

PROFIL DU SECTEUR
DU LOGEMENT AU
SÉNÉGAL



PROFIL DU SECTEUR DU LOGEMENT AU SÉNÉGAL



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

Copyright © 2012

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

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

E-mail: unhabitat@unhabitat.org

<http://www.unhabitat.org>

HS HS/118/12F

ISBN Série 978-92-1-131927-9

ISBNB Volume 978-92-1-132531-7

AVERTISSEMENT

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

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

REMERCIEMENTS

ÉQUIPE DU PROFIL DU SECTEUR DU LOGEMENT

Superviseurs : Claudio Acioly et Mohamed El Sioufi

Gestionnaire du projet : Jean D'Araron

Auteur principal : Oumar Cissé

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

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

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

Révision : Cheikh Gueye, Jean D'Araron, Raphaëlle Vignol, Rokhaya Diop

Édition : Julia Trinson

Assistance gestion et administration : Christina Power et Helen Musoke

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

Soutien logistique : Serigne Mansour Tall et Awa Betty Diouf

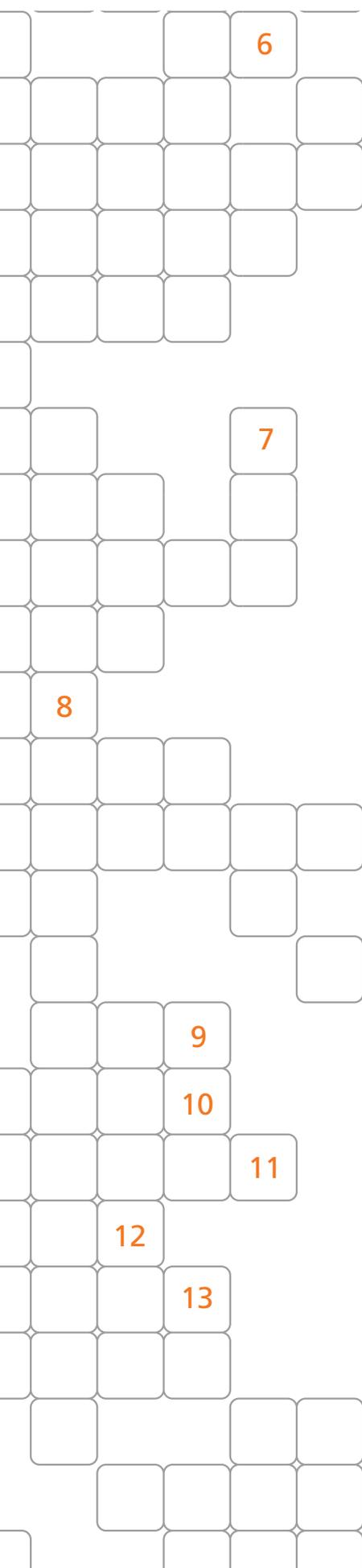
Soutien à la recherche : Nigel Browne, Institute of Housing and Urban Development (IHS), et Jean D'Araron

PERSONNES RESSOURCES ET PARTICIPANTS

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

CONTENTS

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



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

LISTE DES ILLUSTRATIONS

PHOTO 1.	HABITAT DANS UN QUARTIER SPONTANÉ À LA PÉRIPHÉRIE DE DAKAR	11
PHOTO 2.	VILLAGE TRADITIONNEL YOFF À DAKAR	12
PHOTO 3.	LA ROUTE TALLY MAME DIARRA À DAKAR DURANT L'HIVERNAGE 2010	13
PHOTO 4.	HABITATIONS NASSOURILAHY SOUS LES EAUX	13
PHOTO 5.	IMMEUBLES AUX PARCELLES ASSAINIES	16
PHOTOS 6 ET 6 BIS.	DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER À LA ZAC DE MBAO	17
PHOTO 7.	ZONE INONDÉE DANS LES PARCELLES ASSAINIES À KEUR MASSAR, PIKINE	18
PHOTO 8.	DALIFORT, PREMIER QUARTIER RESTRUCTURÉ DE DAKAR	19
PHOTOS 9 ET 9 BIS.	MAISONS AU QUARTIER PLAN JAXAAY	22
PHOTO 10.	BASSIN DE RÉTENTION, ZONE DE CAPTAGE, DAKAR	22
PHOTO 11.	MAISON CONSTRUITE DANS LE CADRE DU PROJET DE RE-LOGEMENT DE POPULATIONS VULNÉRABLES AUX RISQUES NATURELS À SAINT-LOUIS	32
PHOTO 12.	IMMEUBLE À DAKAR	36
PHOTO 13.	RUE À LA SICAP LIBERTÉ 2	36
PHOTO 14.	MAISON COMPOSITE : CASE ET MAISON BASSE EN DUR DANS LA VILLE DE TAMBACOUNDA	36
PHOTO 15.	HABITATION NOUVELLE DANS LA BANLIEUE DE DAKAR	37
PHOTO 16.	VILLAS AU QUARTIER HLM 5	44
PHOTO 17.	IMMEUBLES AU QUARTIER HLM 5	44
PHOTO 18.	VILLAS À LA SICAP KEUR GORGUI À DAKAR	45
PHOTO 19.	PARC D'IMMEUBLES À LA SICAP KEUR GORGUI À DAKAR	45
PHOTO 20.	VILLAS DE LA CITÉ SIPRES SUR LA VOIE DE DÉGAGEMENT NORD	45
PHOTOS 21 ET 21 BIS.	CITÉ COMICO À LA ROUTE DE BOUNE À PIKINE	47
PHOTO 22.	LOTISSEMENT INFORMEL À DIAMALAYE, COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE MALIKA, PIKINE	55
PHOTOS 23 ET 23 BIS.	LOTISSEMENT ET CITÉ EN CONSTRUCTION PAR PROMOTEUR	

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=5_18737

