

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE

- I- PROBLEMATIQUE
- II- METHODOLOGIE

PREMIERE PARTIE : SYSTEME ET REGLE DANS LA PRODUCTION DU BATI

- I- ANALYSE DES SYSTEMES DE PRODUCTION DE BATI ENTRE 1997 ET 2010
 - A- PROMOTION IMMOBILIÈRE CAPITALISTE
 - B- AUTO-CONSTRUCTION
- II- LA REGLE EN MATIERE DE CONSTRUCTION
 - A- LE PERMIS DE CONSTRUIRE
 - B- LE CERTIFICAT DE CONFORMITE
 - C- LE NON RESPECT DE LA REGLE

DEUXIEME PARTIE : LA PRODUCTION DU BATI A GUEDIAWAYE

- I- ANALYSE DE LA PRODUCTION BATIE ENTRE 1997 ET 2010
 - A- SUPERFICIE DES PARCELLES
 - B- SURFACES BATIES EN M²
 - C- COUT DE LA CONSTRUCTION
 - D- NATURE DU BATI
 - E- REPARTITION DU BATI PAR QUARTIER
 - F- EMPRISE DU BATIMENT
 - G- DESTINATION DU BATI
- II- LE MARCHE LOCATIF

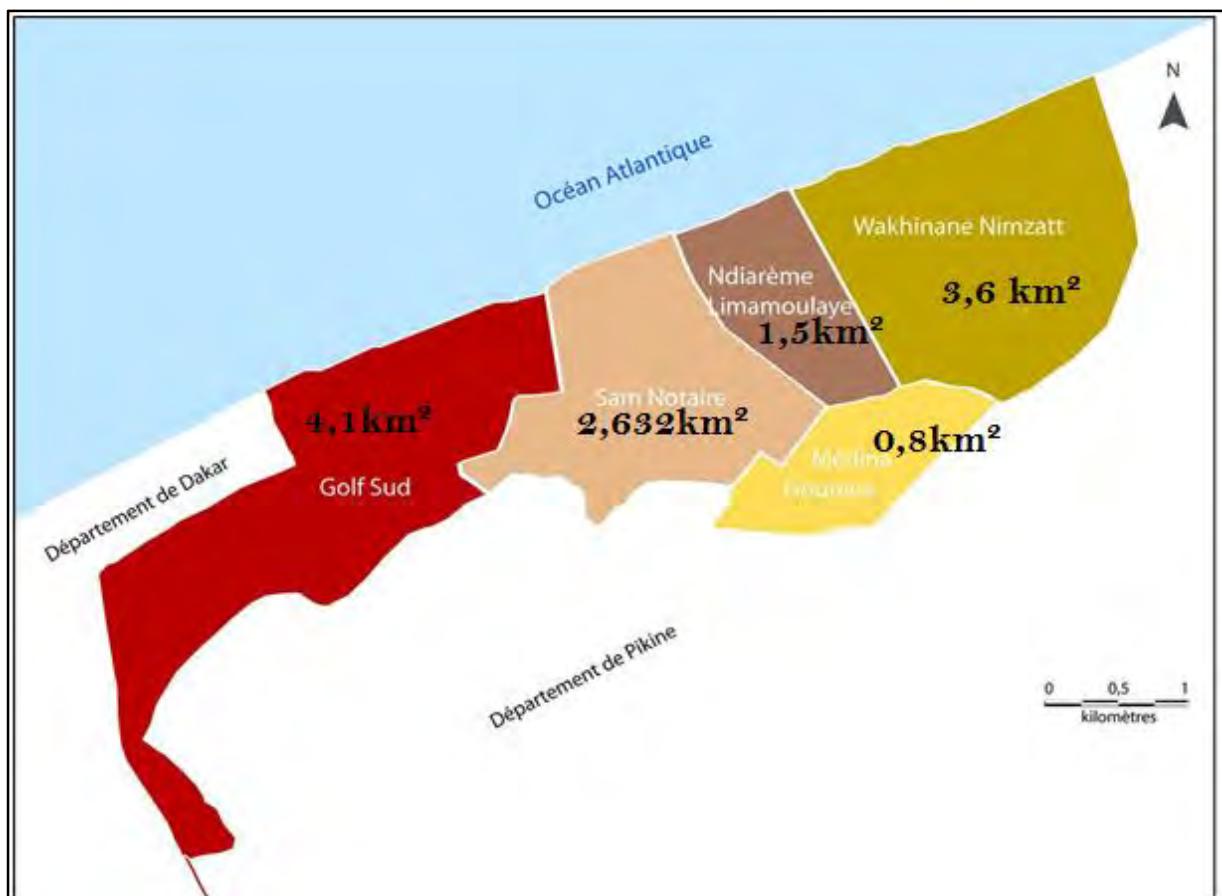
CONCLUSION GENERALE

INTRODUCTION GENERALE

Le Sénégal, avec la presqu'île du cap vert occupe la position la plus avancée de l'Afrique de l'ouest dans l'océan atlantique. Il se situe entre 12° et 17° de latitude nord et 11° et 18° de longitude ouest.

Le département de Guédiawaye constitue avec ceux de Pikine, de Rufisque et de Dakar, cette excroissance qui constitue la région dakaroise.

La ville de Guédiawaye est située sur la frange littorale de la région de Dakar, délimitée au nord par l'océan atlantique, à l'ouest par la route départementale 01 ou route de Cambérène et enfin à l'est et au sud par la ville de Pikine. (cf. Carte 01).



Située à 13km de la ville de Dakar, Guédiawaye s'étend sur 3,9 kilomètres du nord au sud et 7,5kilomètres d'est en ouest, et couvre une superficie de 12,9km² sur les 550km² qu'occupent la région de Dakar .La ville de Guédiawaye en tant qu'unité administrative voit le jour avec la loi 90-36 du 08 octobre 1990, qui en fait une commune à part entière. Elle devient le

quatrième département de la région de Dakar au même titre que les départements de Dakar, Pikine et Rufisque. Le département de Guédiawaye est subdivisé en cinq communes d'arrondissement que sont:

- **La commune d'arrondissement de Golf Sud**
- **La commune d'arrondissement de Sam Notaire**
- **La commune d'arrondissement de Ndiaréme Limamoulaye**
- **La commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt**
- **La commune d'arrondissement de Médina Gounass**

Depuis la création de la ville vers les années 60, la population de Guédiawaye ne cesse de progresser. Lors du recensement général de la population de 1988, la population du département de Pikine était estimé à 702070 habitants dont 180519 habitants pour la commune de Guédiawaye ; lors du recensement de 2002, la population du département de Guédiawaye est estimé à 258842 habitants soit un taux d'accroissement de l'ordre de 2,6% entre 1988 et 2002 ; ce qui a donné pour l'horizon 2010, une population d'environ 410850 habitants pour une superficie qui reste la même

Le recensement général de la population de 2002 montre une domination de Golf Sud avec une population de 72412 habitants sur les 258842 que compte la ville soit 28% de la population totale (cf. : figure 1)

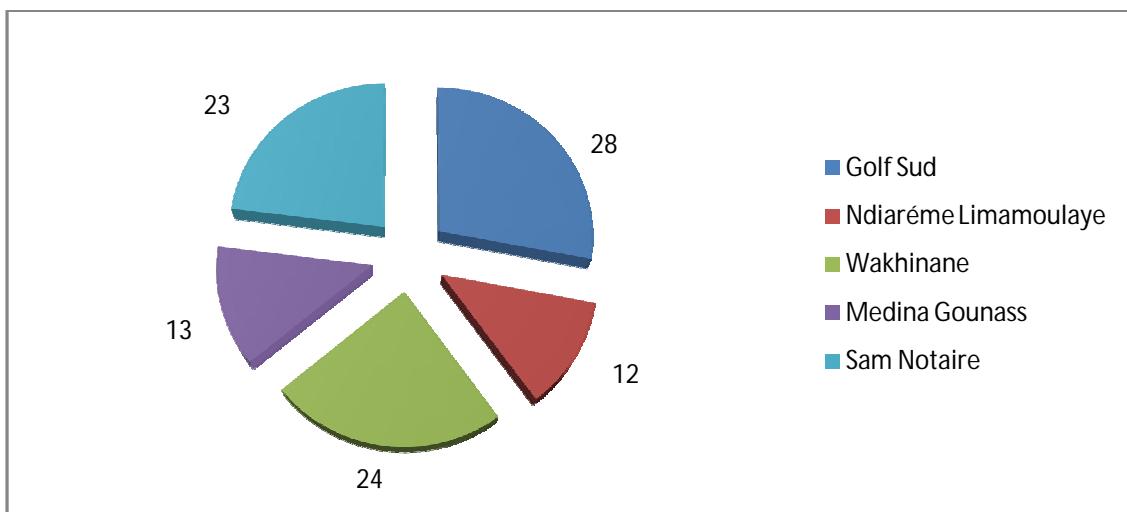


Figure 1 : répartition de la population par commune d'arrondissement

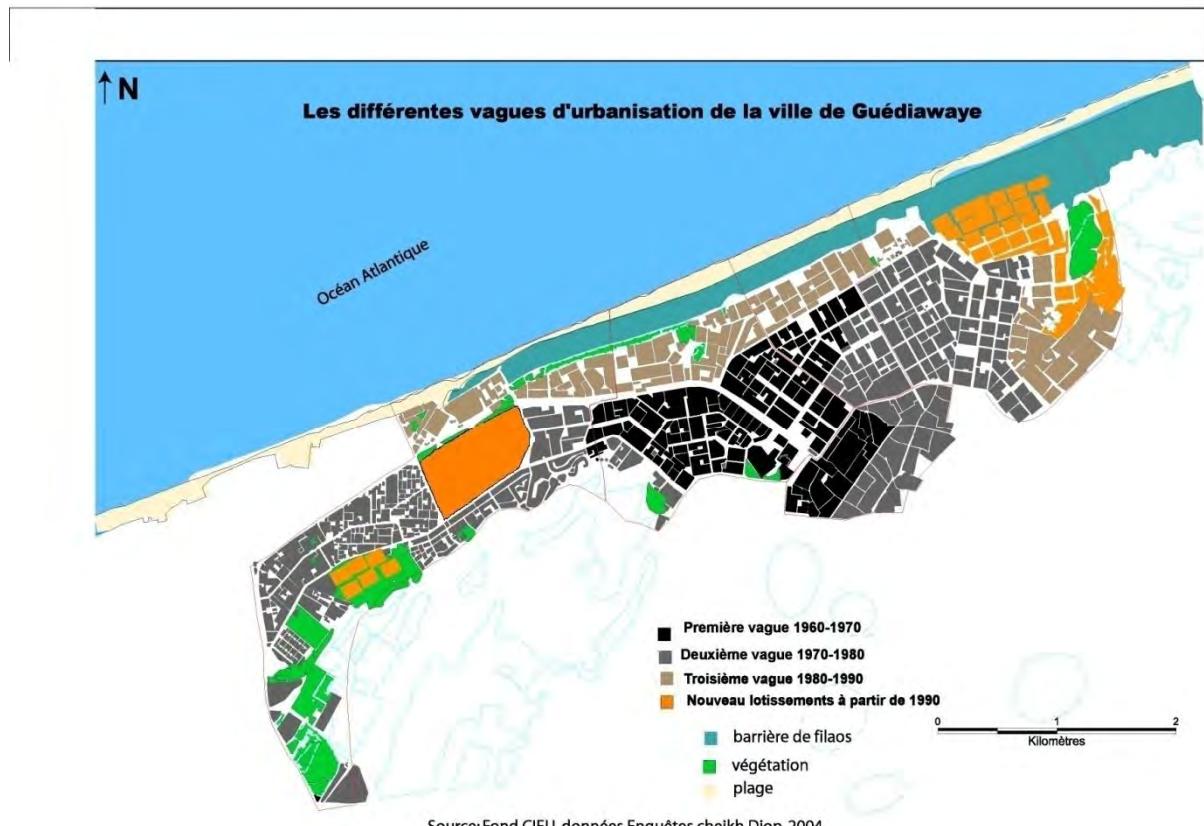
Selon le dernier recensement de la population de 2002, Médina Gounass enregistre la plus forte densité de la population avec 43300 habitants au km² soit deux fois plus que la moyenne

du département ceci peut être expliqué par le fait que Médina Gounass est au départ une zone de Niayes où le peuplement n'a pas été planifié, cependant ce recensement ne prend pas en compte le délogement d'une partie de la population qui a été reloger par un plan spécial. Ensuite vient la commune d'arrondissement de Sam Notaire qui avec 22400 habitants au km², dépasse la densité du département. Les trois communes restantes à savoir Ndiaréme Limamoulaye, Golf Sud et Wakhinane Nimzatt ont une densité inférieure à celle de la ville. Le cas de Wakhinane Nimzatt est un peu particulier en effet la densité est faible car c'est dans cette commune d'arrondissement que l'on retrouve le plus de surface nue dans le département.

Le peuplement de la ville s'est réalisé par vagues successives que l'on peut cependant diviser en trois phases :

- ✓ Une première phase: fin des années 60: A la fin des années 60, l'Etat décide d'installer, à 16 kilomètres du centre ville au nord-ouest de la ville de Pikine, les populations des anciens bidonvilles dakarois sur les terres vierges de ce qui fut appelé « Pikine Extension » et « Première Guédiawaye. » Ainsi en 1967, le premier quartier : AÏNOUMANE voit le jour avec le plan de lotissement n° 391.
- ✓ Les années 70 au Sénégal se caractérisent par un certain nombre de problèmes économiques qui vont avoir de lourdes conséquences sur la répartition spatiale des populations. En 1972, la sécheresse qui marque le pays déstabilise complètement le monde rural, fortement dépendant des aléas climatiques, qui occupait plus de 80% de la population active nationale dans un contexte de détérioration des termes de l'échange.
- ✓ Une troisième phase au début des années 80 : Enfin la troisième vague qui commence au début des années 80 va complètement bouleverser l'organisation administrative. Les années 80 voient l'arrivée des promoteurs immobiliers et des coopératives d'habitats qui, faisant suite à la politique d'habitat de la Banque Mondiale qui finance le projet des Parcelles Assainies en 1975, vont mettre en œuvre un ensemble de programmes de construction d'HLM et de cités le long du littoral sur plusieurs kilomètres. Ainsi après une première phase test avec les HAMO le long de la route des Niayes en 1980, les promoteurs immobiliers et les coopératives d'habitats vont se lancer à la conquête du littoral. Ainsi vont successivement voir le jour les cités Barry et Ly, Cité des Enseignants, SHS, cité Adama Diop entre 1984 et 1985, puis les HAMO 4, 5 et 6 en 1986. Ce phénomène s'est accentué au cours des années 90

lorsque certaines entreprises décident d'y loger leurs employés. Ainsi vont voir le jour les cités SONEES, SENELEC, SOFRACO, DOUANES, COMICO, Cours Suprême, Présidence etc.



Carte 2 : les différentes vagues d'urbanisation de la ville (source : cheikh Diop).

I- PROBLEMATIQUE

Avec la forte croissance de la population causée par un fort taux de natalité mais aussi un exode rural massif, la région dakaroise ne cesse de connaître un problème d'espace lié à la forte demande. C'est ainsi que les zones périphériques de la région depuis les années 1960 ont commencé à se peupler par délocalisation de quartiers irréguliers de la ville. Les premiers vagues de peuplement se sont dirigés vers Pikine dans les années 57-58 avec le transfert de quartiers flottants du centre ville ; petit à petit la région de Dakar s'est agrandie vers les zones périphériques. Cependant on note différentes façons dans le cadre d'occupation et de conquête de la périphérie et le phénomène de peuplement qui avait débuté par le recasement de quartiers flottants a connu une autre évolution de l'habitat surtout avec le début de la délocalisation vers Guédiawaye dans les années 1960. Cette importance de la population qui ne cesse de croître entraîne aussi une importance de la production bâtie accentuée par le caractère de cité-dortoir que revêt la ville qui fait que la demande en logement est très importante.

Ainsi le secteur de la construction est très important dans la ville et la presque totalité du périmètre communal est maintenant occupé par le bâti.

La production bâtie est très importante dans la ville de Guédiawaye, en effet, de nombreux chantiers sont réalisés soit par des propriétaires de terrain soit par des coopératives d'habitat ou des promoteurs immobiliers avec la création de cités (Hamo 1 à 6, HLM Guédiawaye, cités sonnes...). Ceci laisse apparaître deux types de construction dans la ville à savoir la promotion immobilière de type capitaliste et l'auto-construction.

La réalisation de ces bâtis doit se conformer aux règles en matière d'urbanisme et d'habitat, indispensables pour une bonne organisation de la ville mais aussi dans le cadre de projets futurs d'aménagement de la ville. Ainsi, avant d'entamer une production de bâti, l'intéressé devrait obtenir auprès des services compétents, un permis de construire.

Avec la décentralisation et le transfert de compétences, il appartient de nos jours aux communes d'élaborer des documents d'urbanisme. Le permis de construire, nécessaire pour la construction d'un terrain mais aussi pour une extension, est délivré par le maire de la ville après instruction du service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye (SDUG).

C'est dans ce contexte que se pose notre problématique qui repose sur les pratiques et les règles en matière de production bâtie ; cette problématique permet de dégager un certain nombre de questions parmi lesquelles:

1 : Quelles sont les lois et règlements à respecter dans le cadre de la production bâtie ?

2: Pourquoi la production bâtie est très importante dans le département de Guédiawaye et ceci malgré une superficie communale très petite ?

4 : quelle est la cause d'un rejet de demande de permis de construire ?

5 : quels sont les types de constructions sans permis de construire et pourquoi ?

Pour pouvoir répondre à toutes ces questions, une étude approfondie sera menée dont l'objectif principal sera d'étudier la production bâtie à Guédiawaye.

A coté de cet objectif principal, trois objectifs spécifiques seront à débattre

L'objectif spécifique n°1 sera d'analyser les systèmes de production qui sont présentes dans la ville.

L'objectif spécifique n°2 sera d'analyser le permis de construction mais aussi le non respect du code de l'urbanisme en matière de construction

L'objectif spécifique n°3 sera d'évaluer la production bâtie ainsi que son coût à travers les permis de construire enregistrés et les résultats de notre enquête sur le terrain.

L'objectif spécifique n°4 sera d'étudier le marché locatif ainsi que son impact sur le secteur de la construction dans la ville.

Hypothèses

- 1- Le caractère de cité dortoir de la ville de Guédiawaye est une des explications directes de l'importance du secteur de la construction qui concerne dans la quasi-totalité des cas, l'habitat
- 2- Malgré une petite superficie communale, on remarque que Guédiawaye est très peuplée en effet la ville est la plus dense du pays et ceci peut expliquer que la production bâtie soit très importante

- 3- L'occupation des sols non lotis, les nombreux quartiers irréguliers nous permettent d'affirmer que le non respect des normes est très visible dans la ville de même que certaine façon de construire qui posent problème
- 4- La raréfaction, voir l'épuisement du foncier qui se pose dans la ville permet de justifier l'importance des mutations en hauteur mais aussi de démontrer que la majeure partie de la production bâtie est pour un renouvellement, l'extension urbaine n'étant pas importante.

Il apparaît alors visible que le respect des normes de construction et d'urbanisation sont très difficile dans la ville et ceci malgré l'existence d'un service dans ce but

II- METHODOLOGIE

Pour pouvoir mener à bien notre étude et aboutir à des résultats satisfaisants, une démarche méthodologique a été adoptée.

Après avoir formulé la problématique et exposé les hypothèses, un travail de recherche a été effectué ; cette recherche est d'autant plus nécessaire que notre sujet repose sur la production bâtie qui nécessite la collecte de données auprès des services décentralisés de l'urbanisme et de l'habitat.

Des enquêtes ménages ont aussi été effectuées dans le cadre de ce travail. Pour bien mener à terme cette étude, une recherche documentaire a été effectuée pour avoir une idée de la pensée des auteurs sur ce thème mais aussi pour établir des comparaisons avec les écrits en rapport avec notre thème ou notre cadre d'étude.

Afin d'avoir une idée sur la production bâtie dans la ville et le rythme des demandes de permis de construire, nous avons ainsi recueilli l'ensemble de demandes de permis de construire entre 1997 et 2007, soit une période de 10 ans. Les données collectées sur ces demandes ont permis d'avoir des informations sur la superficie des terrains, la surface bâtie, le coût de la construction et la destination du bâti. Nous avons aussi déterminé pour chaque année le nombre de demandes enregistrés, la surface médiane bâtie ainsi que le coût de la construction. Cependant il convient de signaler que les années 2000 et 2001 sont absents du fichier consulté donc nous n'avons pas pu avoir des informations sur ces deux ans

Les enquêtes auprès des ménages ont aussi permis d'avoir une idée réelle sur l'habitat. Cette enquête a permis de récolter des informations sur la superficie des terrains, les surfaces bâties, le coût de la construction. Les résultats de l'enquête ménage recoupés avec ceux des permis de construire ont permis de faire des comparaisons et par la même réunir les données pour traiter la deuxième partie de notre étude ; la première partie repose essentiellement sur l'énoncé et l'analyse du code de l'urbanisme et de la construction ainsi que leur impact sur la production bâtie dans la ville de Guédiawaye.

Tout ce travail a permis de structurer notre plan en trois parties essentielles :

1 : La règle en matière de construction et ses conséquences

2 : Evolution de la production bâtie entre 1997 et 2007

3 : Le non respect des normes et leurs conséquences.

Documentation

Avant d'entamer notre analyse, il convient d'avoir une idée sur les notions de Règle, de pratique en général et leur sens dans le contexte de ce travail.

La règle :

Le dictionnaire Larousse définit le mot règle au sens propre comme étant un instrument long, à arêtes vives et rectilignes, pour tracer des lignes ou pour mesurer des longueurs.

Au sens figuré, ce même dictionnaire définit le mot comme étant une prescription qui s'impose à quelqu'un dans un cas donné, principe de conduite, loi.

Ainsi dans ce cas la règle fait référence à la loi, aux normes établies par les différents décrets et lois tels que le code de l'urbanisme, le code de la construction mais aussi le code des collectivités locales qui transfère les compétences en matière d'habitat et de la construction aux maires de ville. Ces normes sont à respecter pour la bonne marche de la société.

La pratique :

Le dictionnaire des mots de la géographie définit le mot pratique comme ce que l'humanité, les sociétés, les individus font tous les jours, et qui fait le monde, dont l'espace géographique. Ainsi, la pratique peut être comprise comme l'ensemble des faits que l'on exécute dans son vécu quotidien.

La pratique est l'ensemble des actions que l'on peut observer, analyser et interpréter et c'est dans ce contexte que le mot a son sens dans notre argumentation ; la pratique en matière de production bâtie signifie les différentes façons de construire ce qui sous entend le respect ou non de la règle.

La pratique sans la règle peut avoir en matière de construction des conséquences très dangereuses surtout par rapport à la sécurité des biens et personnes.

Une partie importante de notre revue documentaire a concerné la lecture et l'analyse du code de l'urbanisme du Sénégal notamment le livre premier qui parle des dispositions générales. C'est le chapitre I du titre II, qui parle des normes de densités à respecter pour le lotissement mais aussi pour les constructions, qui a fait l'objet d'une analyse profonde cependant il convient de

signaler que c'est un chapitre très complexe avec des formules souvent qui peuvent prêter à confusion ; après cela, le livre II de ce code qui parle des règles relatives à l'acte de construire a été décortiqué pour pouvoir étudier toutes les règles .

Le code de la construction a été aussi analysé pour connaitre les normes sécuritaires à respecter en matière de bâtiment surtout dans le cadre actuel où on enregistre beaucoup d'accident des vieux bâtiments peu solides.

Des ouvrages en rapport avec le bâti on aussi été consultés surtout les écrits de Serigne Mansour Tall à ce sujet.

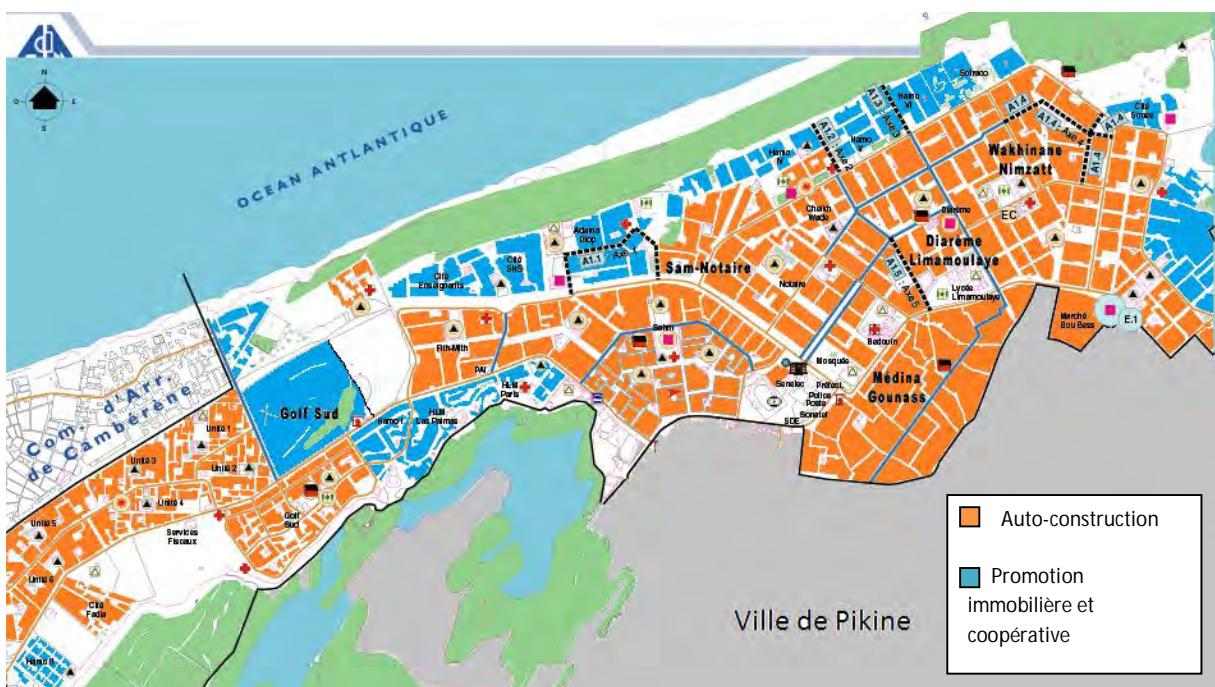
PREMIERE PARTIE :

SYSTEME ET REGLE DANS LA PRODUCTION DU BATI

Dans cette partie, il s'agira essentiellement d'étudier les systèmes de production qui sont présent dans la ville mais aussi les règles de l'urbanisme et de la construction et essayer de dégager les différentes formes de non respect des lois et règlements.

I- ANALYSE DES SYSTEMES DE PRODUCTION DU BATI

Dans la ville de Guédiawaye, on retrouve essentiellement la promotion immobilière de type capitaliste, les coopératives d'habitat et enfin l'auto-construction qui constitue le système de production le plus important dans la ville.



Carte 3 : Localisation des systèmes de production de bâti à Guédiawaye

La carte permet de lire de façon intéressante la répartition des systèmes de production dans la ville. C'est en effet l'auto-construction qui occupe la part la plus importante dans la ville ; ceci peut être expliqué par l'histoire de l'occupation de la ville qui au départ était une zone de recasement des déguerpis des anciens bidonvilles du plateau qui au départ ont occupé la zone

la plus proche de la ville de Pikine qu'on a appelé au départ Pikine extension puis premier Guédiawaye.

A- La promotion immobilière

L'Etat a longtemps été, à tout le moins, le principal producteur légal de l'espace urbain²¹

C'est ce qui explique aussi que dans la zone de Guédiawaye, c'est l'Etat qui c'est illustré le premier à travers l'office de l'habitat à loyer modéré(OHLM) devenu la SN HLM. L'OHLM a débuté l'habitat planifié dans la ville avec la création des hlm Paris et Las Palmas vers la zone des Niayes dans les années 1970. A cause de difficultés financière notamment le retrait de la coopération française, un nouveau visage de l'habitat planifié apparait avec la création de la société des Habitations Modernes(HAMO). Cette société va réaliser dans la zone de Guédiawaye les cités Hamo de 1 à 6. Mais aussi l'Etat du Sénégal, dans le souci de créer un environnement favorable à la production de logements décents, ouvre le secteur de l'habitat à la promotion immobilière privée. Dans le secteur de Guédiawaye c'est surtout les coopératives d'habitat qui se sont le plus illustrées avec la conquête du littoral. Ainsi, nous avons sur le littoral les cités : Douanes, Enseignant, SHS, Urbanisme, Comico, Cour Suprême, Sofraco, Senelec, Sentenac, Sones, Air Afrique, Trésor.

A partir de 1997 aussi, cette dynamique a continué avec surtout l'apparition d'un autre type de bâtiment. En effet avec la raréfaction des surfaces nues pour l'extension de la ville et une demande sans cesse croissante, maintenant les promoteurs construisent des immeubles r+ comme c'était le cas dans les Hlm de Guédiawaye, et on remarque que c'est un phénomène qui se fait de plus en plus pour lutter contre le manque d'espace. Ce sont maintenant des immeubles dont le rez-de-chaussée est à usage commercial ou destiné aux services. Le projet le plus réussi en ce sens est celui que la cité immobilière du golf(SIG) a réalisé sur une partie du terrain de l'ancien golf club de Cambéréne.

La cité du golf est ainsi un projet qui regroupe 733 villas de 150 et 200 mètres carrés, quatre immeubles r+6 qui ont donné un total de 1470 appartements qui ajouté aux 733 villas donnent plus de 2000 logements disponible avec la présence de 170 magasins sous immeubles, un centre commercial de 430 boutiques et un immeuble r+6 qui est réservé pour usage de bureaux. Ceci en fait une cité fonctionnelle qui n'est pas seulement destiné à l'habitat comme

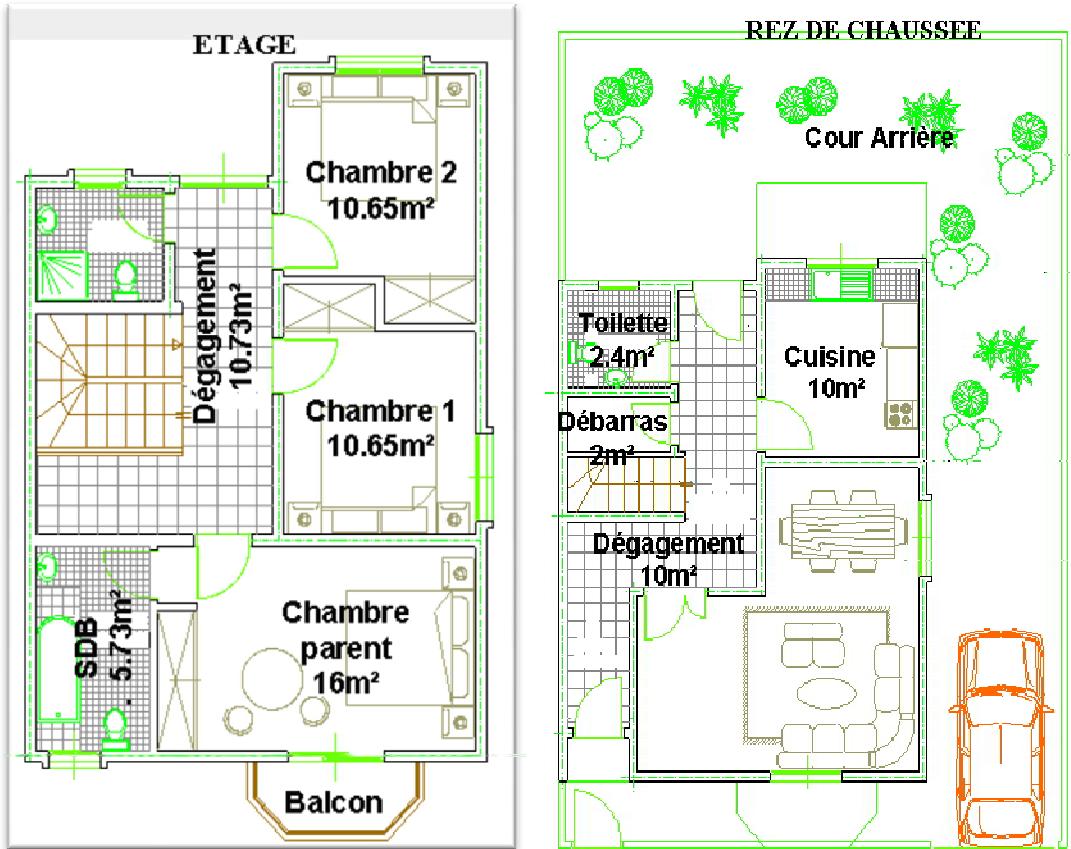
¹ : Dr Serigne Mansour Tall (2004) : LES EMIGRES SENGALAIIS EN ITALIE : TRANSFERT D'ARGENT ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT AU SENEGAL

c'était le cas pour les Hlm de Guédiawaye. C'est un projet à encourager pour un développement économique de la ville qui manque cruellement de service surtout dans le secteur privé.

1- Elaboration du projet

Dans le cadre de la promotion immobilière, il faut avant tout élaborer un projet. C'est pour cela même qu'on l'appelle habitat planifié qui stipule un plan global du projet. Entre l'idée d'une promotion immobilière et sa réalisation effective, il y'a tout un circuit à suivre :

- ✓ **L'acquisition d'un terrain** : le promoteur immobilier où la coopérative d'habitat cherche d'abord à obtenir l'emplacement pour son projet. Pour ce faire, il a la possibilité de s'adresser soit à l'Etat qui peut lui céder des terres du domaine privé étatique. Pour les coopératives, la SN HLM joue un rôle très important dans cette mission de facilitateur à l'accès au terrain. C'est dans ce contexte que d'importants programmes de viabilisation ont été engagés par cette société. Dans le cadre de la promotion immobilière privée, on peut aussi avoir recours à l'achat d e terrains propriété privé, c'est le cas de beaucoup de terrain le long du littoral de la ville, qui au départ, appartenaient aux familles traditionnelles le plus souvent Lébous ;
- ✓ **Lotissement** : une fois le terrain acquis, le promoteur fait un plan de lotissement dans les normes et le dépose au niveau du service départemental de l'urbanisme. Il peut arriver que les terrains soient déjà lotis et le promoteur ne s'occupe que de la construction. C'est le cas de la cité Abdel Kader Diouf, où le promoteur immobilier en l'occurrence la SOCIGEC, ne s'est occupé que de la construction car ces les propriétaires eux même en l'occurrence la famille Diouf, qui avaient viabilisés et vendus les terrains aux particuliers ;
- ✓ **Etablissement de la maquette** : dés l'acquisition du terrain, le promoteur débute son projet par la réalisation de la maquette du projet qui sera nécessaire dans le cadre du financement du projet. Cette maquette associée le plus souvent à une maison témoin permettra de passer à la prochaine étape ;



Le plan d'une maison r+1 de la cité du Golf qui présente de grandes chambres (16m² pour la chambre des parents) pour mais aussi une cour avant, une cour arrière, des espaces de détentes et même un garage ce qui en fait une maison de standing important avec beaucoup de chance de trouver preneur parmi la classe aisée ce qui justifie les prix assez élevé (41 millions avec cependant terrain inclus).

- ✓ **Lancement du projet et présentation au public cible** : une fois la maquette terminée et la maison témoin réalisée, une campagne est lancée afin de vendre les logements.
- ✓ **La recherche de fonds** : c'est l'étape qui concerne le financement du projet
- ✓ **Début des travaux** : une fois les fonds nécessaires réunis, les travaux débutent avec un calendrier précis qui permettra de livrer à la date échue, la maison.

L'élaboration du projet est une étape importante dans la promotion immobilière, c'est la bonne marche de celle-ci qui permet d'avoir un accès rapide au financement mais aussi de pouvoir facilement écouler les maisons une fois construites. Cependant, sans argent, le plus beau des projets ne verra jamais le jour.

2- *Financement du projet*

Dans le cadre de la promotion immobilière publique, c'est l'Etat qui finance le projet. Ainsi les sociétés telles que la SNHLM et la SICAP sa, sont sous tutelle directe de l'Etat. Ce financement de l'Etat provenait de la coopération française jusque dans les années 1970, après le retrait de celle-ci, c'est la banque mondiale qui prend le relais (réalisation des parcelles assainies de Cambéréne).

Dans la promotion immobilière privée, on a en gros remarqué dans le département de Guédiawaye deux modes de financement de projet de promotion immobilière :

- Les promoteurs peuvent construire eux-mêmes la totalité du projet et les vendre après. Dans ce cas là, c'est le promoteur immobilier lui-même qui cherche le financement du projet. Le principal financier de la promotion immobilière reste la banque de l'habitat du Sénégal qui au début des années 1980 était le seul organe financier dans le secteur de l'habitat. Cependant depuis un certain temps, d'autres instituts financiers se sont mis dans le secteur de la construction qui est devenu de nos jours un secteur sur, important et en plein essor. Le promoteur trouve un financement pour son projet, le réalise et vend les maisons à des particuliers qui peuvent eux même passer par un prêt à la banque, pour acquérir un logement. Ce système nécessite un respect scrupuleux des délais de construction pour pouvoir commencer la vente très tôt et ainsi pour respecter les échéances de remboursement à la banque.
- Aussi, il peut arriver que cela soit l'acheteur qui finance lui-même le projet. Chaque acheteur trouve les moyens financiers pour la construction de son logement et le promoteur réalise la construction et prend directement son bénéfice ; beaucoup de promoteurs préfèrent cette option qui les libère d'une grosse partie du financement du projet. C'est le cas pour de nombreuses cité notamment la cité Abdel Kader Diouf près de Hamo 5.

La promotion immobilière débloque des sommes importantes pour la réalisation des travaux c'est dans ce contexte que l'Etat, vers la fin des années 1970, crée la banque de l'habitat du Sénégal pour répondre aux besoins en matière de financement de la promotion immobilière. C'est comme cela que la BHS est devenu la banque de référence dans le cadre de l'accès au logement. Par un système de coopération avec la BHS, les promoteurs arrivent à financer plus rapidement leur projet mais aussi les écoulent plus rapidement. A côté de la BHS, il ya des

banques commerciales qui, depuis la libéralisation du crédit dans le secteur bancaire, se sont mis aussi dans les projets immobiliers.

B- L’auto construction

L’auto construction est très importante dans la ville de Guédiawaye, ceci s’explique par le fait que la ville étant au départ un foyer de recasement de populations déguerpis, aucun projet d’habitat planifié n’a été prévu. L’étude de l’auto construction est très complexe, en effet autant la promotion immobilière est organisée, planifiée, structurée, autant l’auto construction peut être désorganisé, lente, difficile à gérer dans certains cas. Ceci est lié au fait que la plupart du temps, l’auto construction ne se fait pas sur la base d’un projet clair et précis. Beaucoup de propriétaires débutent les travaux en fonction de leur moyens, et si leur capital s’épuise, ils s’arrêtent et attendent d’avoir encore de l’argent pour recommencer les travaux. Ce genre de construction n’est pas organisé et peut durer des mois et parfois même des années et peut causer des effondrements si le mur est seulement en brique non recouvert est longtemps exposé aux pluies et à l’humidité.



Photo 1 : maison en ruine à la cité Abdel Kader Diouf

Cette photo montre une maison dont les travaux ne sont toujours pas terminés et qui est de nos jours un dépotoir d’ordure pour la population alentour.

Certains propriétaires ne voient pas l'importance de faire appel à un maître d'œuvre et pensent être capable de s'en sortir. Ainsi, dès qu'ils ont un peu d'argent, ils entament la construction au risque d'être vite bloqué.

Malgré tout, l'auto construction peut être dans certains cas, un projet très organisé, le propriétaire faisant appel à un architecte ou un technicien en bâtiment pour la réalisation des plans et confier les travaux à un maître maçon.

L'auto construction est très présente dans la ville comme en témoignent le nombre important d'autorisations de construire délivré mais aussi l'importance des constructions irrégulières. Cette auto construction a complètement changé le visage de certaines cités où au départ les maisons étaient identiques, mais avec les nombreuses transformations, extensions ou surélévations, le visage de départ disparaît.



Photo 2 : Maison modifiée à la cité Abdel Kader Diouf

Ces deux maisons étaient identiques au départ cependant la modification de l'aspect extérieur de l'un avec la mise en place d'un balcon et le carrelage des murs leur donnent maintenant des architectures extérieures différentes.

On remarque qu'au départ les maisons se construisaient pour la plupart de la même façon en effet les chambres et salons étaient alignés d'un côté, la cuisine et les toilettes au fond et le reste constituait une cour intérieure sans toit. C'est le cas de presque toutes maisons anciennes des quartiers Cheikh Wade, Sam et Notaire. Cependant depuis quelques années, l'architecture commence à occuper une place importante et la recherche du *beau* se confirme avec

l'utilisation de matériaux de plus en plus sophistiqués, jolis ; à la maison traditionnelle en ciment et portes en bois ou fer rouge se substituent de nos jours des maisons avec la recherche d'un certain esthétique.

Ainsi les matériaux tels que les carreaux, les marbres, les fers forgés, les fers travaillés, les portes et fenêtres en aluminium apparaissent et les plafonds même de nos jours sont décorés dans le style oriental. Ce phénomène intéresse aussi bien l'auto construction que la promotion immobilière.



Photo 3 : maison r+2 à la cité Hamo 4

Cette maison située à la cité Hamo 4 a été complètement rasée reconstruite avec un certain style. On remarque la petite case en verre et tuile qui constitue la cage des escaliers, le carrelage de l'extérieur de la façon entre autre.



Photo 4 : deux maisons r+1 à la cité Abdel Kader Diouf

Ces deux maisons sont des r+1 mais qui ne sont pas construites de la même façon. L'un est très simple avec des balustrades et une peinture blanche sur les murs ; l'autre cependant a été construite avec recherche et on voit le carrelage en deux teintes pour faire plus effet et le remplacement des balustrades par des vitres teintées.

L'auto construction est le plus souvent financée de trois façons :

- ✓ Le propriétaire peut faire des économies sur plusieurs années pour la réalisation de leur maison qui pendant ce temps est le plus souvent en baraque ; il peut aussi faire les travaux au fur et à mesure de ses moyens. Dans le cas des émigrés qui sont très nombreux dans la ville, c'est souvent après cinq de labeur à l'extérieur qu'ils reviennent pour construire leur maison
- ✓ **Le financement par prêt bancaire :** le propriétaire peut aussi faire un prêt logement à la banque pour la réalisation de son bâti. Ce phénomène est surtout présent dans la zone à habitat planifié où les propriétaires sont pour la plupart des fonctionnaires, qui dès que le prêt de leur logement se termine, en dépose un autre pour l'extension ou la transformation de leur logement. Depuis quelques temps aussi, avec la multiplication des réseaux de crédit, les commerçants et autres ouvriers ont accès à des lignes de crédit.
- ✓ **Le financement par héritage :** des propriétaires enquêtés nous ont révélé avoir reçu un héritage conséquent de leur défunts parents qui leur a permis de financer la construction de leur maison ou même son extension.

On remarque que la surélévation et l'extension sont très importantes dans le cadre de l'auto construction. Lors de notre stage sur le terrain, la question du but des extensions et des surélévations posée, aux propriétaires a eu essentiellement les réponses suivantes

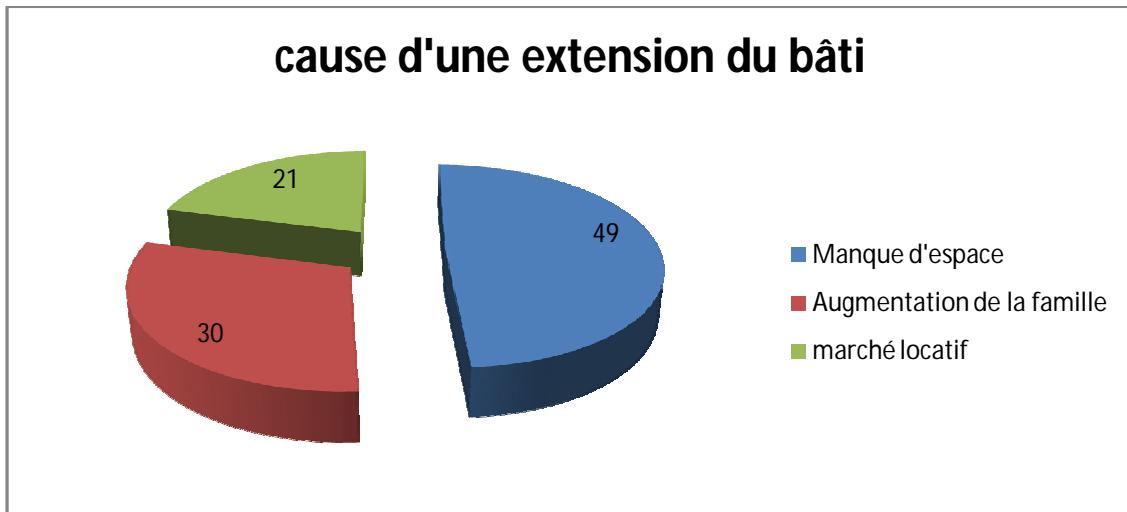


Figure 2 : Cause d'une extension à Guédiawaye

C'est le manque d'espace qui conduit le plus souvent à une extension aussi bien horizontale si le terrain dispose de surface nue restante ou bien une extension verticale c'est-à-dire une surélévation surtout dans le secteur de l'habitat planifié où le plus souvent les logements sont livrés avec 3 pièces, ce qui peut être très compliqué pour une famille nombreuse.

Aussi, dès fois quand les enfants grandissent et se marient surtout les garçons, les parents sont tendance à augmenter le nombre de pièces pour ne pas que leurs enfants s'éloignent et aillent louer.

Le marché locatif aussi peut être une raison de l'extension du bâti, en effet avec l'importance des demandes en location et le montant important des loyers, le marché locatif devient rapidement un investissement sur et à long terme pour certains propriétaires surtout ceux qui sont dans le secteur informel qui prépare ainsi leur retraite. De nos jours beaucoup de propriétaires font des prêts logements pour surélever leur logement et ainsi louer les parties inoccupées.

Ainsi dans la plupart des cas, l'extension a des raisons précises mais il peut aussi arriver que le propriétaire disposant d'une somme d'argent importante veuille l'investir dans son logement pour ne pas le gaspiller même si après les pièces seront fermées. Il peut aussi arriver

que tout le voisinage ait une influence sur la décision de surélever surtout si tous les voisins ont déjà réalisé une surélévation de leur bâti.



Photo 5 : rangée de maisons modifiées à la cité Hamo 5

C'est le cas de cette rangée de maison qui se situe à la cité Hamo 5 où ces voisins ont presque le même type d'architecture pour leur deuxième niveau.

II- LA REGLE EN MATIERE DE CONSTRUCTION

Pour avoir un environnement sain et une bonne adéquation entre le tracé du bâti ; des voies de communications et de tout le système des réseaux, l'Etat doit veiller au respect des normes et servitudes en matière d'habitat et de construction. C'est dans ce souci qu'un code de l'urbanisme a été institué pour un aménagement rationnel du pays. Ce code prévoit ainsi des règles à respecter par les constructeurs dans le souci de la conformité avec les documents d'urbanisme tels que le plan directeur d'urbanisme².

Cependant l'Etat ne s'arrête pas là et « **Pour renforcer l'efficience et l'efficacité des services techniques impliqués dans le processus de sécurisation des bâtiments, il est apparu nécessaire d'élaborer un code de la construction qui définit les règles applicables aux constructions, le statut des différents intervenants, les relations entre constructeurs et bénéficiaires de ces réalisations, à la différence du code de l'urbanisme qui statue sur la conformité des ouvrages par rapport à la destination des sols. »³**

² : Les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l'aménagement urbain, dans le cadre du plan national d'aménagement du territoire.

³ : Code de la construction du Sénégal

Pour mieux conformer les constructeurs au respecter des normes, il a été institué des documents d'urbanisme tel que le certificat d'urbanisme qui est un acte administratif dans lequel les conditions réglementaires d'utilisation d'un terrain donné sont énoncées. Le certificat d'urbanisme permet de connaître les possibilités qu'offre un terrain en vue d'un projet de construction ou d'aménagement.

Il s'agit de certifier si le terrain considéré est ou n'est pas réglementairement constructible. Il précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération donnée dont le programme aura été formulé par le demandeur (**art.67, loi n° 2008-43 du 20 août 2008**). Ceci permet d'éviter de construire sur des cuvettes et zones inondables. A coté du certificat d'urbanisme, il ya aussi le permis de construire et le certificat de conformité.

A- Le permis de construire

Le permis de construire peut être défini comme l'autorisation donnée par une autorité administrative en vue d'édifier une ou plusieurs constructions nouvelles ou de modifier une ou plusieurs constructions existantes, préalablement à l'exécution des travaux (droit de l'urbanisme de Henri Jacquot – Dalloz).

C'est un acte administratif pris par une autorité publique pour s'assurer du respect des normes d'urbanisme : code de l'urbanisme, règlement des plans d'urbanisme, code de la protection civile, code de l'environnement ... Le permis de construire concerne l'ensemble du territoire et implique tout type de construction :

« Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit, ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations de plus de 5 000 habitants et les autres agglomérations désignées par décret ou celles dont l'accroissement démographique, l'extension et les fonctions sont importantes. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et communes comme aux personnes privées.» (article69, loi n°2008-43du 20 août 2008 portant code de l'urbanisme).

Le permis de construire était à la charge de l'Etat jusqu'à 1996 ; à partir de cette date, **la loi 96-07 du 22 mars 1996** portant transfert des compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales. Le transfert de compétences se fait dans neuf domaines parmi lesquels l'urbanisme et l'habitat. La commune a ainsi compétence pour la délivrance de certains actes

d'urbanisme tels que : « le permis de lotissement, le permis de construire, le certificat d'urbanisme, le certificat de conformité... »

Toutefois, pour les services publics et les sociétés concessionnaires des services de l'Etat, le permis de construire est délivré par le ministère chargé de l'urbanisme. Pour les autres types de projet de construction, le permis de construire est délivré par le maire de la ville après instruction du service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye.

Le dossier de demande de permis de construire comprend les pièces suivantes :

- ✓ ***Une demande adressée au maire de la ville***
- ✓ ***Un titre de propriété (titre foncier, bail, permis d'occuper ou d'une attestation) ou un état de droits réels.***
- ✓ ***Un plan de situation et de délimitation du terrain d'assiette du projet certifié exact par le service du cadastre.***
- ✓ ***Sept (7) jeux de plan de construction à l'Echelle 1/100^e***
- ✓ ***Une fiche de renseignement délivrée par le service départemental de l'urbanisme***
- ✓ ***Un devis descriptif du projet***
- ✓ ***Une taxe municipale selon la surface du terrain et le nombre de niveau***
- ✓ ***Une taxe d'urbanisme à payer au service des impôts et domaines***
- ✓ ***Un timbre fiscal de 1000 francs CFA.***
- ✓ ***Une enveloppe timbrée portant l'adresse du requérant***

Il convient de signaler que la taxe municipale varie selon le service municipal concerné. Ainsi dans le cadre de la ville de Guédiawaye, la taxe municipale, pour un bâtiment à usage d'habitation est de 250fcfa/m² de superficie pour le rez-de-chaussée et de 150fcfa/m² de superficie pour les autres niveaux ; si le bâtiment est destiné au commerce ou s'il est pour l'habitat et le commerce à la fois, un surplus de 50000 FCFA est payé aussi. Pour département de Dakar, la taxe municipale est de 50000fcfa pour un bâtiment à usage d'habitation et de 200000 FCFA pour les bâtiments à usage commercial.

Le dossier de demande est établi en cinq exemplaires. Bien que la demande soit adressée au maire de la ville, le dossier de permis de construire est déposé au service déconcentré de l'urbanisme. La demande une fois déposée, suit un circuit pour son instruction si tous les services consultés émettent un avis favorable, un projet d'arrêté d'autorisation est établi ; une fois établi, le dit arrêté est transmis au maire de la ville en vue de sa signature. L'acte du maire est approuvé par le représentant de l'Etat qui retourne le dossier à la collectivité locale.

Cette dernière renvoi le dossier autorisé au service départemental de l'urbanisme ayant fais l'instruction. Enfin l'autorisation est délivrée au demandeur

Il convient de signaler que si l'un des services consultés rejette le dossier, alors ceci est un motif de rejet définitif par le service de l'urbanisme, cependant le demandeur après modification du dossier peut le redéposer.

La durée de l'instruction selon le nouveau code de l'urbanisme est de 28 jours pour les dossiers simples ne nécessitant pas l'avis de la protection civile ou de l'environnement et de 40 jours pour les dossiers complexes.

Après délivrance, le permis de construire est valable 3 ans et passé ce délai, il doit être renouvelé si les travaux n'avaient pas débutés.

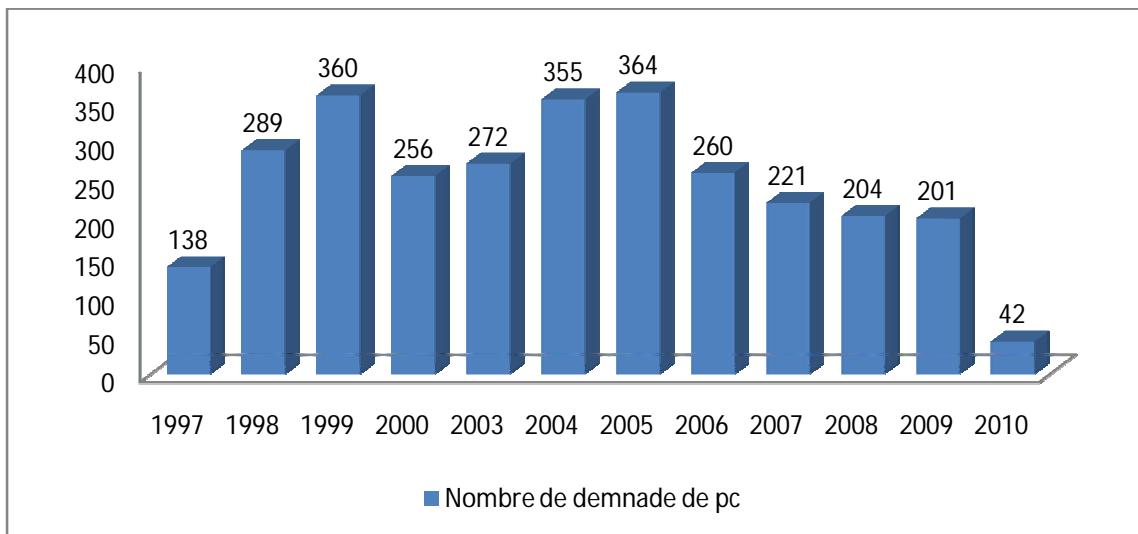


Figure 3 : nombre de demande de permis de construire par année.

On remarque que les demandes de dossier de permis de construire varient d'une année à une autre et ils ne suivent pas une évolution croissante. Ainsi c'est l'année 2005 qui enregistre le plus de demande, ceci peut être expliqué pour les années 2004 et 2005, par la création du lotissement de la cité Municipale et celle de la cité Viviane Wade dans la commune de Wakhinane Nimzatt. Il convient de signaler que nous n'avons pas pu avoir les demandes pour 2001 et 2002.

B- Le certificat de conformité

Le certificat de conformité est un acte administratif qui atteste de la conformité des travaux de construction réalisés avec le permis de construire ou avec le règlement d'urbanisme (**art.73, loi n° 2008-43 du 20 août 2008**).

Il porte uniquement sur l'implantation de bâtiments, les aspects extérieurs, leurs dimensions, leurs destinations, l'aménagement des abords. L'obtention d'un **certificat de conformité** permet au requérant de bénéficier d'une **exonération décennale** sur les **impôts sur le bâti** auparavant, mais avec la réforme fiscale de **2004** elle est **quinquennale**. Il lui permet de s'assurer que l'ouvrage produit, est bien réalisé dans le respect des normes architecturales et urbanistiques. Pour déposer une demande de certificat de conformité, le requérant doit déposer les pièces suivantes :

- Le titre de propriété
- Le plan autorisé par le service de l'urbanisme pour la construction
- Un extrait du plan du cadastre
- Une demande manuscrite adressée au maire de la ville
- Une taxe municipale de 50000 FCFA
- Une taxe d'urbanisme de 5000 FCFA

Le dossier ne peut être déposé avant un délai de trois mois après l'obtention du permis de construire, délai estimé nécessaire pour réaliser la construction du bâtiment pour lequel la demande a été instruite.

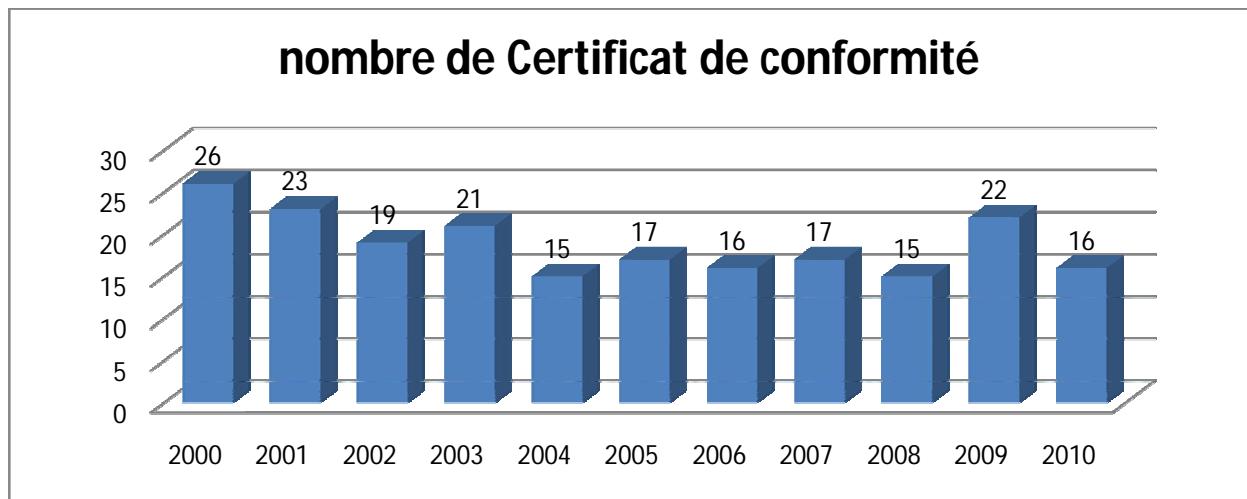


Figure 4 : nombre de certificat de conformité par année

L'analyse du certificat de conformité est très complexe en effet en premier lieu, le service départemental de l'urbanisme ne dispose pas des demandes avant l'année 2000 et aussi l'instruction est très complexe compte tenu du peu de moyens dont dispose le service pour les vérifications sur le terrain. Ceci étant on remarque que le nombre de demandes pour un certificat de conformité est très faible par rapport aux demandes pour permis de construire

malgré les avantages que le demandeur pourrait en tirer notamment l'exemption pour une durée de cinq ans à l'impôt sur le bâti.

C- Le non respect de la règle

Le problème le plus important que l'on remarque dans ce sens est la construction sans autorisation, le non respect des servitudes d'urbanisme mais aussi l'occupation illégale du domaine public et de l'emprise des voies de communication.

1- La construction sans permis de construire

Plus de la moitié des ménages propriétaires enquêtés n'ont pas d'autorisation de construire pour leur maison. Les trois causes qui reviennent le plus sont : l'ignorance, le refus d'un dossier déposé ou la complexité des pièces à déposer.

a- L'ignorance

On s'est rendu compte que beaucoup de propriétaires de terrain ne sont pas au courant de l'existence d'une loi sur la construction et de ce fait d'un papier des autorités étatiques pour réglementer la production bâtie. La réponse que l'on reçoit le plus dès qu'on aborde cette question est la suivante : **C'est ma maison et j'ai le droit d'y faire ce que je veux**. Ce problème est surtout signaler dans les zones de l'habitat planifié où les propriétaires ne sont pas à la base de la réalisation de la maison et au moment de faire des extensions, ils sont ignorants des démarches à effectuer et de ce fait en cas d'extension ou de surélévation ; ils ne voient pas la nécessité de déposer une demande d'autorisation. La carte de localisation des permis de construire entre 1997 et 2010 permet d'avoir une idée de l'importance de ce phénomène. Il arrive aussi que l'on rencontre dans la zone de l'auto-construction des propriétaires qui nous avouent leur ignorance de l'existence d'un tel service dans la ville.

b- Le refus d'un dossier déposé

Souvent le dossier de demande d'autorisation de construire est refusé pour des motifs précis. Il faut donc que le demandeur après rectifie le dossier et le redépose. Dans ce cas ; souvent certains qui n'ont pas la patience d'attendre ou qui sont presser de commencer les travaux ; passe outre cette autorisation. Le plus souvent ils veulent débuter les travaux en redéposant malgré tout le dossier. Ceci peut être expliqué par l'absence de contrôle sévère au niveau de l'administration

c- La complexité des pièces à fournir

C'est un cas très répandu ; en effet certains demandeurs devant la liste importantes des pièces à fournir ; préfère ne pas déposer. Le problème est surtout lié à la fourniture de trois pièces essentielles que sont :

- ✓ *Le titre de propriété* : il constitue un problème surtout pour les maisons à bail ; en effet le bail est un système d'occupation du domaine public sous réserve de redevance annuelle. C'était le cas de la plupart des maisons à Guédiawaye dans le cadre de la délocalisation des quartiers irréguliers du centre ville. Les occupants d'une maison à bail doivent, au moment de déposer un dossier de permis de construire régulariser leur situation avec le service des impôts et domaines ; cependant ceci pose souvent un problème en effet certains sont dans l'incapacité de payer et d'autre n'en voit pas la nécessité et ceci peut être un motif de rejet du dossier au niveau du service des domaines. Il y'a aussi le cas de Médina Gounass qui est un exemple marquant car entre 1997 et 2010, aucune demande pour le secteur de Médina Gounass n'a été enregistré. Ceci s'explique par le fait que Médina Gounass est une cuvette qui s'est peuplée par le fait d'une occupation irrégulière pendant les périodes de sécheresse. Mais lors des fortes pluies de ces dernières années, la cuvette est devenue inondée et inhabitable d'où le délogement de nombreuses familles et la création du « Plan jaaxay».
- ✓ *Le plan de la construction* : beaucoup de propriétaires pour la construction de leur maison ne voient pas l'importance de faire appel à un architecte ou à un maître d'œuvre pour la réalisation de leur bâti. Le plus souvent, ils font leur propre plan en fonction de leur besoin et font appel à des ouvriers en maçonnerie pour sa réalisation. Ceci a pour conséquence, des problèmes de mesure mais aussi et souvent des fondations peu solides.
- ✓ *Le devis descriptif* : c'est à peu près les mêmes causes que pour le plan de construction.

Dans tous les cas, il convient de signaler que l'absence de permis de construire peut entraîner des conséquences néfastes notamment sur la sécurité des bâtiments, le respect des servitudes d'urbanismes, une bonne cohésion de l'ensemble des logements.

2- *Les servitudes en matière d'urbanisme et la réalité sur le terrain*

Le code de l'urbanisme du Sénégal dans le souci de maintenir une cohésion de l'ensemble à instituer des mesures strictes à respecter dans le cadre de la construction d'un bâtiment. Ainsi

il faut impérativement respecter les normes de densité de construction qui s'expriment par le coefficient d'occupation du sol et le coefficient d'emprise au sol. C'est surtout le coefficient d'emprise au sol qui est tenu en compte lors d'un dépôt de permis de construire au niveau du service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye.

Ainsi l'étude de l'emprise constitue un moyen important pour connaître le niveau de l'application de la loi sur les servitudes mais aussi il faut prendre en compte le nombre de mètres carrés minimum pour chaque pièce que ce soit pour un salon, une chambre etc.

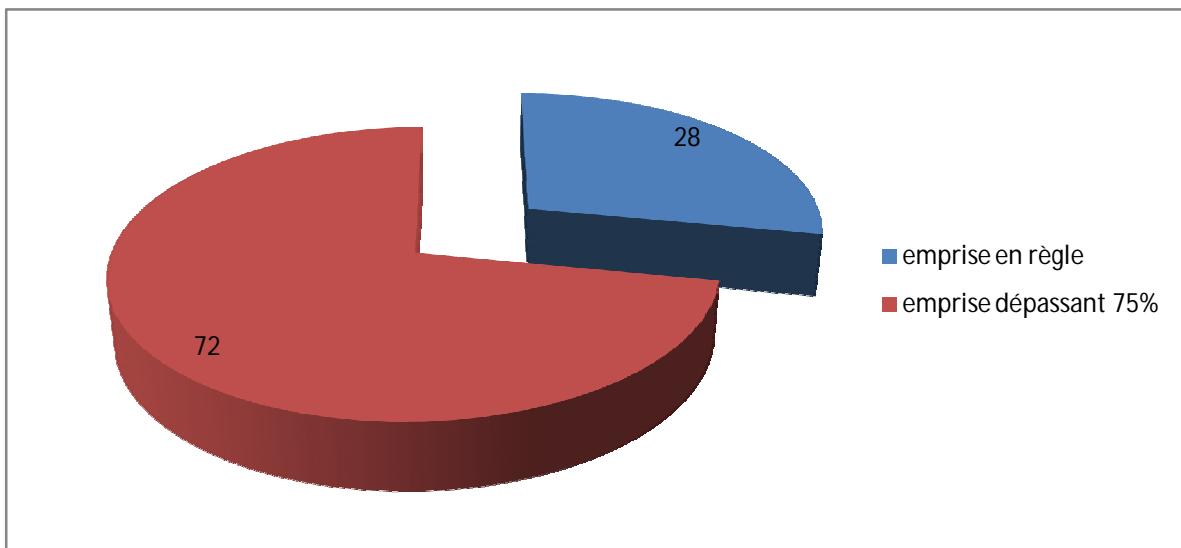


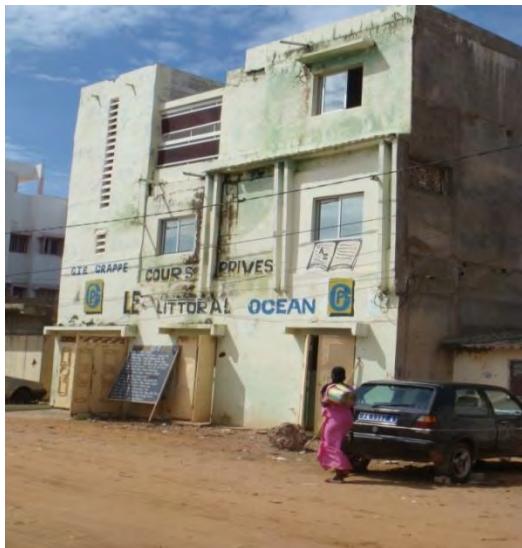
Figure 5 : pourcentage des emprises autorisées et non autorisées.

72% des maisons qui ont été étudié ont une emprise dépassant 75% alors que c'est le seuil limite pour les emprises accordé. Le service de l'urbanisme de Guédiawaye, nous a informé lors de nos enquêtes qu'il ne tenait pas compte des 75% et qu'il exigeait aux demandeurs de laisser une cour intérieure de 6m² au minimum où s'ouvre les portes et fenêtres pour une meilleure aération et éclairage des pièces.

Les boutiques ont une surface minimale de 12m² à respecter hors on se rend compte que de nos jours les boutiques surtout ceux qui se trouvent à l'intérieur des cités, qui sont souvent une chambre que l'on a modifié et ouvert vers l'extérieur et de ce fait ne remplis pas les conditions de salubrité et d'aération nécessaires.

Les écoles privées qui sont considérées comme des établissements recevant du public doivent être soumis à un certains nombres de règlements : l'arrêté n° 5945 du 14 mai 1969 instituant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de paniques dans les établissements recevant du public.

Ce règlement comprend des dispositions générales communes et des dispositions particulières selon la catégorie dans laquelle on classe ces établissements la. Les écoles privées peuvent être mis dans la catégorie 3(entre 301 et 700 personnes) et la catégorie 4(entre 51 et 300 personnes). Ainsi, un bâtiment destiné à une école doit faire l'objet d'une autorisation de construire particulière cependant on remarque surtout dans le cas des écoles privées, ce sont seulement des maisons ordinaires qui sont louées et qui font offices d'école et ceci peut être dangereux lors d'accident ou même d'incendie.



Photos 6, 7, 8 et 9 : maisons faisant office d'école

Ces maisons sont occupées par des écoles privées mais cependant sans règlement stricte des établissements recevant du public.

L'extension peut aussi constituer un cas de non respect de la norme. Ce phénomène s'observe surtout sur les maisons qui font face à des ruelles larges offrant la possibilité d'une extension jusqu'à 5m de longueur et pour toute la largeur de la maison. Les extensions sont le plus

souvent observées dans les citées mais aussi dans les communes d'arrondissements de Wakhinane Nimzatt et de Ndiaréme Limamoulaye où les ruelles sont très larges par endroit. Dans la cité Hamo6, par endroit il est très difficile de repérer l'extension illégale car sur tout une rangée, quand une des maisons effectue une extension, les autres ont tendances à la suivre et il s'en suit un alignement normal des maisons qui fait croire à une construction normale. Cependant il peut arriver que toute la rangée ne suive pas la tendance à l'extension



Photo 10 : extension illégale à la cité Hamo 6

En effet la maison à étage au départ avait la même limite que celle en rez-de-chaussée et on remarque une extension de près de trois mètres de longueur sur la ruelle.



Photos 11 et 12 : extension illégale à la cité Hamo 6

Ces photos montrent des extensions à la cité Hamo 6 ; la première montre est une extension utilisée pour servir de cour avant et ainsi avoir une distance entre les fenêtres et la ruelle alors que la seconde photo montre une extension qui mesure environ 3 mètres de long pour toute la largeur de la maison qui est de 10 mètres ce qui donne en gros 30 mètres carrés de pris sur la ruelle, cette extension est coté d'une maison de type Hamo qui n'a pas été modifié. Les deux dernières photos illustrent une extension servant de cour avant toujours à la cité Hamo 6 où les extensions sont plus frappantes car s'étale sur trois à cinq mètres de longueur sur toute la largeur de la maison. Ces extensions se multiplient de plus en plus car les propriétaires n'encourent pas de sanctions vis-à-vis de l'Etat et leurs voisins ont tendance à les imiter et dans certaines parties de la cité Hamo 6 toute une rangée de maisons peut s'étendre à la même longueur et il est alors très difficile de distinguer la longueur initiale de la maison.

Il y'a aussi un fait très présent dans presque toute la région de Dakar, l'occupation illégale de l'emprise des rues par les cosmétiques, les tailleur et autres vendeurs qui y installent des cantines le plus souvent sans autorisation. La préfecture essaie de gérer ce problème comme elle peut en faisant appel au service départemental de l'urbanisme pour statuer sur l'occupation illégale du domaine public. Cette occupation du domaine public crée des situations souvent conflictuelles entre les autorités et les occupants qui refusent de déguerpir lorsque la notification sort. Ils se croient dans leur droit d'autant plus qu'ils paient pour la grande majorité des taxes à la mairie. Cette occupation des emprises des rues constitué un danger aussi bien pour les piétons et les automobilistes que pour les occupants des emprises eux même qui s'exposent aux dangers de la circulation. Cependant, les services techniques communaux nous avouent avoir des limites pour lutter contre ce phénomène de » « Cantinisation » en effet, leurs moyens logistiques étant dérisoires pour une ville comme Guédiawaye, ils 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 Ndiaréme Limamoulaye 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. La commune d'arrondissement de Sam notaire, étant le centre administratif de la ville est la plus organisée et de ce fait ne rencontre pas trop ces problèmes d'occupation illégale.

Il convient de signaler que la construction doit respecter les lois de la construction surtout en hauteur est en fonction de la largeur de la route :

- ✓ si la rue se situe à 6 mètres alors la construction se limite à deux niveaux à savoir un rez-de-chaussée plus un étage sans balcon ;
- ✓ si la rue se situe à 8 mètres alors un rez-de-chaussée plus deux étages est possible mais sans balcon ;

Enfin une surélévation de trois niveaux est possible si la rue est situé à 10 mètres du site.

Cependant l'extension des routes surtout l'axe Dial Mbaye- tournant Serigne Assane, posent le problème de la proximité de la route et il arrive même dans certains qu'après cette extension le trottoir disparaît et la route devient très proche des maisons ce qui constitue un risque pour les enfants surtout. Ceci est souvent expliqué par l'absence d'un plan d'urbanisme de détail de la ville qui aurait dû définir les grandes lignes de l'urbanisation de la ville, cependant on note une absence de politique d'urbanisme qui pose des problèmes surtout dans les zones où on note une absence totale de lotissement et de viabilisation et où il est difficile d'accès même pour les secours et les services sanitaires. C'est dans cette zone que l'on rencontre le plus de banditisme et de délinquance du fait de l'étroitesse des rues,

DEUXIEME PARTIE :

LA PRODUCTION DU BATI A GUEDIAWAYE

Le secteur de la construction, de par les moyens qu'il utilise, est l'un des secteurs les plus importants de la ville. De ce fait étudier la production du bâti à Guédiawaye constitue un atout important pour avoir une idée assez précise des chiffres en matière de surface bâtie, coût dépensé mais aussi l'importance du marché locatif et ce qui peut expliquer cela.

I- ANALYSE DE LA PRODUCTION DU BATI

A- Superficie des terrains

Cette étude s'appuie sur la superficie des terrains dont les propriétaires ont déposé une demande de permis de construire au niveau du SDUG et sur les superficies des terrains de la promotion immobilière mais aussi sur les enquêtes ménages.

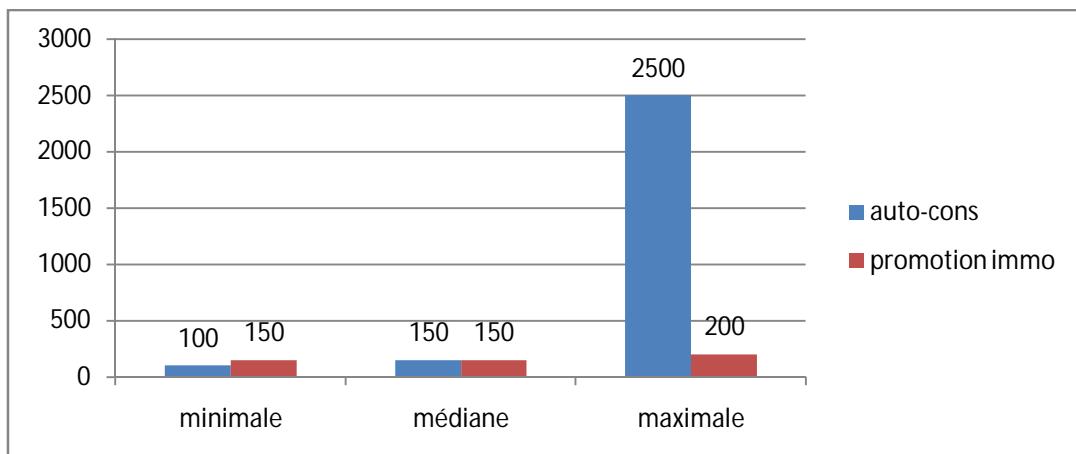


Figure 6 : Superficie des terrains à Guédiawaye pour les constructions neuves.

La surface minimale pour l'auto construction est de 100 m². Cette superficie est très présente dans la ville surtout dans les quartiers de déguerpissement où les propriétaires souvent par souci d'argent, cèdent la moitié de leur terrain à quelqu'un d'autre c'est ce qui fait l'importance des superficies de 100 m² cependant la grande majorité des maisons sont sur une superficie de 150m² aussi bien pour l'habitat planifié que pour l'habitat régulier auto construit. De manière générale, quand la superficie dépasse 400m², le terrain n'est plus destiné à l'habitat mais plutôt au service, c'est le cas pour la superficie de 2500m², terrain sur lequel se construit l'hôpital Dalal Diam sur l'ancien golf club de Cambéréne. Des superficies

importantes sont aussi utilisées dans la promotion immobilière pour la construction d'immeuble à appartement.

B- Surfaces médianes bâties par année entre 1997 et 2010

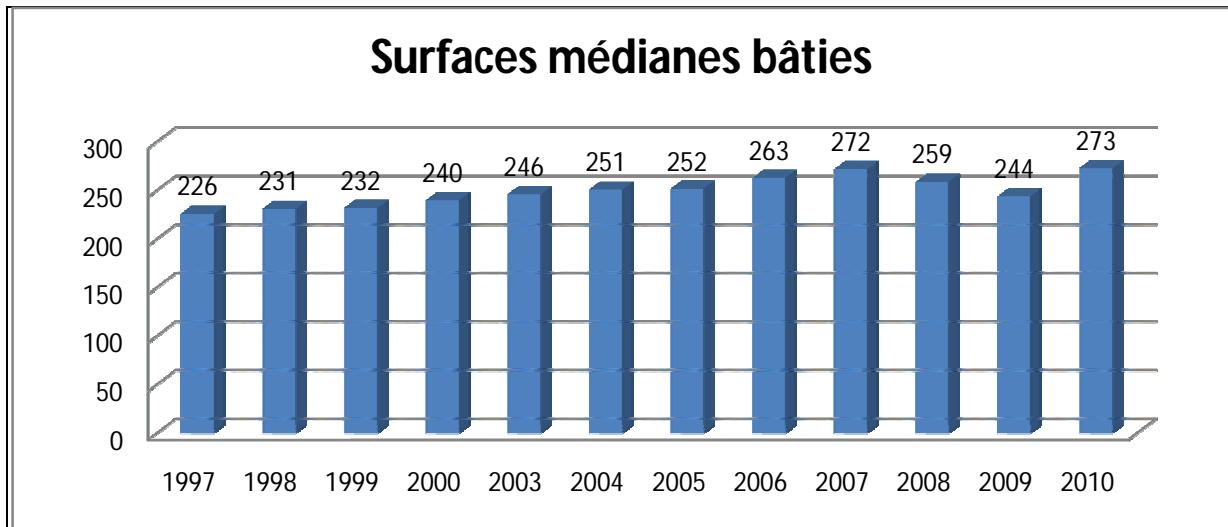


Figure 7 : surfaces médianes bâties par année

La surface médiane bâtie dépasse 220 m² par année entre 1997 et 2010 ce qui montre l'importance des constructions dans la ville durant cette période d'autant plus que la superficie médiane enregistrée dans la ville est de 150m² durant cette période ce qui donne des emprises importantes.

Malgré tout, il arrive de trouver des demandes de permis de construire de surfaces bâties très petites surtout pour des demandes d'extension de bâti déjà existant c'est ainsi qu'on enregistre une demande de permis de construire pour une extension de 19 m² aux HLM de Guédiawaye ; a coté de ces petites superficies on enregistre de très grandes surfaces bâties dont la plus importante est pour la construction d'un centre commercial en R+1 dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire dans l'année avec au total 5642 m² sur une superficie de 3000m².

On remarque que les surfaces très grandes sont pour la construction de bâtiment destinés soit au commerce ou bien aux services cependant avec l'apparition des immeubles à appartement avec le projet de la cité du golf et celui dans la zone de case bi aux parcelles assainies on assiste à un nouveau mode de logement à Guédiawaye avec les propriétaires d'appartement et non plus de villa entière.

La surface médiane bâtie connaît une évolution positive allant de 226m² en 1997 jusqu'à 272m² en 2007 après ; elle connaît une baisse entre 2008 et 2009 avant de remonter pour atteindre sa valeur maximale de 273m² en 2010 (cf. : figure). Ceci montre que l'on construit de plus en plus dans la ville ce qui peut être aussi une conséquence de la forte densité.

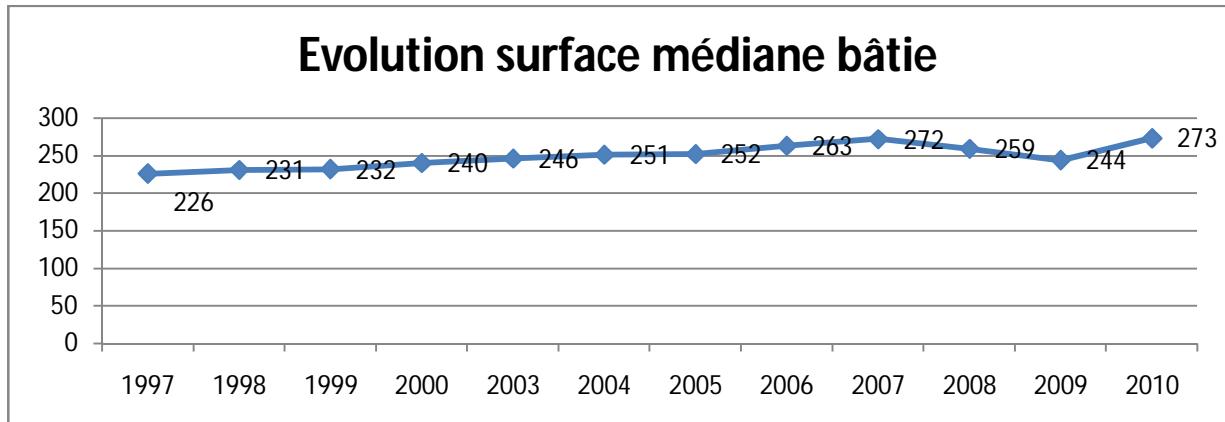


Figure 8 : évolution de la surface médiane bâtie entre 1997 et 2010

C- Coût médian de la construction entre 1997 et 2010

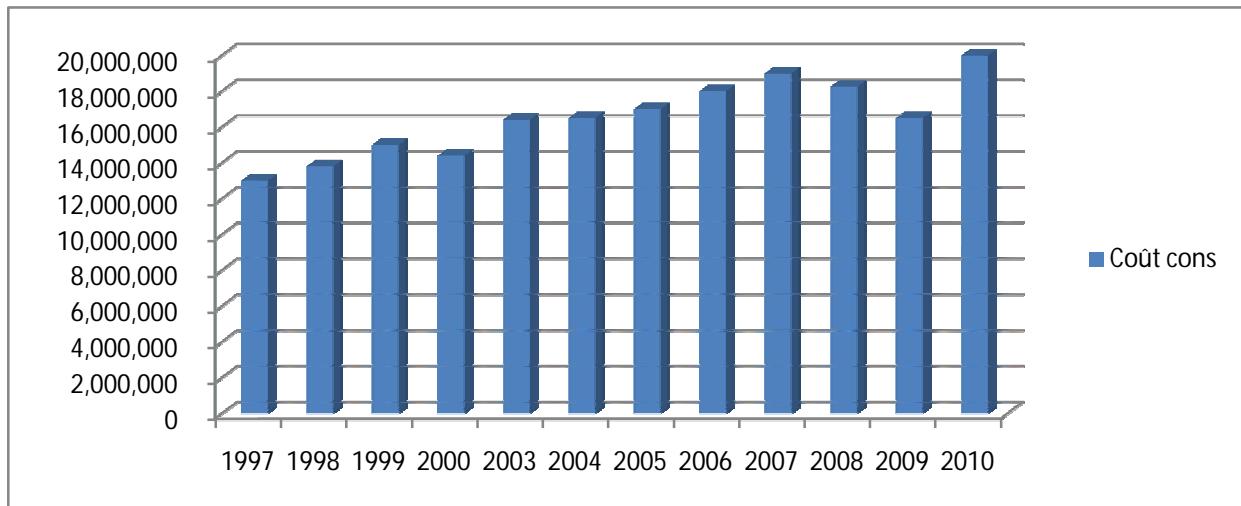


Figure 9 : Coût médian de la construction entre 1997 et 2010

Le coût de la construction est très variable dans la ville, ainsi chacun dépense en fonction des moyens dont il dispose ce qui fait que le coût de la construction n'est pas proportionnel à la surface bâtie exemple il peut arriver qu'on aie la même surface bâtie pour deux maisons différentes et cependant pas le même coût ceci est fortement liée aux matériaux utilisés ; Le coût médian le plus faible est celui enregistré pour l'année 1997 avec 13 millions tandis que l'année 2010 enregistre le cout médian le plus élevé avec 20 millions cependant l'évolution

du cout médian n'est pas croissant en effet on remarque des baisses notamment en 2000 et 2009.

385250 FCFA pour une extension de 59 m² à la cité Guentaba constitue le cout de construction le plus faible ce qui est expliqué par le faible surface bâtie car en effet le rapport entre la surface bâtie et le cout de la construction donne 6500 FCFA qui n'est cependant pas la valeur la plus.

D- Nature de la construction par année

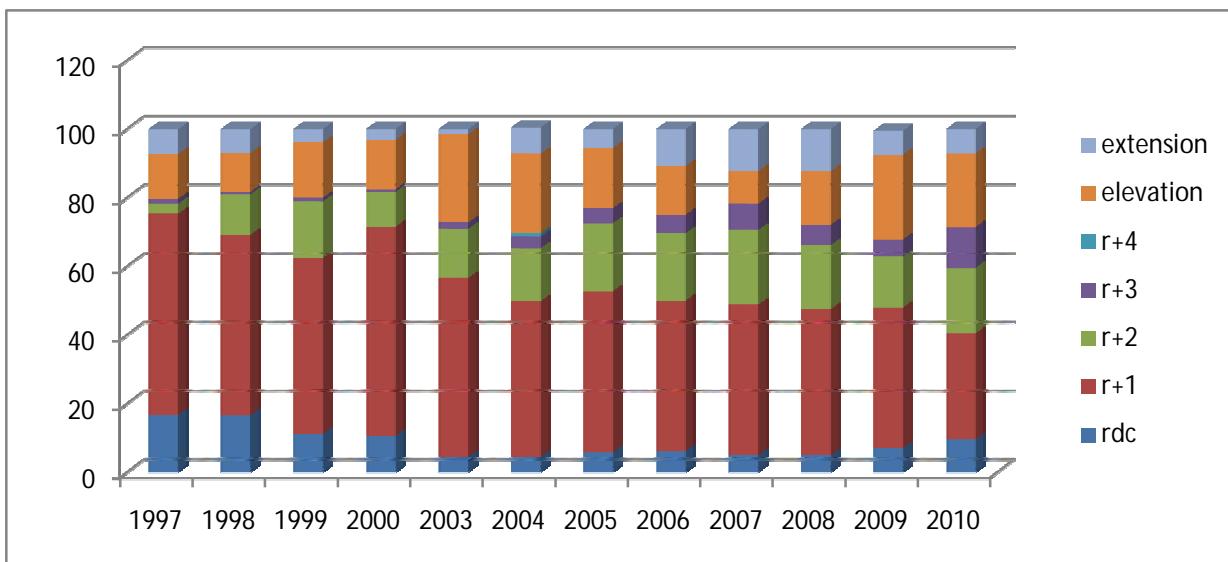


Figure 10 : Nature de la construction entre 1997 et 2010

La production bâtie est soit une construction neuve soit une densification du bâti par extension horizontale ou verticale.

- La construction neuve : depuis 1997, les constructions neuves occupent une place importante dans la production bâtie à l'intérieur du périmètre communal, près de 70%. La part la plus importante des ces constructions neuves sont des constructions sur 2 niveaux ou plus, on remarque une diminution au fur et à mesure des années des constructions en rez-de-chaussée; cette prolifération des immeubles sur deux ou plusieurs niveaux peut être expliquée par une population qui ne cesse d'augmenter entraînant une forte demande en logement alors que la superficie communale de s'étend point. Les réserves foncières peu importantes mais aussi l'importance des constructions neuves dans la zone de Pikine extension permet de conclure que la majorité de ces constructions neuves sont des extensions ; en effet Guédiawaye étant

au départ un site de recasement de déguerpis ; ces derniers qui étaient pour la plupart des villageois amenés par la grande sécheresse des années 1970 ont installés des habitations précaire avec le plus souvent des zincs ou des baraques. Ce sont ces maisons qui maintenant subissent un renouvellement par le remplacement de leur matériaux par d'autres plus solides. Ces renouvellements apportent une modification importante dans la carte du bâti dans la ville. La construction neuve peut aussi être sur des terrains vierges à la périphérie de la ville.

- Après les constructions neuves ; il ya les extensions qui peuvent être de deux types : une extension horizontale c'est-à-dire une augmentation de la surface au sol ; une extension est souvent une adjonction de pièces dans la construction principale soit pour avoir plus d'espace dans le cadre d'une famille nombreuse soit pour avoir plus de confort ; c'est le cas dans la construction de salle de bain intérieur par les propriétaires ; un phénomène assez courant de nos jours. L'extension horizontale peut se faire de façon illégale en prenant du terrain nu surtout sur la ruelle large.
- Aussi quand la surface bâtie est faible par rapport à la superficie de la parcelle ; les propriétaires réalisent le plus souvent une extension du bâti c'est le cas à la cité Urbanisme de Guédiawaye ou au départ les maisons étaient livrées seulement avec deux pièces (une chambre et un salon)

Il y'a aussi l'extension verticale qui consiste en une surélévation du bâti. Surélévation vient du mot surélever qui signifie rendre plus haut. Ainsi surélever un bâtiment revient à y ajouter un niveau supplémentaire. La surélévation est donc une extension mais une extension verticale qui ne touche pas le sol et donc ne modifie pas l'emprise au sol. Ne nécessitant pas une la disponibilité de terrains, la surélévation est donc la solution idéale pour augmenter la surface bâtie lorsque le terrain ne permet pas une extension au sol tout en permettant de lutter contre l'exiguïté des parcelles.

La surélévation est, de nos jours, un fait à la mode dans la ville de Guédiawaye, les constructions en hauteur fusent de partout et transforment l'image de la ville. Les surélévations s'observent dans tous les quartiers de la ville cependant ces dans les cités où l'habitat est planifié que ce phénomène se remarque le plus car il change la physionomie de l'habitat qui se caractérise maintenant par sa verticalité, son volume. Ce phénomène a débuté dans les années 1990 et a pris de plus en plus de l'ampleur au fil du temps jusqu'à modifiée la vue du ciel de la ville. Cette surélévation peut se réaliser sur un ou plusieurs niveaux selon les désirs et moyens des constructeurs mais aussi selon les limites autorisées par le code de

l'urbanisme et de l'habitat. Aussi il convient de signaler qu'une surélévation n'implique pas de reproduire le bâti exact du niveau précédent ni de bâtir la même surface que sur ce niveau mais généralement il est difficile de bâtir plus que la surface du niveau précédent cependant il peut arriver qu'on bâtisse moins que ce niveau.



Photo 13 : Maison R+2 en surélévation de deux étages à la cité Hamo 6

On remarque que le cinquième niveau n'est que partiellement bâti et ne couvre pas tout le quatrième niveau.

E- Répartition des demandes de permis de construire par quartier

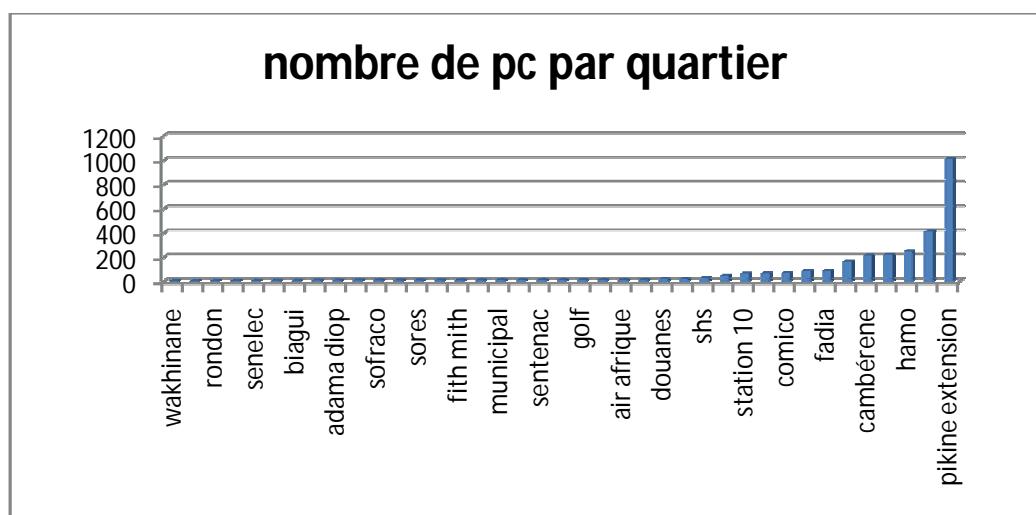
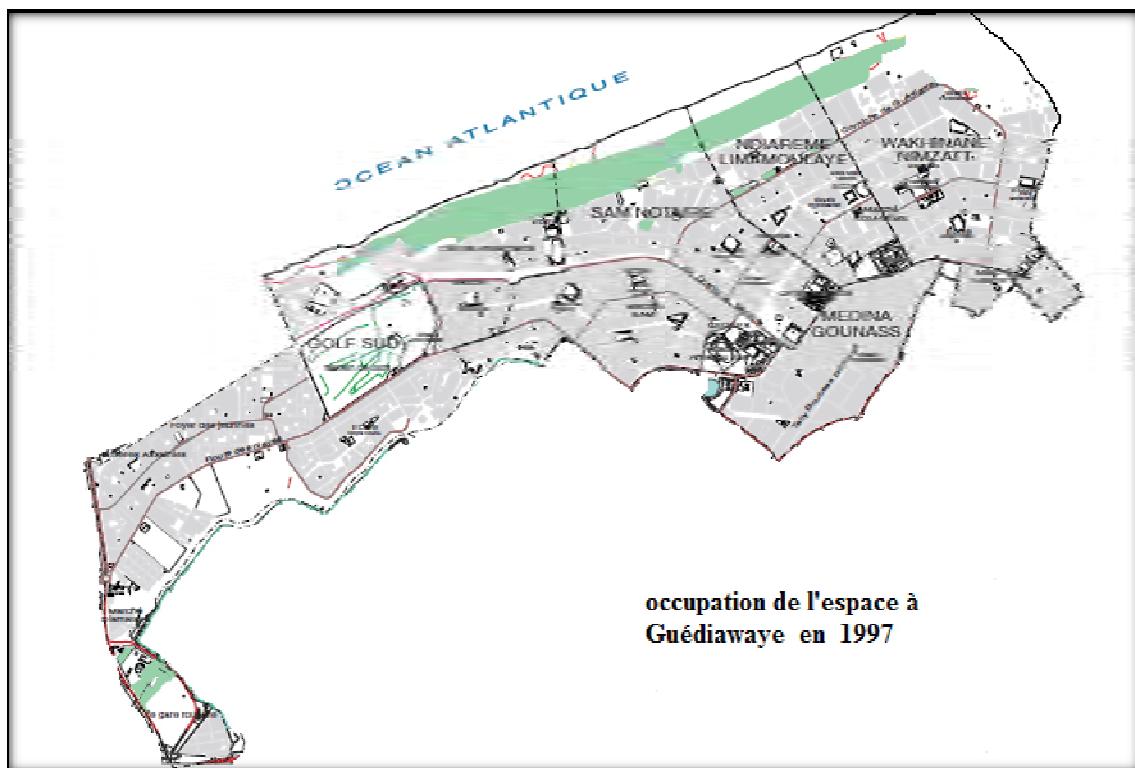


Figure 11 : répartition des permis de construire par quartier.

C'est la zone de Pikine extension qui enregistre le plus de demande pour un permis de construire, ceci s'explique par le fait d'un renouvellement des maisons qui passe souvent de baraqués ou zinc à des constructions en dur. Mais souvent aussi, il peut être une extension de la ville comme dans le cas de la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt où se situaient les dernières réserves de la ville qui ont été récemment. Cependant, on remarque qu'en gros la plupart des demandes sont pour des renouvellements ou des extensions du bâti déjà existant comme c'est le cas dans les logements de type Hamo qui arrivent en troisième position des nombres de demandes.



Carte 4 : occupation de l'espace à Guédiawaye en 1997

Cette carte montre l'occupation du sol en 1997. Les parties en blanc représentent les zones où on retrouve des surfaces urbanisables. Cependant, on remarque que ces surfaces sont très petites par rapport aux surfaces occupées ce qui permet de dire que l'extension de la ville n'est possible que dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt où on rencontre des surfaces nues cependant la photo satellite de Guédiawaye de permet de voir que les réserves foncières sont presque épuisées d'où les problèmes pour étendre la superficie communale qui est déjà très densément peuplé Le Golf club de Cambéréne qui était une réserve foncière a été urbanisé avec la construction de la cité du golf et de l'hôpital Dalal Diam

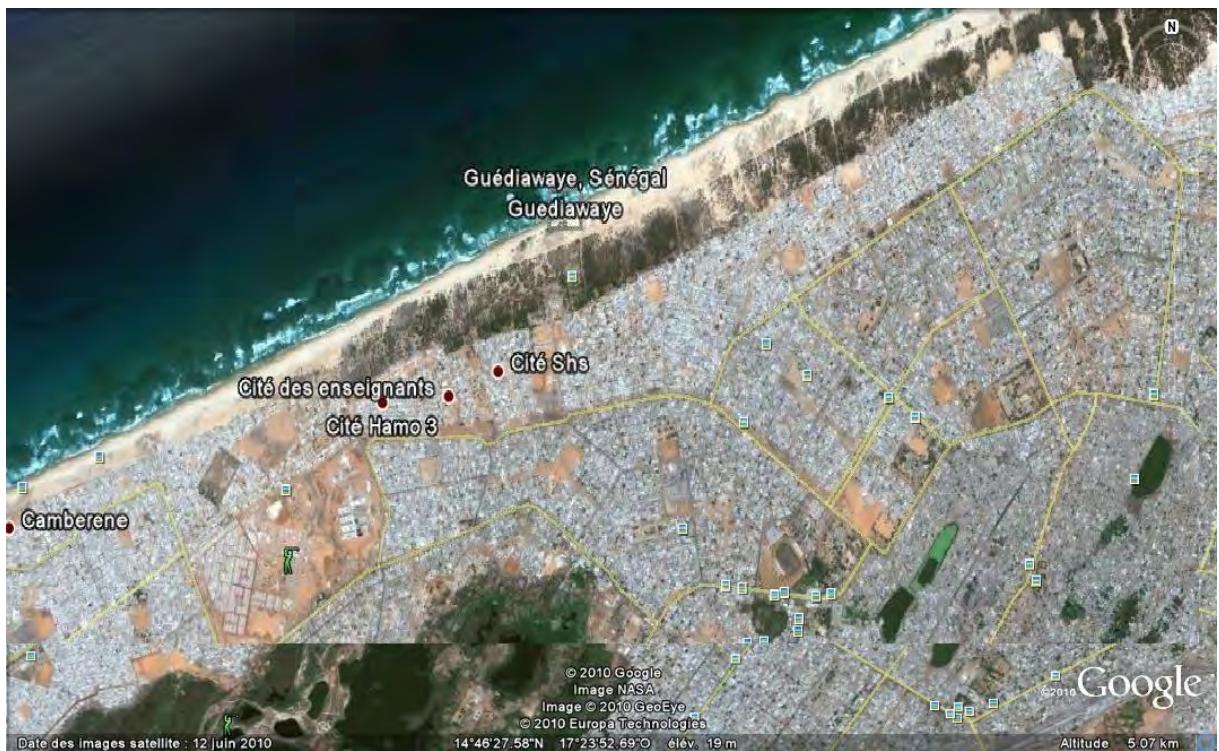


Photo 14 : image google earth 2010 de Guédiawaye

F- Emprise du bâti sur le sol

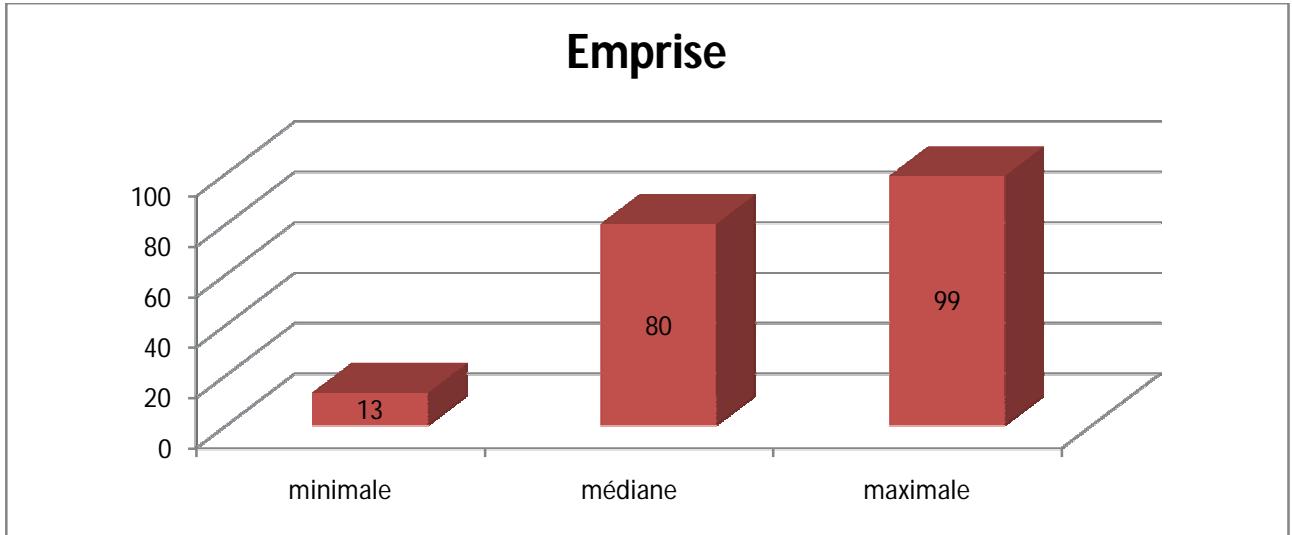


Figure 12 : emprise du bâti à Guédiawaye

L'étude de l'emprise du bâti sur le sol est très complexe, de manière générale, on retient que l'emprise minimale est de 13% pour une extension de 19 m² aux HLM Guédiawaye. A part pour deux rez-de-chaussée dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt, toutes les emprises inférieures à 40% sont pour des extensions aussi bien horizontales que verticales. On peut dire que la moitié des maisons construites ont une emprise supérieur à 80% ce qui

donne une surface construite de 120 m² sur une superficie de 150m². Cependant, il existe beaucoup de maisons où l'emprise est supérieure à 90% avec une emprise maximale de 99% ; ce sont le plus souvent des maisons où il n'existe qu'un petit couloir entre les pièces qui sert de cour intérieur, ceci pose beaucoup de problème surtout par manque d'espace dans la maison d'où l'envahissement de la ruelle en temps de chaleur car la circulation du vent n'est pas bonne.

G- LES FONCTIONS DU BATI A GUEDIAWAYE

La principale fonction du bâti à Guédiawaye est l'habitation, en effet à vue d'œil même on se rend compte que la ville est avant tout destiné à l'habitation et ceci s'explique par le fait qu'à l'origine l'espace communal était destiné à recaser les populations déguerpies des bidonvilles du centre-ville dakarois.

1- *La destination du bâti selon les autorisations de construire*

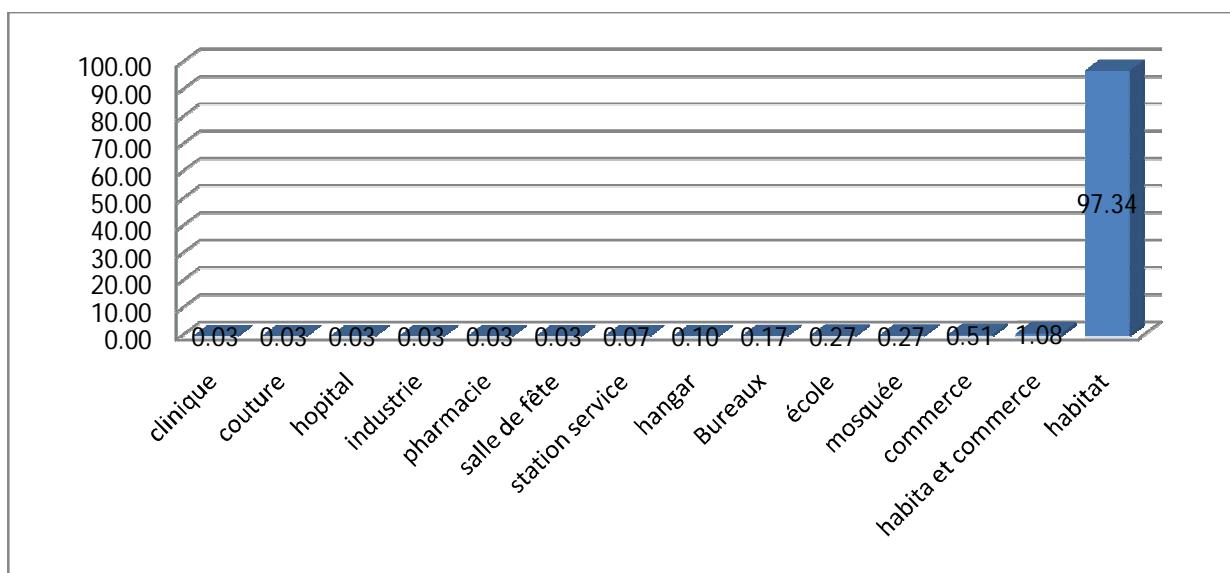


Figure 13 : destination du bâti selon les autorisations de construire

La première remarque à vue d'œil est la part importante de l'habitat qui occupe presque 98% des demandes. Mais on y retrouve un peu de tout avec notamment des demandes pour la construction d'un bâtiment servant à la fois au logement et au commerce. C'est un nouveau type de bâti dont le rez-de-chaussée est occupé par des boutiques, salon de couture ou de coiffure, parfois même des agences local de banques, d'assurances etc. On note la demande pour la construction de l'hôpital Dalal diam sur une partie de l'ancien golf club de Cambéréne ; on note aussi la création de la clinique du Golf à la cité Fayçal de Cambéréne ce

qui donne deux unités de santé de plus pour la ville la plus densément. Il y a aussi la réalisation de deux stations services dans la route de corniche qui en manqué cruellement. Enfin la population en majorité musulmane explique l'importance des demandes d'autorisation pour la construction de mosquée.

2- *Les fonctions du bâti*

a- *Habitation*

A Guédiawaye, l'habitation est la fonction principale du bâti et cela se confirme surtout avec les demandes de permis de construire, en effet la majeur partie des demandes est pour usage d'habitation plus de 90% aussi bien entre 1997 et 2000 qu'entre 2007 et 2010 ce qui montre l'importance de l'habitat dans la ville qui au départ était destinée à loger les déguerpis du centre ville. Ainsi dans la ville, la destination première du bâti est l'habitation et ceci dés fois au détriment de services de base qui font cruellement défaut dans la ville (école, aires de jeu, usines, cimetière etc.).

Cette ferveur de construction pour l'habitat à pour conséquence directe un accroissement très important de la population, en effet la population de la ville ne cesse de grandir à une vitesse importante faisant de Guédiawaye, la ville qui a la plus forte densité du Sénégal avec plus de 20000 habitants au km².

b- *Commerce*

Le mot commerce fait référence à plusieurs sortes de boutiques dans la ville. Ainsi les boutiques cosmétiques, les boutiques vendant des produits alimentaires qui sont présents sur chaque coin de rue dans les différents quartiers de la ville mais aussi les magasins, grossistes ou semi-détaillant, qui occupent une place très importante aussi dans le paysage de la ville. Le secteur commercial occupe une place très importante dans la vie des habitants et de ce fait il y a beaucoup de maisons à étage dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce. C'est un style qui se développe de plus en plus surtout dans les constructions sur deux niveaux au minimum où le rez-de-chaussée est de plus en plus mis en cantines qui sont loués à des commerçants surtout les boutiquiers qui vendent en détail dans les quartiers mais aussi à des commerçants de tissus, des grossistes en matière d'alimentation, des boulangeries, des salons de coiffure et de couture qui sont les plus nombreux surtout dans la commune d'arrondissement de Ndiaréme Limamoulaye (cf. photos)



Photos 15 et 16 : r+2 à usage de commerce et d'habitation dans la commune de Ndiaréme Limamoulaye.

Ces deux photos illustrent parfaitement la réunion de l'habitation et du commerce sur un même logement. Ces commerces sont tous des salons de couture et de coiffure qui comme on l'a dit sont très nombreux dans cette commune d'arrondissement. On note aussi des rez-de-chaussée occupé par des Pharmacies, des banques, des assurances et surtout des cybercafés qui se multiplient un peu plus dans les principaux axes de la ville.



Photo 17 : R+2 dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce au quartier Golf Nord.

Cependant malgré tout, la fonction essentielle du bâti est l'habitat, en effet l'espace communal est destiné avant tout à l'habitat et on ne vient à Guédiawaye pour la grande majorité que pour y habiter.

c- Services

Il n'y a pas beaucoup de bâtiments qui sont officiellement destiné à un service et la destination du bâti des permis de construire illustre ce fait ; en effet seuls environ 2% des demandes ne sont pour usage d'habitation. Ainsi à part les bureaux des services publics, les différentes banques et agences du privé présents dans la ville occupent le rez-de-chaussée de maisons à étages.



Photo 18 : R+3 dont le RDC est occupé par une agence western union

Ainsi le bâti peut avoir plusieurs fonctions, cependant on remarque que la fonction essentielle dans la ville reste l'habitat.

Conclusion

L'étude du bâti à Guédiawaye à partir des autorisations et des enquêtes auprès des chefs de ménage a permis d'avoir une idée des constructions et de leur utilisation. En gros on peut déjà dire que la destination finale du bâti est l'habitation car Guédiawaye est une cité au départ destinée à loger les travailleurs du centre ville et aucun plan d'urbanisme et de lotissement n'a été créé, en effet on a pensé qu'à l'instant présent au moment du recasement des déguerpis et ceci va entraîner des conséquences notamment sur le plan des infrastructures et des équipements mais aussi sur les inondations car on n'a pas pris la peine de lotir

On remarque à travers l'étude des autorisations de construire que l'on construit beaucoup dans la ville, la surface médiane bâtie est de 245m² entre 1997 et 2010 alors que la superficie médiane est de 150m² soit une pression médiane de 1.6 ce qui montre l'importance des

constructions en hauteur mais aussi de la surface bâtie dans la ville et ceci comparé à l'évolution de la surface bâtie qui donne une médiane de 180m² ce qui implique qu'au fil des années la surface bâtie ne cesse d'augmenter

Cependant, le bâti ayant pour principale destination l'habitation et la population de la ville ne cessant de croître au fil des années, il se pose un problème de la disparition progressive des réserves foncières en effet lors de l'audit urbain, organisationnel et financier réalisé par l'ADM en 1999, on estimait les réserves foncières à environ 159ha avec près de la moitié dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt et aussi le Golf club de Cambéréne (35ha). Cependant le Golf club a été urbanisé et transformé en un hôpital et une cité s'appellent la Cité du Golf, ainsi cet espace a disparu aussi les réserves dans la commune de Wakhinane Nimzatt ont été puisées pour le lotissement de 370 parcelles pour les agents municipaux mais aussi la création d'un cimetière ainsi on assiste à une disparition de la réserve foncière de la ville or avec le taux de croissance actuel de la ville la demande en logement de cesse d'augmenter.

II- LE MARCHE LOCATIF

Le marché locatif est un facteur très important qui est à la fois une des causes des mutations morphologiques du bâti à Guédiawaye mais aussi peut être une conséquence directe de ce phénomène. Lors de notre stage sur le terrain, 30.5% des chefs de ménage enquêté étaient des locataires ce qui montre l'importance du marché locatif dans la ville. C'est un secteur très développé surtout compte tenu du statut de cité-dortoir de la ville mais aussi de la difficulté de trouver un loyer au centre ville pour certains travailleurs dont les revenus ne sont pas en adéquation avec le prix des loyers.

Ainsi l'étude du marché locatif à travers le prix du loyer mais aussi le niveau et le nombre de pièces occupés par un locataire entre autre, constitue un moyen pour mieux saisir l'importance des mutations du bâti.

A- Prix des loyers à Guédiawaye

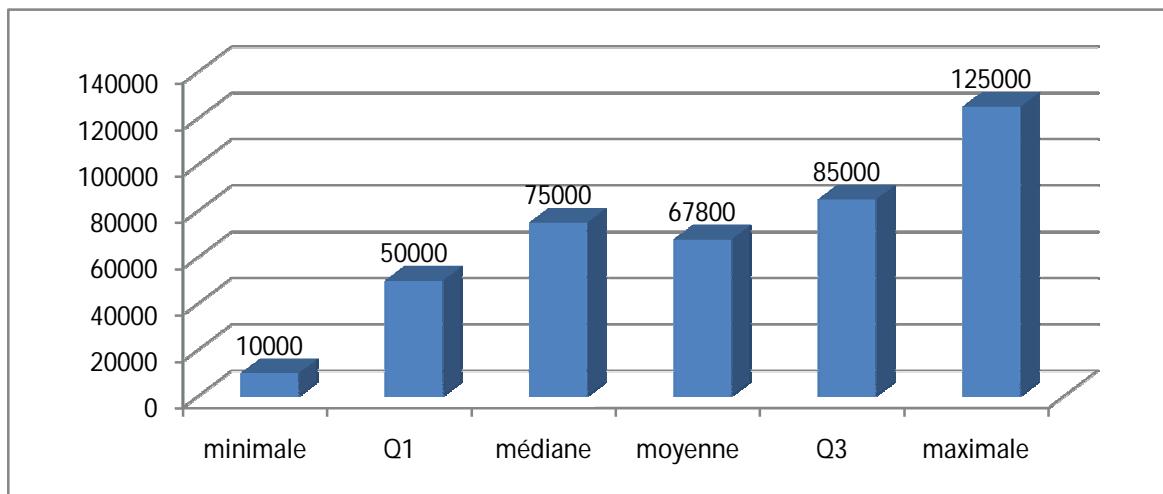


Figure 14 : Prix des loyers à Guédiawaye (source enquêtes K. Diarra)

Le prix du loyer montre qu'il ya tout type de location. Le minimal de 10000 francs CFA est le loyer payé pour une pièce louée au quartier Médina Gounass de Guédiawaye alors que le maximal est de 125000 francs Cfa pour la location d'une maison rez-de-chaussée de quatre pièces à la cité Hamo4. Le coût médian est de 75000 francs Cfa ce qui veut dire que la moitié des locations dépasse 75000 francs Cfa une somme un peu élevée compte tenu que la plupart des chefs de ménage vit du commerce et des travaux ouvriers.

B- Nombre de pièces occupées par un locataire

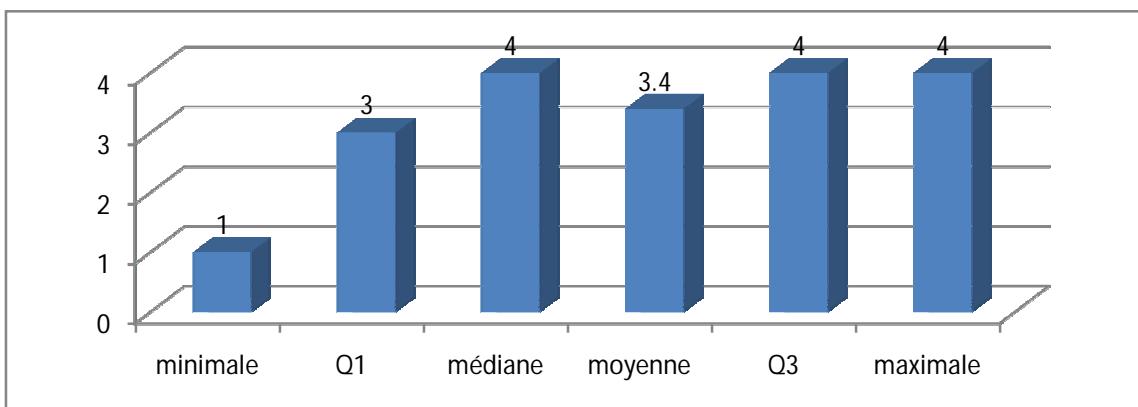


Figure 15 : nombre de pièces occupées par un locataire (source enquêtes K. Diarra)

Le nombre de pièces est corollaire du montant du loyer ainsi le minimal d'une pièce est aussi le loyer minimal enregistré. 25% des locataires occupent entre une et trois pièces alors que le nombre de pièces à 75% est de quatre pièces. La plupart des familles divise leur maison comme suit : une chambre pour les parents, une deuxième pour les filles, la troisième pour les garçons et la quatrième pièce sert de salon et c'est le cas de figure qui se rencontre le plus

c'est pour cela qu'il ya beaucoup de quatre pièces. Les trois pièces sont en général pour des couples avec peu d'enfant et une pièce est souvent louée par les nouveaux mariés sans enfants.

C- Niveau du logement occupé par un locataire

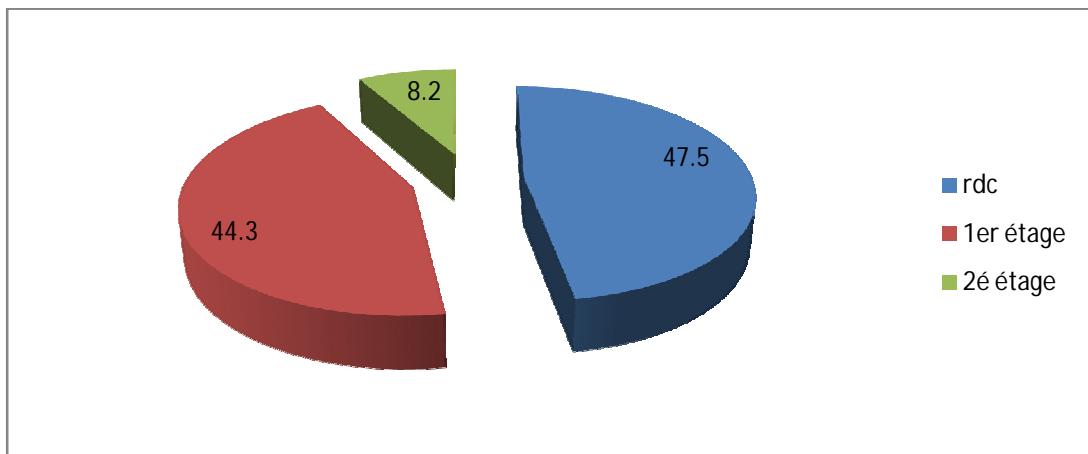


Figure 16 : niveau occupé par un locataire (source enquêtes K. Diarra)

Le niveau le plus important occupé par des locataires est le rez-de-chaussée avec 47.5% des demandes alors que le premier étage loge 44.3% des demandes et le second étage 8.2%. Mais si on additionne le pourcentage du premier et du second étage on obtient une valeur plus élevée que pour les rez-de-chaussée (52,5% contre 47.5% pour les RDC) ce qui est aussi un exemple pour confirmer que la location peut être une conséquence des surélévations donc des mutations du bâti. En effet une étude du nombre de niveaux des maisons louées montre les résultats suivants (cf. figure 67)

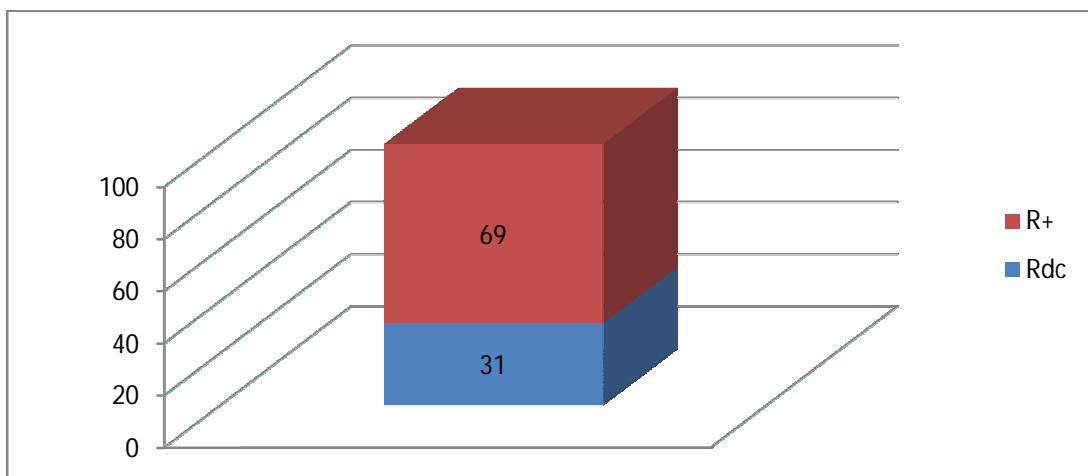


Figure 17 : nombre de niveaux d'une maison avec locataire (source enquêtes K. Diarra)

La figure montre que 69% des logements abritant un locataire sont des R+ alors que seulement 31% sont des rez-de-chaussée uniquement ce qui montre que la construction en hauteur a surtout pour cause principale la location qui est un marché très important et qui peut même rapporter de nos jours plus qu'un salaire de travailleur.

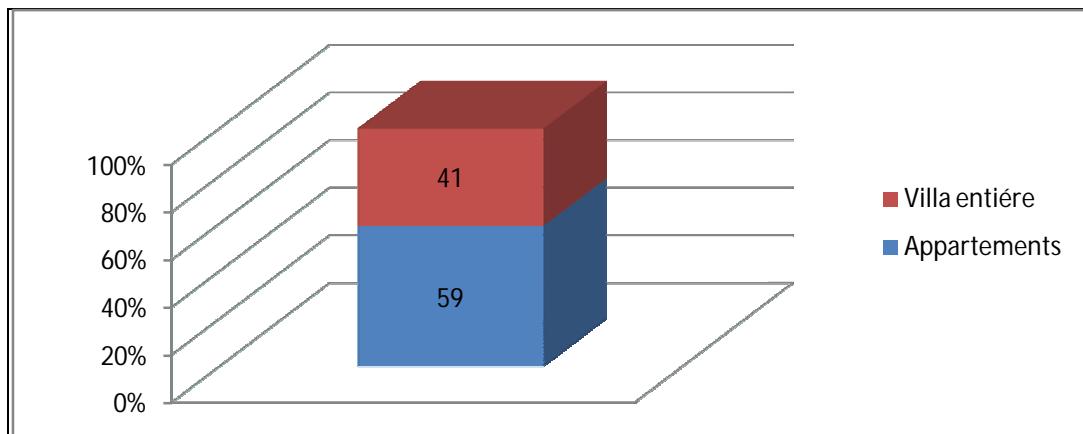


Figure 18 : Nature du logement occupé par un locataire (source enquêtes k. Diarra)

On remarque que les locataires occupent plus des appartements que des maisons entières en effet 59% des locataires occupent des appartements ce qui implique que les propriétaires de nos jours divisent leurs maisons en appartements ce qui est plus rentable.

En effet les appartements se louent à 75000 francs CFA minimum et avec quatre appartements dans une même maison le total des locations donne la somme de 300000 francs CFA, c'est ce qui fait que beaucoup de personnes investissent dans le secteur de l'immobilier surtout les émigrés pour s'assurer une retraite au moment de leur retour au pays comme l'indique Serigne Mansour Tall dans son ouvrage¹ qui démontre comment les émigrés ont réussi à introduire de nouveaux type de bâti importés de leur nombreux voyage et c'est ce qui donne les nouveaux types de logements qui recherchent un certain esthétique dans la construction ce qui explique l'augmentation du coût du bâti au fil des années dans la ville.

Les appartements permettent aussi de lutter contre le manque de terrains nus et une forte demande en logement et de nos jours les promoteurs créent de plus en plus des immeubles avec beaucoup d'appartement et vendent par appartement ce qui donne un logement à plus de demandeurs en effet plus le nombre de niveaux est important plus le nombre d'appartements augmente. C'est le cas à la cité du Golf de Cambérene où on est entrain de construire 2203 logements dont seulement 733 sont des villas et les 1470 restants sont des appartements répartis sur quatre immeubles R+4 soit une économie de surface nue très importante.

Cependant le marché locatif ne concerne pas seulement le secteur de l'habitat, en effet il ya aussi un marché locatif très rentable avec les magasins, les salons de coiffure et de couture qui se développent de plus en plus dans la ville mais il ya aussi les écoles privées qui louent souvent des maisons pour leur besoins il ya aussi les pharmacies, les banques et autres mutuelles de crédit qui ont rarement des agences à eux et occupent le rez-de-chaussée des maisons la plupart des temps. Le marché locatif est un fait très important surtout avec la cherté et la raréfaction des terrains dans la ville.

CONCLUSION GENERALE

L'étude de la ville de Guédiawaye à travers le bâti, a été un prétexte intéressant pour creuser un peu l'histoire de la ville depuis le début de son peuplement. C'est ainsi que grâce à des informations tirées d'ouvrages précis et disponibles, nous avons pu retrouver l'histoire de la ville depuis sa genèse et aussi sa population dont l'évolution très rapide est une cause directe des nombreuses mutations de bâti observées.

Cette fièvre de construire a pour conséquence directe l'épuisement des réserves foncières dans un proche avenir ; c'est ainsi qu'on remarque de plus en plus de construction en hauteur, qui comme le dit Serigne Mansour Tall, est la solution idéale pour lutter contre l'épuisement des réserves foncières et la forte demande en logement.

C'est dans ce contexte que s'inscrivent les mutations morphologiques du bâti qui sont très nombreuses dans la ville. Cependant à ce rythme de construction en hauteur qui n'est pas bien maîtrisé par les services étatiques, la population de la ville deviendra bien vite ingérable en effet cette augmentation de la population ne s'accompagne pas toujours de créations d'équipements et d'infrastructures qui s'adaptent à leurs besoins. C'est ainsi que des problèmes d'évacuations des eaux usées mais aussi d'inondation se notent de plus en plus dans les quartiers de Wakhinane, Baye Laye, marché boubess, Gounass où on enregistre les plus fortes densités de la population (plus de 20 mille habitants au km²).

On a aussi remarqué lors de nos enquêtes auprès des chefs de ménage que la demande de permis de construire n'est pas respectée et certains avouent même ne pas connaître cette loi. Ainsi les organes de l'Etat devraient mettre sur pied des programmes de sensibilisation auprès des acteurs de la construction, cependant le SDUG nous avoue avoir des limites aussi bien du point de vue financier qu'humain.

Il ressort de cette étude que le marché locatif joue aussi un rôle important dans la production du bâti à Guédiawaye mais il ne s'agit pas d'un secteur organisé chacun y va de son désir et de ses ambitions ce qui donne dès fois des tarifs de loyers très différents dans une même zone. L'Etat doit en ce sens, créer un règlement pour régir le marché locatif dans la ville de Guédiawaye et même dans toute la région de Dakar

Ainsi, on devrait plus sentir une implication de l'Etat dans le processus de la construction et de l'habitat en général en passant par les spéculations foncières, le marché locatif et les spéculations immobilières.

Le service départemental de l'urbanisme nous avoue manquer cruellement de moyens pour faire face aux nombreuses irrégularités qui sévissent dans la ville et pour bien faire appliquer les lois en matière de construction. Dans le cas d'émettre des sanctions surtout contre les occupants illégaux du domaine public, le service de contrôle de l'urbanisme est dans l'incapacité de gérer normalement ces cas.

Enfin la production du bâti est un secteur important dans la ville, presque le premier du point de vue économique, de ce fait c'est une source d'emploi pour la population active en se sens que les vendeurs de matériaux de construction, les maître d'œuvre, les manœuvres sont tous bénéficiers de la bonne marche de ce secteur. L'étude comparée entre la production du bâti à Guédiawaye et celle dans le plateau montre des similitudes sur le plan de la surface bâtie mais il existe des différences du point de vue financier en effet le prix du mètre carré bâti est beaucoup plus élevé ceci s'explique par l'importance du plateau qui est un centre d'affaire.

BIBLIOGRAPHIE

- 1. ADM**, (1999), - Rapport provisoire de la mission d'audit urbain, Organisationnel et financier. Tome 2 : audit financier et organisationnel. – Polyconsult Ingénierie- 134 pages.
- 2. ALLAIN, R** (2004), -Morphologie urbaine, Armand Colin, 360 pages.
- 3. Brunet, R ; Ferras, R ; Théry, H** (2005) -Les mots de la géographie, dictionnaire critique. Collection Dynamique du territoire. 520 pages (3eme édition)
- 4. Coundoul, M** (2004), -Etude monographique de la ville de Guédiawaye. Mémoire de maîtrise. UCAD. Département de Sociologie.
- 5. Diop, C** (2004), - Développement durable et gouvernance locale à Guédiawaye : l'exemple de la gestion du littoral. Mémoire de maîtrise. UTM. 131 pages.
- 6. Direction de la prévision et de la statistique** : Enquête sénégalaise auprès des ménages (ESAM), Mars 1994- Avril 1995. 153 pages.
- 7. Direction de la prévision et de la statistique** : Troisième recensement général de la population et de l'habitat du Sénégal (RPGH) 2002.
- 8. Fall, A** (2004),- Urbanisation et Décentralisation à Guédiawaye, une nouvelle commune à la périphérie dakaroise. Thèse de doctorat de 3^{eme} cycle. UCAD, département de Géographie.
Fall, R (2009),-La problématique de l'exercice des compétences transférées aux collectivités locales : l'exemple de l'urbanisme et de l'habitat au niveau de la ville de Dakar. Mémoire de maîtrise, université Gaston Berger de Saint-Louis 117 pages
- 9. Kouyaté, CS** (2006), - Les mutations morphologiques du littoral nord de Hamo 3 à Hamo 6 Mémoire de maîtrise. UCAD, département de Géographie. 116 pages.
- 10. Loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant l'urbanisme** : Livre IV, règles relatives à l'acte de construire ; Livre V, contrôles et sanctions.

11. Merlin, P (1988),- Morphologie urbaine et parcellaire. Saint Denis, presse universitaires de Vincennes.

12. Projet d'appui à la formulation des agendas 21 locaux : Profil environnemental de la ville de Guédiawaye, version provisoire, juin 2005.

13. SANKALE, T ; THOMAS L.V ; FOUGEYROLLAS, P ; (1968) – Dakar en devenir, Présence Africaine, 517 pages.

14. Tall Serigne Mansour : les émigrés Sénégalais en Italie

15. VERNIERE, M. ; (1997), Dakar et son double, Dagoudane Pikine Volontarisme d'Etat et spontanéisme populaire dans l'urbanisation du tiers-monde, Bibliothèque nationale, p 210.

DECRET n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

DECRET n°2010-99 du 27 janvier 2010 PORTANT CODE DE LA CONSTRUCTION

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : répartition de la population par commune d'arrondissement

Figure 2 : cause d'une extension à Guédiawaye

Figure 3 : Nombre de demandes de permis de construire par année

Figure 4 : nombre de demande de certificat de conformité par année

Figure 5 : pourcentage des emprises autorisées et non autorisées

Figure 6 : surfaces médianes bâties par année

Figure 7 : évolution de la surface médiane bâtie entre 1997 et 2010

Figure 8 : coût médian de la construction entre 1997 et 2010

Figure 9 : évolution du coût médian de la construction entre 1997 et 2010

Figure 10 : nature de la construction entre 1997 et 2010

Figure 11 : répartition des permis de construire par quartier

Figure 12 : emprise du bâti à Guédiawaye

Figure 13 : destination du bâti selon les permis de construire

Figure 14 : prix des loyers à Guédiawaye

Figure 15 : nombre de pièces occupées par un locataire

Figure 16 : niveau occupé par un locataire

Figure 17 : nombre de niveaux d'une maison avec locataire

Figure 18 : nature du logement occupé par un locataire.

LISTE DES CARTES ET PHOTOS

Carte 1 : présentation de la ville de Guédiawaye

Carte 2 : les différentes vagues d'urbanisation de la ville

Carte 3 : localisation des systèmes de production du bâti à Guédiawaye

Carte 4 : occupation du sol à Guédiawaye en 1997

Photo 1 : maison en ruine à la cité AKD

Photo 2 : maison modifiée à la cité AKD

Photo 3 : maison r+2 à la cité Hamo 4

Photo 4 : deux maisons r+1 à la cité AKD

Photo 5 : rangée de maisons modifiées à la cité AKD

Photos 6, 7, 8 et 9 : maisons faisant office d'école

Photo 10 : extension illégale à la cité Hamo 6

Photos 11 et 12 : extension illégale à la cité Hamo 6

Photo 13 : maison r+2 en surélévation de deux étages à la cité Hamo 6

Photo 14 : image google earth 2010 de Guédiawaye

Photos 15 et 16 : r+2 à usage de commerce et d'habitation dans la commune de Ndiaréme Limamoulaye

Photo 17 : r+2 dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce au quartier Golf Nord

Photo 18 : r+3 dont le rez-de-chaussée est occupé par une agence western union

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....1

Avant propos.....2

INTRODUCTION GENERALE.....3

I- PROBLEMATIQUE.....7

II- METHODOLOGIE.....9

PREMIERE PARTIE : SYSTEME ET REGLE DANS LA PRODUCTION DU BATI

I- ANALYSE DES SYSTEMES DE PRODUCTION DE BATI ENTRE 1997 ET 2010.....12

A- PROMOTION IMMOBILIERE CAPITALISTE.....13

1- Elaboration du projet.....14

2- Financement du projet.....16

B- AUTO-CONSTRUCTION.....17

II- LA REGLE EN MATIERE DE CONSTRUCTION.....22

A- LE PERMIS DE CONSTRUIRE.....23

B- LE CERTIFICAT DE CONFORMITE.....25

C- LE NON RESPECT DE LA REGLE.....26

1- La construction sans permis de construire.....27

a- Ignorance.....27

b- Le refus d'un dossier déposé.....27

c- La complexité des pièces à fournir.....27

2- Les servitudes en matière d'urbanisme et la réalité sur le terrain.....28

DEUXIEME PARTIE : LA PRODUCTION DU BATI A GUEDIAWAYE

I- ANALYSE DE LA PRODUCTION BATIE ENTRE 1997 ET 2010.....34

A- SUPERFICIE DES PARCELLES.....34

B- SURFACES BATIES EN M².....35

C- COUT DE LA CONSTRUCTION.....36

D- NATURE DU BATI.....37

E- REPARTITION DU BATI PAR QUARTIER.....41

F- EMPRISE DU BATIMENT.....43

G- LES FONCTIONS DU BATI A GUEDIAWAYE.....44

1- la destination du bâti selon les autorisations de construire.....	44
2- les fonctions du bâti.....	45
a. habitation.....	45
b. commerce.....	45
c. service.....	47
Conclusion partielle.....	48
 II- LE MARCHE LOCATIF.....	48
A- PRIX DES LOYERS A GUEDIAWAYE.....	48
B- NOMBRE DE PIECES OCCUPEES PAR UN LOCATAIRE.....	49
C- NIVEAU DU LOGEMENT OCCUPE PAR UN LOCATAIRE.....	50
 CONCLUSION GENERALE.....	53
 BIBLIOGRAPHIE.....	55