées, nous allons analyser la pluviométrie de cette zone.

Les autorités prennent l'année 1989 comme étant le début des inondations de la banlieue de Dakar. Cependant, pour plus de clarté et de fiabilité des analyses, nous allons prendre l'année 1975 comme base de référence. Ainsi, nous aurons un référentiel de trente (30) années pour pouvoir trouver la cause des inondations de 2005. Ceci nous permettra de savoir si c'est un phénomène naturel qui s'était déjà produit dans le passé ou c'est une exception qui s'est produite tout simplement en 2005. Il faut aussi rappeler que cette année coïncide avec la mise en place des radars pour provoquer des pluies artificielles. Ces inondations seraient-elles dues à un essai de ces appareils ? Mais pour lever cette équivoque, étudions quelques paramètres qui seraient à l'origine des inondations.

a – La pluviométrie

Depuis 2000, une reprise de la pluviométrie a été constaté au niveau national et particulièrement à Dakar. La carte suivante résume la pluviométrie du Sénégal en 2000.

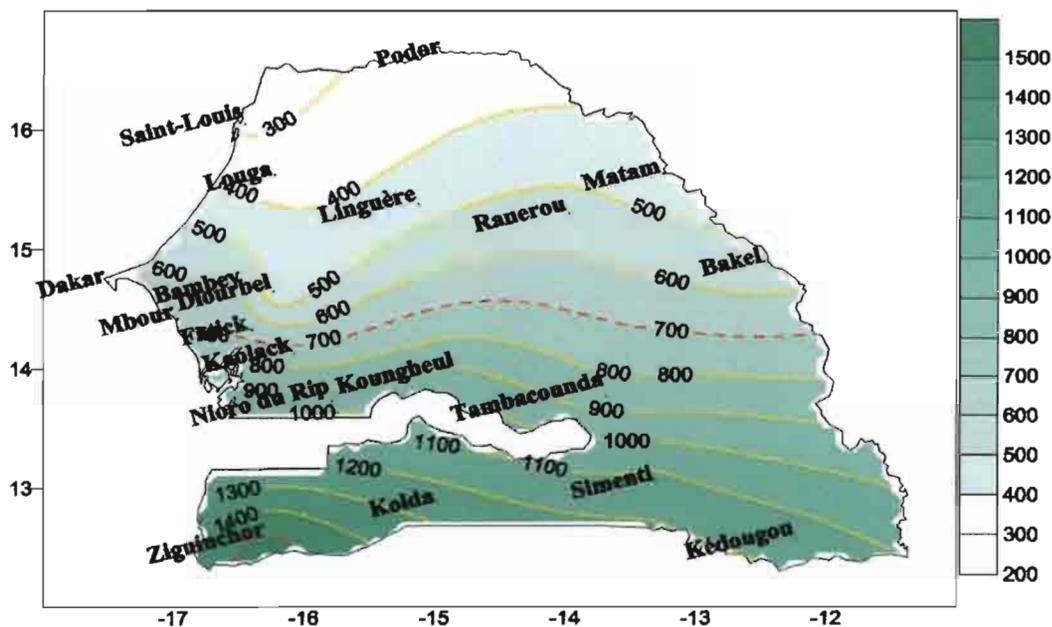
Carte n° 3 : carte des isohyètes de 2000



Pluies diluviennes à Dakar. De fortes précipitations se sont abattues, du Samedi 20 Août au Lundi 22 Août 2005, sur la capitale sénégalaise, causant de nombreuses inondations et d'importants dégâts matériels. Des volumes d'eau record, jusqu'à 182 mm en un jour, jamais atteints depuis 20 ans (Sira Tounkara, 2005). La situation de 2005 est donnée par la carte suivante.

Carte n° 5 : carte des isohyètes de 2005

Cumul Pluviométrique de l'année 2005 en mm



En effet, nous allons analyser la pluviométrie de la ville de Dakar pour voir la périodicité ou la fréquence d'une telle quantité de pluie.

Le tableau ci-dessous indique la pluviométrie enregistrée en 2005

Tableau n° 3 : Pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm en 2005

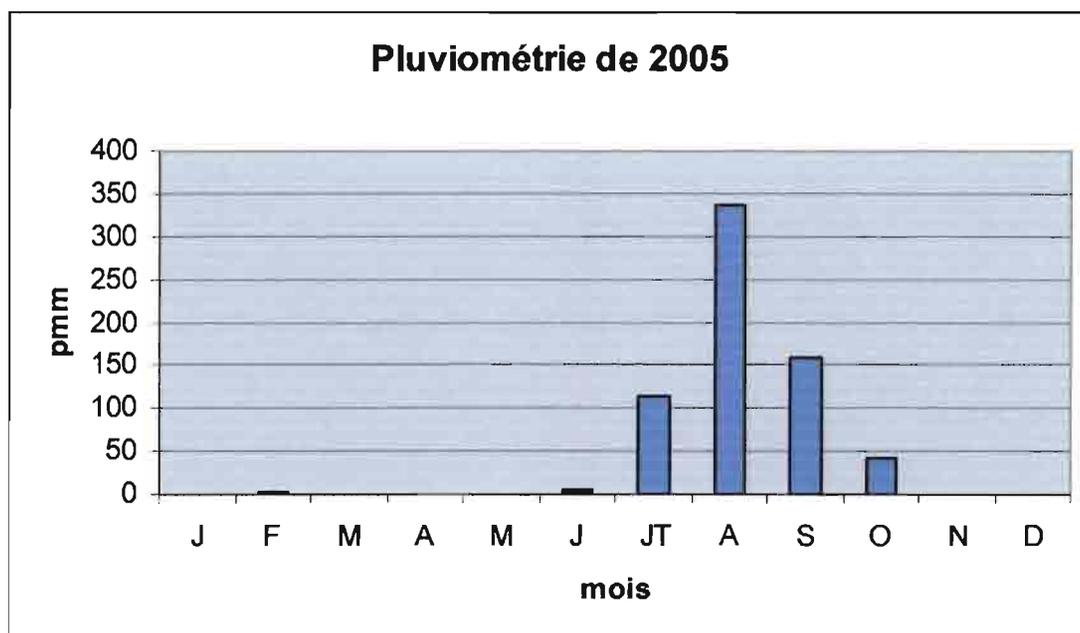
Mois	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	Total
Pmm	00	03,9	00	00	TR	05,3	114,4	336	159,8	43,5	00,5	00	663,4

Source : Direction de la Météorologie Nationale

N B : MA= moyenne annuelle

MD= moyenne décennale

Graphique n° 4 : pluviométrie moyenne mensuelle de 2005



Le graphique indique que les pluies commencent au mois de Juin avec une faible pluviosité. Elle connaîtra une légère augmentation au mois de Juillet et un pic extraordinaire au mois d’Août avec 336 mm de pluie, alors que le mois précédent n’a enregistré que 114,4 mm. Ce qui correspond à environ au triple de ce qui a été enregistré au mois de Juillet et presque le double de la pluie tombée en septembre. Ceci correspond à la période des inondations de l’année 2005.

Cependant, pour chercher la cause exacte de ces pluies, nous allons essayer de faire une analyse de la pluviométrie de la ville de Dakar en prenant comme date repère l’année 1975. ce qui nous donne la pluviométrie de Dakar sur 30 années (de 1975 à 2004).

Le tableau suivant résume la pluviométrie de 1975 à 1984

Tableau n° 4 : pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm de 1975 à 1984.

Années / mois	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	MA
1975	0	0	0	0	0	0	206	179	161,2	17,9	0	0	564
1976	0	0,5	0	0	0	0	17,1	119,1	191,4	43,5	7,6	8,6	387,8
1977	0	0	0	0	0	1,9	8,4	48,7	112,2	0	0	0	171,2
1978	0	0	0	0,2	0	0	57	149,6	76,1	19,5	19,7	1,3	323,4
1979	50,5	0	0	0	0	76	81,2	81,7	51,8	0	0	0	341,1

1980	0	0,8	0	0	0	0,2	25,7	109,9	226,7	13,8	TR	0,7	377,8
1981	3,5	0	0	0	TR	24	72,1	175,4	53,1	10,6	0	0	338,2
1982	TR	TR	0	0	0,3	TR	105	114,5	46,8	43,2	TR	TR	309,5
1983	0	TR	TR	0	TR	1	0,4	81,6	62,9	0	0	TR	154,9
1984	0	0	TR	0	TR	7,7	18,8	69,9	133,5	4,5	0	0	234,4
MD	54	1,3	0	0,2	0,3	119	591	1199	1116	153	27,3	10,6	

Source : Direction de la météo

NB : MA = moyenne annuelle

MD = moyenne décennale

Tableau n° 5 : pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm de 1985 à 1994.

Années / moi	J	F	M	A	M	J	Jt	A	S	O	N	D	MA
1985	1	0	0,2	0	0	13,5	72,4	260,1	143,9	15,5	0	0,5	507,1
1986	TR	1,9	0,4	TR	TR	0	23,5	95	260,6	8,4	TR	0	389,8
1987	0	TR	0	0	0	3,7	53,8	247,3	118,8	19,4	0	0	443
1988	0,4	10,5	0	0	0	18,9	9,6	204,9	205,3	22,9	TR	0,1	472,6
1989	TR	TR	0	0	0	27,1	86,2	338,9	92,2	4,4	1,1	0	549,9
1990	12,3	TR	0	0	0	3,4	25,4	99,5	99,7	29	TR	0	269,3
1991	0	0	0	0	0	0	26,2	102,2	118,8	23,3	0	TR	270,5
1992	0	3,7	0	0	0,6	0	39,2	86,6	48,9	0,8	0,3	1,2	181,3
1993	0,8	TR	0	0	0	0	65,3	84,3	166,5	9	0	0	325,9
1994	0	0	0	0	0	3,6	2,9	145,6	89,2	0	0	0	241,3
MD	14	16	1	0	0,6	70	405	1664	1344	133	1,4	2	

Source : Direction de la météo

Tableau n° 6 : Pluviométrie moyenne annuelle en dixième de mm de 1995 à 2004

Années/mois	J	F	M	A	M	J	JT	A	S	O	N	D	MA
1995	0	0,5	0	0	0,7	11,7	58,9	305,7	57,3	21,9	0	19,1	475,8
1996	0	0	0,5	0	0	0	75,7	102,9	240,4	35,5	0	0	455
1997	0	0	0,2	0	0	25,1	10,2	69,1	96,4	1	0	0	202
1998	0	0	TR	0	TR	0	1,3	191,3	148,5	0,4	0	TR	341,5

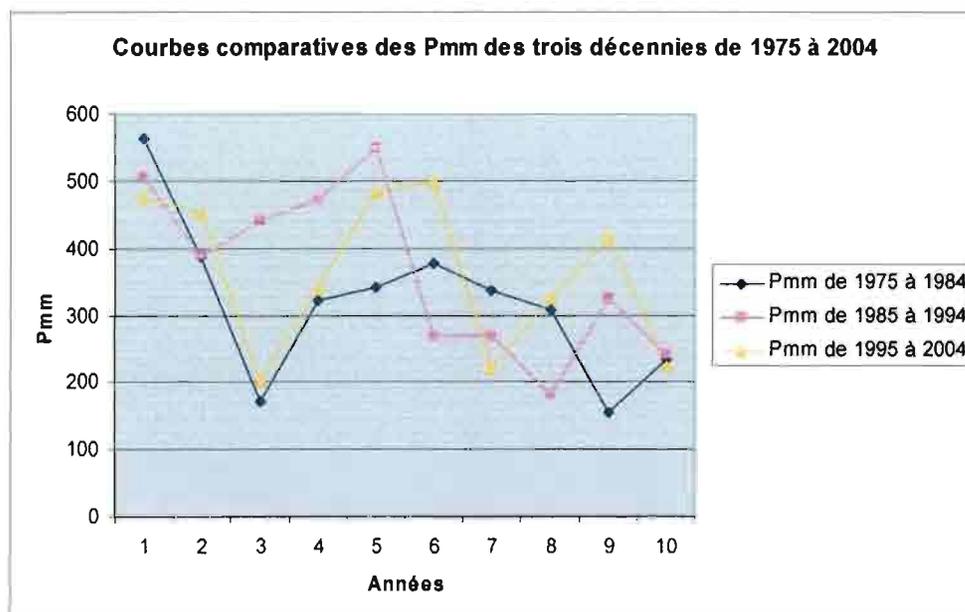
1999	0,2	0	0	0	TR	1,1	80,6	100	209,5	94,2	0	0,6	486,2
2000	TR	0	0	0	0	TR	173,8	157,1	40,2	127,5	0	0	498,6
2001	0	0	0	TR	0	0,3	3,6	105,7	99,7	10	3,6	0	222,9
2002	35	0	0	0	0	9,9	0,7	128,9	123,5	26,7	0	0,6	325,1
2003	0	0	0	0	0	83,4	92,3	117,9	80	41,5	0	0	415,1
2004	TR	0	0	0	0	8	123,7	89,3	3,7	TR	0	0	224,7
MD	35	0,5	0,7	0	0,7	139,5	620,8	1367,9	1099,2	358,7	3,6	20,3	

Source : Direction de la Météo

Tableau n° 7 : Pluviométrie moyenne annuelle de 1995 à 2004

Pmm de 1975 à 1984	564	387,8	171,2	323,4	341,1	377,8	338,2	309,5	154,9	234,4
Pmm de 1985 à 1994	507,1	389,8	443	472,6	549,9	269,3	270,5	181,3	325,9	241,3
Pmm de 1995 à 2004	475,8	455	202	341,5	486,2	498,6	222,9	325,1	415,1	225

Graphique n° 5 : courbes comparatives des Pmm des trois décennies de 1975 à 2004



La courbe bleue représente la décennie 1975- 1984. Elle est marquée par le pic de l'année 1975 avec environ 600 mm de pluie. Cependant, nous notons une baisse progressive à partir de l'année suivante atteignant moins de 200 mm en 1977 et 1983. Ces années correspondent à celles des sécheresses de cette décennie.

La courbe est quant à elle représentative de la décennie 1985 – 1994. Elle est marquée par deux pics en 1985 et en 1989 avec plus de 500 mm enregistrées. L'année 1989 coïncide avec

la première inondation de la banlieue. Mais, à partir de cette date, les pluies diminuent de manière progressive jusqu'à atteindre moins 200 mm en 1992.

La décennie 1995 -2004 est représentée par la courbe jaune. Dans cette décennie nous avons une alternance d'années pluvieuses et d'années sèches. Les pluies tournent autour de 300 à 400 mm avec environ 500 mm en 2000.

De 1975 à 2004, les précipitations qui sont enregistrées sur ces trente années n'ont jamais atteint 600 mm. Les plus fortes précipitations tournent autour de 500. D'ailleurs sur les trente années que nous avons faites cette étude, seules les années 1975, 1985 et 1989 ont une précipitation de 500 mm. Cela nous conduit à dire que les précipitations de 2005 peuvent être considérées comme un phénomène naturel qui se produit périodiquement car la quantité de pluie enregistrée en 1975 (500mm) avoisine celle de 2005. par contre cela ne nous empêche pas de dire que les inondations cette année sont exceptionnelles.

b- la remontée de la nappe :

Les zones inondées et inondables de la ville de Guédiawaye correspondent aux zones dépressionnaires ou Niayes. En effet la nappe phréatique étant affleurante (1 m du sol environ), quelques gouttes de pluies entraînent une remontée des eaux à la surface de la terre. L'eau ne pouvant plus s'infiltrer stagne et provoque une inondation. Suivant les enquêtes que nous avons effectuées auprès des populations, la remontée de la nappe est considérée comme étant le facteur numéro 2 qui cause les inondations après les précipitations. Car sachant que ces zones étaient occupées par des lacs qui sont par la suite asséchés par les épisodes de sécheresse.

Le tableau suivant fournit les résultats des enquêtes sur les causes

Tableau n° 8 : les causes des inondations

Quartiers	Pluviale	Remontée de la nappe	Les deux	Autres	TOTAL
Médina Gounass	13	7	4	1	25
Wakhinane Nimzatt	14	4	6	1	
Total	27	11	10	2	50

NB : Autres = pour Médina Gounass : ne sait pas les causes

Pour Wakhinane : manque d'assainissement

Cependant pour Wakhinane les populations pensent que c'est la combinaison des deux (pluviale et remontée de la nappe) qui provoque les inondations. Etant donné que le site était

occupé par des lacs, l'eau de pluie qui devait s'infiltrer va remonter ensuite à la surface. C'est pourquoi même après la période hivernale la nappe continue de remonter l'eau.

Il faut noter aussi que la plus grande inondation date de 1989 et que depuis lors le phénomène persiste.

2 les conséquences

Les conséquences des inondations sont nombreuses et variées. Un petit détour, dans ces localités, nous donne une idée de l'épreuve endurée par les riverains de ces quartiers. Au croassement des grenouilles une fois la nuit tombée vient s'ajouter la horde de mouches attirées par les eaux stagnantes d'où sort une odeur pestilentielle. C'est dans ce décor d'un autre âge que vivent stoïquement, depuis plus d'une décennie maintenant les population. En effet, la récurrence de ces inondations se pose depuis les fortes pluies qui s'étaient abattues à Dakar au cours de l'année 1989. Des pluies qui avaient même entraîné un abandon de leurs habitations par certains alors que d'autres avaient fait contre mauvaise fortune bon cœur en déversant des gravats et ordures dans les demeures pour empêcher aux eaux de stagner et de vivre dessus. Cette situation avait entraîné une prolifération des maladies diarrhéiques surtout chez les enfants mais aussi le développement d'autres formes d'infection comme la tuberculose, les maladies cutanées et les paludismes chroniques. En dehors de ces conséquences, l'insalubrité et la prolifération des moustiques sévissent car les populations déversent les ordures dans la rue et dans les maisons inondées.

Tableau n° 9 : Classification de quelques conséquences suivant les résultats d'enquête

N° d'ordre	Conséquences
1	Maladies
2	Insalubrité
3	Prolifération de moustiques
4	Prolifération des mouches
5	Destruction des maisons
6	Déplacement de populations

L'impact du phénomène des inondations dans la ville de Guédiawaye a des coûts socio-économiques importants. Il s'agit de la dislocation de centaines de familles. Ces dernières sont contraintes de se déplacer loin de leur milieu naturel de socialisation. , Cependant, les familles pauvres qui n'ont pas les moyens de se payer un loyer restent dans les zones

inondées. L'occupation anarchique, non respect des normes urbanistiques, fait de ces zones des localités non accessibles par les voitures. L'inaccessibilité de ces zones constitue un obstacle pour l'évacuation des ordures ménagères qui sont par la suite déversées dans les maisons inondées. Les populations vivent avec les ordures ménagères et avec les eaux stagnantes. Cette cohabitation avec les ordures et les eaux stagnantes entraîne une prolifération des maladies telles que les diarrhées, le paludisme qui est beaucoup plus fréquent, les maladies de la peau, la pneumopathie, le péril fécal, etc.

Le déplacement de ces populations a pour autre conséquence la perturbation du calendrier scolaire des élèves. Eloignés de leurs établissements scolaires certains finissent par abandonner ou reprennent leurs classes. Par conséquent une augmentation du taux de déperdition scolaire.

Les maisons abandonnées sont le lieu de refuge des délinquants. C'est le lieu de prédilection de la délinquance. L'insécurité y règne.

L'isolement et la marginalisation des familles sans moyens qui sont restées dans les zones inondées.

Les dégâts matériels causés par les inondations sont énormes. Après la destruction de plusieurs maisons suite aux différents épisodes d'inondation, les populations des zones inondées dépensent des sommes considérables pour la réfection des maisons. Les habitants achètent des dizaines de camions de sable et de gravât pour remblayer. Vu le niveau de vie de ces populations et leur état de vie, les inondations les rendent de plus en plus pauvre. Le peu de revenu qu'ils détiennent est par la suite alloué à la résolution du problème des inondations afin de récupérer les maisons touchées.



Photo n° 3: maison abandonnées



Photo n° 4 : cohabitation des populations avec les ordures dans les maisons inondées

III – LES STRATEGIES LOCALES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS

Médina Gounass et Wakhinane Nimzatt sont des zones dépressionnaires. Durant les années 1960 – 1973, certains lacs étaient asséchés par la sécheresse. C'est ainsi que des populations sont venues s'installer sans l'aval des autorités. Les populations construisaient la nuit mais les autorités démolissaient le jour. Cependant, grâce à l'intervention de Sérigne Fallou Mbacké et de Thierno Amadou Saïdou les autorités ont cédé aux démolitions.

En 1989, ce fut le début des inondations avec de fortes précipitations qui sont à l'origine du départ de plusieurs habitants.

1 – les stratégies des populations locales

Dans les deux quartiers, les populations font recours au remblai pour lutter contre les inondations. Vu la pauvreté qui sévit dans ces zones, les habitants utilisent le plus souvent les ordures ménagères pour remblayer. Après avoir remblayer avec les ordures, ils utilisent ensuite des briques et du sable qui seront versés sur les ordures.

D'autres méthodes sont utilisées pour lutter contre les inondations. Il s'agit du déversement des eaux dans la rue et de la vidange par les camions.

Une partie des populations qui ont les moyens prennent le sable de dune pour remblayer.

2 – les stratégies des services déconcentrés

a- le rôle du service d'hygiène

Avant l'arrivée du projet Jaxaay, le service d'hygiène avait pour mission de pomper toutes les eaux stagnantes, ce qui ne réglait pas le problème ; de désinsectiser toutes les zones inondées pour lutter contre les moustiques, de déplacer les populations vers les lycées, camps et même vers la foire. Il y avait toujours dans les camps les agents du service d'hygiène pour lutter contre l'insalubrité.

Après la mise en œuvre du projet « Jaxaay », ce service avait, en plus des rôles cités en dessus de faire le recensement des maisons inondées et habitées ; des maisons inondées et abandonnées et celui des maisons inondables.

Le recensement est effectué par le service d'hygiène, la direction de l'habitat (Jaxaay) et les délégués de Quartier.

Deux communes sont concernées à Guédiawaye : il s'agit de Médina Gounass et de Wakhinane Nimzatt. 12 quartiers sont recensés à Médina Gounass et 11 à Darourahmane.

b- les sapeurs pompiers

Pour la lutte contre les inondations, les sapeurs pompiers pompent les eaux pluviales par les motopompes. Ces eaux sont déversées dans le quartier de Sam Notaire, pour ce qui concerne Médina Gounass, en face de la préfecture de Guédiawaye. La topographie des sites étant basse, toutes les eaux ruissellent vers Médina Gounass et Wakhinane Nimzatt.

c- la mairie et la préfecture

Pour éradiquer définitivement ce phénomène, les autorités ont pensé à la restructuration foncière des sites. En 1989, les sous Préfets et les maires de Pikine et de Guédiawaye ont eu à effectuer un recensement des populations victimes des inondations pour les recaser à Keur Massar. Certains habitants ont accepté de quitter, d'autres préfèrent rester, Car pendant l'hivernage, certains habitants quittent leur maison temporairement pour louer hors de Médina Gounass et de Darourahmane. Ils reviennent rejoindre leur maison à chaque fin d'hivernage.

Pour Médina Gounass, l'ancien maire de la ville, Chérif Macky Sall avait lancé un appel d'offre pour la restructuration de Médina Gounass. Le Groupe Huit était adjudicataire du projet. Plus de 300 maisons devaient être déplacées. Cette étude a été financée par l'AFD. Les populations étaient au départ réticentes. Elles demandaient des impenses. Pour parvenir à bout de ce projet, le Préfet avait brandi une menace à l'encontre de ces populations en leur disant que si elles ne quittaient pas les lieux, elles n'auront plus l'aide des autorités. C'est ainsi qu'elles vont finalement accepter de quitter le site en cas de restructuration.

CONCLUSION

La pluviométrie annuelle de Dakar de 1947 à 1972 était de 458 mm. De 1970 à 1992, les observations indiquent une diminution générale des précipitations (328 mm en moyenne). Depuis l'année 2000 une reprise s'est opérée avec des pluies atteignant en moyenne 450 mm.

Face à cette situation dramatique les autorités de l'époque avaient initié grâce à l'entregent de l'AFD une étude pour mettre sur pied un projet de déplacement et de recasement de 300 habitations situées dans les zones les plus à risque pour le quartier de Médina Gounass. Une étude de faisabilité pour la restructuration du quartier de Darourahmane a été entreprise par la FDV.

DEUXIEME PARTIE

LES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS

Chapitre IV

LA RESTRUCTURATION URBAINE ET LA REGULARISATION FONCIERE

INTRODUCTION

Au début des années 1970, les « parcelles assainies », au Nord de la ville de Dakar, avaient constitué une opération « phare » en matière de politique de l'habitat des couches défavorisées. Cette première opération du genre lancée dans le monde, avec l'appui financier de la Banque Mondiale, était de grande ampleur : 13305 parcelles sommairement viabilisées (ONU-HABITAT). Cependant, le temps mis à boucler cette opération, ses difficultés de mises en œuvre, le caractère exceptionnel du support foncier (domaine national) empêchent de renouveler ce type d'entreprise à l'occasion des autres projets urbains.

Au cours de la dernière décennie, l'évolution des politiques urbaines dans les pays en développement a été fortement influencée par les modèles de développement économiques libéraux, par la restauration ou la généralisation des mécanismes du marché et par le poids des politiques d'ajustement structurel.

Dans le domaine urbain, cette évolution a touché l'ensemble des secteurs fonciers et immobiliers (accès au sol et au logement), équipements, services urbains. Elle s'est faite selon des modalités et des rythmes très divers selon les pays. Les problèmes de l'inégal accès au marché des différents acteurs ont eu tendance à s'aggraver avec pour conséquence, une accentuation des phénomènes d'exclusion et de ségrégation.

« Le surpeuplement relatif en milieu urbain entraîne une surcharge des villes et des quartiers avec des conséquences manifestes sur l'habitat et l'environnement. L'espace disponible diminue et on assiste à une ségrégation spatiale. » (Sy M ; Ba A et Ndiaye Nd, 1993).

Ce phénomène de la ségrégation spatiale s'est manifesté et se manifeste toujours dans la capitale Sénégalaise. Ainsi, pour expulser les couches défavorisées hors du centre ville Dakarois, le gouvernement avait opté pour le déguerpissement de ces derniers. En 1983, les autorités ont rendu public dans le journal officiel du 22 Janvier 1983 le déguerpissement du quartier de Grand-Médine. Cette mesure a fait l'objet du décret n° 82 – 964 du 2 Décembre 1982. Cent (100) maisons s'écrouleront sur 178. Les habitants de Grand Médine quitteront de gré ou de force sans recevoir des indemnités.

Muni de permis d'occuper, ils iront grossir le quartier populaire de Guédiawaye ; ils iront se réfugier sur un terrain nu où tout est à faire pour le viabiliser. Deux facteurs sont à retenir de cette mesure : d'abord son caractère brutal qui veut que le déguerpissement commence effectivement à partir du 16 Mai. Une mission de reconnaissance effectuée le 4 Mai a décidé que l'opération se fera au rythme de vingt familles par jour.

Le deuxième facteur a trait aux indemnités qui n'ont pas été payées aux habitants de Grand Médine à qui on demandait d'aller se rassembler sur un terrain nu à Guédiawaye et de se débrouiller pour bâtir de nouvelles maisons. Qui sait si demain ils ne seront pas déguerpis sur le simple prétexte qu'ils sont détenteurs d'un simple permis d'occuper ne conférant qu'un statut provisoire (Mb. Diop, 1983).

Dakar, avec une population de deux millions d'habitants, qui croit chaque jour, avec un avenir incertain, se lit aussi comme un lieu de courants qui cheminent d'initiatives, de bouillonnement et de changements.

Les quartiers irréguliers ont donc continué à proliférer la banlieue de Dakar.

Un programme de restructuration et de régularisation foncière est mis sur pieds.

En 1984, le gouvernement décide de réhabiliter le petit quartier « spontané » de Dalifort, situé dans la banlieue de Dakar. Avec le financement et l'appui technique de la coopération Allemande (GTZ), la direction de l'urbanisme et de l'architecture (cellule DUA/GTZ) allait peu à peu en faire une opération pilote pour tester une méthode et engager un programme de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis. Ce programme s'inscrivait dans le cadre plus général d'une politique de maîtrise de l'urbanisme au Sénégal.

Il s'agit là d'une innovation majeure qui substitue au déguerpissement des populations, une politique hardie d'intégration à la ville légale.

1 – DEFINITION ET OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION

1 - Définition

Restructuration urbaine: consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de lotissement dit plan de restructuration, appliqué sur le terrain.

Régularisation foncière procède à l'immatriculation des TNI, à la fusion de tous les titres par la création d'un titre foncier au nom de l'Etat pour toute la zone concernée et à la délivrance des droits de superficie.

Le programme de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis ou d'habitat spontané recherche entre autres objectifs, la garantie d'une sécurité foncière aux ayants droit. L'étude foncière effectuée au niveau des domaines et du cadastre tant au niveau des services de Guédiawaye qu'à Dakar montrent que les deux quartiers sont situés dans un terrain non immatriculé, relevant du domaine national.

La maîtrise de l'organisation de l'espace dans toutes ses dimensions urbaines, rurales et interurbaines constitue aujourd'hui l'un des défis majeurs auxquels sont confrontés les pays qui ont décidé de sortir du sous développement pour emprunter, par des politiques hardies et volontaristes les voies de l'émergence. « En effet, rien de durable ne peut se faire dans le désordre, et le désordre producteur de tous les désordres est bien celui du secteur urbain » disait M Assane Diagne ancien ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. C'est pourquoi l'Etat Sénégalais a entrepris d'impulser et de mettre sur des voies nouvelles le programme de restructuration et de régularisation foncière confié à la fondation droit à la ville (FDV).

2 – La fondation droit à la ville

La fondation droit à la ville, opérateur spécialisé dans la restructuration urbaine et la régularisation foncière, est reconnu d'utilité publique par le décret 2000- 996 du 11 Décembre 2000.

Elle est créée par l'Etat du Sénégal et des partenaires publics et privés.

Les membres fondateurs sont au nombre de 17 composés de l'Etat du Sénégal, de la ville de Dakar, de la ville de Pikine, de la ville de Ziguinchor, de la Banque de l'habitat du Sénégal (BHS), de la Société Générale de Banque au Sénégal (SGBS), de la compagnie Sahélienne d'Entreprise (CSE), de la Société Nationale d'Habitation à Loyer Modéré (SNHLM), de l'AGETIP, du Bureau d'Architecture et d'Urbanisme (BAU), de la SONES, de l'ONAS, de ATEPA-Technologie, de l'Ordre des Architectes du Sénégal (OAS), de Enda-Tiers Monde, du Groupement d'Intérêt Économique « les Amis » et du Groupement Economique du Sénégal (GES). Elle a démarré ses activités durant l'année 2001.

A la suite de l'expérience du projet pilote de Dalifort jugé globalement concluante, les autorités Sénégalaises et leurs partenaires ont voulu d'une part, rompre le monopole de l'Etat dans la restructuration urbaine en impliquant des acteurs privés et d'autres part, pérenniser les projets et actions isolées par la mise en place d'une structure chargée des opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers non lotis.

La FDV réalise dans une approche participative, ces deux principaux métiers qui sont la restructuration urbaine et la régularisation foncière en trois (3) phases : La phase « préliminaire » (information / études) ; La phase « préparations » (sensibilisation et organisation des populations cibles, activités préparatoires en matière foncière et dans le domaine de l'urbanisme) ; et la phase « réalisation ».

a- les activités de restructuration

La restructuration urbaine consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de lotissement dit plan de restructuration, appliqué sur le terrain.

Le plan de restructuration découle des résultats des ateliers de planification participative qui assure la participation des bénéficiaires aux choix des options d'aménagement.

La restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voirie, eau, électricité et assainissement) et de la reconstruction des maisons à déplacer parce que comprise dans les servitudes des voies à dégager et des zones d'équipements collectifs ciblés. Les ménages dont les maisons sont déplacées sont relogés dans le site et les propriétaires des parcelles nues réquisitionnées, sont relogés dans la zone de recasement.

b-les activités de régularisation foncière

La FDV, en relation avec les services du ministère de l'économie et des finances fait procéder à l'immatriculation de tous les terrains non immatriculés (TNI) concerné à la fusion de tous les titres par la création d'un titre foncier au nom de l'Etat pour toute la zone concernée. L'existence de ce titre foncier au nom de l'Etat et du plan d'urbanisme de détail (PUD) permet la délivrance de droit de superficie (DS) aux ayants droit.

Ainsi, après la fixation du prix du mètre carré établie à la suite des ateliers de planification participative et aux choix des options d'aménagement, chaque bénéficiaire de parcelle devra payer pendant une période, généralement de trois (3) ans, la part de sa contribution financière aux opérations de restructuration et de régularisation foncière.

Cette contribution est composée d'une part, du prix du sol et des frais administratifs (publicité foncière et droit d'enregistrement) payé au trésor public, d'autre part, de la participation aux frais d'aménagement des infrastructures versées dans les comptes du FORREF.

La FDV, en relation avec les services des domaines, fait établir le titre de propriété qui est remis officiellement à l'ayant droit dès versement intégral de sa contribution financière via les comptes des GIE ouvert à la BHS.

3 – Les objectifs de la restructuration

Les objectifs suivants sont les objectifs définis lors du projet pilote de Dalifort. Ce sont en effet les mêmes objectifs qui sont reconduit pour la restructuration des autres quartiers irréguliers.

Le projet défini par l'équipe DUA / GTZ s'appuyait sur deux objectifs. Le premier visait l'amélioration durable des conditions de vie d'un quartier irrégulier par une intégration juridique, physique et socio-économique s'appuyant notamment, sur la participation des habitants dès la phase d'élaboration du projet. C'est la partie expérimentale de l'opération. Le second objectif résidait dans le caractère pilote du projet de Dalifort, les expériences acquises dans le quartier devront permettre le développement d'une politique nationale de restructuration applicable dans d'autres aires urbaines (A Osmont, 1993).

Pour atteindre les objectifs énoncés, quatre volets d'activités étaient prévus : la régularisation foncière, l'amélioration ou la création d'infrastructures techniques et sociales de base, l'amélioration des logements, et plus généralement de l'environnement de l'habitat, afin d'améliorer les conditions d'hygiène et de santé, la promotion de l'emploi et des revenus.

II – LES ETAPES DE LA RESTRUCTURATION

La restructuration est appliquée sur des zones occupées de manière irrégulière. C'est une opération qui se fait avec la participation des populations concernées. La population est ainsi constituée en GIE afin de participer à la prise de décision concernant toutes les questions : équipement, recasement, ouverture de voies, destruction de maisons, etc. elle doit être consensuelle, participative, transparente, adaptée, performante, transitoire, évolutive et flexible.

Cependant, des étapes ont été adoptées en vue d'une bonne exécution du projet.

1– les études préliminaires

Tout d'abord une information initiale se fait au cours d'une assemblée générale qui réunit d'une part, les populations du quartier et les techniciens du projet d'autre part.

Cette prise de contact permet d'expliquer les différents aspects du projet en mettant l'accent surtout sur l'importance de la participation des populations dans l'amélioration de son cadre de vie. C'est à cette phase que toutes les questions concernant la restructuration sont soulevées. Des solutions sont proposées par les techniciens pour permettre la transparence. Ensuite un plan d'état des lieux du quartier à restructurer est établi. Il est réalisé par un géomètre agréé, le plus souvent à l'échelle de 1/1000. Il porte sur l'altimétrie, la planimétrie, les limites des parcelles, l'emprise des voies, les réseaux aériens et souterrains.

En troisième lieu, le recensement de la population est fait. Il s'appuie sur une large sensibilisation de cette dernière, menée en étroite collaboration avec les délégués de quartier. Ces enquêtes sont faites à l'aide d'un questionnaire préétabli.

Enfin une étude foncière est menée par un géomètre agréé ou par le service du cadastre. Son but est d'identifier le statut juridique de chaque terrain, le ou les propriétaires et la superficie de chaque titre foncier, les lotissements à caractère privé ou effectué par l'Etat et les parcelles sur lesquels des baux ou des droits de superficie ont été octroyés.

2 – la phase de préparation

Dans cette phase un accord de coopération entre Maître d'ouvrage et Opérateur est sollicité pour une précision des rôles et une répartition des tâches. Cet accord est formalisé par :

- des termes de références ;
- un contrat de travail.

Pour ce faire, une vérification des ayants droits demeure une étape importante pour une identification de tous les propriétaires. Ce travail fait, l'équipe du projet chargée de la planification et de la régularisation foncière décide de l'opportunité de l'ouverture d'un dossier foncier individuel. Ce dossier comprend deux actes d'engagements par lesquels le propriétaire d'impense reconnu s'engage sur l'honneur à se conformer aux obligations des opérations de régularisation foncière et de s'acquitter du montant fixé sur la parcelle. Tout propriétaire pourrait être ainsi représenté par un mandataire sur procuration.

3 – la phase de planification

Dans cette phase un plan d'urbanisme de zone est nécessaire pour intégrer le quartier dans un ensemble cohérent conformément au code de l'urbanisme en vigueur. Ce travail devra permettre de définir d'une façon précise les emprises de voiries, d'équipements centraux, de la sécurité des particuliers et les zones d'habitat. Le plan d'urbanisme de zone, approuvé par

décret, servira de base pour la restructuration. De ce fait, une déclaration d'utilité publique sera prononcée par le ministre de l'économie, des finances et du plan : c'est « l'expropriation pour la planification ». Ce plan est approuvé en collaboration avec un comité de planification et est finalisé et approuvé par l'administration (arrêté). Ainsi, le prix du mètre carré sera fixé.

Il est composé de deux éléments :

- le prix du terrain qui est cédé sous forme de droit de superficie et conjointement par la direction des domaines et la direction de l'urbanisme sur la base d'un barème officiel ;
- les frais d'aménagement en fonction du niveau d'équipement décidé lors de la planification avec le GIE.

4 – la phase de réalisation n° 1

Cette phase, la plus concrète d'ailleurs, est confiée à un cadastre qui délimite des îlots et parcelles pour matérialiser les emprises, définition des voies et servitudes, des équipements. Le dégagement de ces emprises est réalisé avec l'entière adhésion des populations. Sans elles, la restructuration ne peut réussir. Ensuite intervient le bornage des îlots pour fixer et délimiter toutes les emprises (zones d'équipement, îlots...).

La délimitation intervient également. Elle est la plus longue, difficile du fait du contournement en raison de terrain qui est déjà bâti et par la séparation de certains voisins, ce qui est parfois difficile.

Pour chaque délocalisation des maisons, une zone de recasement est aménagée non loin du quartier pour assurer la délibération de l'opération. Ce sont les maisons situées dans les emprises de voies.

5 – la phase de réalisation n° 2

Dans cette phase on procédera d'abord à l'assainissement individuel. C'est la solution la moins coûteuse et la mieux adaptée aux moyens des habitants. Le programme d'assainissement individuel vise à limiter les risques de pollution de la nappe, tout en tenant compte de la capacité financière des populations.

6 – la phase finale

Le droit de superficie est établi et délivré par la direction des domaines sur la base d'un cadastre après le paiement de l'intégralité du prix de la parcelle.

III- BILAN POUR QUELQUES PROJETS

Un certain nombre de projets de restructuration ont été menés au Sénégal en référence à la « méthode Dalifort », à Dakar surtout, mais aussi dans quelques villes secondaires (Bignona, Saint Louis, Richard Toll). Pour Dakar, on peut citer outre Dalifort, Arafat, Aïnoumady, Sam Sam 1,2 et 3 Fass Mbao, Wakhinane... tous ces projets ne sont pas arrivés au même point d'avancement. Deux projets méritent vraiment d'être examiner, compte tenu à la fois de leur taille plus respectable et de leur degré d'aboutissement : Dalifort et Fass Mbao.

1 – Dalifort

Le quartier de Dalifort se trouve à la limite de la ville de Dakar au début de la ville de Pikine, sur 18 ha, il regroupait 7000 parcelles en 1987 pour 1300 ménages et 519 concessions. L'objectif de l'intervention est de développer un modèle qui permettra de répliquer l'opération sur d'autres quartiers. L'objectif précis est de viabiliser le quartier, tout en aidant les habitants à régulariser leur situation foncière (rachat de leur parcelle), et en les incitant à améliorer leur logement (épargner pour investir). La participation est donc le maître mot : participation aux choix des aménagements, participation au financement du terrain et des travaux.

Pour ce faire, la population a été organisée en GIE et deux décrets ont été signés en Juin et Juillet 1991 : l'un pour légaliser l'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains (pour la plupart occupés illégalement), l'autre pour créer un fonds de roulement permettant de développer de nouvelles opérations du même type, dont les ressources sont constituées par le paiement des parcelles et par les apports des bailleurs de fonds.

Les coût ont été estimés à quelques 300000f CFA, mais ils ne comprennent ni les frais de personnel ni ceux d'assistance technique, lesquels sont sans rapports avec le montant des travaux (l'assistance GTZ aura revêtu une forme permanente sur plus de 7 ans). Le montant annoncé de 300000f CFA reste en tout état de cause très modeste au regard de la durée du projet, et du temps rendu nécessaire pour son exécution. La répliquabilité d'un tel modèle sur une zone plus importante, comme Pikine irrégulier (220000 habitants, donc au moins 22000 parcelles) pose donc question : au rythme de Dalifort, il faudrait plus de 200 ans.

Les quelques centaines d'ayants droit dont les baraques ont été démolies ont pu être recasé sur le site, ce qui a beaucoup facilité l'opération. Ils ont bénéficié d'une indemnité forfaitaire de 50000f CFA pour couvrir les frais de démolition/ reconstruction de leurs baraques.

Sur ce point l'opération a été réussie.

Le quartier est à l'origine essentiellement constitué de baraques. Il bénéficie de la proximité d'un terrain de l'Etat pour les recasements. Ceux-ci concernent les habitants des bas fonds inondables et ceux touchés par des élargissements de voies.

Six comités ont d'abord été créés : foncier, planification, infrastructures, promotion des activités économiques, femmes/ santé/ environnement, eaux stagnantes. Les choix faits par les habitants à travers ces comités sont fonction des priorités et surtout des ressources financières disponibles. Finalement, le projet fera appel à l'auto construction : l'exécution sera passée pour l'essentielle à des petites entreprises.

Outre l'amené du réseau d'eau et d'électricité par la SONEES et la SENELEC (qui de toute façons se récupèrent sur les consommations), le quartier peut se prévaloir des quelques réalisations suivantes : remblaiement de la zone des eaux stagnantes, voiries d'accès aux îlots, assainissement individuel, trois classes (construites par les populations), reboisement partielle (par le comité des femmes), construction d'édicule publiques (restés inopérants faute de solution pour leur entretien).

La restructuration de Dalifort

2 – Fass Mbao

Le projet mené sur le quartier Médina Fass Mbao a été lancé en 1991. La méthodologie élaborée sur Dalifort a été utilisée et réajustée en fonction des besoins spécifiques du quartier.

Il est situé à l'extrémité Est de la commune de Pikine, dans la banlieue de Dakar. La zone concernée par le projet est une extension irrégulière du quartier du même nom qui fut loti en 1984 afin de reloger les populations victimes de l'incendie de Fass Paillotte. Ce quartier appartient en outre, à un ensemble urbain plus vaste composé de quatre (4) quartiers qui ont fait l'objet d'un début de restructuration mené par l'équipe DUA/ GTZ.

Médina Fass Mbao s'étend sur près de 40 ha dans une zone de dunes sableuses. En 1993, on évaluait à plus de 1300 le nombre de parcelles (200m² en moyenne), toutes occupées sans titre foncier. Dans leur quasi-totalité les concessions sont construites en dur (parpaing de ciment) et sont délimitées par des murs de clôtures en dur. Au démarrage du projet, le quartier ne possédait ni équipements de base de proximité en dehors du marché non aménagé « occass », ni réseau de voirie. De surcroît, il était totalement dépourvu d'eau potable et partiellement d'électricité.

Le projet de restructuration du quartier de Médina Fass Mbao reprend au départ les objectifs recherchés à l'occasion d'opération de restructuration régularisation : « régulariser la situation foncière des occupants et établir un nouveau parcellaire intégré dans l'agglomération ; viabiliser et équiper le quartier, prioritairement en eau, électricité et voirie mais également en intégrant des activités socio économiques ; Alimenter le FORREF à partir d'un recouvrement partiel des coûts auprès des habitants du quartier ».

Ainsi, le projet vise la réalisation conjointe d'une opération de viabilisation et de régularisation foncière engageant la participation étroite des populations par : leur intervention dans l'élaboration du plan de restructuration ayant valeur de plan d'urbanisme de détail pour la DUA et le financement partiel de l'opération par acquittement de la charge foncière et d'une redevance d'équipement.

Le projet sur Fass Mbao est axé plus particulièrement sur l'amélioration des conditions de l'habitat et sur une meilleure intégration du quartier à la commune de Pikine.

Le coût du projet est estimé à 20,3M FF dont 60% financé par l'AFD, 38% par la participation des habitants via le FORREF (acquittement des droits de superficie et participation au financement des équipements), et 2% par l'Etat (appui au fonctionnement du projet).

a- la restructuration : succès

L'opération de recasement de certains habitants touchés par les travaux de restructuration s'est réalisée dans des délais assez rapides en comparaison de Dalifort. La disponibilité de terrains à l'intérieur même du quartier a largement facilité cette phase, les ménages n'étaient pas menacés de grand éloignement.

La concertation avec les habitants a été largement privilégiée. La mise en œuvre a pris beaucoup de retard et la date limite de mobilisation des fonds a du être repoussé au 31 Décembre 1998. Le projet ne s'est pas fait de façons suffisamment intégrées à la ville. Les investissements de viabilisation ont souffert de la faiblesse de l'épargne (investissement au prorata de l'épargne).

b- la régularisation : un échec

- la participation financière des habitants est restée très faible ;
- les délais administratifs ont été trop longs.

Le recouvrement des coûts est très insuffisant. L'objectif 200 millions de FCFA n'a pas été atteint.

Au total, les habitants ont épargnés 15 millions de FCFA complétés par 15 millions de FCFA de prêt du crédit mutuel du Sénégal. Parmi les 15 millions provenant des habitants, la moitié aurait été générée par le paiement des droits de superficies et l'autre moitié aurait été consacrée aux frais de viabilisation.

Les principales raisons invoquées ont été : la faible solvabilité des habitants ; la faible attractivité du droit de superficie, les habitants se sentant déjà sécuriser et craignant de payer des impôts, des cotisations plus importantes et de ne pas pouvoir modifier leur habitation sans avoir à informer l'administration après régularisation ; l'absence de lien entre taux d'épargne et réalisation des travaux, ce qui prive l'équipe du projet de moyens de pression (en Juin 1997, les travaux n'avaient toujours pas démarré) et la forte proportion de locataires (50% de la populations), difficiles à sensibiliser en particulier au thème de l'acquisition d'un droit de superficie.

Deux principaux aménagements de procédures ont été introduits par rapport à l'opération Dalifort : la maîtrise d'œuvre sociale et supervision des travaux a été confiée à un opérateur externe unique agence française des volontaires du progrès (AFVP) ; la relocalisation des populations a été effectuée sur des terrains à l'intérieur du quartier pour les habitants concernés.

IV- LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS IRREGULIERS DE GUEDEAWAYE

1 – Médina Gounass

Le projet Médina Gounass s'appuie sur l'expérience d'opérations précédentes, notamment Dalifort (contribution GTZ) et Fass Mbao (AFD). Le contexte à Médina Gounass est néanmoins très différent :

Par la taille : Médina Gounass représente plus de cinq fois Dalifort en superficie et encore beaucoup plus en population, plus de deux fois Fass Mbao en superficie et là aussi beaucoup plus en population.

par la nature des problèmes : à Médina Gounass il s'agit avant tout de sauver un quartier de l'inondation, alors que bien d'autres préoccupations ont présidé au démarrage des précédentes opérations (régularisation, équipements, accessibilité, récupération des coûts...).

Médina Gounass est un quartier spontané situé au point le plus bas de la presqu'île du Cap Vert. Sa restructuration passe nécessairement par une première phase consistant à s'assurer des possibilités de « mise hors d'eau » des habitants. Si cette première phase s'avère concluante, il devrait être possible ultérieurement de prolonger l'assistance apportée à la ville de Guédiawaye par des interventions ciblant le niveau d'équipement à prévoir, une fois le drainage de la zone réalisé, devront être confirmées dans le cadre d'un processus participatif de programmation et de financement à lancer après l'évaluation de la première intervention. Elles pourraient viser en priorité l'assainissement des eaux usées avec la mise en place d'un réseau économique, qui se justifierait compte tenu de la densité du quartier et du niveau de branchement à l'eau.

a- la phase de mise hors d'eau du quartier

L'opération est organisée sur une base contractuelle dont les partenaires seraient : l'AFD pour le financement, la ville de Guédiawaye pour la maîtrise d'ouvrage, l'AGETIP pour la maîtrise d'ouvrage déléguée.

La ville signe une convention de financement avec l'AFD et une convention Maître d'Ouvrage Délégué (MOD) avec l'AGETIP. L'AGETIP prend (sur concours) un bureau privé pour la maîtrise d'œuvre. Elle met au point une liste possible d'entreprises confirmées susceptibles d'intervenir sur un financement AFD, elle lance les appels d'offre, procède au dépouillement et au choix de l'entreprise.

Les travaux sont donc exécutés à l'entreprise et réceptionnés par la ville. Les actions concernées sont notamment :

- le déguerpissement, organisé par la ville de Guédiawaye avec re-localisation sur terrains urbanisables fournis par elle (cette re-localisation pourrait concerner au plus 230 unités, donc quelques 8ha ;
- la démolition des maisons sur les emprises prioritaires ;
- l'exécution des travaux, dans Médina Gounass et à travers la partie Nord de la ville jusqu'à la mer ;
- l'évaluation de l'opération.

Une question clé de cette première phase concerne le décasement des parcelles se trouvant sur les ouvrages de drainage. La mairie s'est engagée depuis le démarrage de l'étude à fournir, en nombre suffisant, des parcelles régulièrement bornées. Le lotissement d'accueil se situe à Keur Massar, à une dizaine de Km à l'est de Médina Gounass, sur la commune de Pikine. Il

occupera donc une partie du site d'accueil, prévu pour les opérations de restructuration de « Pikine irrégulier ». La mairie de Guédiawaye compte sur l'administration centrale ou déconcentrée, notamment le ministre de l'urbanisme et de l'habitat et le préfet de Pikine, pour l'appuyer dans cette requête.

b- la phase de petits travaux complémentaires et de régularisation

Cette étape suivra celle des travaux d'infrastructures « primaire » définies dans l'APS de la présente étude. Elle sera orientée sur la régularisation foncière et la récupération des coûts (sans doute partielle) d'aménagements complémentaires (voies tertiaires, petits équipements de proximités...). Plus complexe et beaucoup plus longue, elle sera mieux définie après l'évaluation de la phase précédente.

Elle impliquera en premier lieu la ville et la mairie d'arrondissement, ensuite les Domaines et le Cadastre. Elle nécessitera une requête foncière exhaustive, elle devrait aboutir à une contribution matérielle et financière des habitants. Le maître d'ouvrage délégué pourrait être l'association intervenue en première phase, notamment la fondation droit à la ville (FDV), dans la mesure où cette dernière sera révélée suffisamment opérationnelle. Elle travaillera sur la base d'un cahier des charges.

Tableau n° 10 : Résumé des coûts du projet en millions de FCFA

Rubriques	Caractérisati on	Coût (millionFc fa)	% travau x	% total	Financement envisagé
Parcellaire de recasement		200	8%	6%	AFV
Travaux Médina Gounass		2448	92%	70%	AFD+FORREF
Sous total travaux		2648	100%	76%	
MOD	5% de 3	132	5%	4%	AFD
Etudes techniques et supervision	8% de 3	212	8%	6%	AFD
Appui à M d'ouvrage/ M d'œuvre sociale	3% de 3	79	3%	2%	AFD
Sous total M d'œuvre/ appui		424		12%	
Indemnisations	500Fmoy/m	115	4%	3%	FORREF

	aïson				
Imprévus	12% de 3	318	12%	9%	AFD
TOTAL		3505		100 %	

Source : étude de faisabilité de Médina Gounass, 2001

2 – Darourahmane

L'adhésion des populations au projet de restructuration et de régularisation foncière est une condition déterminante pour la réussite du projet. Elle doit être acquise dès le début de l'opération.

Les populations ont une volonté manifeste d'adhérer au projet de restructuration. Elle a été confirmée par les enquêtes que nous avons eu à effectuer aux prés des ménages. Cependant, il faut signaler qu'il y a un faible pourcentage de populations qui ne veulent pas quitter leur quartier.

Le projet de restructuration nécessite une participation financière de la part des bénéficiaires. Le montant de cette participation est fixé en fonction des aménagements à mettre en place après concertation avec les habitants de la zone à restructurer. Ce ci nous a poussé à faire une enquête sur le revenu des populations.

Il apparaît que les revenus sont assez faibles dans cette zone. La majorité des ménages vivent avec moins de 1000 f par jour, ce qui représente un signe manifeste de pauvreté.

Néanmoins 19% des ménages peuvent épargner environ 2500 f par mois. Mais cette épargne ne les permet pas d'acheter un terrain qui coûte 350.000 f en trois ans (FDV, 2005).

L'analyse de l'adhésion aux systèmes de micro finance montre que les tontines sont plus fréquentes que les mutuelles d'épargne et de crédit.

Il faut ajouter à toutes ces considérations, la motivation des populations à améliorer leur cadre de vie, qui se manifeste par de lourds investissements financiers effectués pour remblayer leurs maisons menacées par les inondations.

a- estimation des besoins

Vu la configuration du quartier, il est nécessaire de prévoir une grande trame avec des voies transversales et longitudinales, ayant des emprises de 20m. Ces voies permettront d'intégrer le

quartier au tissu urbain régulier de Pikine et de Guédiawaye, et de délimiter de grands secteurs à restructurer. Leur réalisation relèvera de l'Etat compte tenu de l'importance du coût de l'investissement financier et social.

Il apparaît que le niveau d'équipement pour l'ensemble du quartier est faible voir nul. Ce qui pose la nécessité de créer des équipements de quartier pour diminuer le déficit en tenant compte de la disponibilité d'espace libre.

Parmi les équipements prévus par la FDV on peut citer :

Ecoles élémentaires ; écoles maternelles ; CEM ; Foyer des Jeunes ; Terrain de sport ;

Espace vert ; Foyer de la femme ; Poste de santé.

La superficie couverte pour le quartier est d'environ 35 ha. On considère que 15% des habitations se trouvent dans des parties inondables à libérer soit une superficie de 12 ha.

A cela s'ajoute les maisons qui seront touchées par la réalisation des voies transversales et longitudinales dont l'emprise et les tracés restent à déterminer.

b- Estimation des coûts

Une zone d'aménagement n'étant pas disponible pour le moment, il est difficile d'estimer les coûts d'aménagement. Cependant la FDV livre quelques données fiables pour la viabilisation d'un hectare de terrain.

Tableau n° 11 : coût d'aménagement d'un hectare de terrain nu

Travaux et réalisation	Coûts/Ha	observations
Terrassements généraux	7.600.000FCFA	Les montants sont calculés hors TVA
Voirie	4.000.000FCFA	
Electrification	5.450.000FCFA	
Adduction eau potable	2.800.000FCFA	
Total	19.850.000FCFA	

NB : à cause des imprévus (lieu de raccordement des réseaux éloignés, etc.), ce montant est souvent majoré de 10%.

Source : FDV, 2005

c- recommandations

L'étude de faisabilité a permis de cerner l'ensemble des problèmes liés à la restructuration et à la régularisation foncière du quartier de Darourahmane. Sur la base des informations reçues, les recommandations suivantes ont été faites

Elaborer un plan d'urbanisme de détail de la zone où se situe le quartier. Ce plan permettra de définir notamment en s'appuyant sur le PDU de Dakar en vigueur :

- l'emprise des voies primaires et secondaires
- le nombre, la taille et le type d'équipements centraux à prévoir.

Les zones inondables à libérer de toute occupation ;

Les emprises réelles des servitudes non aédificandi ;

L'approbation du PUD par décret permettra de déclencher l'immatriculation des Terrains Non Immatriculés (TNI) relevant du domaine national, afin de gagner du temps dans la procédure d'attribution des droits de superficie car en retard engendre d'autres retards ;

De retenir officiellement et d'aménager une zone de recasement devant recevoir les futurs déguerpis des zones impropres à l'habitat et / classées non aédificandi.

d- l'identification d'une zone de recasement

La disponibilité d'une zone de recasement est une condition déterminante pour la réussite de l'opération de restructuration et de régularisation foncière, surtout pour le quartier de Darourahmane qui présente un tissu urbain dense, compact et des zones dépressionnaires denses à libérer (voir carte).

C'est pourquoi, le bureau d'études (TOP consult) en relation avec le maire de la commune d'arrondissement, Monsieur Kalidou Niasse s'est penché sur ce problème dans le cadre de l'étude.

Cependant, des prospections devront être menées dans le sens de la deuxième tranche des parcelles assainies de Keur Massar pour appréhender la situation et l'état d'avancement du projet.

Pour la mise à disposition des terrains de recasement, le maire estime que la FDV doit appuyer les communes dans la recherche des terrains destinés au recasement, avec l'implication du ministère de l'urbanisme mais aussi des services techniques du cadastre et des domaines, car il s'agit d'une opération qui nécessite l'implication de plusieurs acteurs ayant des compétences et des attributions différentes.

CONCLUSION

La restructuration urbaine et la régularisation foncière de Dalifort constitue la phase teste du projet de restructuration des quartiers irréguliers. Sa réussite devait permettre de répliquer l'opération dans d'autres quartiers spontanés de Dakar et des autres régions. Cependant, l'opération a été menée dans des quartiers comme Médina Fass Mbao sans au préalable évalué l'opération de Dalifort.

C'est ainsi que les quartiers de Fass Mbao, Sam Sam ont été restructurés. Mais, il faut noter que la restructuration de ce quartier n'a pas connu grand succès

S'agissant de la ville de Guédiawaye, les quartiers de Médina Gounass et de Darou Rahmane vont faire l'objet d'une restructuration. Des études de faisabilité ont été faites pour les deux quartiers.

Le projet de Médina Gounass estimé à 4 milliards 100 millions avait reçu la bénédiction de l'AFD qui s'est retirée au dernier moment. Selon le secrétaire général de la ville de Guédiawaye « les autorités de l'AFD avait pensé que ce projet était destiné à l'assainissement d'une ville et non d'un quartier. Ils ont d'abord tergiversé pour finalement l'arrêter.

Mais les inondations de 2005 vont permettre de penser à une autre stratégie de lutte contre les inondations. Ce plan sera mis en œuvre en Septembre 2005 et officialisé par les décrets 2006-525 du 19 Juin et 2006-565 du 30 Juin 2006. Ce plan prend en compte la restructuration des quartiers irréguliers

CHAPITRE V

LE PROGRAMME « JAXAAY »

INTRODUCTION

L'hivernage de 2005 est à l'origine de la mise en place d'un projet dénommé « projet de construction de logements sociaux et de lutte contre les inondations et les Bidonvilles (PCLSLIB) ou « plan Jaxaay ».

L'annonce est faite par le président de la République Me Abdoulaye Wade qui monte au créneau le 28 Août 2005 pour secourir de façon définitive les populations qui vivent de façon récurrente les inondations. « Après deux décennies de tergiversations, le moment est venu de recourir à des moyens radicaux, principalement par l'évacuation des populations et leur hébergement dans des zones salubres, et surtout par l'élimination de ces bidonvilles et la construction à leur place de cités modernes ».

« C'est pourquoi, j'ai décidé de mettre en place un plan spécial que je vous propose d'appeler le « plan Jaxaay », Aigle, l'oiseau qui vole le plus haut. Ce concept de l'Aigle, qui symbolise la hauteur, suggère que les populations, désormais, s'installeront sur des sites élevés et non plus dans les bas-fond, réceptacles naturels des eaux de ruissellement ».

« Les populations exposées sur les voies d'eau et leurs réceptacles devront accepter leur déplacement vers des lieux aménagés où, bien entendu, les conditions au départ seront difficiles, mais je demande à toutes et à tous de faire preuve de courage, le temps d'apporter une solution définitive » (extrait du discours du Président de la République).

C'est ainsi que le « plan Jaxaay » entrera en vigueur dès le 30 septembre 2005 par le démarrage des travaux. Il s'agit d'un plan lancé par l'Etat du Sénégal pour répondre au besoin critique et urgent de logement pour les populations sénégalaises.

1 - Historique du projet « Jaxaay »

Depuis sa création en 2005, le projet Jaxaay a connu un certain nombre de maître d'œuvre. Il a pris sa naissance au ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. Il sera ensuite confié à l'agence nationale de lutte contre les inondations et les bidonvilles (ANLIB).

Après dissolution de cette dernière, le projet sera confié à la direction de l'habitat. Il deviendra enfin un projet autonome.

1 – Au ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Pour l'exécution du plan « Jaxaay », il a été créé au ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire – premier maître d'œuvre - une inter-commission divisée en sous commissions dont les composantes et les missions sont définies. L'inter-commission se compose de la direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (DUA), de la Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT), de la Direction du Paysage et des Espaces Verts Urbain (DPEVU), de la Direction de la Surveillance et du Contrôle des Sols (DSCOS), de la Fondation Droit à la Ville (FDV), de la Direction de l'Habitat, de la Direction des Travaux Publics (DTP), de l'Agence Autonome des Travaux Routiers (AATR), de la Direction du Cadastre.

Une réunion est tenue le mardi 13 septembre 2005 pour mettre en place les commissions pour la mise en place du plan Jaxaay.

a- Commission de recensement

Cette inter-commission est scindée en plusieurs sous commissions qui ont trait aux études, au recensement, à la prévention, à la reconstruction et à la restructuration, aux sites et logements. Comme son nom l'indique, la sous commission « étude » est chargée d'étudier les ouvrages à mettre en place pour les mesures durables dans les zones ciblées que sont : la zone de captage, la cité Bellevue, le centre de santé Philippe Maguilène Senghor, le km 14 route de Rufisque, etc.

La sous-commission « recensement » est chargée de répertorier les zones où les populations sont susceptibles d'être déplacées avant de régler définitivement les problèmes. Elle a également pour rôle d'effectuer le recensement des maisons, en identifiant le type d'habitat, le propriétaire, le statut des occupants, le nombre de familles, etc.

La sous-commission « prévention » est chargée quant à elle de prévenir les occupations au niveau des zones libérées et des zones inondables éventuellement susceptibles d'être occupées.

b- Commission équipement communautaire

La sous commission « Reconstruction et Restructuration » est chargée d'élaborer les termes de références pour choisir des bureaux d'études chargés des propositions durables pour la viabilisation des zones actuellement inondables, la restructuration d'une partie des quartiers, s'il s'avère nécessaire, la reconstruction en hauteur des zones récupérées et qui sont constructibles, la réalisation des équipements communautaires (écoles, dispensaires, lieux de culte, voiries, etc.).

La mission de la sous-commission « sites et logements » est de rechercher les meilleurs sites de recasement de toutes les populations inondées devant bénéficier de logement sur toute l'étendue du territoire. « selon les procédures les plus adéquates (respect des règles et des délai), elle proposera à l'autorité, sur la base des documents approuvés, les organismes les plus indiqués qui auront proposé les logements et constructions diverses les plus compétitifs par rapport à la qualité, aux coûts et aux délais de réalisation ». Elle devra indiquer clairement les modalités de financement.

2 – l'agence nationale de lutte contre les inondations et les bidonvilles (l'ANLIB)

Après les pluies diluviennes survenues en Août 2005, une agence a été créée en urgence pour gérer les inondations. Il s'agit de l'agence nationale de lutte contre les inondations et les bidonvilles (ANLIB). Cette agence était chargée du recensement des populations sinistrées. Le recensement concernait 120 quartiers pour le département de Pikine et deux communes d'arrondissement pour celui de Guédiawaye (Médina Gounass et Wakhinane Nimzatt). Ce recensement a révélé que 88% de la superficie de Guédiawaye est inondée et inondable (ce pourcentage a été donné lors de la demi journée d'étude sur le projet le 29 Août 2007). Ainsi, toutes les maisons inondées et abandonnées, les maisons inondées et habitées et les maisons inondables sont recensées.

A cet effet, 10.000 familles étaient considérées comme étant victimes des inondations de 2005 par le ministère de la solidarité nationale.

Le recensement effectué par l'A.N.L.I.B. avait fourni 1800 familles pour Guédiawaye et 1900 familles pour Pikine. Ce qui avait pousser l'Etat à prévoir 3000 logements pour les sinistrés.

« Un recensement plus exhaustif est demandé au gouverneur de la région de Dakar afin que « personne ne soit oubliée mai aussi que personne qui ne soit concernée par les inondations n’y figure » disait M Assane Diagne » (kh. Sakho, le Matin)

Malgré ces propos, certains sinistrés étaient inquiets du sort qu’on leur réservera. Ainsi, les sinistrés qui étaient logés dans le lycée Limamoulaye se demandent si le recensement se fera dans les meilleurs conditions, et si tous les ayants droit auront leur maison. (APS, le Matin)

L’ANLIB élaborait des rapports qui étaient envoyés au Président de la République. Après une visite effectuée par le président de la république sur les sites, ayant constaté que les travaux n’avançaient plus, le président a dissout l’agence en Mai 2006.

3 – le projet de construction de logements sociaux et de lutte contre les inondations et les bidonvilles (PCLSLIB)

Le projet Jaxaay est par la suite confié au ministère du patrimoine bâti, de l’habitat et de la construction (MUHC) après la dissolution de l’agence nationale de lutte contre les inondations et les bidonvilles (l’ANLIB). Suite au remaniement ministériel, ce ministère est devenu aujourd’hui le ministère de l’urbanisme, de l’habitat, de l’hydraulique urbaine, de l’hygiène publique et de l’assainissement (MUHHUHPA). C’est ainsi qu’il va prendre le nom de projet de construction de logements sociaux et de lutte contre les inondations et les bidonvilles (PCLSLIB).

II – LES OBJECTIFS

1 – les objectifs

L’exécution du « plan Jaxaay » suit plusieurs phases qui ont chacune des objectifs bien précis. La première phase, qui est en cours, a pour objectifs de trouver une solution durable aux inondations de la « cité Bellevue » et de l’autoroute, de régler le problème d’inondation du Km 14 de la route de Rufisque, de lutter contre l’envahissement des eaux de l’hôpital Philippe Maguilène Senghor, de lutter contre les inondations dans les quartiers de la banlieue de Dakar : Pikine et Guédiawaye.

Dans sa première phase, il doit permettre, dans les meilleurs délais, de reloger les populations sinistrées par les inondations de 2005.

A cet effet, l'Etat a affecté 3.000 parcelles, viabilisées par la SNHLM, à Keur Massar-Rufisque, pour réaliser ces logements.

Le plan Jaxaay a pour autres objectifs « d'accroître la résistance aux inondations des populations en investissant dans la construction de logements sociaux ; de ralentir le rythme de dégradation des espaces urbains et de risques d'inondation dans une perspective de développement durable et de déplacer les populations habitant les zones inondées et inondables, de récupérer ces espaces et de revitaliser les nappes » (Guéye M, 2007).

Selon le ministre Assane Diagne (ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire d'alors) l'objectif est de « régler définitivement le problème des inondations, de résoudre le problème des bidonvilles et de mieux organiser les villes grâce à des plans d'urbanisme approuvés et opposables aux tiers » Le ministre estime qu'il s'agit d'installer des cités modernes, organiser et ayant toutes les fonctions urbaines.

L'objectif de Jaxaay va au-delà de la construction des logements pour les sinistrés de Dakar. Il embrasse un objectif plus vaste, puisque couvrant d'abord l'ensemble du territoire national et tous les aspects liés à l'organisation de l'espace : urbanisme, architecture, construction, occupation de l'espace. Il s'agit d'avoir des villes organisées, d'éradiquer les problèmes liés aux inondations, à la circulation, à l'environnement et à la sécurité. En définitive, de régler définitivement les problèmes de la pauvreté urbaine, avec des villes sans bidonvilles.

De même le plan Jaxaay embrasse toutes les localités où des inondations sont signalées, comme Kolda, Ziguinchor, Thiès... Un autre volet du plan concerne la récupération des zones libérées dont la destination sera étudiée minutieusement, pour voir s'il faut les reblayer pour y construire ou les rendre à leur vocation initiale de point d'eau et zones vertes, en éliminant les sources de nuisance pour les populations. A cet égard, des ouvrages de drainage et d'assainissement pour les eaux pluviales seront réalisés, pour construire des cités modernes là où le terrain s'y prête.

L'objectif était de recaser, gratuitement, l'ensemble des familles sinistrées des zones inondées de la banlieue dakaroise de Pikine et de Guédiawaye. Mais en dépit de l'élan de compassion qui avait prévalu à l'époque, certains observateurs avertis n'avaient pas manqué de s'interroger sur le pourquoi de la générosité du président Wade vis-à-vis de citoyens (fussent-ils des sinistrés des inondations) qui avaient tout de même le tort d'habiter dans les bas-fonds marécageux. Des zones irrégulières et donc, interdites d'habitation (Dione G. D., 2007).

Pour l'atteinte de ces objectifs clairement identifiés, le projet s'appuie sur des principes généraux dont l'érection des réductions des risques d'inondation en priorité nationale, l'identification des zones inondables afin de passer à l'action pour réduire la vulnérabilité des bas-fonds, la réduction des risques et l'accroissement de la résistance aux inondations des populations par la construction « d'une cité moderne sur une plate forme surélevée, avec un système d'évacuation des eaux de pluies et des eaux usées.

En somme selon l'ancien ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, M Assane Diagne, il s'agira de faire de Dakar une ville sans flaques d'eau et du Sénégal un pays sans inondations (le Matin, n°2588).

2 – le financement des travaux

Le financement des travaux du projet Jaxaay est tiré de deux sources que sont le budget des élections législatives et de celui des fêtes d'indépendance décentralisées de 2006. A cet effet le président de la république propose aux députés le couplage des élections présidentielles et législatives. Ainsi les 7 milliards qui devaient être investis dans la préparation des élections législatives vont être versé pour financer le projet Jaxaay. Mais selon le Pr Abdoulaye Bathily, le report des élections législatives pour les coupler avec la présidentielle de 2007 ne permet pas, comme l'estime le gouvernement de faire une économie de 7milliards. Parce que cette somme va être dépensée en 2007. Il ne s'agit alors, fait-il remarquer, que d'un différé. Cela ne change absolument rien, selon lui, car l'Etat, quoi qu'il en soi débloquera cette somme.

Outre le budget des législatives, le président a également proposé aux députés de mobiliser 75% des budgets prévus pour les fêtes de l'indépendance en 2006, soit 45 milliards de FCFA sur les 60 milliards programmés. « Ainsi, pour l'opération Jaxaay, nous pourrions disposer d'un budget mobilisable de 52 milliards de FCFA » disait le président (source : www. Rfi.fr).

Le président a laissé entendre que le Sénégal ne tendra pas la main et puisera dans ses propres ressources pour faire face aux inondations. Pourtant selon des observateurs avertis, il existe une formule alternative qui pourrait permettre de préserver les maigres ressources financières du Sénégal et régler ainsi en grande partie, ce problème. Cette solution de rechange, selon eux, consiste point à tendre la main, mais plutôt de solliciter l'aide de la communauté internationale en faisant recourt aux mécanismes existants comme viennent de le faire les Etats-Unis après le passage du cyclone Katrina. Grâce à cette aide internationale, les Etats-Unis ont pu bénéficier de 250 milliards de FCFA de la part du Koweït et 50 milliards venant

du Qatar (A. Diouf, Walfadjri). La même méthode avait été de rigueur en Asie du Sud-est et en Indonésie après les dégâts causés par le Tsunami.

Cette solution a été soumise par un opposant sénégalais au chef de l'Etat lors de l'audience que ce dernier a accordé à l'opposition. Selon lui, « il existe au niveau de l'Union Européenne un fonds d'urgence et de calamités pour soutenir les pays du groupe Afrique Caraïbe Pacifique (ACP) dont le Sénégal est membre frappé de catastrophes naturelles dont l'ampleur justifie un tel soutien. Ces fonds sont logés à Bruxelles et peuvent être saisis par le Sénégal selon les procédures prévues ».

En outre la communauté internationale, sous l'égide des nations unies impliquant ces agences et le PNUD dans toutes les zones du globe, dispose de fonds pour faire face aux catastrophes naturelles. Mais il faudra au préalable franchir quatre étapes. La première consiste de la part des autorités Sénégalaises à effectuer une saisine en direction des agences des nations unies au Sénégal. La seconde tient à une évaluation correcte de l'ensemble des dégâts causés aux populations et aux équipements de développement. L'élaboration d'un document final fiable établissant l'ampleur des dégâts et indiquant les mesures de prévention permettant d'éviter à l'avenir le retour des effets de pareilles calamités en constitue la troisième étape. Il s'agira pour la quatrième étape de lancer un appel, de la part de la communauté internationale, avec les ressources réunies.

Le chef de l'Etat n'a pas accordé d'importance à cette proposition, préférant financer ce plan avec la poche du contribuable Sénégalais.

L'assemblée ayant acceptée la proposition du président, les élections seront reportées pour secourir les victimes des inondations. Cette somme ne sera pas suffisante parce que, selon M Assane Diagne, « les opérations urgentes vont nécessiter ce montant. Mais avec les ambitions du plan Jaxaay sur l'ensemble du territoire, nous allons dépasser cela (52 milliards) (Sakho KH, n° 2599).

III – LES MODES D'ACQUISITION DES LOGEMENTS JAXAAY

1 – Le recensement

Le recensement permet de quantifier le nombre de familles touchées par les inondations ainsi que le nombre de logements à construire. En effet, le recensement effectué par l'ANLIB avait révélé 1800 familles pour Guédiawaye et 1900 pour Pikine. C'est de ce recensement que découlent les 3000 logements lancés par le chef de l'Etat.

Après la dissolution de l'ANLIB, un autre recensement a été effectué par les préfets des deux départements en compagnie des délégués de quartier.

A leur descente sur les sites de projets, les membres de la commission vont à l'encontre des populations victimes des inondations pour les recenser après avoir délimité la zone devant faire l'objet du travail. Ils recensent les concessions inondées et habitées, celles inondées et abandonnées et celles inondables.

Ce dernier recensement complémentaire a fourni, pour le département de Guédiawaye 1723 familles sinistrées (926 familles pour Médina Gounass et 797 familles pour Wakhinane Nimzatt).

A la fin du travail, les services d'hygiène se chargent de la saisie des données et les transmettent aux préfets. Les délégués de quartiers, ayant participé aux recensements, ont une copie des listes comme tous les autres membres de la commission. Les préfets qui président la commission, vérifient les listes avant de les envoyer au Directeur du projet.

Ainsi, les données ci-dessus ont été fournies par la préfecture de Guédiawaye lors de la demi-journée d'étude organisée le 29 Août dernier (voir tableau n° 14).

Ainsi, sont recensées les maisons inondées habitées, les maisons inondées abandonnées et les maisons inondables.

SYNTHESE DES RECENSEMENTS JAXAAY

Tableau n° 12 : commune d'arrondissement Wakhinane Nimzatt

Quartiers	Maisons inondées habitées	Maisons inondées abandonnées	Maisons inondables	observations
Sérigne Tall	99		35	
Mor Sall	45	18	32	
Ibra Omar Sall	24	26	00	
Coly Senghor	09	03	00	
Mamour Diop	24	40	29	
Mamadou Ndao	14	28	83	
Matar Mané	88			
Amadou Wone	18	12	10	
Samba Sy	22	18	05	

Gorgui Faye	27	35	43	
Ablaye Yorro Diol	10			
TOTAL	380	180	237	

Source : Direction PCLSLIB

Tableau n° 13 : commune d'arrondissement de Médina Gounass

Quartiers	Maisons inondées habitées	Maisons inondées abandonnées	Maisons inondables	observations
Alassane Diol	138	52	00	
Ahmet Sow	61		57	
Sidy Touré	52	01	03	
Kalidou Sarr	22		07	
Bernard Ndour	36	01	04	
Ndofféne Niane	33			
El Hadji Mamadou Bodian	32	18	14	
Aly Kane	61	17	15	
Bouya Fall	38	41	10	
Samba Wade	06	09		
Diap Niang	30	44	07	
Saer Sy	28	42		
Baidy Ndiaye	19	24		
Arona Sall			04	
Total	556	249	121	
Total Département	936	429	358	
Total Maisons Recensées	1723			

Source : Direction PCLSLIB

2- L'attribution des maisons

Une demi journée d'étude a été organisée le 29 Août au Terrou bi. L'objectif de cette étude était de faire le point sur le recensement des sinistrés, d'apporter des éclaircissements sur le

mode d'attribution des logements et de créer un système de gestion des bases de données Jaxaay.

Des critères ont été définis pour l'attribution des logements Jaxaay. Les familles qui sont situées sur les emprises des lacs (les voies d'accès) sont les premières attributaires des logements.

Ensuite, viennent celles qui habitent aux abords des lacs et enfin celles qui ont abandonnées leurs maisons.

L'attribution des logements constitue la suite logique après les recensements. En effet, les listes transmises officiellement sont utilisées pour les attributions à faire.

A la réception des listes, la situation des logements est faite et l'attribution se fait suivant la disponibilité des logements et les priorités dégagées. C'est ainsi que les listes des attributaires, portant les numéros des villas attribuées sont envoyées à la SNHLM pour leur traitement. Les copies de ces listes sont transmises aux préfets pour qu'ils puissent avertir les bénéficiaires par l'intermédiaire des délégués de quartier.

C'est à ce moment qu'ils doivent se rendre au bureau de la SNHLM qui se trouve à Pikine, en face de Bidèw Bi, pour y signer leur contrat.

Le déplacement des populations se fait suivant des critères. Il y'a d'abord celles qui sont sur le lit du lac qui sont suivi par celles qui sont aux abords du lac et les propriétaires des maisons abandonnées. Il s'y ajoute les gens qui sont dans les camp de Thiaroye et Yeumbeul. (B. Dione, 2007).

Etant donnée que les attributions ne concernent pas encore les locataires, il nous arrive dés fois de voir des locataires qui se présentent lors du recensement comme étant les propriétaires des maisons situées dans les zones de projet. Cependant ce n'est que lors de l'attribution que l'on découvre qu'ils ne sont pas les véritables propriétaires.

De même, il y a aussi des propriétaires bénéficiaires de logement à la cité Jaxaay qui, n'étant pas trop nécessiteux, en d'autres termes ayant où habité donnent leur maison en location. Conséquence, ces logements seront récupérés et réattribués à d'autres personnes. Cependant, un problème sérieux se pose au niveau des attributions car il y a beaucoup de litiges la dessus.

3 – la signature de contrat

Le sinistré attributaire de logement Jaxaay va signer son contrat de location vente au Bureau de la SNHLM sis à Pikine. La SNHLM se charge de la commercialisation des logements. En

effet, l'attributaire qui signe son contrat reçoit une fiche où sont inscrit le nom et le prénom de l'attributaire, le numéro du logement et l'unité de voisinage et le montant mensuelle à payer.

Les logements sont à payer sur une durée de cinq (5) à vingt (20) ans. Selon M Amadou Matar Ba, chargé de la commercialisation au Bureau de Pikine, la plupart des sinistrés ont opté pour vingt (20) ans.

4 – la remise des clés

Une fois le contrat signé, l'attributaire peut se rendre dans un premier temps au site de relogement de Keur Massar-Rufisque muni de sa fiche d'attribution et de sa pièce d'identité pour y retirer sa clé et il peut se rapproché des agents du projet chargés des déplacements des attributaires de logement Jaxaay. Ces derniers sont chargés de la programmation des déplacements.

Cependant, les sinistrés des camps, qui n'attendent que l'achèvement de leur logement, n'attendent pas d'être déplacés par les agents chargés des déplacements.

IV- Les ouvrages réalisés

Dans ce cadre, d'importantes réalisations ont été faites. Au rang desquelles la construction de logements sociaux aux Parcelles Assainies de Keur Massar-Rufisque qui est l'un des volets les plus décisifs pour les populations sinistrées, la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations dans les zones inondées et inondables de la voirie urbaine.

En ce qui concerne les aménagements et les travaux hydrauliques, les réalisations concrètes ont été les suivantes à Dakar :

- Aménagement de la zone de captage, un bassin de stockage et d'infiltration des eaux pluviales pour une capacité de 165000 m³ sur 11 ha d'emprise a été réalisé.



Photo n° 5 : la zone de captage



Photo n° 6 : mur de clôture de la zone

Sur un total de cent soixante cinq mille cinq cent mètres cubes de sable à excaver et à évacuer, cent cinquante mètres cubes sont déjà réalisés.

Soixante sept baux ont été retirés par l'Administration et deux maisons situées dans l'emprise du bassin ont été démolies, pour permettre la poursuite des travaux de décapage (conseil interministériel du 29 Juin 2006).

- Aménagement du parc zoologique de Hann dont l'objectif est de lutter contre le déversement du trop plein d'eau du lac situé dans le parc au niveau du Km 6,5 et qui crée des difficultés à la circulation routière. Concrètement, les travaux consistent à la réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux résiduelles du lac situé dans le parc vers la baie de Hann. Actuellement 193 mètres linéaires de tuyau de diamètre 800 sont déjà réalisés.
- Aménagement du point bas de Yoff devant le commissariat de police. Là, un dispositif d'urgence consistant à ouvrir une brèche sous les fondations de la maison en construction, a permis l'évacuation des eaux stagnantes.
- Aménagement de Ngor Virage : puisque le lotissement de Ngor Virage n'a pas encore pris forme, il a été trouvé une solution provisoire consistant à réaliser une tranchée longeant ladite parcelle et débouchant sur la mer. Le travail est fait en collaboration avec l'AATR.
- Au niveau du Km 14 et des quartiers environnants (Thiaroye, Ndiago Bar, Diamaguène et Diack Sao) fortement touchés par les inondations de 2005, des opérations de drainage ont été assurées par les sapeurs pompiers avec l'assistance du collectif des habitants de la localité ainsi que le curage et l'évacuation des eaux dans certains quartiers et établissements scolaires durement éprouvés. Il s'agit notamment

de Sam Sam 3 (avec l'école primaire et l'école Kalasan et le sous quartier de Ndiago Bar), Biafra dans la commune d'arrondissement de Thiaroye Gare, Messéré, Médine 4 et 5 et Daroulaye dans la commune d'arrondissement de Djiddah Thiaroye Kao. . Un système provisoire est mis en place pour faciliter l'évacuation par gravité des eaux pluviales à la mer.



Photo n° 7 : Ecole inondée à Diamaguène Photo n° 8 : école élémentaire inondée à Diack Sao

Toujours dans les ouvrages réalisés, il y a les opérations de réhabilitation et de revitalisation des bas fonds, dont la démolition de bâtiments et la revitalisation des sites inondés et inondables.

- Pour les démolitions, les opérations ont concerné les quartiers Bagdad, Niety Mbar, Médina Gounass et Wakhinane Nimzatt.



Photo n° 9 : début des démolitions : enlèvement des toitures des maisons

- Pour ce qui est des opérations de revitalisations des sites inondés et inondables, 114540 m³ de déblais et des ordures entassées ont déjà été évacués, si l'on se fie aux

évaluations de l'entreprise Gécom qui signale aussi que 398846 m³ d'eau ont été pompées



Photo n° 10 : déblaiement des zones de bassin

1 – les bassins

a- les travaux de réalisation

Dans les zones inondées et inondables de la banlieues de Dakar (Pikine et Guédiawaye), le projet a réalisé des bassins. Il s'agit de bassins en eau dans des zones basses revitalisés et réhabilités. Ainsi, quatre bassins sont déjà ou en cours de réalisation par l'entreprise Gécom : deux dans le département de Pikine et deux autres dans le département de Guédiawaye.

Dans le célèbre quartier de Médina Gounass, 266 maisons qui se trouvent dans le lit du bassin ont été toutes démolies. 25552 m³ de gravats et d'ordures ont été enlevés du bassin de Médina Gounass. Les opérations de pompages ont duré 248 heures et 71290 m³ d'eau ont été déversé vers l'exutoire (B. B. Sané, le Soleil).

Actuellement plus de 400 maisons ont été détruites.

En effet, ce sont 354 familles qui ont abandonnées leur maison et qui ont été relogées aux Parcelles Assainies de Keur Massar.

Sur le site du bassin de Médina Gounass dont la longueur est de 1400 m, les travaux d'extraction des gravats et des ordures sont en cours. Les techniciens de l'entreprise privée en

charge de l'opération d'aménagement du bassin ont indiqué qu'il arrivait qu'en une seule nuit 150 tonnes d'ordures soient enlevées du site.



Photo n° 11 : début des travaux du bassin de Médina Gounass

Concernant le second site de Wakhinane Nimzatt dont la longueur avoisine les 2500 m, les travaux d'évacuation des ordures et des gravats sont toujours en cours.

Dans le site de Wakhinane Nimzatt, plus de 600 maisons ont été détruites (selon les agents de l'entreprise Gecom) et plus de 5000 m³ de gravats et d'ordures ont été enlevés. Les travaux n'avancent pas comparés aux autres sites.



Photo n° 12 : travaux du bassin de Wakhinane Nimzatt

b- les aménagements

Après des noyades de deux enfants et des animaux, une recommandation avait été faite par le premier ministre. Elle consiste à clôturer les bassins et à les électrifier afin de sécuriser les bassins et éviter ces noyades. Pour ce faire une visite des bassins a été organisée par les agents du projet en compagnie de quelques agents de la SENELEC qui se charge de l'électrification, de la DPEVU, de la DREEC et de GECOM. Cette visite avait pour objectif de dégager les emprises des poteaux d'électrification et de clôture.

Ainsi, les bassins de Nietty Mbar et de Bagdad sont déjà électrifiés. Les autres bassins de Médina Gounass et de Wakhinane dont les travaux se poursuivent ne sont pas encore électrifiés.

L'opération de clôture a également débuté dans les bassins de Nietty Mbar, de Bagdad et une partie de Médina Gounass. Ce sont les poteaux sur la photo ci-dessous qui servent de clôture des bassins. Ils seront entourés de filets tout autour pour éviter des passages. Mais des passages sous forme de portes sont réservés.

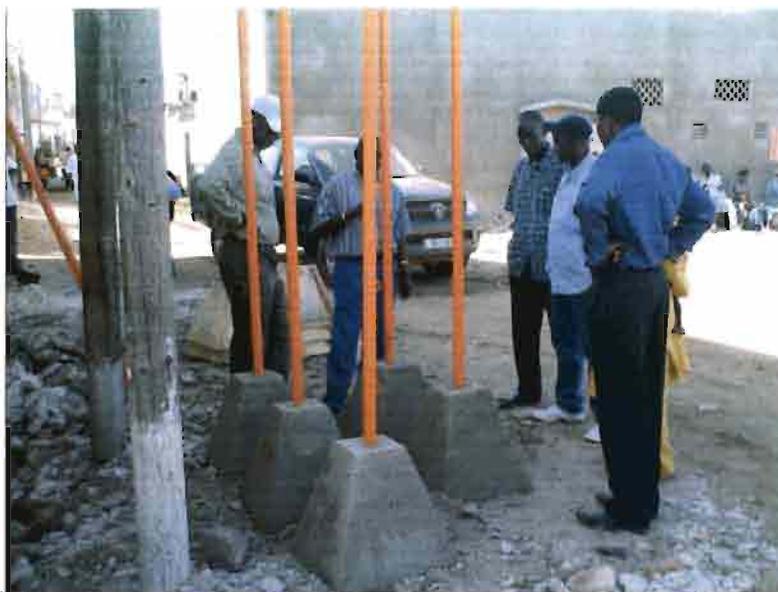


Photo n° 13 : les poteaux de clôture des bassins

Il est prévu également de faire des plantations tout au long des bassins, d'y mettre des bancs publics, des maisons communautaires. Les plantations ont débuté sur le bassin de Bagdad.

2 – la construction de logements sociaux

En dehors de la réalisation de bassins dans les zones basses, des logements sont en construction à Keur Massar – Rufisque pour les sinistrés qui habitaient les zones inondées et

inondables. Ainsi 3000 logements sont en construction. Les travaux ont démarré depuis le 30 Septembre 2005. Cependant, des problèmes de litige foncier étaient posés lors de l'affectation de terrain. Selon M Xavier Kane, chargé du dossier, rassure : « les terrains qui sont choisis dans le cadre du projet Jaxaay n'ont rien à voir avec ceux dont les acquéreurs ce sont déjà acquitté de leur droit ». D'ailleurs ajoute-il, des instructions fermes ont été données pour que ces derniers entre le plus rapidement possible en possession de leur terrain. « Les travaux de bornage vont être accéléré et les parcelles livrées ». (A Diouf, 2005).

CONCLUSION

Ayant comme objectif l'éradication des bidonvilles en luttant contre l'occupation anarchique des zones basses et la lutte contre les inondations, le projet Jaxaay déplace les habitants des zones basses pour leur construire des logements modernes et de les reloger. Ainsi, les zones basses ont été réaménagées pour servir de bassins de rétention. En dehors de la construction de logements sociaux et de la réhabilitation des zones basses, des ouvrages hydrauliques ont été réalisés. Cependant, les bénéficiaires de ces logements mènent une vie difficile même loin des eaux.

CHAPITRE VI

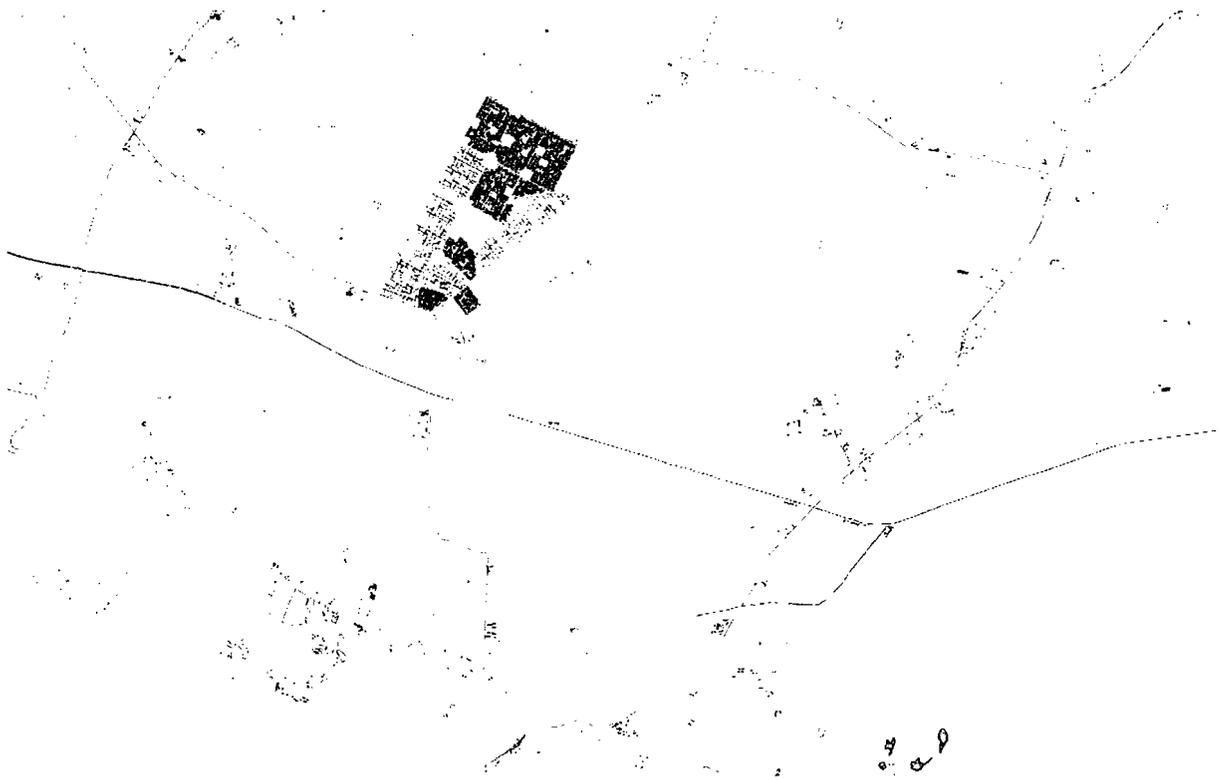
LE RELOGEMENT DES SINISTRES : LA CITE JAXAAY

INTRODUCTION

Pour rappel, des eaux pluviales avaient envahi de nombreuses maisons amenant du coup, des milliers de familles à se réfugier sous des tentes installées sur différents sites. Et Me Wade avait promis, on se rappelle, le relogement de ces familles sinistrées en leur construisant des maisons dans le cadre du plan Jaxaay, en échange de la démolition de leurs demeures pour l'aménagement des terres dégagées. Cela, pour une enveloppe officielle de 54 milliards de francs Cfa. Le terme Jaxaay, nom wolof de l'aigle symbolise l'oiseau qui ne se laisse pas embourber dans les eaux.

1 – Présentation

La cité Jaxaay est un petit village qui se trouve dans la communauté rurale de Sangalkam. Elle est limitée à l'ouest par l'hôpital traditionnelle de Keur Massar, à l'est par la coopérative d'habitat de la gendarmerie (COHAG), au nord par le prolongement de la VDN et au sud par la route des Niayes (route de Rufisque) (voir carte n° 5). Elle est chevauchée par deux départements : celui de Pikine et de Rufisque. Elle est composée de huit (8) unités de voisinage. Ces unités de voisinage étant séparées par la cité Gendarmerie, les habitants les différencient non pas par leur numéro d'unité mais plutôt par leur lot d'habitation. C'est ainsi que l'on parle de Jaxaay 1 et de Jaxaay 2 (voire carte n° 5 et plan de masse).



1 – la cité Jaxaay 1

Elle est constituée de trois (3) unités de voisinage que sont les unités 11 A, 11 B et 12 B. Cet ensemble d'unités appelé Jaxaay 1 se trouve à l'entrée de la zone de relogement. L'unité 11 A est composée de 222 parcelles toutes affectées au projet Jaxaay. L'unité 11 B elle également contient 199 parcelles qui sont toutes à Jaxaay. Par contre l'unité 12 B a 386 parcelles dont les 28 sont pour la SNHLM et les 358 pour le projet. Les terrains réservés par la SNHLM sont en général des terrains qui se situent en bordure de route. Nous avons mis les plans détaillés en annexe.

2 – la cité Jaxaay 2

Elle est la plus grande et se trouve à quelques centaines de mètres de Jaxaay 1, après la cité Gendarmerie. Elle est constituée de cinq (5) unités de voisinage que sont les unités 17A, 17B, 19, 20 et 21. De même que Jaxaay 1, Jaxaay 2 a aussi des terrains qui appartiennent à la SNHLM. En effet l'unité 17A a 506 parcelles, l'unité 17B a 60 parcelles, l'unité 19 dispose 703 parcelles, l'unité 20 quand à elle bénéficie de 230 parcelles et enfin l'unité 21 détient 647 parcelles.

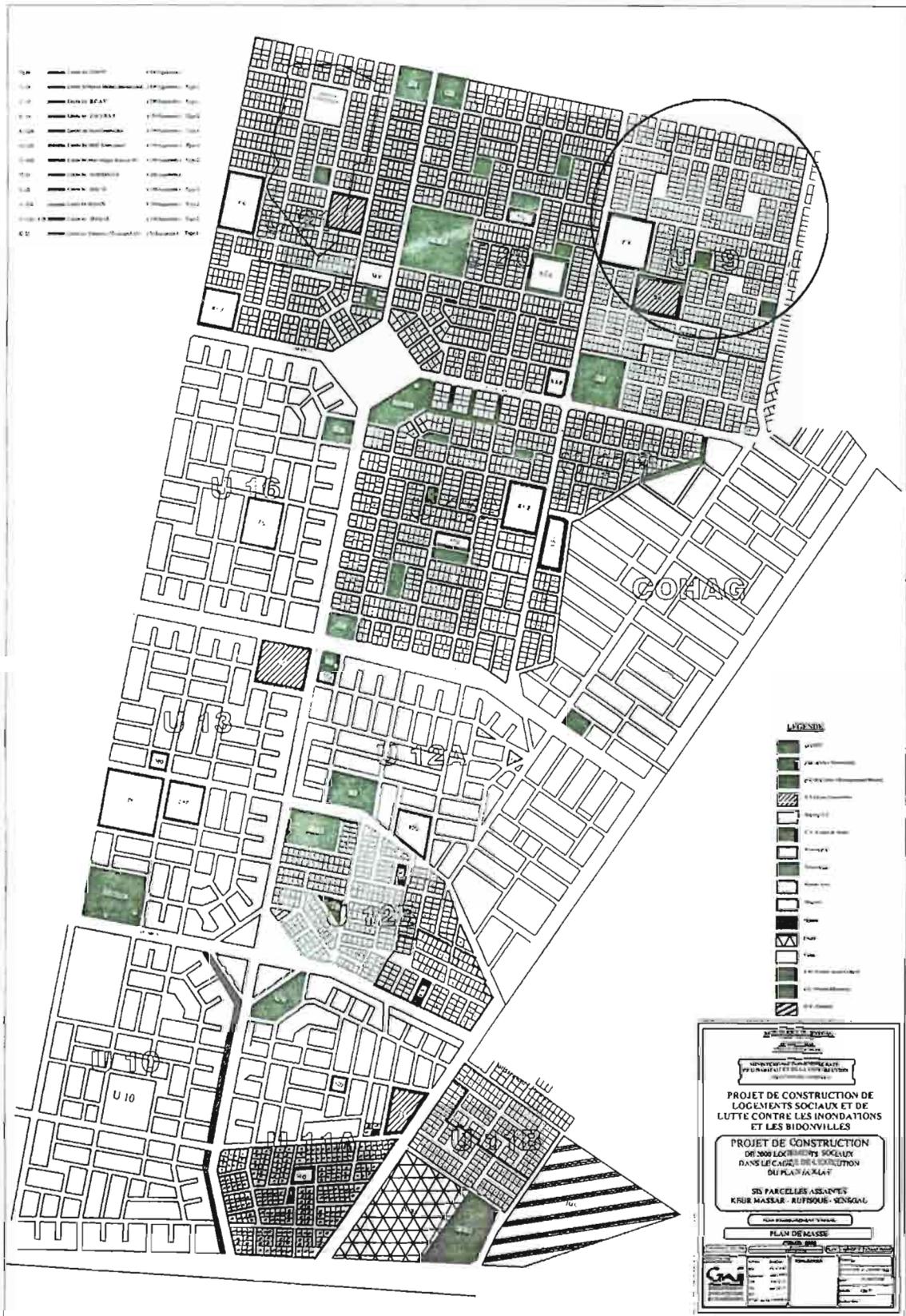
Les unités qui sont en gras sont destinées au Projet Jaxaay.

Le plan de masse du lotissement Jaxaay est conçu par le Groupement d'Architecture et d'Ingénierie (GAI)

Additionnant les parcelles des deux Jaxaay, nous obtenons les 3000 logements prévus (voir tableau suivant).

Tableau n° 14 : répartition des parcelles à Jaxaay

Unités de voisinage	Nombre total de parcelles	Parcelles affectées à Jaxaay	Parcelles restant pour la SNHLM
11 A	222	222	0
11 B	199	199	0
12 B	386	358	28
17 A	632	506	126
17 B	195	135	60
19	730	703	27
20	728	230	498
21	670	647	23
Total	3762	3000	762



Graphique n° 7 : plan de masse de Jaxaay

II – les logements

Après la démolition de leurs maisons situées dans les points d'eau, les sinistrés sont relogés dans des cités modernes à Keur Massar-Rufisque. Ces logements à vocation sociale sont donnés aux sinistrés sous forme de location / vente.

1 – qu'est ce que le logement social ?

La baisse du rythme de la construction, l'immobilisation des fractions les plus défavorisées, la montée des tensions interethniques et la progression des impayés sont les traits les plus marquants d'une évolution assez générale qui a conduit les organismes propriétaires de logements sociaux à redéfinir aussi bien leurs missions que leurs moyens d'action. Soumis à des contraintes d'ordre administratif et politique, les offices HLM ne peuvent pour autant faire complètement abstraction des contraintes du marché : il leur faut se soucier de la valeur de leur patrimoine, et en assurer une rentabilité minimale. Du coup, ils ont vu leurs problèmes se déplacer de la gestion des flux à celle des stocks. Désormais, il s'agit moins pour eux de trier les demandes en fonction de critères définissant de façons abstraites ces priorités, que de maîtriser l'évolution des grands ensembles du double point de vue de la composition sociale et des relations locales. De plus en plus, c'est le souci de l'équilibrage social et de la bonne cohabitation qui passe ainsi au premier plan (Y. Grafmayer, 1995).

Si on se réfère à Jean Marc STEBE : « le logement social ne peut se définir comme étant le lieu d'habitat des couches de population les plus modestes. Si c'était le cas, le logement social existerait depuis toujours et partout. Dans la locution logement social, on trouve la notion du social, qui est en l'occurrence ici fondamentale, car elle intègre l'idée de solidarité et de transfert entre les citoyens. »

« On peut entendre par logement social celui qui a bénéficié, pour sa réalisation, de l'aide directe ou indirecte des pouvoirs publics, de l'Etat et des collectivités territoriales, et qui vise explicitement à loger les personnes à revenus modestes moyennant un loyer compatible avec leurs ressources ». Cette définition du logement de J M STEBE nous conduit à étudier l'aspect social des logements Jaxaay.

2 – le prix de vente des logements

D'une valeur marchande de 15 millions de francs, ces logements du plan Jaxaay sont subventionnés à hauteur de 11 millions de francs par l'Etat du Sénégal, et sont cédés aux sinistrés à 4 millions de francs. Le remboursement est étalé sur 05 voire 20 ans. Soit un loyer

mensuel d'environ 20000 francs CFA. Etant entendu qu'à la fin de l'échéance, la maison devient de droit la propriété du sinistré. Ainsi, les sinistrés du plan Jaxaay paient quasiment les mêmes charges locatives que supportaient leurs anciens voisins locataires dans leurs anciennes concessions des quartiers envahis par les eaux.

En posant la question de savoir le prix des logements à M Mansour Ndoye, chef du projet ; à M Amadou Matar Bâ, chargé de la commercialisation au bureau HLM de Pikine et à toutes les personnes ressources du projet la même réponse est donnée. « Les maisons coûtent 15 millions de FCFA, l'Etat du Sénégal contribue à hauteur de 11 millions et le sinistré paie 4 millions. Les modalités de paiement sont fixées sur une durée de cinq (5) à vingt (20) ans ». Mais selon M Bâ les sinistrés ont opté pour Vingt (20) ans. Ainsi, le sinistré devra verser sa charge locative et ceci pendant vingt (20) ans pour être propriétaire du logement qu'il occupe.

Selon le chef du projet, «Les maisons coûtent 4 millions. Maintenant, cela dépend du mode d'acquisition des logements. Si quelqu'un a la possibilité de payer comptant, la maison lui revient à 4 millions. Au cas contraire, il peut verser 26 000 francs durant 20 ans. Ce qui fait 6.240.000 francs si on y inclut les frais d'assurances vie et risque. Pour lui, ces maisons auraient même dû coûter plus cher si l'Etat ne les avait pas subventionnées. «Les villas coûtent, en principe, plus de 15 millions. Nous payons aux entreprises 6,5 millions et avons acheté le terrain... Ce qui fait que l'Etat participe à hauteur de 11 millions. Les 4 millions reviennent aux bénéficiaires, à qui on ne demande ni apport, ni avance», renseigne M. Ndoye (D Gbaya, le Quotidien).

Au bureau HLM de Pikine c'est presque la même réponse, le sinistré qui paie comptant, le logement lui revient à 4.000.000 de F CFA. Pour ceux dont le paiement est étalé sur les vingt ans, ils paient plus de 4.000.000. Autrement dit ils payent chaque mois 26.351f CFA répartis comme suit :

- Principale : 16.777 FCFA ;
- Assurance vie : 2.167 FCFA;
- Assurance obligatoire : 2.000 FCFA et
- Intérêt : 5.517 FCFA

Si nous faisons le calcul des 26.351 sur vingt ans, le logement revient à 6.324.240 FCFA.

Amsa assurance est l'assureur des logements Jaxaay. Le bénéficiaire signe un contrat d'assurance avec la société Amsa Assurance. « Le contrat d'assurance est la convention par laquelle un souscripteur se fait promettre une prestation, pour lui ou pour un tiers, en cas de

sinistre, moyennant le paiement d'une prime. Cette prestation est payée par une entreprise d'assurance qui effectue la compensation de risques analogues en utilisant des méthodes statistiques. » (Y. Lambert-Faivre, 2001).

Cette définition permet de dégager les trois éléments que l'on retrouve dans tout contrat d'assurance : un risque à garantir, une prime qui est le prix de la sécurité, une prestation de l'assureur en cas de sinistre.

Le mot risque est un mot clé des trois éléments de l'assurance – risque, prime, sinistre – ce risque est le plus fondamental et détermine les deux autres car le calcul de la prime comme la réalisation du sinistre sont fonction du risque assuré.

Dans notre cas d'étude le risque assuré est la mort. Vu l'étalement du paiement des logements qui est de 20 ans et vu la tranche d'âge des bénéficiaires qui est de 50 à plus de 60 ans en moyenne, les maisons nécessitent une assurance qui, en cas de décès, permet aux héritiers de jouir de leur droit. Ainsi en cas de mort l'assureur va payer le montant restant du logement et les héritiers seront les bénéficiaires du logement. Le tableau ci-dessous fait l'état des tranches d'âge des sinistrés.

Tableau n° 15 : tranche d'âge des sinistrés

Ages	Nombre	Pourcentage
Moins de 40 ans	15	15 %
40 – 50 ans	30	30 %
50 – 60 ans	23	23 %
Plus de 60 ans	32	32%
Total	100	100%

Source : enquêtes auprès des ménages.

Ce tableau indique que 55 % des sinistrés ont plus de 50 ans. Ce qui veut dire que même s'ils travaillent, ces personnes vont aller à la retraite dans 10 ans. D'ailleurs les 32 % des 55 ont plus de 60 ans ; autrement dit sont à la retraite.

3– le coût des logements

a- le prix des terrains

Quand les inondations du mois d'août 2005 ont rendu inhabitables certaines banlieues défavorisées de Dakar, le programme de construction de logements sociaux, envisagé depuis

longtemps par le gouvernement pour loger décentement chaque famille sénégalaise, est subitement devenu une urgence nationale. A cet effet, la SNHLM a rapidement affecté à l'Etat Sénégalais 3000 terrains viabilisés. Ces terrains sont vendus à l'Etat à 1.500.000 FCFA l'un (source : bureau HLM de Pikine). Ce qui revient à 4.500.000.000 FCFA pour les 3000 parcelles.

b- le coût des constructions

Pour la construction des logements des appels d'offres ont été lancés aux promoteurs Sénégalais. Ainsi, treize (13) promoteurs ont gagné le marché des constructions parmi lesquels nous pouvons citer : SAGEF, SIDAK, Baol construction, SIPRES, SCI la Linguère, EGTDK, EGCD, etc.

Ces promoteurs construisent les logements pour un montant de 6.500.000 FCFA l'unité. Chaque logement est constitué de deux (2) chambres, d'un salon, d'une cuisine, des toilettes et un arrière cours. Les promoteurs achètent tout le matériel nécessaire (ciment, béton, fer, carreau, peinture, portes, fenêtres, etc.).



Photo n° 14 : les maisons Jaxaay construits par SIDAK

Le projet ne paie que 6.500.000 FCFA par logement construit et le terrain lui revient à 1.500.000 FCFA. Ce qui fait un total de 8.000.000 FCFA pour chaque logement construit. Le montant total des 3000 logements est donc estimé à 19.500.000.000 FCFA ;

Tableau n° 15 : récapitulatif du montant des logements

Rubriques	Prix	Nombre	TOTAL
Terrain	1.500.000		4.500.000.000
Logement	6.500.000	3000	19.500.000.000
TOTAL	8.000.000		24.000.000.000

A la place des 15 millions subventionnés par l'Etat on se retrouve avec 8 millions investis pour la construction d'un logement. Ce qui nous pousse à nous poser la question de savoir si le coût des équipements construits sur le site sera payé par le sinistré bénéficiaire du logement.

III – Des sinistrés incapables de payer leur loyer

Annoncées, au début, comme gratuites par le président, mises en vente par la suite, les maisons du plan Jaxaay posent de sérieux problèmes à leurs destinataires. Confiées à la Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM), elles sont cédées entre 4 millions et 6 millions de francs, «selon le choix d'acquisition». Mais, quelque soit le montant, il est toujours trop élevé pour certains. L'ancien ministre de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire avait fait savoir que le chef de l'Etat allait acheter les logements pour les sinistrés rappelant que la parcelle, son aménagement et le logement seront gratuits pour les futurs bénéficiaires. (Kh. Sakho, 2005). Cette affirmation sera contestée par le Pr Bathily dans un entretien qu'il a accordé à Amadou Diouf du quotidien Walfadri. Il dit qu'il est difficile de déguerpir des milliers de gens qui habitent un quartier parce que, l'Etat n'a pas les moyens. Et de préciser pour démentir le gouvernement qui entend reloger gratuitement les sinistrés. « Un Etat qui dit qu'il va construire des logements gratuitement n'est pas sérieux ». Et d'inviter le chef de l'Etat à dire clairement aux Sénégalais comment il compte s'y prendre. Va-t-il aussi construire des logements pour les sinistrés de Matam, Niore et d'autres localités en proie aux inondations. (A Diouf, 2005). Ces logements seront par la suite vendus aux sinistrés.

1 - le nombre d'attribution

« Ces maisons devraient être disponible au plus tard le mois d'Avril 2006. Date à la quelle les clés des trois milles seront mises entre les mains des propriétaires », disait le ministre Assane Diagne (KH Guèye, 2005). Car il était prévu de construire et de livrer deux cent cinquante (250) logements par mois. Deux ans après le démarrage des travaux, plus de la moitié des logements sont toujours en construction ou en finition. Cependant, on note une lenteur sur le

rythme de construction. Car sur 3000 logements prévus pour sept mois, seul le tiers des logements est livrés sur des constructions qui ont démarré il y a environ deux ans. Ce qui représente 33% environ du nombre prévu pour la première phase. Mais en visitant les chantiers le mardi 04 Septembre, en compagnie des ingénieurs en génie civil de Jaxaay, nous avons constaté que le taux de construction est relativement en hausse.

Les attributions de logement se font suivant des lettres adressées au directeur commercial de la SNHLM. Cependant, il arrive que des propositions soient faites et que les bénéficiaires ne rejoignent pas leur logement faute de litige, ou de logement inachevé. Par conséquent, le nombre d'attribution envoyé par la direction du projet à la SNHLM et le nombre de sinistré reçu par cette dernière n'est souvent pas le même chiffre. Pour parer à ce dysfonctionnement, des enquêtes ont été menées les 20 et 21 Février derniers par des agents du projet pour confronter les chiffres qui ont été envoyés à la SNHLM aux réalités du site.

Ainsi, les enquêtes ont révélé que sur les 1000 et quelques propositions d'attribution, seuls 928 ont regagné leur logement.

Il faut noter par ailleurs que les 928 attributaires de logement Jaxaay ne sont pas tous des sinistrés des inondations de 2005.

A cet effet, beaucoup de sinistrés s'interrogent sur la gestion des maisons. «La gestion des maisons Jaxaay est discriminatoire. Certaines maisons construites pour les sinistrés ont été attribuées aux déplacés de la gare ferroviaire de Dakar, de la cité capverdienne, Terou Baye Sogui., alors qu'ils n'y ont pas droit. Ces maisons sont construites exclusivement pour les sinistrés» (propos d'un sinistré recueilli par D. Gbaya du Quotidien).

En effet parmi les 928 sinistrés ainsi relogés à Jaxaay, les 29 sont les déplacés de Paul Doumer (quartier spontané situé aux environs du palais présidentielle), les 10 sont les déplacés de la gare ferroviaire de Dakar.

Des attributions ont été faites après les enquêtes et le chiffre s'élève actuellement à environ 1300 attributions.

Interpellé sur la question, Mansour Ndoye, coordonnateur adjoint du projet du plan Jaxaay confirme le recasement des déguerpis de la gare routière de Dakar, mais dément toute attribution de maisons aux habitants de la cité capverdienne et de Terou bay Soggi. Justifiant le premier cas, cet ingénieur explique : «Lorsque le président Wade lançait le Plan Jaxaay, il était destiné aux couches les plus défavorisées.»

Pour lui, le sens donné, en réalité, à Jaxaay, c'est que, souligne-il, «c'est un projet de construction contre les zones inondables et les bidonvilles».

La ville de Guédiawaye se taille la plus grande part des attributions avec plus de cinq cent (500) attributaires.

2 – des sinistrés dans l'impossibilité de payer leur logement

L'idée émise par le président de la république est d'acheter les logements construits et de les donner gratuitement aux sinistrés. Telle était la décision initiale du président. Mais, on assiste à un revirement de situation. Après la démolition de leur maison, les anciens propriétaires de maison dans les zones basses sont devenus des locataires à cause du projet Jaxaay.

En effet une population composée essentiellement de pauvre doit, en dehors d'une quête de dépense quotidienne, payer chaque mois 26351 FCFA. Ce qui est trop cher pour les bénéficiaires de ces logements. Par conséquent, les sinistrés demandent au gouvernement de réduire la mensualité. Certains proposent même à ce que le président leur donne gratuitement les logements. Une dame du nom de O Sy, lors de nos enquêtes sur le site nous a dit qu'elle ne refuse pas de payer mais elle n'a pas les moyens. Et elle ajoute que le président qui a subventionné les logements à hauteur de 11 millions de FCFA pouvait continuer son œuvre et de les offrir gratuitement les logements. Ainsi beaucoup de bénéficiaire sont dans la même situation que madame Sy. A la question de savoir s'ils ont déjà commencé le paiement, la plupart répondent négativement. Sur les cinquante personnes interrogées, quatre ont commencé le paiement. Les deux n'ont payé qu'un seul mois car disent elles, elles avaient des contraintes qui les ont empêché de continuer. Ce qui représente un taux très faible de 8%. Ainsi, les 92% des sinistrés n'ont pas encore payé un seul mois. Selon M Amadou Matar Bâ, il aurait reçu 1 à 5% des sinistrés. D'ailleurs, il nous a fait savoir que ce n'était pas évident que les sinistrés paient leur mensualité. Cependant, la majorité des chefs de ménage sont des veuves. Elles n'exercent pas d'activité génératrice de revenu. Elles sont souvent des ménagères qui font de petits commerces de légumes, de cacahuettes, etc.

Le tableau suivant indique la répartition des chefs de famille selon la profession.

Tableau n° 16 : répartition des chefs de famille selon la profession.

Professions	Nombre	Pourcentage
Administration	5	10
Commerce	9	18

Autres	7	14
Retraite	10	20
Ménagère	16	32
Sans emploi	3	6
TOTAL	50	100%

Les chefs de familles sont en majorité des femmes. Parmi eux 32% sont des ménagères. Sur les neuf (9) qui exercent une activité commerciale, les six (6) sont des vendeuses de légumes, de pains et de petit déjeuner. Seulement cinq (5) sont dans l'administration. Il s'agit d'un agent du coud, d'un agent du ministère de l'intérieur, d'un émigré et de deux autres qui n'ont pas précisé leur lieu de travail.

3 – des maisons qui ne répondent pas aux attentes de leurs occupants

Deux chambres, un salon, une cuisine et des toilettes, telles sont les pièces construites dans les maisons Jaxaay. Ceci pour des familles de plus de dix (10) personnes. Les familles africaines sont de très grandes familles polygames. Ainsi, une maison de deux chambres et un salon ne répond pas aux réalités de notre société. Il faut noter aussi que la plupart des sinistrés habitaient dans des maisons de plus de 200 m² en moyenne, avec au moins cinq (5) chambres et salon et plus de 50% des maisons enquêtées ont plus de deux chambres et salon.

Cependant, il existe des maisons dont la moitié des chambres est inondée. Par contre il existe des maisons qui ne sont pas touchées par les eaux et dont les occupants sont obligés de se déplacer car leurs maisons sont comprises sur les emprises des bassins.

A Jaxaay, les familles sont dispersées. La plupart du temps se sont les parents qui viennent habiter et les enfants restent dans la banlieue. Certains d'entre eux vivent chez des proches parents et les autres vont à la recherche d'un loyer. Conséquence : une double location s'impose sur ces pauvres. Et les personnes qui n'ont pas les moyens de trouver un loyer pour leurs enfants, s'entassent dans les chambres. Un vieux nous a révélé qu'il vit avec ses deux femmes et sa belle fille. Les deux femmes occupent les deux chambres et la belle fille occupe le salon. Les deux femmes dorment avec leurs enfants (les plus petits) et le vieux passe la nuit dans la cuisine.

Et beaucoup de personnes vivent de la même manière à Jaxaay.

Afin de parer à cette situation, certains habitants essaient de construire d'autres chambres. Ils sont interdits de toute modification d'ici la fin du paiement intégral du logement. Malgré cette interdiction, ils persistent dans la construction. Selon M Ndoye, cette interdiction est due au fait qu'ils modifient le plan des cités. Et si on les laisse faire on assistera à la naissance d'un autre bidonville.



Photo n° 15 : des maisons modifiées

IV – DES INDEMNITES A LA PLACE DES LOGEMENTS

1 – la levée des camps

Le président Wade a donné des instructions de lever les camps, selon les responsables de la direction du plan Jaxaay, car les militaires réclament le terrain qui abrite le site de recasement des sinistrés à Yeumbeul II, pour les besoins de leur coopérative d'habitat dénommé « comico ».

Les camps abritant les sinistrés des inondations de l'hivernage 2005 devront commencer à être levés le lundi 30 Juillet 2007. C'est ce qu'a décidé la direction du projet « Jaxaay » de relogement de ces sinistrés, qui annonce l'indemnisation et la subvention des occupants de ces camps, avant la réinstallation des propriétaires de maisons sur le site « Jaxaay » à la fin de cette année.

Selon le coordonnateur adjoint, la levée de camp suppose la prise en compte de plusieurs paramètres. Du fait que nous avons deux types de sinistrés, des propriétaires de maisons sinistrées et des locataires sinistrés. Nous avons retenu de faire en sorte que tous les

propriétaires de maisons soient relogés au site Jaxaay et d'aider les locataires à se reloger quelque part.

Au début, l'Etat avait posé, il est vrai, des actes allant dans le sens d'une prise en charge correcte de la situation de ces sinistrés. Sur place une importante logistique avait été installée : raccordement au réseau électrique, l'installation de bornes fontaines, de sanitaires et une restauration complète et gratuite dans le cadre du plan Orsec lancé à cette occasion et qui aura duré six mois. Sans oublier les tentes qui devaient accueillir chacune une famille entière, si ce n'était les écoles de la banlieue ou la foire de dakar.

Coumba Diop raconte : « si nous avons accepté toutes les souffrances au niveau des camps pendant deux ans, c'est parce que wade, lors de ces sorties à la télévision nationale, ainsi que son épouse Viviane et Farba Senghor nous ont promis, à tous les sinistrés sans distinction, une maison. C'est pourquoi nous avons accepté les sacrifices au niveau des camps, croyant que ce ne serait qu'une étape, très amère certes, mais qui permettra d'accéder à nos maisons » (Dione G D, 2007).

1077 familles ont concernées l'ensemble de ces déplacés (Dione G D, 2007). Alors que selon les autorités du plan Jaxaay, des personnes étaient restées sur les sites inondés et n'ont pas été relogées.

Simplement parce que ces dernières, au nombre de 1186 pour le département de Pikine et 1792 pour celui de Guédiawaye.

Par rapport aux 1800 sinistrés vivant toujours dans les camps, les 600 sont des locataires et les autres, des propriétaires. L'on se demande alors si le plan Jaxaay profite réellement aux populations pauvres et démunies ? Car, il peut même arriver qu'un propriétaire de maison située sur les sites inondés et non déplacés, n'habite même pas la maison dont il est bénéficiaire dans le cadre du plan Jaxaay et la donne en location.

La décision de lever les camps a amené les sinistrés de Yeumbeul II à faire une grève de faim qui aurait duré trois jours.

2 – les indemnités

Un contrat dont les termes reposent sur le déguerpissement des sites en échange de 250000 f pour les sinistrés qui étaient en location, lors des inondations, et de 180000 f pour les propriétaires des maisons englouties par les eaux. En plus des 180000 f, l'Etat a, par ailleurs, proposé aux propriétaires des attestations qui leur donnent droit, dans six mois, aux maisons

conçues dans le cadre du plan Jaxaay mis en place au lendemain des inondations pour permettre à chaque famille de sinistrés d'avoir un toit. Elles sont plus d'une vingtaine de familles à avoir quitté la lointaine banlieue pour se masser à la station d'essence qui fait face à l'embarcadère Dakar-Gorée. Au cœur du centre ville, les sinistrés des inondations de 2005, casés au site de Yeumbeul II, ont lancé leur cri de cœur contre 'le contrat de l'humiliation'.

Les sommes d'argent, 180 et 250 milles, que l'Etat a octroyé respectivement aux expropriétaires et aux ex-locataires des maisons inondées constituent des appuis financiers à l'effet de les aider à supporter, pour quelques mois encore, leurs nouvelles charges locatives, le temps que d'autres lots de maisons soient à nouveau livrés.

Le Président avait annoncé, lors de son discours de nouvel an en janvier 2006, que toutes les victimes des inondations seront, sans exception, relogées, et avant le prochain hivernage. Si cette échéance est fixée, c'est parce que le chef de l'Etat se fonde sur la disponibilité du financement. Pour cette raison, il invite les promoteurs à travailler sans relâche, tout en veillant sur la qualité. Mais, précise-t-il : « Le programme d'urgence de 3000 unités déjà lancé vise, en priorité, les populations actuellement abritées sous des tentes ».

Cependant, pour les locataires, une subvention de 250.000 a été retenue pour leur permettre de partir correctement, d'une façon digne, et de pouvoir reprendre une autre vie ailleurs ».

Ainsi, environ 1500 sinistrés ont été indemnisés (locataire et propriétaire). . Mais, ces populations (propriétaires indemnisés) ne recevront leur logement qu'au mois de juin.

V – les équipements et infrastructures de bases

1 – les équipements scolaires

Un collège moderne est construit au sein de la zone de recasement ainsi que trois écoles élémentaires et une case des tout petit.

- Le collège se trouve au niveau de l'unité 11 B. Il est composé de douze (12) salles de classe réparties en deux bâtiments de R+1, dont quatre (4) salles spécialisées. Ces salles spécialisées sont soit des salles informatiques soit des laboratoires. Car il est prévu d'en faire un lycée. Outre les salles de classe, le collège est doté d'un bâtiment administratif et des toilettes. Il a en effet accueilli ses premiers pensionnaires au mois de Novembre dernier. Il compte deux cent cinquante (250) élèves répartis dans les différents niveaux : de la 6^{ième} à la 3^{ième}, le principal étant M Mamadou Wade. Les douze (12) salles sont non utilisées.

photo n° 16 : collège du plan Jaxaay

- La cité compte trois écoles élémentaires. L'une se trouve à l'unité 12 B, la seconde au niveau de l'unité 17 A et la dernière au sein de l'unité 19. Les deux premières sont toujours en construction. Cependant la dernière est réception depuis la rentrée des classes dernière. tous les niveaux sont fonctionnels : du cours d'initiative (CI) au cours moyen 2^{ième} année (CM²). Ils ont comme directeur M Cissokho. Il faut noter que les élèves n'occupent pas la totalité des salles.



Photo n° 17: école élémentaire de l'unité 17 B en construction

- Les tous petits ne sont pas en reste. Une case des tous petits est construite à l'unité 11A. elle compte soixante (60) enfants âgés de deux (2) à six (6) ans. La mensualité est fixée à 2000 FCFA par enfant.

2 – les services sociaux de base

a- les services de santé

Le principal problème des sinistrés recasés est l'absence de poste de santé dans la zone. Pour se faire soigné, les habitants de Jaxaay font des kilomètres pour trouver un poste de santé à l'entrée de Keur Massar. Ce qu'ils déplorent beaucoup. Car disent-ils en cas d'urgence, il est difficile d'accéder à keur Massar. : «Vraiment on est fatigués. Il n'y a rien ici. Lorsqu'une femme veut accoucher, elle est obligée de se rendre à l'hôpital situé à l'entrée de Keur Massar, qui est très éloignée.» La route qui y mène est cahoteuse et il est difficile de trouver un taxi dans cette zone. : «Non seulement, les véhicules clando ne circulent pas la nuit, mais

la route est quasi impraticable. Une femme enceinte a fait une fausse couche et une autre a accouché dans la voiture. Les voitures qui y vont sont dans un état délabré.

En effet un centre de santé est en à l'image de Matlabul Fawzeini de touba est en construction.

Pour venir en aide aux habitants de Jaxaay, la direction a mis à la disposition de ces derniers une maison qui sert de poste de santé et une infirmière à l'unité 17 A en attendant l'achèvement des constructions du centre de santé. Mais selon les habitants, l'infirmière ne vient que deux fois par semaine : les mardis et les jeudis.

b- les autres équipements et infrastructures

- Le poste de police : deux maisons ont été aménagées pour servir de poste de police en attendant la construction de l'hôtel de police. Mais ce poste de police tarde à ouvrir ses portes. L'insécurité est le second problème que les habitants de Jaxaay vivent. Pour assurer la sécurité de sa maison, chaque logement est tenu de payer 1000FCFA au vigil. Il n'y a pas de mur de clôture dans beaucoup de maison et celui de l'arrière cours est très basse, ce qui est une aubaine pour les voleurs.
- Absence de marché et de cimetière : pour se rendre au marché, les femmes de la cité vont à Keur Massar. «Chaque jour, on prend le clando pour aller au marché qui se trouve en face de la gendarmerie de Keur Massar.» Cependant, un mini marché est entrain de se créer en face de l'unité 11 B et un autre à l'unité 17 A. Les dames étales leurs légumes sur de petites tables. Mais il faut noter qu'en voulant un marché, les vendeuses de Jaxaay 1 (celles du marché d'en face de l'unité 11 B) occupent des terrains déjà affectés à des personnes privées.
- Dans le plan global des parcelles assainies de Keur Massar-Rufisque, il n'est pas prévu de cimetière. Ainsi, les populations souhaiteront avoir un cimetière, car disent ils pour enterrer leur mort, ils vont jusqu'à Thiaroye. De plus, étant donné qu'ils n'ont pas de morgue, ils ont du mal à garder les corps de ces derniers. D'ailleurs un jour « un vieux est décédé vers 14h et on était obligé de le garder dans le poste de police » nous raconte une dame.
- Le réseau électrique de la zone est souterrain. Les populations de Jaxaay n'ont pas manqué de se plaindre des compteurs de prépaiements installés dans toutes les maisons. Lesquels compteurs leur posent, considère une dame, de sérieux problèmes. «Il est difficile de trouver les cartes prépayées. Les cartes ne durent pas longtemps.

Pour une carte de 10 000 francs Cfa, vous n'en avez que pour quelques semaines. Et, si vous avez un réfrigérateur, n'en parlons.» Pour l'éclairage public, les populations aimeraient qu'on alimente les lampadaires qui sont déjà sur place.

- L'adduction en eau potable : les installations sont déjà faites. Mais beaucoup de maisons sont dépourvues d'eau. Il n'y a pas de borne fontaine pour permettre à ceux qui n'ont pas encore de raccordement de pouvoir disposer du liquide précieux. Interpellé sur le retard de l'alimentation en eau des concessions, M Dieng du service hydraulique de la direction de l'habitat nous dit que c'est du côté de la SDE car les fiches des bénéficiaires ont été envoyées depuis longtemps. Les populations ont un branchement social.

CONCLUSION

La cité Jaxaay est composée de Huit unités de voisinage. Elle est peuplée de quelque 1300 familles soit 13000 habitants environ. En dépit de la cherté des maisons et de l'insuffisance du nombre de pièces, les populations vivent dans un environnement sain sans eaux stagnantes. Cependant, le sol étant dans toutes les unités excepté l'unité 12 B argileux, l'absence de système d'assainissement entraînerait des conséquences beaucoup plus graves que celles vécues dans leur quartier d'origine.

CONCLUSION GENERALE

Située sur le littoral Nord Sénégalais, la ville de Guédiawaye est bâtie sur une succession de zones dépressionnaires avec une alternance de dunes sableuses. Aménagée pour accueillir les déguerpis du centre ville Dakarois dans les années 1960, Guédiawaye connaîtra une extension marquée par une diversité dans la typologie de l'habitat. Ainsi, on distingue trois types d'habitation. L'habitat planifié (les cités), l'habitat régulier dominé par l'auto construction et enfin l'habitat spontané situé dans les quartiers de Médina Gounass et de Wakhinane Nimzatt. Ce dernier est localisé dans les zones basses qui étaient d'anciens champs maraîchers. Ces champs, qui étaient sur la propriété coutumière des lébous vont être vendus suite aux sécheresses des années 1970 et 1980. La spéculation de ces terres appartenant au domaine national étant illégale, ces acquéreurs vont occuper ces terres de manière illégale et anarchique.

En effet, dépourvu de tout système d'assainissement, la reprise de la pluviométrie sera à l'origine des problèmes que connaissent ces quartiers. Depuis 1989, les habitants de ces zones basses de la ville de Guédiawaye vivent avec les eaux stagnantes.

Des stratégies ont été mises en œuvre par les autorités dont le programme de restructuration urbaine et de régularisation foncière. L'objectif de cette stratégie sera d'abord de mettre hors d'eau les quartiers afin de ne plus parler de zones inondables avant de régulariser la situation foncière des habitants.

De ce fait, des études de faisabilité ont été faites pour les deux quartiers. Mais la restructuration du quartier de Médina Gounass est tombée à l'eau car l'agence (AFD) qui devait financer le projet s'est retirée. Le projet de Wakhinane Nimzatt est financé par la coopérative allemande, la GTZ. Des études de faisabilité ont été menées en 2005 par le groupe top consult.

En 2005, les précipitations ont atteint une pluviométrie exceptionnelle. Des précipitations qui n'ont jamais été enregistrées depuis trente ans. Cette situation, d'une grande ampleur va donner naissance à un projet dénommé « plan Jaxaay ». Ce projet initié par le chef de l'Etat va secourir les sinistrés en leur construisant des logements modernes. Ces logements dits sociaux seront donnés aux sinistrés sous forme de location vente. Ainsi, les zones

anciennement occupées par ces derniers seront réhabilitées et laissées à leur vocation initiale. Il s'agit d'en faire des bassins de rétention.

Ces personnes déplacées dans cette zone sont relogées dans une cité moderne à Keur Massar-Rufisque. Sorties des eaux, ces habitants sont confrontés à des problèmes d'équipements et d'infrastructures, la cherté de la location et celle de la vie, etc.

Le manque de système d'évacuation des eaux usées et des eaux de pluie sera à l'origine d'éventuelles inondations dans la mesure où les terres sont en majorité argileuse.

Au total, vu la situation que les bénéficiaires des logements Jaxaay vivent et vu la décentralisation du projet dans les autres localités touchées par les inondations à travers le pays, l'on se demande quel sera le sort réservé à ces pauvres qui n'ont pas les moyens de s'acquitter de leur devoir mensuel à savoir le paiement de leur logement. Seront-ils expulsés en cas de non respect du contrat de vente ?

REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUE

Ouvrages généraux

1 **Bâ A, Ndiaye Ndet Sy M** (1993) : *Les implications démographiques des politiques de développement au Sahel : le cas du Sénégal* in « Touré M et Fadayomi T. O. : Migrations et urbanisation au sud du Sahara. Quels impacts sur les politiques de populations et de développement » Codesria Sénégal, pp 122 - 162

2 **DUBOIS-MAURY J. et CHALINE C.** (2002) : *les risques urbains* Armand colin / VUEF, Paris.

3 **GRAFMEYER Y** (1995) : *sociologie urbaine*. Ed. Nathan, 128p

4 **Granotier B.** (1980) : *la planète des bidonvilles. Perspectives de l'explosion urbaines dans le tiers-monde*. Ed du Seuil 384p.

5 **Lamber-Faivre Y.** (2001) : *Droit des Assurances*. Dalloz 11^e édition 876p.

6 **Osmont A.** (1995) : *la régularisation foncière à Dalifort (Dakar, Sénégal) ou comment se passer des communes in pouvoir et cités d'Afrique Noire. Décentralisation en question*. Karthala, pp 47-66.

7 **STEBE J. M.** : *Les utopies du logement social*. -IRTS de lorraine, Nancy le 5 Mai 1998 in « BALZANI B., BERTAUX R. et BROT J. (2002) : QUESTIONS URBAINES ET POLITIQUES DE LA VILLE. L'Harmattan » pp 63-77

8 **Steinberg J.** (2000) : *les problèmes des très grandes villes in les très grandes concentrations urbaines*. SEDES / HER pp 170- 193.

Travaux scientifiques

9 **Coundoul M.** *étude monographique de la ville de Guédiawaye*. Mémoire de maitrise UCAD 2002 /2003 130 p

10 **Dia A.**, (2003). – *La pauvreté au quartier Bagdad de Guédiawaye : étude sociologique*. Mémoire de Maîtrise. UCAD.

11 **Dieng M.**, (2001). – *Gestion urbaine et planification spatiale dans une collectivité décentralisée de Dakar : cas de la commune d'arrondissement de Golf Sud*.

Mémoire de Maîtrise UGB – 152 pages.

12 Diop CH (2004) : *développement durable et gouvernance locale : l'exemple de la gestion du littoral.* UTM

13 FDV (2005) : *étude diagnostique de l'opération de restructuration et de régularisation foncière des quartiers de Bagdad et de Darourahmane à Guédiawaye.* Rapport d'étude de factibilité. Top consult, 57 p

14 Ville de Guédiawaye (2001) : *étude de faisabilité du projet de restructuration et de régularisation foncière de Médina Gounass.* Group Huit

Documents officiels

15 ANSD (2005) : *situation économique et sociale du Sénégal.* 235 p

16 Groupe de travail inondation Agenda 21 (2006) : *la gestion des inondations dans les quartiers irréguliers de la ville de Guédiawaye* 23 p

17 Ville de Guédiawaye (2005) : *profil environnemental de la ville de Guédiawaye.* 113 p

18 MHC-PNUEH (2004) : *étude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance.* Rapport final, 116 p.

19 OMM (2006) : *atelier régional sur l'amélioration de la prévision météorologique et hydrologique des crues dans les pays d'Afrique centrale et occidentale.* 18 p.

20 ONU-Habitat : *manuels des bonnes pratiques – sécurité foncière et accès au sol.* 111 p.

21 ONU- Habitat : *profil national du Sénégal.* 40 p

Documents de presse

22 APS : *les sinistrés de Limamoulaye ne manquent de rien mais sont inquiets de leur sort.* Le Matin n°n 2598 du 13 Septembre 2005. P 6

23 Diop Mb. *Déguerpissement du quartier de Grand Médine. Les habitants réclament leurs indemnités.* Takusaan du 10 Mai 1983.

24 Dione G. D. *plan « Jaxaay » une grosse arnaque.* Nouvelle Horizon n° 582 du 27 Juillet au 02 Août 2007 pp 30-34

25 Dione B (2007) : *Opérations de démolition : 3000 familles concernées* in « spéciale plan Jaxaay : une vie meilleure loin des eaux » p 3

26 Babacar Bachir Sané (2007) : *Aménagement de bassins à Guédiawaye. Les opérations de démolition achevées* in « spéciale plan Jaxaay : une vie meilleure loin des eaux » p 3.

- 27 Douf A.** (2005) : *Abdoulaye Bathily sur la situation national. Avec le plan Jaxaay, le Sénégal va droit vers un scandale pire que les chantiers de Thiès.* Walfadjri n° 4041 ISSN n° 0850 6000 P 3
- 28 Diouf A.** (2005) : *litige foncier sur le site du projet Jaxaay. Les acquéreurs de terrains menacent de plainte la SNHLM* Walfadjri n° 4043 ISSN 0850 6000 P 2
- 29 Diouf A.** (2005) : *solution pour venir à bout des inondations. Le chef de l'Etat crache sur des centaines de milliards.* Walfadjri n° 4051 ISSN n° 0850 6000 p 3
- 30 Fall A. Mb.** (stagiaire) (2005) : *Sinistrés du Cices. Les maisons promises par Wade hantent leur sommeil.* Le Matin n° 2598 ISSN n° 0850 P 7
- 31 Guèye KH.** (2005) : *Première phase du projet Jaxaay. 3000 logements aux sinistrés en Avril 2006.* le Matin n° 2588 ISSN n° 0850 p 6
- 32 Guèye KH.** (2005) : *Médina Gounass : un plan de 4milliards 100 millions avant le Jaxaay ; mais...* le Matin, p 6.
- 33 Guèye M** (2007) : *Un ambitieux projet de construction de logements sociaux et de lutte contre les inondations dans speciale plan Jaxaay : une vie meilleur loin des eaux* p 2
- 34 Sakho KH.** (2005) *Les constructions démarrent le 30 Septembre à Keur Massar.* Le Matin n° 2599 p 7.

Wébographie

www.africatime.com/senegal/nouvelle

www.Afrique.com

www.allafrica.com

www.epop-annonces.com

www.gouv.sn

www.habitants.org

www.hic-net.org

www.homeviewsenegal.com

www.informations.gouv.sn

www.irinnews.org

www.keursenegal.sn

www.lesoleil.sn

www.muat.gouv.sn

www.nettali.net

www.reliefs.int

www.rfi.org

www.senjournaux.net

www.seneweb.com/news/article

www.storage.canalblog.com

www.xalima.com

www.xibar.net

LISTE DES ANNEXES

QUESTIONNAIRES ET GUIDES D'ENTRETIEN

Questionnaires destiné aux habitants des quartiers irréguliers de Guédiawaye

I - Identification

Age

Sexe : M F

Quartier : Darourahmane

Médina Gounass

Profession :.....

II – Perception et connaissance des inondations

1 – connaissez vous les causes des inondations ? Oui Non

2 – origine des inondations ? Pluviale Remontée de la nappe Autres

3 – Savez vous les conséquences des inondations ? Oui Non

4 – Si oui
lesquelles.....

5 – Quelles stratégies utilisées dans la lutte contre les inondations ?

Remblai Vidange par les camions Motopompes Autres

6 – Quelles sont les structures qui vous appui ?

Mairie préfecture Sapeur pompier Autres

7 – Nombre de pièces dans la maison ?.....

8 – Etat des pièces ?.....

III – perception et connaissance de la restructuration et de la régularisation foncière

1 – connaissez vous le programme de RRF ? Oui Non

2 – Etes vous prêt à quitter ce terrain en cas de RRF ? Oui Non Ne sait pas

3 – Etes vous prêt à contribuer financièrement au projet RRF ? Oui Non

IV – Perception et connaissance du plan Jaxaay

1 – connaissez vous le plan Jaxaay ? Oui Non

2 – Etes vous prêt à quitter ce logement pour celui de Jaxaay ? Oui Non

3 – Les logements vous conviennent il ? Oui Non

4 – Pourquoi ?.....

V – Revenu

1 – Combien de travailleurs y a-t-il chez vous ? 1 2 ≥3

2 – Quel type d'emploi exercent ils ? Administration Commerce Autres

3 – Si oui est il Permanent Temporaire

4 – Etes vous membre d'un système de micro finance ? Oui Non

5 – Si oui lequel ? Mutuelle d'épargne Tontine Autres

Questionnaire destiné aux habitants de Jaxaay

I – identification

Age

Sexe :

Quartier d'origine : Darourahmane Médina Gounass Autres

Profession :

II – Situation précédente

Etiez vous propriétaire de parcelle à Guédiawaye ?

Oui Non

Si non quel était le montant de la location/ mois ?

10000 15000 ≥20000

III – Mode d'acquisition de la parcelle

1 – Etes vous sinistré ? Oui Non

2 – Si non comment avez-vous fait pour obtenir cette

parcelle.....

3 – quel est le montant des parcelles ?

4000000 6000000 ≥ 10000000

4 – quel est le mode de paiement ? Mensuel Annuel Autres

5 – A combien s'élève le montant mensuel ?

26000 30000 Autres

6 – Quelle est la durée de paiement de la parcelle ? 10 ans 15 ans ≥20 ans

7 – Quelle est la superficie des parcelles ? 150m2 200m2 300m2

8 – Avez-vous déjà commencé le paiement mensuel Oui Non

IV – Equipements de base

1 – Avez-vous un branchement à l'eau ? Oui Non

2 – Avez-vous de l'électricité ? Oui Non

3 – Quels sont les équipements de base dont bénéficie la cité ?

Ecole Marché Poste de santé Foyer des jeunes Autres

4 – quels sont les problèmes que vous

rencontrés ?.....

.....

.....

.....

.....

GUIDE D'ENTRETIEN N° 1

- 1/ Votre commune d'arrondissement est frappée par des inondations, depuis quand remontent ces inondations ?
- 2/ Quelles sont les causes de ces inondation?
- 3/ Quelles sont les conséquences ?
- 4/ Quelles sont les stratégies adoptées pour lutter contre le phénomène ?
- 5/ La municipalité appui-t-elle les populations dans la lutte contre les inondations ?
- 6/ Un projet de restructuration et de régularisation foncière est envisagé pour la commune, ou en est-il ?
- 7/ Les populations sont-elles sensibilisées pour ce qui concerne le projet ?
- 8/ Suite aux inondations de 2005, une autre politique de lutte contre les inondations (le plan Jaxaay) a été mise en place. Qu'en pensez-vous ?
- 9/ Ce pourra-t-il éradiqué le phénomène des inondations dans votre commune ?

GUIDE D'ENTRETIEN N° 2

- 1/ La SNHLM a affecté à l'Etat des terrains pour la mise en œuvre du plan Jaxaay. Quel est le nombre ?
- 2/ A combien avez-vous vendu à l'État un terrain ?
- 3/ On vous a confié la vente des logements, a combien s'élève le montant d'un logement ?
- 4/ quel est le mode de paiement des logements : mensuel ou annuel ?
- 5/ quel est le montant mensuel ?
- 6/ Quelle est la durée du paiement ?
- 7/ Est-ce que les sinistrés s'acquittent correctement de leur devoir mensuel ?
- 8/ Quel est le taux ?
- 9/ Vu l'étalement du paiement, en cas de décès quel sera le sort réservé aux héritiers ?
- 10/ Qui est l'assureur des logements ?

GUIDE D'ENTRETIEN N° 3

1/ Depuis 1989, des quartiers de Guédiawaye sont submergés par des eaux, quel est le rôle qu'a joué le service d'hygiène ?

2/ vous avez participé au recensement des victimes des inondations de 2005, quel est le nombre de sinistrés touchés ?

3/ Quel est le rôle que vos services jouent actuellement ?

4/ Étant donné que votre rôle principal était de désinfecter les points d'eau, maintenant que toutes les eaux sont recueillies dans les bassins, quel sera le travail du service d'hygiène dans la lutte contre les inondations ?

Liste des graphiques

G Graphique n° 1 : carte de situation de la ville de Guédiawaye

Graphique n° 2 : les différents vagues d'urbanisation

Graphique n° 3 : Répartition de la population par commune

Graphique n° 4 : pluviométrie moyenne mensuelle de 2005

Graphique n° 5 : courbes comparatives des trois décennies de 1975 à 2004

Graphique n° 6: plan de masse de Jaxaay.

Liste des tableaux

Tableau 1 : profil historique de Médina Gounass

Tableau 2 : Répartition de la population de la ville par commune en 2002.

Tableau n° 3 : Pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm en 2005

Tableau n° 4 : pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm de 1975 à 1984.

Tableau n° 5 : pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm de 1985 à 1994.

Tableau n° 6 : pluviométrie moyenne mensuelle en dixième de mm de 1995 à 2004

Tableau n°7 : pluviométrie moyenne annuelle de 1975 à 2004

Tableau n° 8 : les causes des inondations

Tableau n° 9 : Classification de quelques conséquences suivant les résultats d'enquête

Tableau n° 10 : Résumé des coûts du projet en millions de FCFA

Tableau n° 11 : coût d'aménagement d'un hectare de terrain nu

Tableau n° 12 : commune d'arrondissement Wakhinane Nimzatt

Tableau n° 13 : commune d'arrondissement de Médina Gounass

Tableau n° 14 : répartition des parcelles à Jaxaay

Tableau n° 15 : tranche d'âge des sinistrés

Tableau n° 16 : répartition des chefs de famille selon la profession.

Liste des photos

Photo 1 : Maison envahie par les déchets solides et abandonnée

Photo 2 : ordures propagées dans les environs des habitations

Photo n° 3: ordures déversées dans les maisons inondées

Photo n° 4 : cohabitation des populations avec les ordures dans les maisons inondées

Photo n° 5 : la zone de captage

Photo n° 6 : mur de clôture de la zone de captage

Photo n° 7 : Ecole inondée à Diamaguène

Photo n° 8 : école élémentaire inondée à Diack-Sao

Photo n° 9 : début des démolitions : enlèvement des toitures des maisons

Photo n° 10 : déblaiement des zones de bassin

Photo n° 11 : début des travaux du bassin de Médina Gounass

Photo n° 12 : travaux du bassin de Wakhinane Nimzatt

Photo n° 13 : les poteaux de clôture des bassins

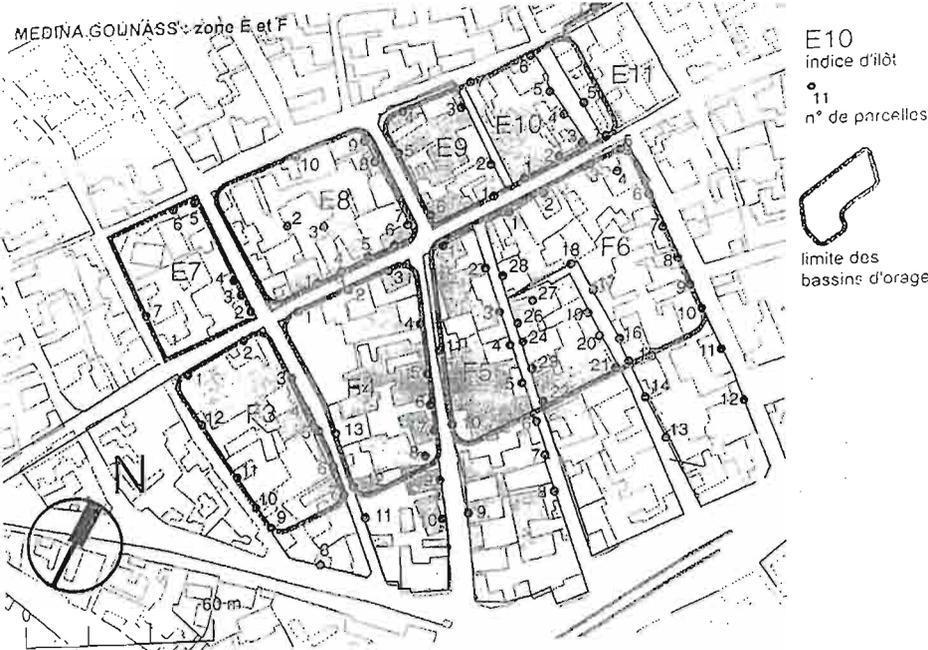
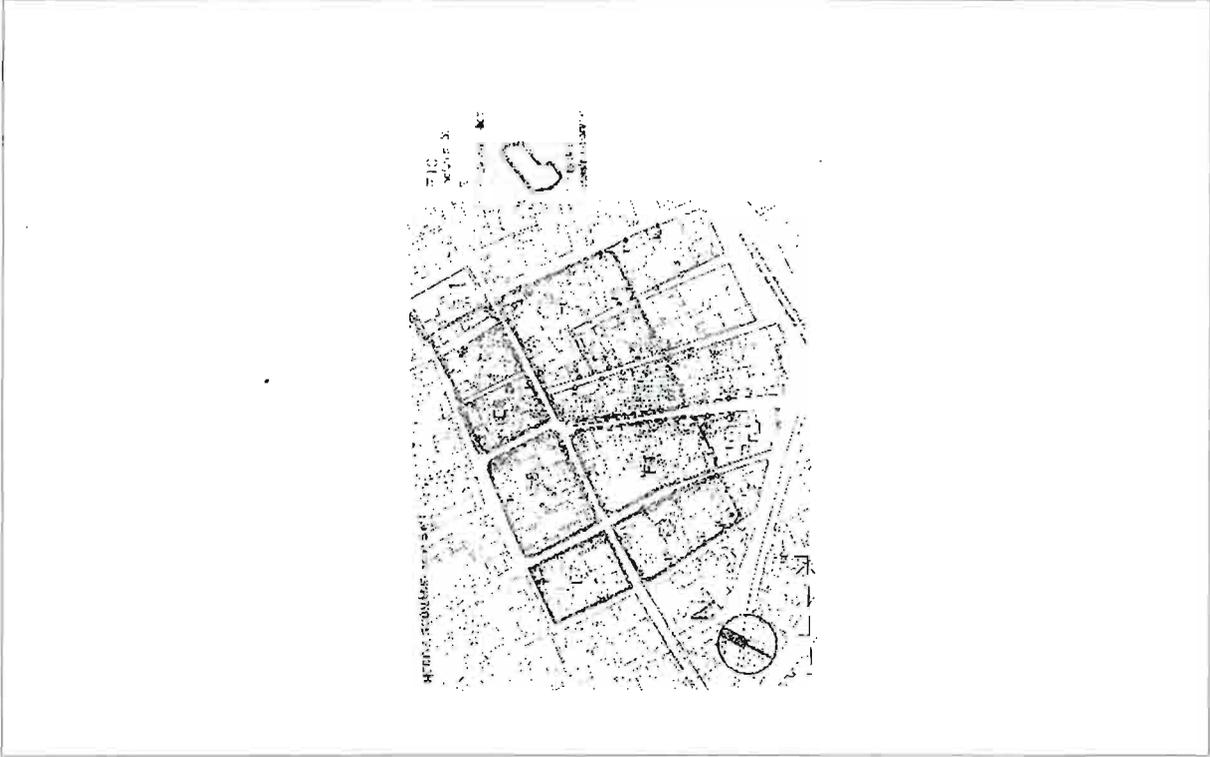
Photo n° 14 : les maisons Jaxaay construits par SIDAK

Photo n° 15 : des maisons modifiées

Photo n° 16 : collège du plan Jaxaay

Photo n° 17: école élémentaire de l'unité 17 B en construction

Annexes 2 : zones à restructurer et plans détaillés de la cité Jaxaay



Médina Gounass divisé en îlot pour être restructuré



Légende



Limite de la zone d'étude (Darou Rahmane)

DECRET 2006-525

- Déclarant d'utilité publique et urgente la mise en oeuvre du « Plan JAXAAY » par le déguerpissement, la restructuration et la régularisation foncière des sites inondés et inondables, et le relogement des personnes sinistrées sur le site d'accueil, d'une superficie de 25 hectares environ, situé à Tivaouane Peulh, dans le département de Rufisque ;
- Prescrivant l'immatriculation de toutes les dépendances du domaine national nécessaires à la mise en œuvre dudit plan.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
- Vu la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat ;
- Vu la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
- Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
- Vu le décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 portant application de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
- Vu le décret n° 77-563 du 2 juillet 1977 fixant les conditions d'application de la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 ;
- Vu le décret n° 2004-561 du 21 avril 2004 portant nomination du Premier ministre ;
- Vu le décret n° 2006-243 du 17 mars 2006 nommant des ministres et fixant la composition du gouvernement ;
- Vu le décret n° 2006-267 du 23 mars 2006 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la Présidence de la République, la primature et les ministères ;
- Vu l'avis favorable de la Commission de contrôle des opérations domaniales consultée à domicile le 15 juin 2006 ;
- Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances.

DECRETE

Article premier : Est déclarée d'utilité publique et urgente la mise en œuvre du « Plan JAXAAY », par l'exécution des mesures suivantes :

- I- le déguerpissement, la restructuration et la régularisation foncière des sites inondés et inondables situés dans les localités suivantes :

-Département de Pikine :

- Arrondissement de Thiaroye : vingt trois (23) quartiers ;
- Arrondissement de Niayes : dix neuf (19) quartiers ;
- Arrondissement de Pikine /Dagoudane soixante sept (67) quartiers ;

- Département de Guédiawaye :

- Commune d'Arrondissement de Médina Gounass : dix neuf (19) quartiers) ;
- Commune d'Arrondissement de Wakhinane : treize (13) quartiers ;

- II- le relogement des personnes sinistrées sur le site d'accueil, situé à Tivaouane Peulh, communauté rurale de Sangalcam, dans la banlieue de Rufisque d'une superficie de vingt cinq (25) hectares environ, dépendant du domaine national.

Article 2 : Est prescrite l'immatriculation au nom de l'Etat du Sénégal, dans les formes et conditions prévues au titre II du décret n° 64-573 du 30 juillet 1964, des parcelles de terrain dépendant du domaine national comprises dans le périmètre du projet du « Plan JAXAAY » ;

Article 3 : Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre du Patrimoine Bâti, de l'Habitat et de la Construction, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel de la République du Sénégal.

Fait à Dakar, le 19 JUIN 2006

Abdoulaye WADE

POUR LE PRESIDENT DE LA
REPUBLICQUE
Le Premier Ministre

Macky SALL

AMPLIATIONS :

- 1 PR/SG
- 1 PM/SGG
- 1 J.O.R.S.
- 10 MEF/DGID/DEDT
- 1 GR/Dakar
- 1 Archives
- 1/18

DECRET

- Prononçant la désaffectation des terrains du domaine national nécessaires à la création de voies de passage pour accéder aux quartiers inondés et inondables identifiés pour la mise en œuvre du « Plan JAXAAY » ;
- Fixant le montant des indemnités dues aux occupants et ordonnant le paiement ou la consignation ;
- Autorisant l'Etat à prendre possession de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation desdites voies.

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
- Vu la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat ;
- Vu la loi n° 76-67 du 2 juillet 1976 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux autres opérations foncières d'utilité publique ;
- Vu le décret du 26 juillet 1932 portant réorganisation du régime de la propriété foncière ;
- Vu le décret n° 64-573 du 30 juillet 1964 portant application de la loi n° 64-46 du 17 juin 1964 relative au domaine national ;
- Vu le décret n° 77-563 du 2 juillet 1977 fixant les conditions d'application de la loi n° 76-67 du 02 juillet 1976 ;
- Vu le décret n° 2004-561 du 21 avril 2004 portant nomination du Premier ministre ;
- Vu le décret n° 2006-243 du 17 mars 2006 nommant des ministres et fixant la composition du gouvernement ;
- Vu le décret n°2006-267 du 23 mars 2006 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique, entre la Présidence de la République, la primature et les ministères ;
- VU le décret n° 2006-525 du 19 juin 2006 déclarant d'utilité publique et urgente la mise en œuvre du « Plan JAXAAY » ;
- Vu le procès-verbal du 20 juin 2006 de la commission départementale d'évaluation des impenses de Guédiawaye ;
- VU le procès-verbal du 21 juin 2006 de la commission départementale d'évaluation des impenses de Pikine ;
- Sur le rapport du Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances ;

DECRETE

Article premier : Est prononcée, dans les formes et conditions prévues au titre II du décret n° 64-573 du 30 juillet 1964, la désaffectation des terrains du domaine national devant servir à la réalisation de voies d'accès menant aux quartiers inondés et inondables identifiés pour la mise en œuvre du « Plan JAWAAY », situés dans les communes d'arrondissement de « Djidah Thiaroye Kaw », « Médina Gounass » et « Wakhinane Nimzath » dans les départements de Pikine et de Guédiawaye.

Article 2 : Les indemnités dues aux occupants sont fixées ainsi qu'il suit :

I- **Département de PIKINÉ : Commune d'arrondissement de « DJIDAH THIAROYE KAW »**

❖ *Voie n° 1 : Marché « Boubess » vers « Lit du Lac »*

N° d'ordre	Prénom (s)	NOM	Montant de l'indemnité
1	Daouda	LY	1 300 000
2	Bassirou	SYLLA	2 600 000
3	Mody	KANE	650 000
4	Elimane	LO	650 000
5	Babacar	CISSE	650 000
6	Mor Awa	SAMB	650 000
7	Ndeye	FALL	900 000
8	Sabel	TOURE	0
9	Mr	SECK	450 000
10	Mr	NIANG	450 000
11	Sada	SALL	450 000
12	Seynabou	SECK	450 000
13	Pierre	NDIONE	450 000
14	Cheikh	FALL	450 000
15	Cabou	LEY	900 000
16	Cheikh	DIA	450 000
17	Assane	DIALLO	450 000
18	Ndeye	MBAYE	900 000
19	Diafara	KA	900 000
20	Abdoul Aziz	KANE	450 000
21	Mr	GUEYE	450 000
22	Ciré	NIASSE	450 000
23	Vieux	MBAYE	450 000
24	Maguette	SECK	900 000
25	Diame	GUEYE	450 000
26	Sabel	TOURE	450 000
27	Cire	NIASSE	450 000
28	Touty	MENDY	900 000
29	Mariama	DIALLO	450 000
30	Abdoulaye	NDIAYE	450 000
31	Mbaye	NDIAYE	450 000

Article 3: Lesdites indemnités seront payées aux ayants droit ainsi qu'il suit :

- pour le Département de GUEDEAWAYE : en numéraire, par le Receveur des Domaines de Dakar, ou en nature suivant les conditions d'octroi des « logements JAXAAY » ;
- pour le Département de PIKINE : en numéraire, par le Receveur des Domaines de Dakar.

L'indemnité due à Madame Dangou SEYE sera payée en numéraire par le Receveur des Domaines de Dakar ou en nature suivant les conditions d'octroi des « logements JAXAAY » ;

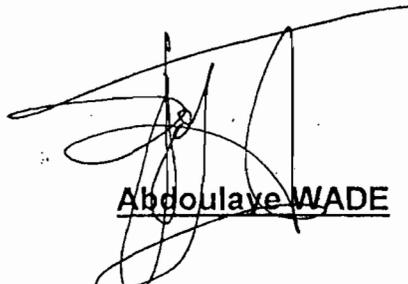
Article 4: L'Etat du Sénégal est autorisé à prendre possession de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation des voies d'accès projetées.

Article 5: Le Ministre d'Etat, Ministre de l'Economie et des Finances, le Ministre de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, le Ministre du Patrimoine Bâti, de l'Habitat et de la construction, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au journal officiel.

Fait à Dakar, le 30 JUIN 2006

POUR LE PRESIDENT DE LA
REPUBLIQUE
Le Premier Ministre


Macky SALL


Abdoulaye WADE

AMPLIATIONS

- 1 PR/SG
- 1 PM/SGG
- 1 J.O.R.S.
- 10 MEF/DGID/DEDT
- 1 GR/Dakar
- 1 Archives
- 1 Intéressés

TABLE DES MATIERES

DEDICACES	1
REMERCIEMENTS	2
LISTE DES ABREVIATIONS	3
Sommaire	5
INTRODUCTION GENERALE	7
PROBLEMATIQUE	9
PREMIERE PARTIE	13
L'OCCUPATION DE LA ZONE DES NAYES	13
CHAPITRE I	14
LES ASPECTS PHYSIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX	14
I – SITUATION GEOGRAPHIQUE	14
1 – la ville de Guédiawaye	14
2 – le quartier de Darourahmane	16
3 – le quartier de Médina Gounass	16
II – LES ASPECTS PHYSIQUES	16
1 – le relief	16
2 – le climat	18
3 – les températures	18
IV – LE PEUPEMENT	19
1 – Historique	19
a- Médina Gounass	19
b- Darourahmane	21
2 – l'urbanisation de la ville de Guédiawaye	21
3 – la démographie	24
III – les aspect environnementaux	25
1- l'évacuation des déchets liquides	25
2- l'évacuation des déchets solides	26
Conclusion :	28
CHAPITRE II	29
UNE OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE NATIONAL	29
INTRODUCTION	29
I – les aspects urbanistiques	30
1 - l'habitat et la construction	30
2 – les activités socio-économiques	32
II - Les aspects fonciers	33
1 - Les droits fonciers	33
a- Les droits fonciers coutumiers	34
b - Les droits fonciers coloniaux	35
2 - Les ressources foncières	37
3- L'assiette foncière	38
III – les caractéristiques domaniales	40
1- Classification des terrains du domaine national	42
2 - Administration des terres du domaine national	42

CONCLUSION :	43
CHAPITRE III :	44
LES INONDATIONS	44
INTRODUCTION	44
I – LES CARACTERISTIQUES DES INONDATIONS	44
1 – La remontée de la nappe phréatique	44
2 – L’interface de l’urbanisation et des dangers des eaux	45
3 – l’artificialisation des cours d’eau temporaire	45
II – LES CAUSES DES INONDATIONS	46
1 - les types d’inondations	46
2 – les causes des inondations	48
a – La pluviométrie	49
b- la remontée de la nappe :	54
2 les conséquences	55
III – LES STRATEGIES LOCALES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS	57
1 – les stratégies des populations locales	57
2 – les stratégies des services déconcentrés	57
a- le rôle du service d’hygiène	57
b- les sapeurs pompiers	58
c- la mairie et la préfecture	58
CONCLUSION	58
DEUXIEME PARTIE	59
LES POLITIQUES DE LUTTE CONTRE LES INONDATIONS	59
Chapitre IV	60
LA RESTRUCTURATION URBAINE ET LA REGULARISATION FONCIERE	60
INTRODUCTION	60
I – DEFINITION ET OBJECTIFS DE LA RESTRUCTURATION	61
1 - Définition	61
2 – La fondation droit à la ville	62
a- les activités de restructuration	63
b-les activités de régularisation foncière	63
3 – Les objectifs de la restructuration	64
II – LES ETAPES DE LA RESTRUCTURATION	64
1– les études préliminaires	64
2 – la phase de préparation	65
3 – la phase de planification	65
4 – la phase de réalisation n° 1	66
5 – la phase de réalisation n° 2	66
6 – la phase finale	66
III– BILAN POUR QUELQUES PROJETS	67
1 – Dalifort	67
2 – Fass Mbao	68
a- la restructuration : succès	69
b- la régularisation : un échec	69
IV– LA RESTRUCTURATION DES QUARTIERS IRREGULIERS DE GUEDIWAYE	70
1 – Médina Gounass	70
a- la phase de mise hors d’eau du quartier	71
b- la phase de petits travaux complémentaires et de régularisation	72
2 – Darourahmane	73

a- estimation des besoins	73
b- Estimation des coûts	74
c- recommandations	75
CONCLUSION	76
CHAPITRE V	77
LE PROGRAMME « JAXAAY »	77
INTRODUCTION	77
1 – Au ministère de l’urbanisme et de l’aménagement du territoire	78
a- Commission de recensement	78
b- Commission équipement communautaire	79
2 – l’agence nationale de lutte contre les inondations et les bidonvilles (l’ANLIB)	79
3 – le projet de construction de logements sociaux et de lutte contre les inondations et les bidonvilles (PCLSLIB)	80
II – LES OBJECTIFS	80
1 – les objectifs	80
2 – le financement des travaux	82
III – LES MODES D’ACQUISITION DES LOGEMENTS JAXAAY	83
1 – Le recensement	83
2 – L’attribution des maisons	85
3 – la signature de contrat	86
4 – la remise des clés	87
IV- Les ouvrages réalisés	87
1 – les bassins	90
a- les travaux de réalisation	90
b- les aménagements	92
2 – la construction de logements sociaux	92
CONCLUSION	93
CHAPITRE VI	94
LE RELOGEMENT DES SINISTRES : LA CITE JAXAAY	94
INTRODUCTION	94
I – Présentation	94
1 – la cité Jaxaay 1	95
2 – la cité Jaxaay 2	95
II – les logements	98
1 – qu’est ce que le logement social ?	98
2 – le prix de vente des logements	98
3 – le coût des logements	100
a- le prix des terrains	100
b- le coût des constructions	101
III – Des sinistrés incapables de payer leur loyer	102
1 - le nombre d’attribution	102
2 – des sinistrés dans l’impossibilité de payer leur logement	104
3 – des maisons qui ne répondent pas aux attentes de leurs occupants	105
IV – DES INDEMNITES A LA PLACE DES LOGEMENTS	106
1 – la levée des camps	106
2 – les indemnités	107
V – les équipements et infrastructures de bases	108
1 – les équipements scolaires	108
2 – les services sociaux de base	109
a- les services de santé	109

b- les autres équipements et infrastructures _____	110
CONCLUSION _____	111
CONCLUSION GENERALE _____	112
REFERENCE BIBLIOGRAPHIQUE _____	114
Wébographie _____	116
LISTE DES ANNEXES _____	118
QUESTIONNAIRES ET GUIDES D'ENTRETIEN _____	119
Questionnaires destiné aux habitants des quartiers irréguliers de Guédiawaye _____	119
Questionnaire destiné aux habitants de Jaxaay _____	120
GUIDE D'ENTRETIEN N° 1 _____	121
GUIDE D'ENTRETIEN N° 2 _____	121
GUIDE D'ENTRETIEN N° 3 _____	122
Liste des graphiques _____	122
G Graphique n° 1 : carte de situation de la ville de Guédiawaye _____	122
Liste des tableaux _____	122
Liste des photos _____	123
Annexes 2 : zones à restructurer et plans détaillés de la cité Jaxaay _____	124
Décret Jaxaay -----	127
Table des matières -----	130