

L'EXTENSION DE L'HABITAT SOUS LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE

Il s'agira dans ce chapitre de voir le processus de l'extension du bâti sous l'emprise de la poussée démographique. Pour ce faire, il sera question d'étudier les quartiers traditionnels, les quartiers intermédiaires, l'émergence des nouveaux quartiers avant de terminer sur la réalisation des cités telles que cité Socabeg et cité Serigne Mansour.

3-1 LES QUARTIERS TRADITIONNELS

Ils sont constitués essentiellement par les quartiers anciens de Ndunku et Diokoul (cf. photo n°1). Ces quartiers furent fondés bien avant l'arrivée des colons et constituent les premiers quartiers de CA de Rufisque Ouest.

Ainsi on dénombre au niveau de Diokoul cinq sous quartiers qui sont (Diokoul Kher, Diokoul Kaw, Diokoul Ndiayène, Diokoul Ndiourène et Diokoul wague). Ces quartiers traditionnels se caractérisent par l'absence de plan en damier à l'opposé de l'Escale (centre ville historique de

Rufisque). Ils ont été conçus sans trame géométrique orthogonale et sans plan préétabli. Ils sont par conséquent desservis par des ruelles étroites, tortueuses et se terminant la plupart d'entre eux en impasse. Les concessions familiales sont surpeuplées car on y trouve plusieurs ménages à l'intérieur d'une même maison.

L'importante densité humaine, la promiscuité dans laquelle se trouve bon nombre de ménages dans certaines concessions sans compter également l'avancée considérable de la mer ont permis de noter l'émergence des quartiers intermédiaires.



PHOTO N°1 : QUARTIER TRADITIONNEL DIOKOUL, source Omar Séné 2009

3-2 LES QUARTIERS INTERMEDIAIRES

Les quartiers intermédiaires ont commencé à émerger eu égard de la saturation des habitations dans les quartiers traditionnels, mais aussi lors de la construction des canaux à ciel ouvert au niveau de Rufisque Ouest.

En effet, devant la nécessité de se parer contre les inondations, les colons avaient décidé à l'époque la construction des canaux à ciel ouvert en 1959 pour l'évacuation des eaux pluviales au niveau de la ville de Rufisque. Cette entreprise devait en principe entraîner le recasement des populations dont leurs maisons avaient été détruites pour les besoins de ces travaux. C'est ainsi que ces populations ont été relogées au niveau de Médine qui marque la naissance des quartiers intermédiaires dans la CA de Rufisque Ouest.

Ainsi, la pression démographique notée dans la CA de Rufisque Ouest a permis de constater une extension du bâti marquant à cet effet l'émergence des quartiers comme HLM, Cité Filao (cf. photo n°2). Cette extension de l'habitat a par ailleurs susciter une forte convoitise des terres à l'Ouest. Ceci s'explique du fait de l'accessibilité de cette zone, mais aussi de sa proximité avec la route nationale n°1. Ce qui fait qu'aujourd'hui cette zone demeure fortement prisée aussi bien que les populations, mais aussi les entreprises comme cela a été mentionné dans le chapitre de la présentation de la CA de Rufisque Ouest où on notait l'implantation de plusieurs entreprises.



PHOTO N°2 : QUARTIER INTERMEDIAIRE DES HLM, source Omar Sène 2009

3-3 L'EMERGENCE DES NOUVEAUX QUARTIERS

C'est dans les années 1990 que se produit une urbanisation poussée dans la ville de Rufisque. Cette période est marquée par l'extension de l'habitat au-delà de la limite des quartiers intermédiaires. Cette extension s'est opérée sous l'influence du contexte régional à savoir la saturation et le manque criard d'espace à Dakar.

Ainsi, l'extension de l'habitat à partir des années 90 a occasionné l'avènement des nouveaux quartiers dans la CA de Rufisque Ouest à savoir Cité Millionnaire, Cité Gendarmerie (cf. photo n°3). Elle s'est réalisée au tour du noyau constitué par la Cité Millionnaire. Les potentialités de la zone sont la proximité de la nationale 1 et qu'elle sera longée par le projet de l'autoroute à péage dont la première tranche vient d'être achevée. En sus de cela, c'est une zone

réputée calme et très propice à l'habitation grâce à la nature du sol qui permet une rapide évacuation des eaux lors de la saison des pluies.

Par ailleurs, les contraintes du site sont que son occupation fera la jonction entre le Nord Ouest et le Nord communément appelé Rufisque II ; et avec les implantations militaires françaises et enfin avec la commune de Pikine d'où l'exacerbation des problèmes de transport à cause de l'excentricité par rapport à la ville.

Au regard de tout ce qui précède, nous avons constaté que la population de la CA de Rufisque Ouest ne cesse de s'accroître, cette situation est due d'une part au croît naturel de cette population, mais aussi à l'apport des flux venant divers horizons. Ceci induit une forte demande en logement et justifie par ailleurs l'arrivée de nouveaux acteurs dans le domaine immobilier pour satisfaire cette demande sans cesse galopante en matière d'habitat.



PHOTO N°3 : QUARTIER NOUVEAU CITE MILLIONNAIRE, Omar Sène 2009

3-4 L'ACTION DES PROMOTEURS DANS LA REALISATION DES CITES

La politique établie par les autorités publiques en matière d'habitat a essentiellement consisté à promouvoir la réalisation de logements sociaux au grand bénéfice des populations aux revenus faibles. Elle s'articulait aussi à travers d'une réglementation et d'une utilisation optimale de l'espace urbain.

C'est dans ce contexte que la SICAP (1950) et la SN HLM (1960) ont été pendant longtemps les structures privilégiées de l'autorité centrale dans sa volonté de mise en place de sa politique

d'habitat planifié et structuré avec l'appui des partenaires au développement comme la banque mondiale par exemple. L'avènement de la BHS est venu parachever le tissu des structures mises en place par l'Etat pour soutenir la production de logements sociaux. Ainsi, s'accorde t-on avec le Roy que : « la croissance régulière de la population dans les villes africaines a engendré une demande croissante de terrains urbains et une crise du logement. Or, en Afrique, la résolution de la question du logement passe essentiellement par une large distribution du sol »²⁶.

Devant la récurrence de la demande et le désengagement progressif de l'Etat du fait des politiques d'ajustement structurels imposées par les bailleurs de fond dans les années 1980 ont occasionné l'arrivée du secteur privé dans la construction de parcelles viabilisées à côté des sociétés immobilières publiques. Les sociétés immobilières privées s'activent aujourd'hui dans la création des milliers de logements viabilisés.

3-4-1 LA CITE SOCABEG

L'acuité et la demande sans précédent en logement face à une pression démographique grandissante a fait que beaucoup de promoteurs privés s'intéressent aujourd'hui à la production de logements sociaux.

Ainsi, la SOCABEG avec le concours de la BHS pour le financement de ses activités, avait depuis les années 1995 procédé à la réalisation 124 logements dans la CA de Rufisque Ouest (cf. photo n°4). Cette phase s'est déroulée en deux tranches. La première tranche a vu la réalisation de 26 logements, et la deuxième en regroupe 98. Notons que les logements sont tous occupés, et cette occupation est diversifiée car plusieurs services s'y trouvent et la caisse de sécurité sociale en dispose la plus importante part des logements. Cette cité a été construite selon le type TF2 c'est-à-dire un salon plus une chambre plus la cuisine et les toilettes. Elle a été octroyée aux bénéficiaires à travers d'une location vente, et sur une période allant de 10, 15, et 20 ans avec un versement mensuel d'une redevance fixée pour chaque période.

C'est une cité qui est branchée à l'égout de l'ONAS mais on y note une absence de voirie encore moins des services sociaux de base. D'après l'entretien que j'ai eu avec l'entrepreneur qui affirme en ces termes : « c'est l'une des meilleures cités construites dans la zone ». Cet avis n'est pas partagé par certains habitants de la cité qui manifestent toute leur désapprobation de la manière dont la cité a été construite. Ils fustigent la qualité car bon nombre de maisons présentent des fissures et la plupart des chefs de familles s'attèlent aujourd'hui à leur réfection.

²⁶ : Le Roy et al, in Enjeux fonciers en Afrique Noire, Edition Karthala, Paris, 1982, p 208



PHOTO N°4 : CITE SOCABEG, source Omar Sène 2009

3-4-2 LA CITE SERIGNE MANSOUR

La cité Serigne Mansour a été construite par la SOSEPI (société sénégalaise de promotion immobilière). Le financement provenait de la BHS, cette cité compte aujourd'hui 180 logements (cf. photo n°5). Le promoteur cédait les maisons au comptant à 11.000.000 millions. Et ceux qui n'avaient pas la possibilité de l'acheter au comptant se rabattaient auprès de la BHS qui les cédait à 21.000.000 millions avec un pourcentage à 100% allant à une période déterminée. « Ceci représente une somme colossale pour les bénéficiaires, et par conséquent ne participe pas à la promotion de l'habitat social »²⁷

Le paiement des redevances est établi comme suit :

10 ans qui correspond à 150.000F CFA / mois

15 ans qui correspond à 116.000F CFA / mois

17ans qui correspond à 99.000F CFA / mois

Cette cité n'est pas branchée à l'égout et toutes les maisons ont leur propre fosse septique donc pas de système d'assainissement adéquat. Les routes ne sont pas bitumées et ceci figurait sur le plan de construction de la cité.

²⁷ : Entretien avec le chef du quartier de la cité Serigne Mansour Monsieur Clément

Par ailleurs, beaucoup de fissures sont notées au niveau des maisons. Le chef de quartier nous a affirmé que des démarches ont été intentées auprès de la BHS pour la réfection de la cité, mais jusqu'à présent ils n'ont pas reçu aucune réponse par rapport à leur aspiration. Cette cité a participé à la densification du bâti dans la CA de Rufisque Ouest.



PHOTO N°5 : CITE SERIGNE MANSOUR, source Omar Séné 2009