

SOMMAIRE

AVANT PROPOS

INTRODUCTION

I-PROBLEMATIQUE

II-METHODOLOGIE

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE GUEDEAWAYE

I-LES ASPECTS PHYSIQUES

II-L'ESPACE ET LES HOMMES

III-LES ACTIVITES ECONOMIQUES

DEUXIEME PARTIE : LA PRODUCTION BATIE A GUEDEAWAYE

I-RYTHME DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

II-ETUDE DU BATI A PARTIR DES ENQUETES MENAGES

III-LES FONCTIONS DU BATI

TROISIEME PARTIE : LES MUTATIONS MORPHOLOGIQUES DU BATI A GUEDEAWAYE

I-LES MUTATIONS DU BATI

II-LE MARCHE LOCATIF

CONCLUSION

ABREVIATIONS

ADM : Agence de Développement Municipal

ANSD : Agence national de la statistique et de la démographie

C.A : Commune d'arrondissement

CDEPS : Centre départemental d'éducation populaire et sportive

CDH : Centre de développement horticole

CEM : Collège d'enseignement moyen

CFA : Communauté financière africaine

CFPH : Centre de formation professionnelle et horticole

CSE : Centre de suivi écologique

DAT : Direction de l'aménagement du territoire

DTGC : Direction des travaux géographiques et cartographiques

FLSH : Faculté des Lettres et sciences humaines

GIE : Groupement d'intérêt économique

HAMO : Habitation modérée

HLM : Habitat à loyer modérée

LONASE : Loterie nationale du Sénégal

LPA : Lycée des parcelles assainies

PDDE : Programme départemental de développement de l'éducation

RDC : Rez-de-chaussée

R+ : Rez-de-chaussée plus

SDE : Sénégalaise des eaux

SDUG : Service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye

SENELEC : Société nationale d'électricité

SHS : Société de l'habitat social

SICAP : Société immobilière du Cap Vert

SONATEL : Société nationale des télécommunications

SONEES : Société nationale d'exploitation des eaux du Sénégal

UCAD : Université Cheikh Anta Diop de Dakar

UNACOIS : Union nationale des commerçants et industriels du Sénégal

VDN : Voie de dégagement nord

Rapport-gratuit.com 
LE NUMERO 1 MONDIAL DU MÉMOIRES

INTRODUCTION GENERALE

Dans le cadre actuel de croissance accélérée 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 60. Cette évolution très rapide mais aussi très hétérogène serait un choix d'études idéal qui permettrait de mieux saisir comment la ville de Guédiawaye depuis sa création a connu une évolution extraordinaire qui sépare du point de vue morphologique la ville en deux parties distinctes

Dans les années 60, le site de Guédiawaye est choisi pour recaser les populations déguerpies de la ville de Dakar dans l'optique d'un assainissement voulu des quartiers centraux de la ville de Dakar (Champs de course, Taïba, Fith Mith etc.) ; Guédiawaye se présentait alors, comme une vaste zone dunaire mal intégrée au tissu urbain de l'agglomération dakaroise et, revêtait un caractère de cité-dortoir destinée à abriter le personnel subalterne de la ville centre et les migrants issus de l'exode rural.

Cependant à partir de la création des premiers logements issus de projet d'habitat tel que les parcelles assainies et les hlm Guédiawaye, un autre visage de la ville commence à apparaître, et qui se concrétise avec l'érection de Guédiawaye en commune dans les années 1990. Guédiawaye dépasse alors son stade de cité-dortoir, et de ce fait la zone périphérique devient une ville annexe de la ville de Dakar avec un dynamisme réel qui le place au troisième rang des communes de la région dakaroise voir du Sénégal au plan démographique.

I-PROBLEMATIQUE

C'est la poussée démographique qui pose aujourd'hui un problème d'espace car la presque totalité de la ville est occupée, une occupation pas toujours réglementaire. Dans « Dakar en

Devenir », les auteurs en parlant du site de Guédiawaye estimaient que cette partie basse de la région dakaroise qui se situe au nord de la grande cuvette (Niaye) qui va de Cambéréne à Médina Gounass ne pouvait être densément occupé car les Niayes y constituaient une contrainte. Cependant les données actuelles de croissance de cette ville ont démenti leur propos en effet Guédiawaye est une fourmilière humaine et presque tout le périmètre communal a été urbanisé et ceci pose le problème de la disponibilité de nouvelles terres pour faire face à la croissance humaine en effet Guédiawaye est devenue la ville la plus densément peuplée du Sénégal et c'est dans ce contexte que s'inscrit notre sujet qui porte sur les mutations morphologiques du bâti à Guédiawaye.

Ces modifications très nombreuses et très variées ne respectent pas toujours les normes du code de l'habitat. une étude approfondie des mutations ne peut se faire sans tenir compte de l'évolution du bâti depuis la cité originelle ;une évolution qui se pose en trois dimensions incontournables ; l'altimétrie et la volumétrie sont à prendre en compte de manière nécessaire pour mieux cerner le problème de la demande et de l'offre en matière de logement mais aussi gérer le problème d'espace lié à la croissance de la population qui a son rythme actuel pose le problème de la saturation de l'espace d'où la prolifération des immeubles .Ainsi étudier comment en presque 40ans le site de Guédiawaye a été totalement recouvert par l'habitat .

L'objectif principal de cette étude sera d'analyser les mutations morphologiques à partir de la production bâtie dans le département de Guédiawaye.

Ainsi l'étude de la production bâtie à Guédiawaye sera notre objectif spécifique n°1.

Avant d'étudier les fonctions du bâti à Guédiawaye qui sera l'objectif spécifique n°2

Ainsi les questions essentielles que l'on se pose sont :

Qui réalisent ces mutations ?

Dans quel but ces mutations sont elles réalisées ?

Quelles sont les fonctions du bâti ?

Et la question essentielle est de savoir quelles sont les principales mutations réalisées ?

Respectent-elles les normes de l'urbanisme et de la construction ?

Pour pouvoir répondre à toutes ces questions une étude approfondie sera menée avec comme objectif majeur de recenser les mutations majeures, la façon dont ces mutations sont réalisées et les personnes ou organismes à la base de ses mutations.

II-METHODOLOGIE

La rédaction de ce mémoire, comme tout travail assez volumineux, a nécessité une méthodologie soigneusement élaborée pour une progression rapide et efficace du travail. Cette méthodologie a été adoptée après moulte réflexion et comporte trois phases essentielles que sont :

- La recherche documentaire
- La phase de terrain
- Le traitement de l'information

A- La recherche documentaire

Elle constitue la première étape importante d'une longue prospection visant à réunir des données sur notre sujet de mémoire. Les recherches se sont dirigées en premier lieu vers la bibliothèque du département de géographie de la faculté des lettres et sciences humaines de l'université Cheikh Anta Diop de Dakar (UCAD) , ensuite vers la bibliothèque centrale de l'UCAD , l'agence de développement municipal (ADM) , l'agence nationale de statistique et de démographie (ANSD) .

Mais aussi, la bibliothèque d'ENDA ECOPOP, la mairie de Guédiawaye, le service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye (SDUG) qui a été d'une aide précieuse dans la fourniture de données en rapport direct avec notre sujet. Enfin, les services tels que la direction des travaux géographiques cartographiques(DTGC), la direction de l'aménagement du territoire(DAT), le centre de suivi écologique(CSE), ont fourni une documentation ayant trait à la cartographie de la ville de Guédiawaye.

Cette recherche documentaire nous a permis de recueillir des idées et informations importantes pour notre analyse. Ainsi la morphologie urbaine d'Allain a permis de camper notre sujet et d'avoir une idée sur le sens géographique de notre sujet ; L'audit financier et organisationnel de la ville réalisé par l'ADM a permis d'avoir une idée de l'histoire de la ville

de Guédiawaye depuis le début du peuplement jusqu'à nos jours et enfin la lecture du mémoire de Kouyaté sur Les mutations morphologiques du littoral nord de Hamo3 à Hamo6.

Cependant, la recherche documentaire bien qu'importante, n'est pas suffisante pour la rédaction du mémoire. Ainsi, cette recherche sera complétée par une descente sur le terrain qui permettra de fournir une enquête approfondie.

B- La phase de terrain

Cette phase a été effectuée sur deux étapes :

D'abord une visite de terrain auprès de la mairie de ville et des mairies d'arrondissement pour connaître le fonctionnement du département de Guédiawaye ensuite une visite au SDUG pour recenser les principales demandes d'autorisations de constructions délivrées entre 1997 et le mois d'avril de l'année 2010 par ce service et enfin le questionnaire ménage qui a été effectué sur un échantillon de 200 ménages. Cette étape nous a permis de récolter beaucoup d'information mais sa réalisation qui s'est déroulée du 20 juin au 10 août a connu beaucoup de difficultés.

C- Le traitement de l'information

Après avoir récolté des données, on a entamé la mise en ordre des informations et le traitement des autorisations de constructions et de l'enquête ménage s'est fait grâce au tableur Excel. Cette phase de traitement a permis d'organiser notre mémoire autour de trois parties essentielles :

- Première partie : présentation de la ville
- Deuxième partie : la production bâtie à Guédiawaye
- Troisième partie : les mutations morphologiques du bâti

PRESENTATION DE GUEDIAWAYE

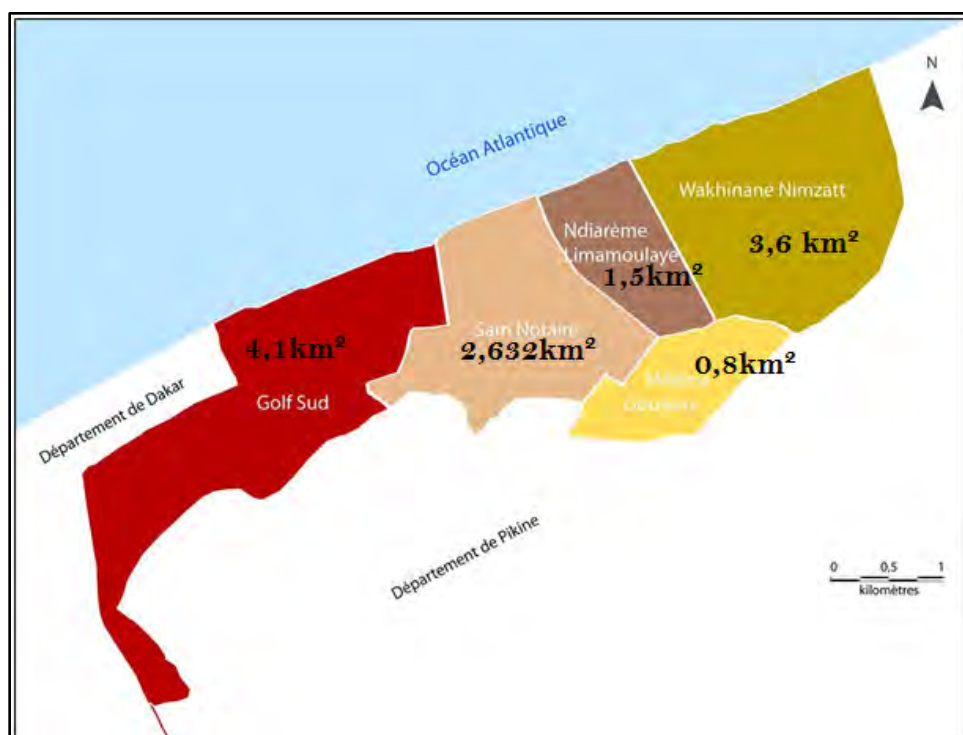
I-ASPECTS PHYSIQUES

A : Localisation

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 Cambéréne et enfin à l'est et au sud par la ville de Pikine. (cf. Carte 01)



Carte 1 : Présentation de la ville de Guédiawaye

Située à 13km de la ville de Dakar, Guédiawaye s'étend sur 3,9 kilomètres du nord au sud et 7,5kilometres 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, puis devient ville le 22 mars 1996 avec cinq communes d'arrondissement :

- **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**

B : Milieu physique

Sur le plan du relief, le site de Guédiawaye fait partie de la zone dunaire .En effet la majeure partie de la ville est constituée par des dunes continentales fixées (ogoliennes), orientées nord-est et sud-ouest, avec des sols ferrugineux non lessivés. Ces dunes logent des dépressions inter dunaires appelées « Niayes », aux sols hydromorphes à halomorphes, partiellement argileux. La nappe phréatique y affleure ou se situe à des profondeurs de 1 ou 2cm du sol. Ces sols sont pauvres en matières organiques.

Dans cette zone, les formations du quaternaire se caractérisent par un matériel sableux et par une succession de dunes d'âges, de textures et de couleurs différentes depuis la côte jusqu'à l'intérieur des terres. Trois systèmes dunaires prédominent :

- Les dunes du littoral, appelées également dunes blanches ou dunes vives à cause de leur mobilité, sont caractérisées par des plages de sables coquilliers constamment repris pas le vent.

- Les dunes jaunes ou dunes semi fixées occupent l'arrière-plan des dunes vives et forment le cordon littoral de Cambérene. Par endroits elles sont interrompues par des lacs et de nombreuses mares temporaires(les lacs Tiorour et Warouwaye).

- Les dunes rouges continentales appelées également dunes fixées, dunes intérieures ou dunes ogoliennes servent de cadre aux Niayes.

La morphologie de la ville comporte plusieurs formes de relief allant des sommets dunaires avec l'ordre de 15 à 20m (château d'eau des HLM Guédiawaye), aux dépressions ou affleure la nappe phréatique. Ces dépressions constituent les Niayes qui ont conféré leur nom à la région naturelle de la grande cote.

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

Le littoral Nord est prolongé par le plateau continental sénégalais jusqu'à 200 m de profondeur. C'est ce même plateau continental qui renferme la zone pélagique particulièrement riche en poissons.

C : Climat

Pour le climat, on note une alternance de deux saisons météorologiques : une saison sèche qui va de façon générale de novembre à mi-juillet et dure huit (8) mois ; et une saison des pluies allant de mi-juillet à octobre et dure trois (3) mois.

La ville se situe dans une zone de rencontre de trois masses d'air que sont :

L'Alizé maritime de direction nord nord-ouest, balayant toute la grande côte, qui favorise un climat constamment frais et humide avec des amplitudes thermiques diurnes faibles ;

L'Harmattan ou l'Alizé continental qui renforce la sécheresse, contribue à la réduction des précipitations et de l'humidité atlantique.

La mousson soufflant de juillet à août et qui marque le début de l'hivernage.

Le littoral bénéficie ainsi d'une humidité relativement élevée allant du minimum de 61% au maximum de 91%, avec des températures qui varient de 29°C entre juin et juillet et 17°C entre décembre et janvier. La zone a un climat tropical soudanais dont les caractéristiques sont atténuées par les influences de l'océan et l'alizé maritime qui lui confèrent une certaine spécificité d'où son appellation de climat « cap verdien ».

II-L'ESPACE ET LES HOMMES

A- LE PEUPLEMENT

Le peuplement de la ville de Guédiawaye a débuté dans les années 1960. Ce peuplement de la ville était au départ une volonté de l'Etat de recaser les populations des bidonvilles du centre de Dakar.

C'est la zone qui est proche de la ville de Pikine qui a été la première occupée par les populations. Cette occupation a débuté dans les années 1960-1970 par l'arrivée des premières vagues de déguerpies du centre ville dakarois. Cette zone a été au départ appelé Pikine extension ce qui montre que Guédiawaye était au départ une prolongation de la ville de Pikine ;

Dans les années 1970, toujours dans le projet de désengorger la ville, le recasement des déguerpis se poursuit avec le lotissement de Limamoulaye, de Fith Mith etc. Dans cette même période, on assiste à la création des parcelles assainies de l'unité 1 à l'unité 6.

Dans les années 1980, les promoteurs immobiliers et les coopératives d'habitat vont partir à la conquête du littoral de Guédiawaye. Ainsi sur plusieurs kilomètres on assiste à l'émergence de plusieurs cités : Hamo, Barry et Ly, Enseignant, SHS etc.

Dans les années 1990, les projets de construction se poursuivent avec la création des cités Douanes, Comico2, Air Afrique etc. Ce processus est parachevé dans les années 2000 par la création de la cité Gadaye mais aussi le lotissement de 370 parcelles pour les agents municipaux dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt sans oublier le lotissement en logement de l'ancien Golf club situé dans la commune d'arrondissement de Golf Sud. Les débuts de ce projet sont visibles sur la photo Google Earth 2010 de l'ancien golf club



Photo 1 : Image Google Earth 2010 de l'ancien golf club

L'Image Google Earth montre l'ancien Golf club en construction pour des logements à gauche et un hôpital psychiatrique à droite.

Parallèlement à cette agglomération régulière de déguerpies, s'est développé un ensemble de quartiers irréguliers sur les anciens champs de culture ; Ni lotis, ni aplatis, ces quartiers ne disposent d'aucun équipement et sont même parfois sur des cuvettes inondables posant ainsi d'énormes problèmes non seulement aux habitants mais aussi aux autorités.

B : Etude de la population

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 fera à l'horizon 2010, une population d'environ 410850 habitants pour une superficie qui n'aura point augmentée.

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)

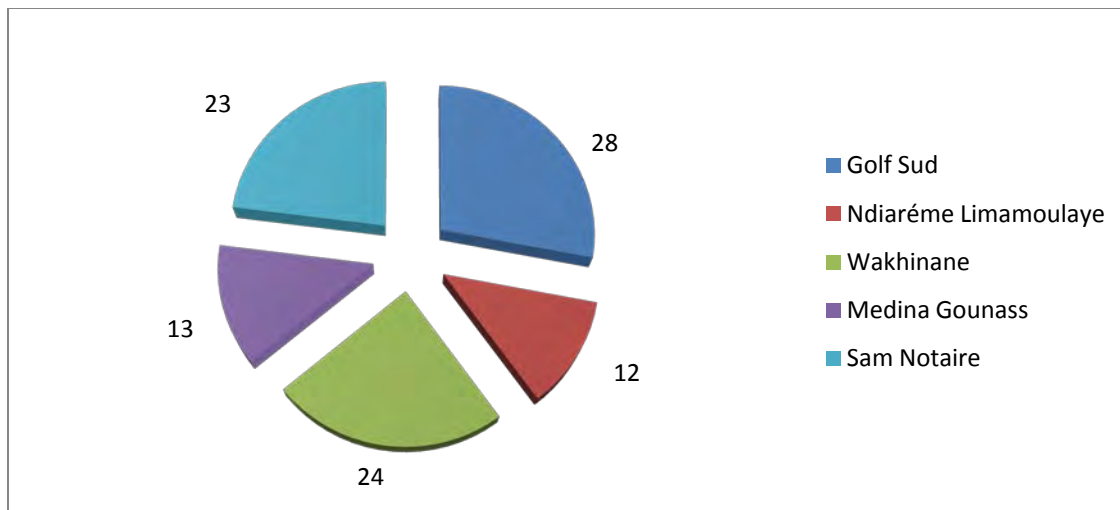


Figure 1 : répartition de la population par commune d'arrondissement

On note cependant une nette différence dans la composition par âge en effet, la population de Guédiawaye est caractérisée par une forte jeunesse. On estime que presque 65% de la population a moins de 25ans¹.

Le caractère de cité-dortoir que revêt la ville, fait que presque toutes les ethnies du Sénégal y sont représentées avec une domination des Wolofs qui représenteraient environ 53% de la population suivi par les Hal Pulaars avec 38% ¹de la population.

Une étude des ménages a été réalisé à travers un questionnaire- ménage de 39 questions qui a été réalisé sur un échantillon de 200 ménages répartis dans les cinq communes d'arrondissement en fonction du poids démographique de la commune d'arrondissement. Les questions de notre enquête ont été uniquement posées au chef de ménage et ceci en raison de l'existence de questions qui le concernaient directement.

La composition par sexe est relativement équilibrée avec 127692 hommes recensés contre 131150 femmes au dernier recensement de la population de 2002. Notre enquête auprès des ménages a permis d'aboutir à un certain nombre de résultats. Ainsi on note que 76% des chefs de ménages enquêtés sont des hommes contre 24% de femmes.

¹ : Etude monographique de Guédiawaye ; Enda ecopop, 1996

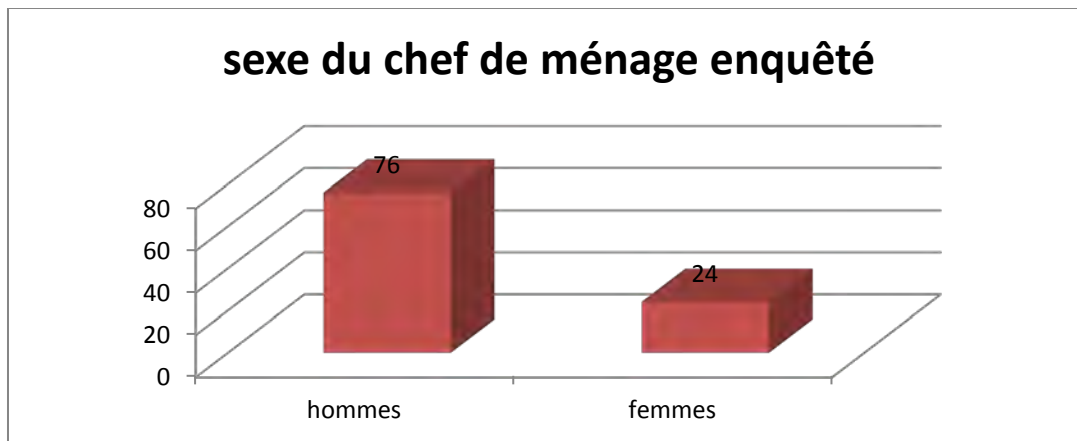


Figure 2 : Sexe du chef de ménage enquêté

Parmi ces femmes, la majorité à savoir 56% sont des veuves contre 40% de mariées et 4% de divorcées. Chez les hommes chefs de ménages, il ya pas de divorcés notés et seulement deux veufs sont recensés. L'âge médian du chef de ménage est de 54ans contre 46ans environ pour la région de Dakar lors du recensement général de la population du Sénégal de 2002 soit un âge plus avancé à Guédiawaye ; on note un âge minimal de 23ans pour un maximal de 90ans.

En moyenne on retrouve 11 personnes dans un ménage alors que le recensement général enregistré une moyenne de 7 personnes par famille ce qui montre les ménages sont plus nombreuses que lors du dernier recensement de la population de 2002, la taille maximale est de 22 personnes pour une minimale de 3 personnes. Ces différences s'expliquent par le fait que certains ménages sont de jeunes couples vivant uniquement avec leurs enfants tandis que d'autres sont de grands ménages qui réunissent les parents, enfants et petits enfants. Sur les deux cent chefs de ménages enquêtés, 84,5% sont mariés, 14,5% sont des veufs et seulement 1% de divorcés. Parmi les mariés, 61% sont des monogames alors que 39% sont de polygames mais à deux femmes.

On note que 74% des chefs de ménage enquêtés exercent une activité professionnelle contre 26% qui n'ont pas d'activités parmi lesquels des retraités et des femmes au foyer.

Ces chefs de ménage pour leur majorité ne travaillent pas dans la ville seuls 44% d'entre eux exercent un emploi dans la ville tandis que les 56% restants exercent un emploi hors de la ville ce qui implique un déplacement quotidien et la première destination est le centre ville dakarois où se concentrent les secteurs d'activités. Il ya aussi des chefs de famille qui effectue un emploi hors du Sénégal et se sont tous des émigrés qui représente 5% des déplacements et

enfin il ya des chefs de famille aux activités qui n'ont pas de lieu fixe ce sont pour la plupart les ouvriers qui se déplacent comme les réparateurs, les lingères mais aussi les commerçants ambulants

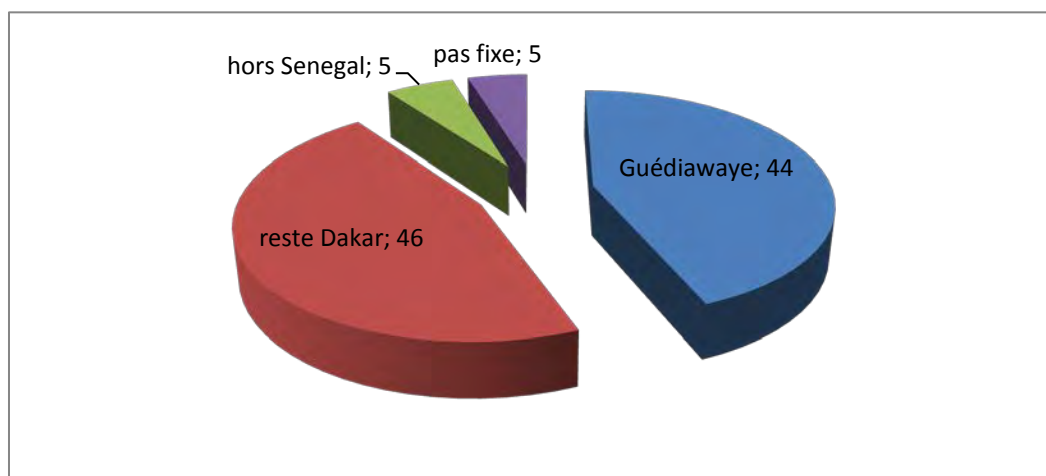


Figure 3 : lieu d'exercice de la profession du chef de ménage enquêté.

Ces chefs de ménage sont pour leur majoritaire propriétaire de la maison où ils logent en, effet l'étude du statut résidentiel donne le graphique ci après

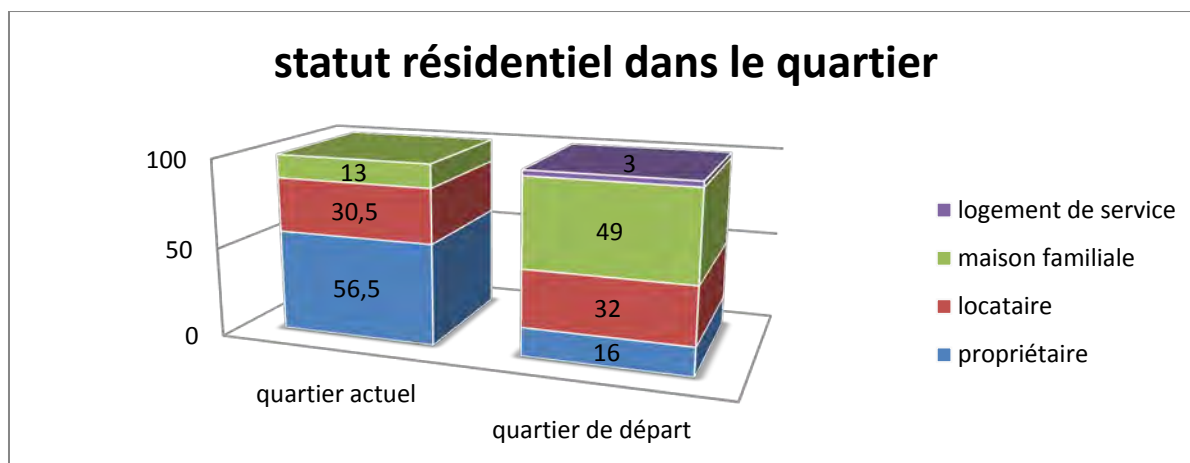


Figure 4 : statut résidentiel dans le quartier actuel et dans le quartier de départ

Ainsi on remarque que la majorité des chefs de ménages sont propriétaires de leurs maisons, près de 56,5% alors que 30,5% sont des locataires ce qui donne une part importante au marché locatif en effet plus d'un quart des chefs de ménages sont des locataires.

Il peut aussi arriver que le chef de ménage habite chez ses parents, en effet beaucoup de gens après leur mariage s'installent dans la maison familiale et ils constituent 13% des chefs de ménages ceci peut être dû à la culture traditionnelle de la famille africaine mais aussi à la

cherté du loyer qui n'est pas accessible à tout un chacun et ceci est une des causes de l'extension du bâti familial aussi bien en hauteur qu'en largeur. On remarque que les locataires étaient plus nombreux dans le quartier de départ environ 32% et les chefs de ménages établis dans leur maison familiale étaient de 49% contre seulement 13% dans le quartier actuel ce qui veut dire que plus tard les chefs de famille quittent la maison familiale.

Sur les 200 chefs de ménage enquêtés, 3,5% ont toujours vécu dans la même maison ce qui implique qu'ils n'ont pas de quartiers de départ, ces chefs de famille ont un âge compris entre 27 et 37 ans et habitent tous dans leur maison familiale.

Les raisons de départ d'un quartier sont nombreuses mais la plus importante est l'achat d'une maison avec 28% suivi du déguerpissement avec 18.5% des raisons ensuite vient le mariage avec 16% puis le besoin de plus d'espace avec 10.5% mais à coté de ses raisons il ya aussi la cherté du loyer, les inondations, la recherche de travail et la vente de la maison. Il ya aussi pour les fonctionnaires l'affectation qui est une cause de départ du quartier de 5% des chefs de ménages. Ces chefs de ménages ont pour la plupart beaucoup duré dans le quartier où ils logent et plus encore à Guédiawaye (voir figure).

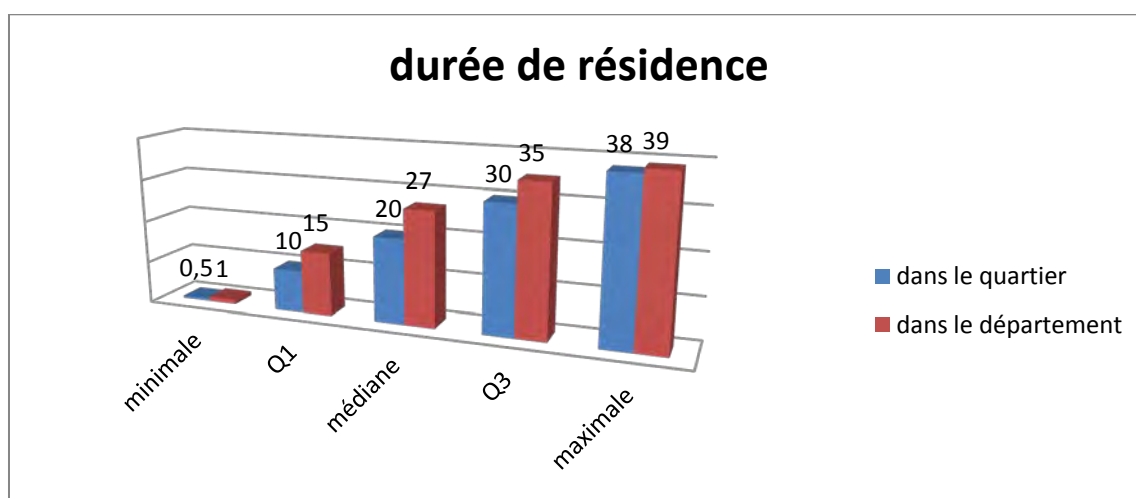


Figure 5 : durée de résidence en année des chefs de ménages

La durée de résidence médiane est de 20ans dans le quartier ce qui veut dire que la moitié des chefs de ménage est établi dans le quartier depuis 20ans ou plus avec une durée maximale de 38ans dans un même quartier pour une durée minimale de 6 mois par un couple de locataire à Médina Gounass.

La durée maximale de résidence est effectuée par les populations déguerpies des anciens bidonvilles du centre ville qui ont été recasés à Guédiawaye ce qui est d'ailleurs à l'origine de

la création de cette ville. La durée minimale d'habitation à Guédiawaye est de 1 an pour une maximale de 39 ans.

La moitié des chefs de ménage a habité la ville pendant une période inférieure ou égale à 27ans impliquant aussi que l'autre moitié a durée au minimum 27ans dans la ville. Ceci montre que la ville de Guédiawaye n'est pas une zone de départ massif et cela est démontré par les réponses obtenues lors de nos enquêtes sur le terrain aux questions « pensez vous quitter le quartier ? » et « pensez vous quitter la ville ? » qui place le non en tête.

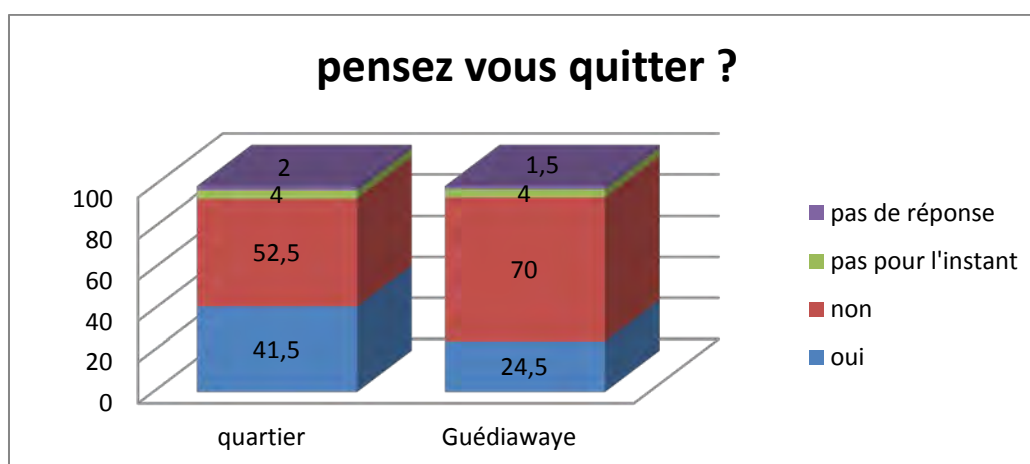


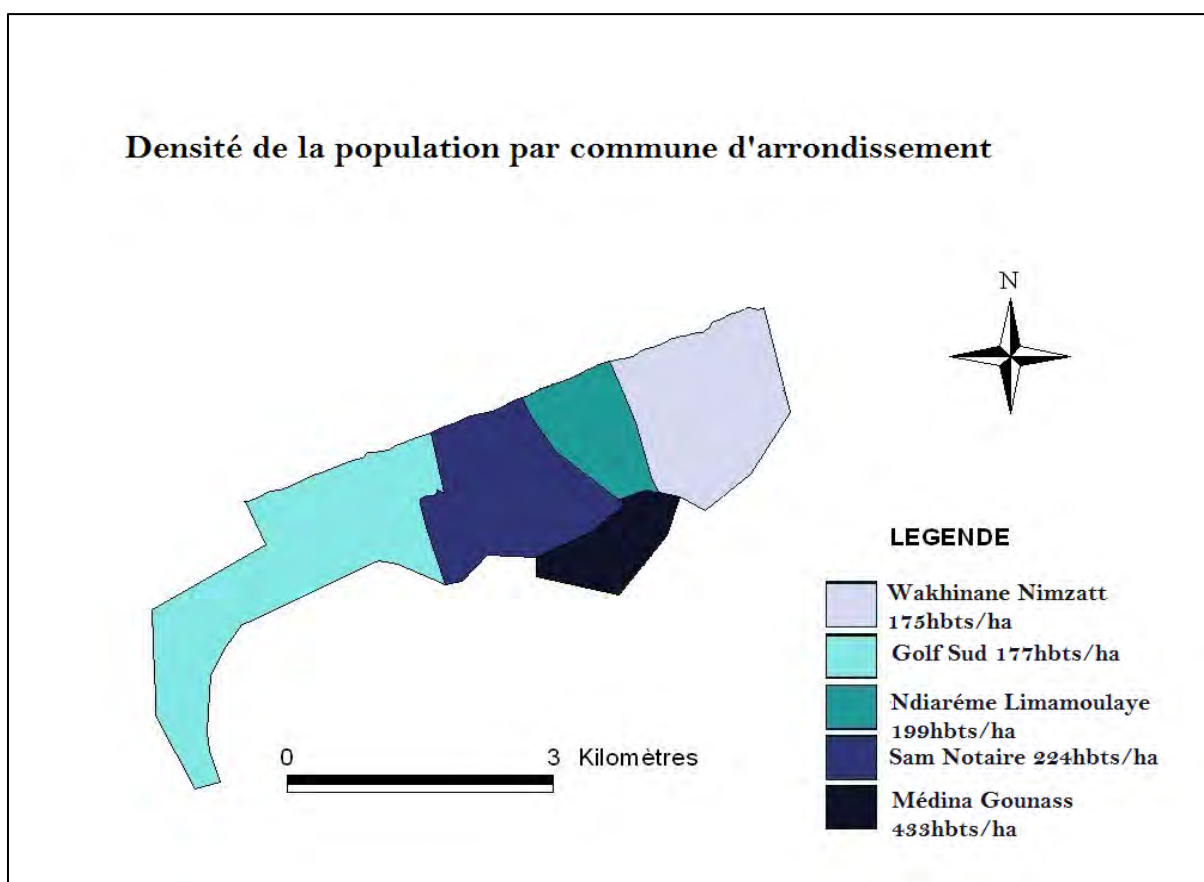
Figure 6 : pensez vous quitter le quartier ? La ville ?

Le « non » est la réponse qu'on obtient le plus souvent avec 52.5% des réponses dans les quartiers et 70% des réponses pour la ville ce qui veut même dire que certains pensent quitter le quartier et pas la commune. 4% des chefs de familles sont indécis et il ya aussi des non réponses ; un départ éventuel du quartier représente 41.5% de réponses positives mais seulement 24.5% pour Guédiawaye ainsi on remarque que certains chefs de ménage pensent quitter leur quartier mais pas la ville ceci peut être expliqué par la proximité de la famille dont on ne veut pas s'éloigner;

La principale raison invoquée pour un départ du quartier de résidence est la volonté d'acheter une maison, près de 40% des raisons ensuite vient le fait de vouloir rejoindre sa maison, cette raison est invoquée par les détenteurs de terrains qui ont pour projet de le construire et d'y loger. A coté de ces deux raisons, il ya les inondations et la possibilité d'une affectation hors de Dakar. Pour un possible départ de Guédiawaye, la raison la plus invoquée est le fait de rejoindre sa maison qui se trouve hors de la commune.

La destination la plus prisée est le secteur de Keur Massar-Malika-Mbao. Ces quartiers ont tendance à accueillir les départs de la commune de Guédiawaye ce qui implique qu'on a plus tendance à s'éloigner du centre-ville; Il ya aussi le désir de rejoindre son village natal, les inondations et la cherté des maisons aussi l'éloignement est un motif de départ de la ville.

La ville de Guédiawaye occupe une superficie de 12,9 kilomètres carré pour une population d'environ 258842 habitants soit une densité moyenne de près de 20000 habitants au kilomètre carré, la densité la plus importante du pays. Cependant cette densité n'est pas la même sur les cinq communes, on note des disparités assez importantes.



Carte 2 : Densité de la population par commune d'arrondissement

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, l'occupation s'est faite de façon irrégulière ; 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 Ndiarème Limamoulaye, Golf Sud et Wakhinane Nimzatt ont une densité inférieure à celle de la ville. Le cas de Wakhinane Nimzatt est un peu particulier

car la densité est faible car c'est dans cette commune que l'on retrouve le plus de surface nue dans le département.

C : Organisation de l'espace

La ville de Guédiawaye comme toutes les villes est une espace organisé grâce à la présence d'équipements et d'infrastructures mais aussi en fonction de la typologie de l'habitat.

1-Les équipements

a- Administratifs

La plupart des équipements administratifs se concentre dans le pôle administratif de Sam Notaire. En effet le commissariat central de Guédiawaye, la poste, la caserne des sapeurs pompiers, la caisse de sécurité sociale mais aussi les agences de la SONATEL, de la SDE, de la SENELEC et la mairie de la ville se localisent dans cette zone. Cependant on note une décongestion des services, ainsi le service des impôts et domaines a été transféré dans la commune d'arrondissement de Golf sud, aussi la création de nouvelles agences de la SDE et de la SENELEC dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt ainsi que la construction d'une mairie de commune d'arrondissement dans chacune des communes.

b- scolaires

A l'instar des autres villes du Sénégal, le secteur éducatif occupe une place importante, voire prioritaire dans les activités de la population et dans la gestion des communes d'arrondissement.

Le département de Guédiawaye, pour le public, abrite deux lycées que sont le lycée Seydina Limamoulaye qui a longtemps été le seul lycée de tout le département de Pikine (Guédiawaye inclus), ensuite de tout le département de Guédiawaye jusqu'à la création du lycée des parcelles assainies (LPA). A coté de ces deux lycées, on note la présence de cinq collèges d'enseignement moyen, trente six (36) écoles élémentaires et trois établissements préscolaires¹. Cependant ces équipements scolaires publics sont loin d'être suffisants et ne sont pas répartis de façon égalitaire sur le périmètre communal car la commune d'arrondissement de Ndiarème Limamoulaye n'abrite pas de collège tandis que celle de Medina Gounass n'a pas d'établissement scolaire.

C'est cette situation qui explique la prolifération des établissements privés du préscolaire au secondaire en passant par l'élémentaire et le moyen général. Ainsi l'étude du PDDE a recensé en 2005 en gros 19 pour le privé 19 établissements préscolaires, quarante cinq (45) écoles élémentaires, quinze (15) et trois secondaires ; ce qui permet une meilleure distribution de la carte scolaire. Cependant l'accès à l'enseignement privé n'est pas donné à tout le monde du fait des tarifs souvent un peu élevé.

c- sanitaires

La ville de Guédiawaye se caractérise par une couverture en équipements sanitaires déficiente et une inégale répartition de ces derniers sur le périmètre communal. On compte environ deux centre de santé celui de Roi Bédouin dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire et la polyclinique dans la commune d'arrondissement de golf sud. En gros on dénombre onze (11) postes de santé et neuf (9) maternités. Il convient de signaler l'absence totale d'infrastructures sanitaires dans la commune d'arrondissement de Médina Gounass. En outre l'hôpital psychiatrique Dalal Diam est en cours de construction sur le site de l'ancien golf club de Cambéréne dans la commune d'arrondissement de golf sud. Au niveau de la ville, le rapport fait entre la population et le personnel médical montre un déficit en couverture sanitaire.

d- sportifs

Guédiawaye, comme presque toutes les villes du pays, souffre d'un manque d'équipements sportif. Le stade Amadou Barry dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire qui a été entièrement rénové et équipé d'un stadium de basket et le stade situé dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt sont les seuls de la ville. Ces stades sont sur utilisés (surtout pour les navétanes) par une population à majorité jeune qui souffre criard d'aires de jeu.

En dehors de ces stades, la ville compte une quinzaine de terrains de football appartenant surtout aux ASC, un parcours sportif dans la commune d'arrondissement de golf sud qui n'est pas bien équipé et très dégradé.

e- sociaux culturels

La ville de Guédiawaye est riche en acteurs culturels mais ils sont confrontés au déficit d'équipement en qualité et en quantité. Les équipements culturels se résument en gros en un

CDEPS dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire, trois foyers sociaux éducatifs, deux maisons de la femme et une bibliothèque communale (citer la source). Signalons qu'un théâtre de verdure est en construction au niveau du pôle administratif de Sam Notaire, près de la mairie de la ville.

Au plan culturel, les équipements recensés sont essentiellement les mosquées qu'on retrouve dans quartier ; ceci est dû au fait que la presque totalité de la population communale est musulmane. Par ailleurs du fait de la faible proportion de la population de confession chrétienne, le nombre d'églises est très limité. Les principales sont l'église Saint Jean des HLM Las Palmas et celle située dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt.

f- Les infrastructures routières

Lors de l'audit urbain de la ville en 1999, la ville ne disposait que de 10.150 km de voiries classées (route de Cambérene et route des Niayes) et 30.400 km de voiries communales revêtues parfois en mauvais état.

Cette insuffisance du réseau se dédouble d'une inégale répartition de celui-ci dans la ville. Ainsi la moitié de la voirie se localise dans la C.A de Golf sud avec près de 14.400 km.

Il faut aussi noter que la ville ne dispose pas de gare routière d'où la prolifération des têtes de ligne TATA qui occupent anarchiquement la voie publique (cf. photos)



Photos 2 et 3: stationnement des cars tatas sur l'intersection Hamo6-Marché Ndiarème

En effet la ville ne dispose que de deux terminus de bus l'un à Daroukhane dans la C.A de Wakhinane Nimzatt qui est le terminus des bus numéro 2 et 5 et L'autre dans la C.A de Sam Notaire qui est le terminus des bus numéro 5 et 12. Le bus 5 qui prend départ au terminus de Daroukhane ne fonctionne le matin que de 5h à 9h et le soir de 18h à 21h.



Carte 3 : Localisation des infrastructures et équipements à Guédiawaye.

Le projet de prolongement de la VDN reliant Dakar à Saint Louis et passant par la ville de Guédiawaye devrait permettre un désenclavement partiel de la ville.

2-TYPOLOGIE DE L'HABITAT

La typologie de l'habitat est en rapport direct avec le processus d'urbanisation de la ville. Ainsi on distingue trois types essentiellement.

a- habitat planifié

L'habitation planifiée se retrouve le long du littoral. C'est le domaine des cités telles que les HLM, les cités HAMO qui sont des constructions préfabriquées attestant d'une volonté de l'Etat d'innover en un nouveau type d'habitat pour les classes moyennes. Il ya aussi les parcelles assainies unités 1 à 6 créés dans les années 1970 ; c'est dans cette zone d'habitat planifié qu'on trouve les plus forts taux d'alphabétisation avec environ 80% de la population. On distingue aussi une différence de niveau de vie entre cette zone et les autres. C'est dans cette zone que l'on retrouve la quasi-totalité des salariés de l'Etat et du secteur privé appelés les cadres moyens. Du point de vue de la densité aussi cette zone est la moins peuplée des trois.

b- habitat régulier

Au centre de la ville avec une prédominance de l'auto construction ; ces quartiers sont juridiquement réguliers et conformes aux lois et règlements. Dans cette zone le taux d'alphabétisation tourne autour de 60%. Pour les revenus des populations, cette zone d'habitation régulière qui est constitué pour la plupart de populations déguerpies des bidonvilles dakaroises, arrive en seconde position derrière la zone à habitation planifiée.

c- habitat irrégulier

C'est pour la plupart des quartiers qui ont été créés par des familles qui se sont installées de façon irrégulière sur le plus souvent des cuvettes asséchées qui au fil des temps et de la reprise de la pluviométrie ont subi des inondations très importantes.

C'est le cas à Médina Gounass où une occupation irrégulière a entraîné au fil du temps des problèmes graves d'inondation mais aussi d'évacuation des eaux et ceci a aboutit au délogement de nombreuses familles et de la création du plan Jaxaay pour reloger les inondés



Photo 4 : maisons abandonnées à cause des inondations à Médina Gounass

La photo nous montre des maisons et début de constructions qui sont abandonnés à cause des inondations dans la commune d'arrondissement de Médina Gounass. Cette zone a été en

définitive abandonnée et un bassin de rétention y a été construit par l'Etat pour récupérer les eaux de pluies et les reverser à la mer grâce à un réseau d'évacuation des eaux usées.

III- ACTIVITES ECONOMIQUES

A- Le commerce

L'économie de la ville est principalement dominée par le secteur commercial qui est le pilier des activités économiques. C'est l'absence d'unités industrielles qui a favorisé le développement des activités marchandes locales. A l'origine, le commerce était considéré comme une activité dont les revenus étaient destinés à la survie des populations issues de l'exode rural et qui n'avaient pas de travail. Cependant, le secteur commercial est devenu, de nos jours un enjeu économique très important pour la ville et ses communes d'arrondissements, car se présente comme une importante source de prélèvement de taxes qui constituent la part essentielle des budgets des municipalités.

Le secteur commercial connaît une expansion rapide, ce qui a poussé les acteurs à se regrouper autour de centrales syndicales telle que l'UNACOIS pour une meilleure défense de leur intérêt. Cette expansion du commerce a par ailleurs favorisé la création d'un environnement propice à la mise en service de banques et caisses de crédit populaire: Pamecas, crédit mutuel, réseau de mutuelles d'épargne et de crédit, les tontines de marchés etc.

B- L'artisanat

Après le commerce, l'artisanat constitue une importante débouchée du marché de l'emploi. L'artisanat s'exerce sous différentes formes :

- ✓ L'artisanat de production : c'est la transformation de matières premières en objets d'art. Cette activité est pratiquée par les sculpteurs, les ébénistes, les menuisiers métalliques, les tapissiers, les teinturiers (de plus en plus nombreux et organisés sous forme de GIE), les bijoutiers, les cordonniers. Les artisans de production sont d'une très bonne qualification dans les métiers d'art ;
- ✓ L'artisanat de service : c'est le domaine des coiffeuses, des couturiers, des mécaniciens mais aussi des réparateurs d'appareils électroménagers ou électroniques.

Les activités artisanales sont dispersées dans tous les quartiers de la ville surtout dans les quartiers des communes d'arrondissements de Ndiarème Limamoulaye et de Medina Gounass. Le secteur artisanal à l'exception des teinturiers et des sculpteurs, demeure un secteur assez inorganisé, pratiqué la plupart du temps par des pères de famille sur la devanture de leur maison pour s'assurer de leurs dépenses quotidiennes et rares sont les artisans qui tirent leur épingle du jeu. Cette proximité des artisans avec la population riveraine, entraîne des conséquences surtout sur le plan sanitaire avec le non respect des codes d'urbanisme et de l'environnement qui impose une distance d'au moins 500 mètres entre les établissements artisanaux et les habitations.

Ce secteur occuperait selon les enquêtes de la direction de la prévision et de la statistique, plus de 25% de la population active. Le secteur est constitué par le maraîchage dans les Niayes et dans les bassins fermés le long du littoral ; le commerce avec les pharmacies, les stations services, les boutiques grossistes et détaillants, les marchés, les galeries d'art etc.

C- Maraîchage et horticulture

De par ses types de sols (ferrugineux non lessivés), ses températures adoucissantes et sa nappe phréatique qui affleure par partie, la ville de Guédiawaye renferme des potentialités maraîchères et horticoles très importantes.

- ✓ Le maraîchage se pratique essentiellement dans la zone des Niayes et dans les dépressions qui bordent le littoral. Les principales cultures sont : la culture des oignons, des choux, de la tomate, de la laitue, du riz, de l'oseille et du piment. Cette agriculture urbaine a d'abord une fonction alimentaire car elle permet l'approvisionnement en produit frais des autochtones ; elle est aussi une source de revenus non négligeable pour une frange de la population composée de migrants provenant du monde rural. La mise en valeur des espaces permet aux exploitants un revenu journalier variant de 2500 à 5000 FCFA.
- ✓ L'horticulture, en particulier la culture florale se développe de plus en plus, bénéficiant de conditions naturelles favorables au niveau de la grande Niaye de Cambérene où les centres de recherche et de formation (CDH, CFPH) participent également à assurer un meilleur développement des activités horticoles.

Le secteur du maraîchage et de l'horticulture utilise essentiellement le foncier et les ressources hydriques pour son développement. Cependant avec une évolution croissante de la

demande en logement et en services et équipements, les terres de cultures sont de plus en plus réduites. Cependant de nos jours on note l'apparition du micro jardinage pratiqué le plus souvent par les particuliers mais aussi par les GIE et les groupements de promotion féminine. Ce secteur, malgré des conditions naturelles adaptées, ne connaît pas une expansion importante, ceci du notamment à une mauvaise gestion de ce secteur et une absence étatique.

D- Le transport

La ville est essentiellement une zone destinée à l'habitation, de ce fait la majeure partie des actifs se déplace pour leur travail. Ces déplacements font du secteur du transport, un pilier important dans les activités économiques. Les transports en commun collectifs drainent quotidiennement les travailleurs vers leurs lieux de travail, mais aussi les élèves et les visiteurs occasionnels.

Il ya aussi le transport hippomobile, qui est plus utilisé pour le convoi des marchandises, des matériaux de construction et la collecte des ordures ménagères. Le secteur du transport ouvre de grosses perspectives d'emploi surtout avec l'entrée en scène des cars tata. Cependant c'est un secteur encore mal maîtrisé malgré qu'il engendre des recettes journalières importantes et la voirie constitue aussi un frein à son développement par sa dégradation et les inondations durant l'hivernage.



Photo 5 : Route de la corniche inondée par la pluie

La route corniche qui est régulièrement inondée lors de la saison des pluies et obligeant les automobilistes à faire une déviation ce qui est très difficile.

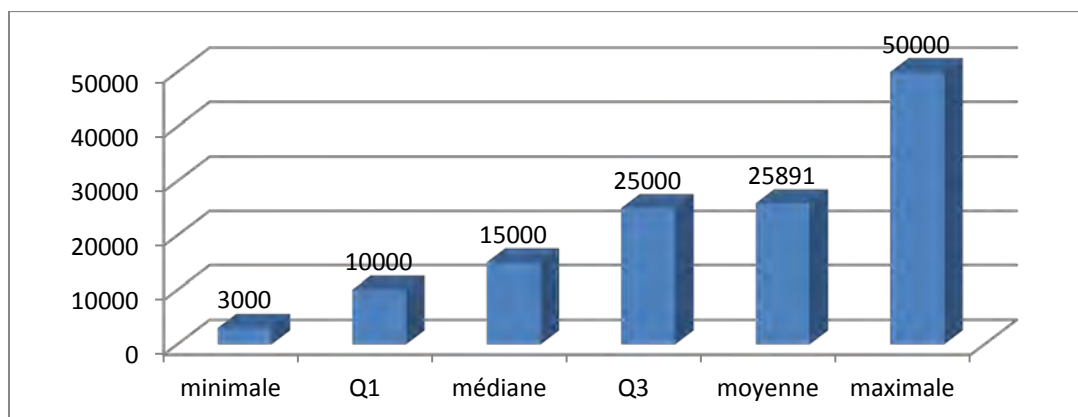


Figure 7 : dépense en transport des chefs de ménage enquêtés

La figure montre les dépenses en transport des chefs de famille non véhiculés. La médiane est de 15000 francs Cfa, ceci s'explique par le fait que beaucoup de chefs de famille préfèrent prendre l'abonnement mensuel au service de Dakar Dem Dikk qui est de 15000 francs et qui leur assure un transport quotidien vers leur lieu de travail.

Conclusion

L'occupation du sol dans la ville de Guédiawaye depuis les premières vagues de déguerpies des quartiers irréguliers du centre ville à nos jours a connu une accélération qui se justifie par l'augmentation rapide de la population résidente d'où l'importance de bâti dans cette ville à caractère de cité dortoir et dont la densité ne cesse d'augmenter parallèlement à la croissance de la population. Ainsi une étude de la production bâtie devient intéressante dans le cadre qu'elle permet de mieux saisir comment se présente le bâti dans la ville et d'en dégager les fonctions principales.

DEUXIEME PARTIE : LA PRODUCTION BATIE

L'étude de la production bâtie à Guédiawaye permet de savoir en gros combien de mètres carrés sont bâtis sur le territoire communal mais aussi c'est tout un circuit qui regroupe entre autre bâti son coût, sa pression sur la terre mais aussi sa destination au final. Pour étudier la production bâtie à Guédiawaye, nous avons tiré nos informations et données des demandes de permis de construire déposées au service départemental de l'urbanisme de Guédiawaye sis dans la commune d'arrondissement de Sam Ntaria. Pour notre étude nous avons récoltées des données des années 1997, 1998, 1999, 2000, 2007, 2008, 2009 et l'année 2010 de janvier à avril. Pour une bonne appréciation des données nous avons étudié les années en blocs et avons ainsi obtenu deux lots :

- ✓ Le premier allant de 1997 à 2000 et regroupant les années 1997, 1998, 1999 et 2000.
- ✓ Le deuxième allant de 2007 à 2010 et regroupant les années 2007, 2008, 2009 et 2010

Au total nous avons récolté 1950 demandes pendant ces deux périodes ; parmi ces demandes, 245 ont été refusées et ainsi 1705 demandes ont été acceptées et c'est sur ces demandes que nous allons travailler lors de notre étude.

Avant d'étudier les demandes de permis, une petite incursion sur le code de l'urbanisme et de l'habitat s'impose pour avoir une idée assez précise de la loi sur le permis de construire et pouvoir en parler. Après avoir étudié les données tirées des permis de construire, une étude comparative sera effectuée avec les données recueillies lors de nos enquêtes auprès des chefs de ménage.

Cette demande de permis de construire n'est pas respectée par les constructeurs et ceci pour plusieurs raisons. La principale cause est l'ignorance par certains de l'existence d'un tel service et de l'importance de son rôle surtout dans les cités où les maisons ont été bâties par les promoteurs et où les propriétaires au moment des modifications ne se peinent point de déposer une demande de permis de construire pour éventuellement une extension ou une surélévation. Ne se souciant que de leurs désirs de construire, ces propriétaires se croient apte à construire selon leurs idées et besoins. Dans certains cas le problème vient du fait qu'il est difficile de constituer un dossier de demande de construction surtout pour certaines catégories de personnes notamment les analphabètes. Dans certains quartiers comme à Médina Gounass où le statut juridique est presque inexistant il est difficile de déposer une demande car le titre de propriété est la condition principale pour un dépôt de permis de construire.

Une autre raison de cette absence de demande est justifiée par le fait que dans la ville la plupart des maisons, emprunte de l'espace à la ruelle pour leur extension. Ce phénomène est surtout visible dans les communes d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt et de Ndiaréme Limamoulaye ou les rues se rétrécissent de plus en plus à cause de ce phénomène.

I-RYTHME DES PERMIS DE CONSTRUIRE

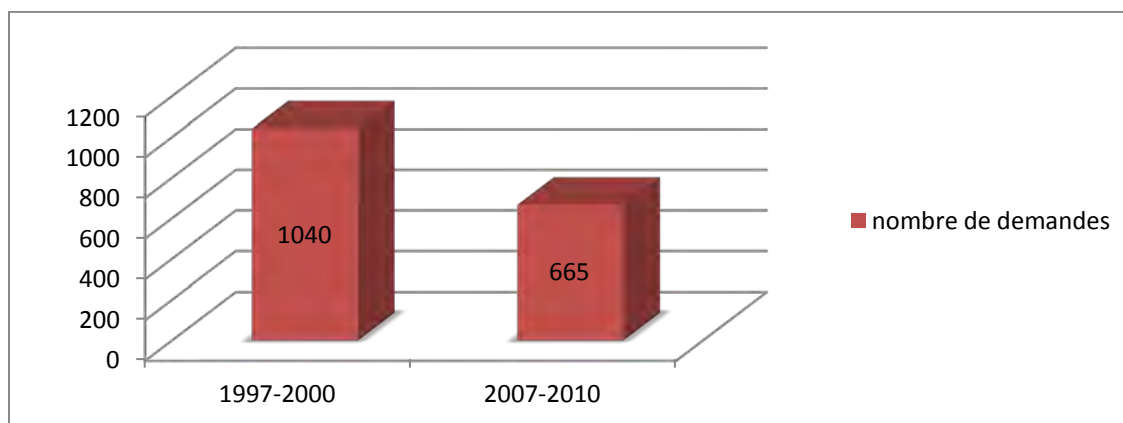


Figure 8 : nombre de demandes de permis de construire par période.

A travers la figure on peut voir que la première période a réuni plus de demandes que la seconde ; on note ainsi une diminution des demandes de permis de construire qui peut être justifiée par l'épuisement des réserves foncières de la ville et donc une diminution de demandes pour construction neuve.

Les permis de construire déposés nous donnent un certain nombre de données, qui traitées à partir du tableur EXCEL, ont permis de dégager des informations sur la superficie des terrains, la surface bâtie, le coût de la construction, le coût par mètre carré bâti, la pression du bâti mais aussi la destination du bâti et le nombre de niveaux.

Les données ont été traitées pour la ville globalement pour les deux périodes et ensuite une étude par quartier a été réalisée pour dégager les quartiers où on a enregistré le plus de demandes sur les deux périodes.

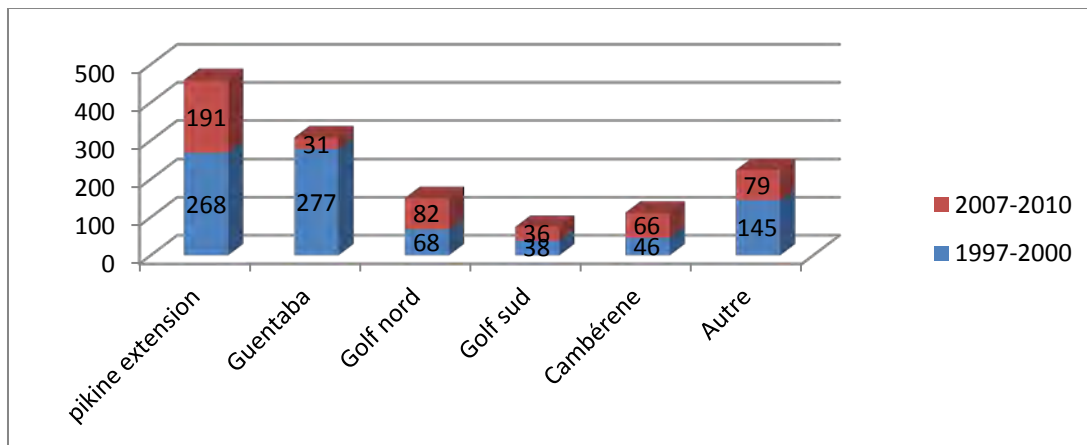


Figure 9 : nombre de demandes par quartier pour les deux périodes.

Pour étudier les quartiers, nous avons dégagé les quartiers qui ont enregistré des demandes importantes pendant les deux périodes à savoir 1997-2000 et 2007-2010 et les autres quartiers ont été mis dans un lot qui a été nommé AUTRE qui après regroupement s'est dégagé avec cinq quartiers majeurs que sont :

- ✓ **Pikine extension** : premier quartier de la ville de Guédiawaye, Pikine extension est le prolongement de la ville de Pikine et on l'appelle aussi premier Guédiawaye, essentiellement situé dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire mais aussi avec une petite partie dans les communes d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt et de Ndiarème Limamoulaye. C'est un site qui a servi au recasement des anciens déguerpis et constitue le domaine de l'habitat régulier spontané.
- ✓ **Guentaba-Fadia** : regroupement de quartier de Guentaba et de la cité Fadia qui sont côte à côte et même des fois on parle de Guentaba seul en y incluant Fadia. Ces quartiers se trouvent dans la commune d'arrondissement de Golf sud juste après la cité Hamo 2 et font partis des nouveaux lotissements du département de Guédiawaye.
- ✓ **Golf nord** : un des premiers quartiers qui est une partie de la zone appelée Pikine extension. Situé aussi dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire
- ✓ **Golf sud** : quartier spontané au sud de l'ancien golf club d'où le nom de Golf sud. Ce quartier se situe dans la commune d'arrondissement de Golf sud.
- ✓ **Cambérene** : le nom de Cambérene regroupe en gros les parcelles assainies de l'unité 1 à l'unité 6 ainsi que la zone de Cambérene et la cité Station 10 de Cambérene

Une étude par quartier permettra de mieux cerner les quartiers avec les plus fortes demandes et les raisons de ces demandes mais aussi comparer les quartiers et dégager les similitudes et les différences ainsi que leurs causes.

A-Etude de la superficie des parcelles

Cette étude s'appuie sur la superficie des terrains dont les propriétaires ont déposé une demande de permis de construire au niveau du SDUG.

1-Etude globale pour la ville

a-Pour les constructions neuves

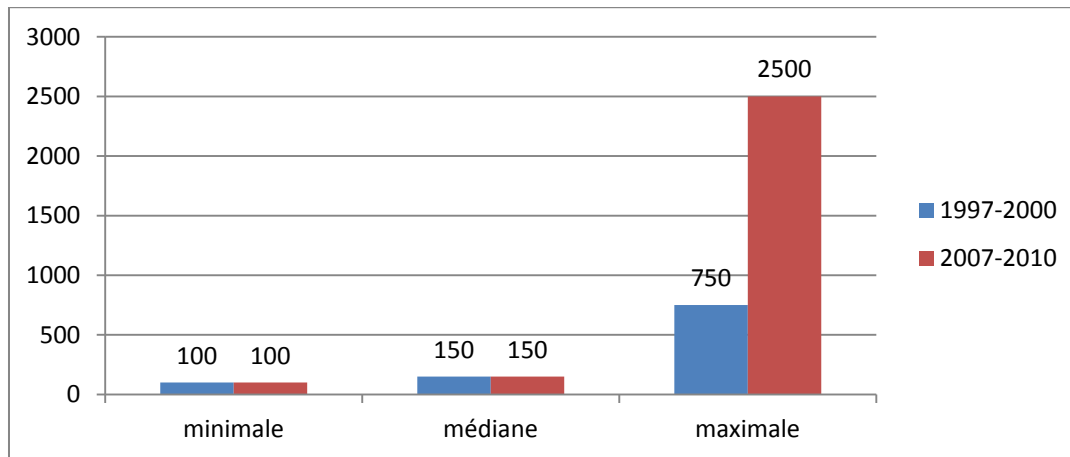


Figure 10 : Superficie des terrains à Guédiawaye pour les constructions neuves.

La plus petite superficie enregistrée depuis 1997 est de 100m², superficie enregistré sur 22 demandes entre 1997 et 2000 et enfin sur 16 demandes entre 2007 et 2010 ; en médiane la superficie est de 150m² pour les deux périodes mais c'est aussi la superficie aux trois quart ce qui montre l'importance de cette superficie dans la ville.

La superficie maximale enregistrée entre 1997 et 2000 est de 750m² pour la construction d'un Rdc à usage de bureaux à Pikine extension tandis que pour la seconde période, cette superficie maximale passe à 2500m², assiette d'un bâtiment Rdc à usage de bureaux à Cambéréne.

b-Pour les modifications

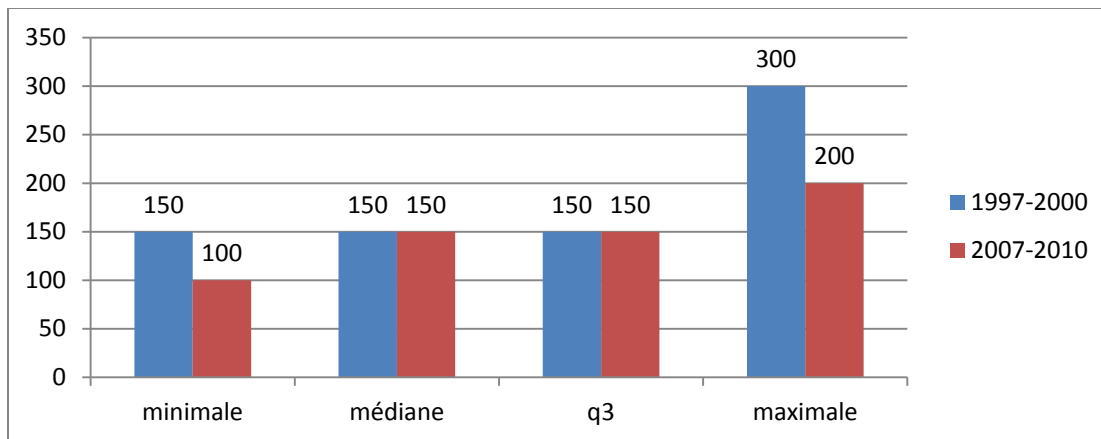


Figure 11 : superficie des parcelles en modification

Comme pour les constructions neuves, les transformations se font sur des parcelles dont la superficie tourne autour de 150m². Pour les deux périodes, 75% des parcelles ont une superficie inférieure ou égale à 150m² ; la superficie minimale est de 150m² pour la première partie contre 100m² pour la seconde période qui enregistre une superficie maximale de 200m² contre 300m² pour la première période.

2-Superficie des parcelles par quartier

Cette étude donne un aperçu des superficies des terrains dans les différents quartiers.

a- Pikine extension

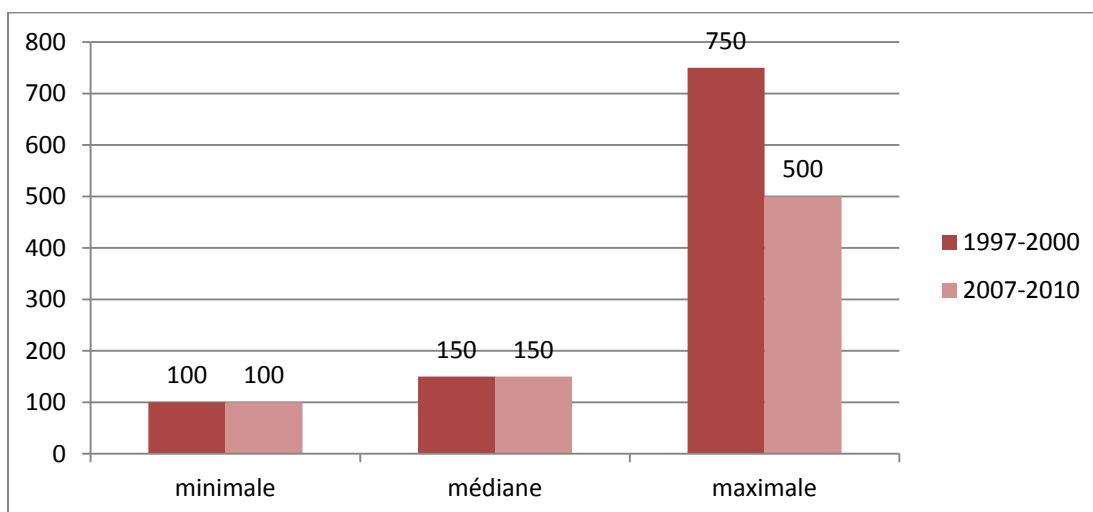


Figure 12 : superficie des terrains à Pikine extension

La superficie minimale est de 100m² alors que 75% des superficies sont inférieures ou égales à 150 m². En médiane la superficie est de 150m² à Pikine extension. Pour les

maximales on enregistre 750m² pour la première période destinés à la construction d'un rez-de-chaussée à usage de bureaux contre 500m² pour la construction d'un rez-de-chaussée aussi, mais à usage d'habitat.

b- Guentaba-Fadia

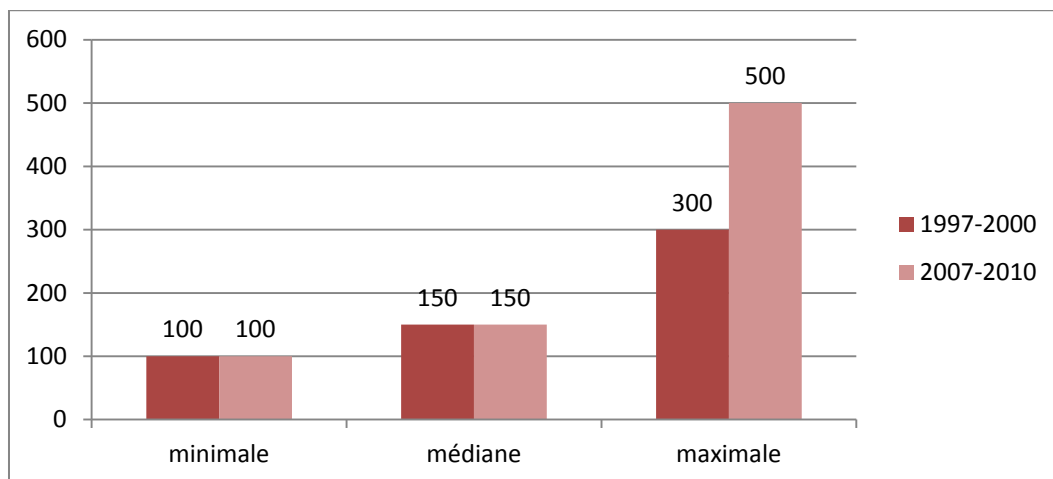


Figure 13 : superficie des terrains à Guentaba- Fadia

La superficie minimale enregistrée est de 100m² alors que la médiane qui n'évolue pas est de 150m², même superficie à 75%. La superficie maximale est de 500m² entre 2007 et 2010 terrain sur lequel a été construit un rez-de-chaussée destiné à l'habitation tandis que pour la première période la maximale est de 300m² superficie enregistrée sur environ une dizaine de demandes.

c- Golf nord

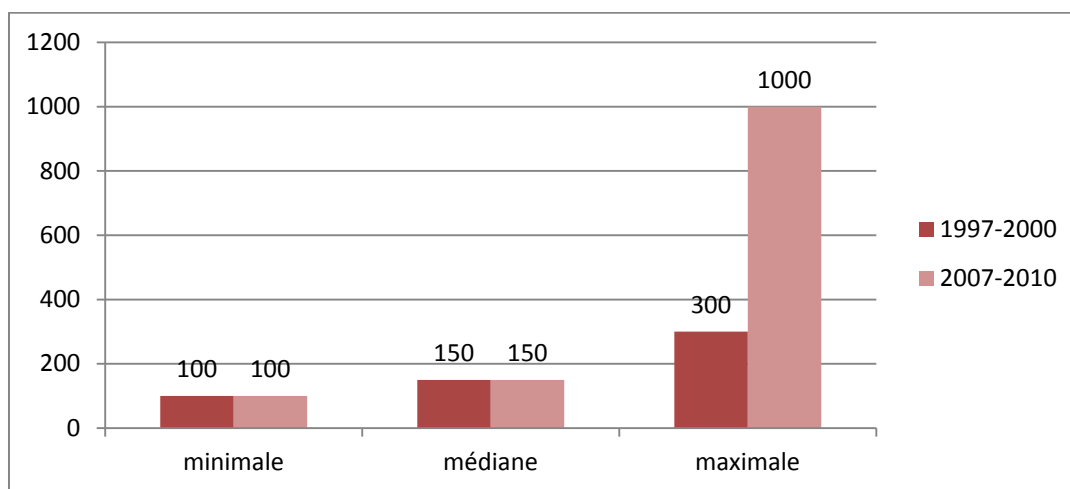


Figure 14 : Superficie des terrains à Golf nord

La superficie qui se démarque est celle de 1000m² enregistrée entre 2007 et 2010, superficie maximale à Golf nord utilisée pour la construction d'une station service ; entre 1997 et 2000, la superficie maximale est de 300m² présente sur deux demandes pour rez-de-chaussée. En médiane, la superficie est de 150m² depuis 1997, 150m² qui est aussi la superficie aux trois quart. La superficie minimale est de 100m² dans ce quartier.

d- Golf sud

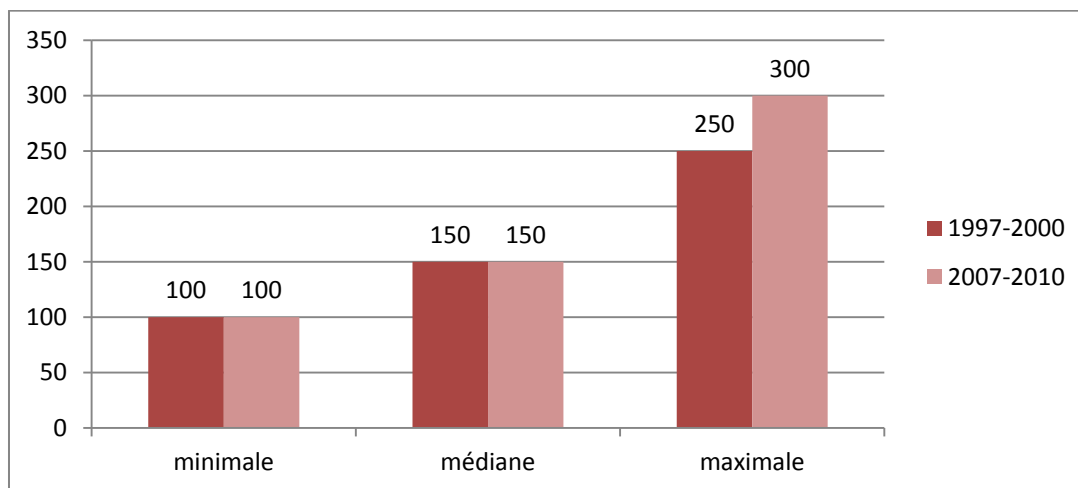


Figure 15 : Superficie des terrains à Golf sud

A Golf sud les superficies varient entre 100 et 300m². En effet la surface minimale est de 100m² et la superficie a trois quart est de 150m² ce qui veut dire que 75% des demandes ont une superficie inférieure ou égale à cette valeur qui est aussi la superficie ; la maximale de 250m² est enregistrée entre 1997 et 2000 tandis qu'entre 2007 et 2010 la maximale est de 300m² assiette d'une construction R+2 à usage d'habitation.

e- Cambérene

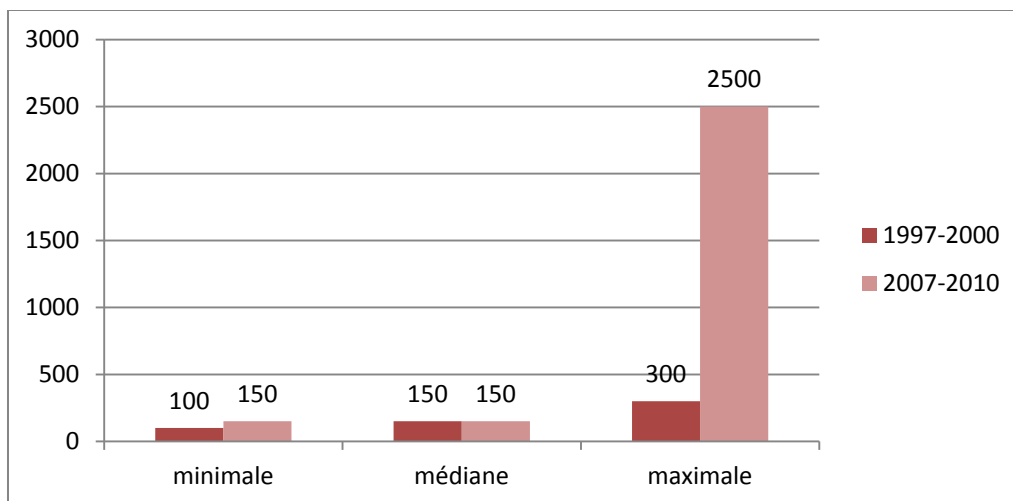


Figure 16 : superficie des terrains à Cambérène

2500m² est la superficie maximale enregistrée à Cambérène, superficie sur laquelle on projette de bâtir un hangar ; demande qui a été enregistrée entre 2007 et 2010 tandis qu'entre 1997 et 2000, la superficie maximale est de 300m². En médiane la superficie est de 150m² qui est aussi la superficie minimale entre 2007 et 2010 tandis qu'entre 1997 et 2000, la superficie minimale est de 100m².

f- Autre

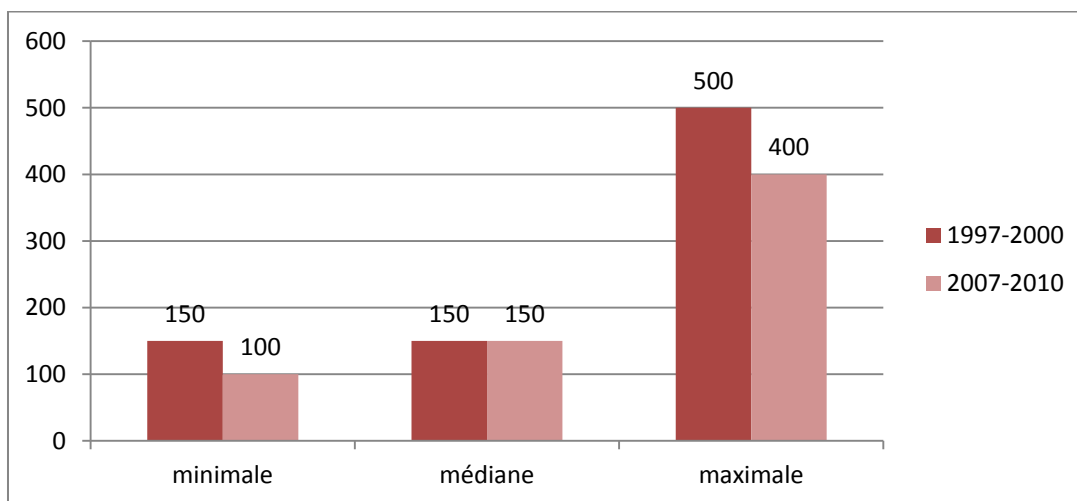


Figure 17 : Superficie des terrains pour le lot « Autre »

La superficie minimale est de 100m², terrain à Castors Nimzatt, destiné à la construction d'un immeuble à quatre niveaux(r+3) à usage d'habitat et de commerce issue d'une demande enregistrée lors de la période 2007-2010, période pendant laquelle la superficie maximale est de 400m² pour la construction d'un rez-de-chaussée à la cité Sar ; entre 1997 et 2000, la superficie minimale est de 150m² qui est aussi la superficie médiane pour ces quartiers. La

superficie maximale entre 1997 et 2000 est de 500m², assiette d'un R+1 à usage d'école au quartier Nimzatt situé dans la C.A de Ndiarème Limamoulaye.

Après une étude de la superficie par quartier, on se rend compte que pour tous les quartiers, 75% des demandes ont une superficie de 150m² qui est la superficie de référence à Guédiawaye en effet pour l'étude globale de la commune aussi nous avons aboutis à ce résultat. Pour les quartiers de déguerpis cette superficie a été désigné par l'état et les promoteurs immobiliers qui ont conquis le littoral ont opté pour des superficies de 150m² en majorité avec cependant quelques terrains à 200m² et à 100m² aussi ; la plupart des terrains de 300m² sont la jonction de deux parcelles de 150m² successifs. La superficie maximale varie en fonction de la destination du bâti et la plupart du temps quand elle est importante, alors le bâti est destiné soit au commerce ou à un service ou à un lieu de culte mais rarement à l'habitat (cf. figure).

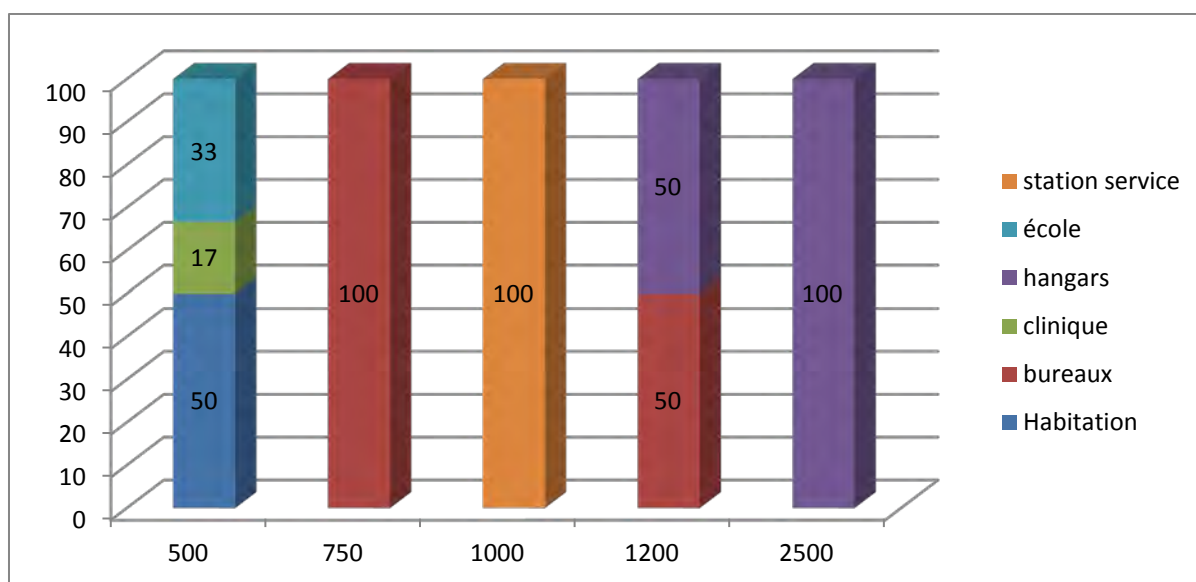


Figure 18 : destination des superficies les plus grandes en pourcentage.

Cette figure permet de vérifier qu'en effet lorsque la superficie est élevée, il est pour un service. Ainsi à part pour la superficie de 500m² qui a été noté 6 fois avec trois fois pour usage d'habitation, deux fois pour usage d'école et enfin une fois pour usage de clinique à Cambérène dans le courant de l'année 2009. Une seule superficie de 750m² a été enregistrée pour une demande de construction de 623m² en un rez-de-chaussée à usage de bureaux à Pikine extension ; deux superficies de 1200m², l'une pour un hangar de 1010m² à Cambérène et l'autre pour la construction d'un Rdc à usage de bureaux à Pikine extension. Enfin la seule superficie de 2500m² enregistrée pour une demande est pour la construction d'un hangar aussi

à Cambérene. La superficie de 1000m² enregistrée à Golf nord est pour la construction d'une station service.

Ainsi étudier la surface bâtie par quartier permettra de mieux saisir les disparités entre quartier pour les surfaces bâties par période ainsi que l'évolution de la surface bâtie pour un même quartier.

B- ETUDE DE LA SURFACE BATIE

1- Entre 1997 et 2000

a- Etude globale pour Guédiawaye

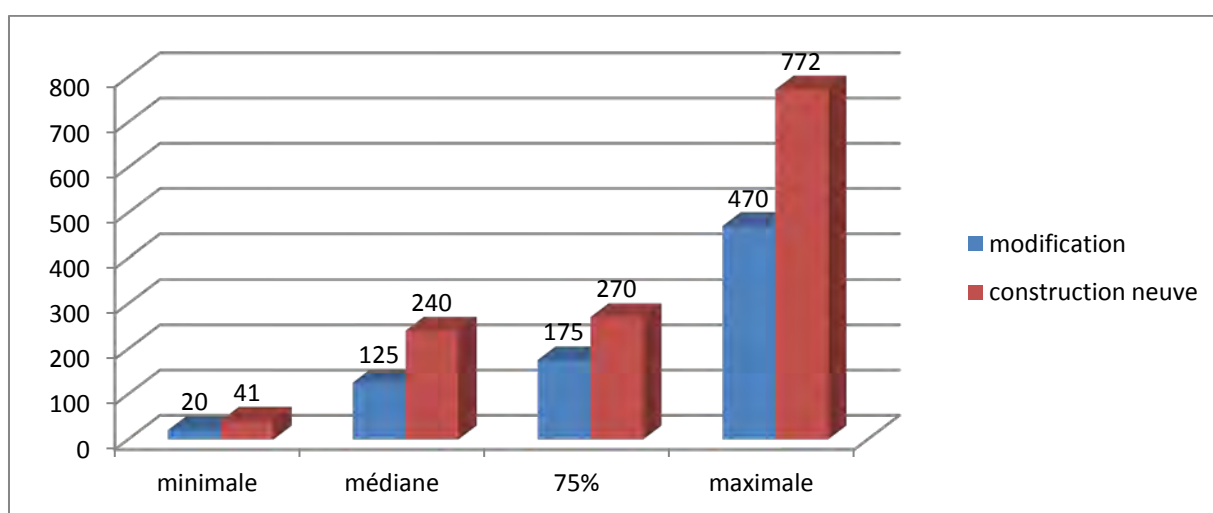


Figure 19 : surface bâtie à Guédiawaye entre 1997 et 2000

La surface médiane bâtie par construction neuve est de 240m² contre 125m² pour les modifications. Ceci s'explique par le fait que les modifications sont souvent des surélévations d'un niveau alors que les constructions neuves sont sur deux niveaux le plus souvent. La surface minimale bâtie par modification de 20m² pour une extension à la cité Hamo4 alors que pour les constructions neuve la minimale est de 41m² bâti à la cité Biagui en un rez-de-chaussée.

La surface maximale bâtie par modification est de 470m² pour une élévation sur deux niveaux au quartier Pikine extension sur une superficie de 300m² alors que pour la surface maximale bâtie par construction neuve est de 772m² pour un R+3 à la cité Guentaba ; on remarque que la surface médiane bâtie par construction neuve est plus élevée que celle bâtie par modification et ceci peut s'expliquer par le fait que les modifications portent souvent sur une surélévation ou une extension.

b- Surface bâtie par Quartier

✓ *Surface minimale*

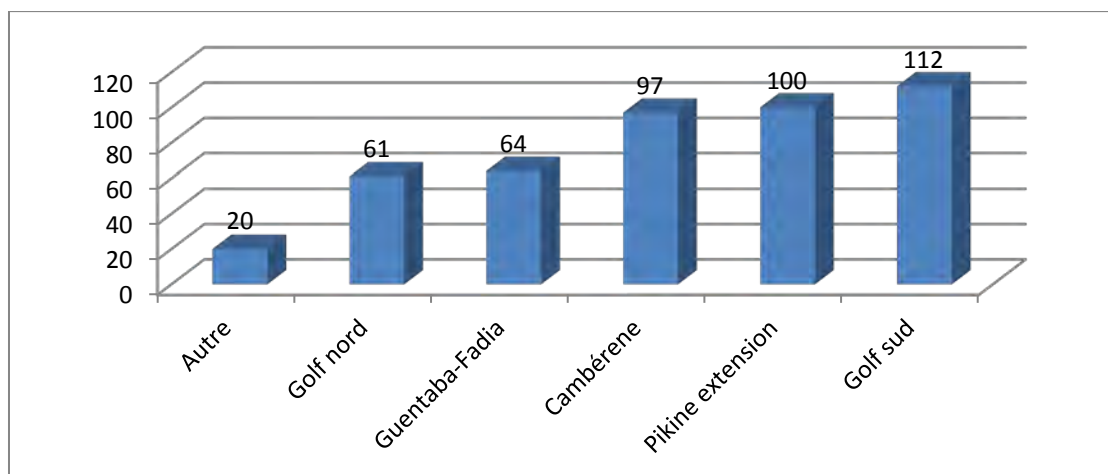


Figure 20 : surface minimale bâtie par quartier entre 1997 et 2000

La surface minimale bâtie est de 20m² pour une transformation à la cité Hamo4 qui est dans le lot Autre. C'est le quartier de Golf sud qui enregistre la surface minimale bâtie la plus importante en cette période avec 112m². Apparemment il n'existe pas de loi sur la surface minimale à construire en effet chacun construit selon ses moyens c'est pour cela que la surface minimale varie, l'autre explication peut être le fait que la plupart des surface minimales sont destinées à une modification du bâti existant.

✓ *Surface maximale*

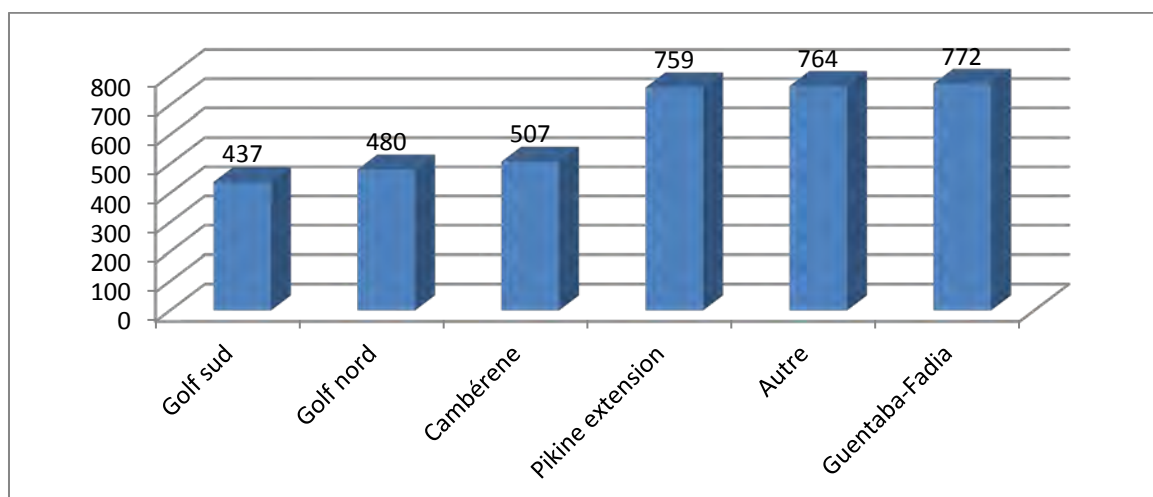


Figure 21 : Surface maximale bâtie par quartier entre 1997 et 2000

C'est Golf sud qui a la surface maximale bâtie la plus faible pour la construction d'un R+1 sur une superficie de 250m² alors que c'est Guentaba-Fadia qui enregistre la maximale la plus

élevée pour la construction d'un R+3. Les surfaces maximales dépassent toutes 400m², ce qui montre l'importance des surfaces construites en cette période dans la ville cependant on note un écart assez important entre Golf sud qui a la plus faible maximale et Guentaba-Fadia soit plus de 300m² de surfaces bâties. La surface maximale de 759m² pour Pikine extension est destinée à un centre commercial sur deux niveaux.

✓ *Surfaces bâties en médiane et à 75%.*

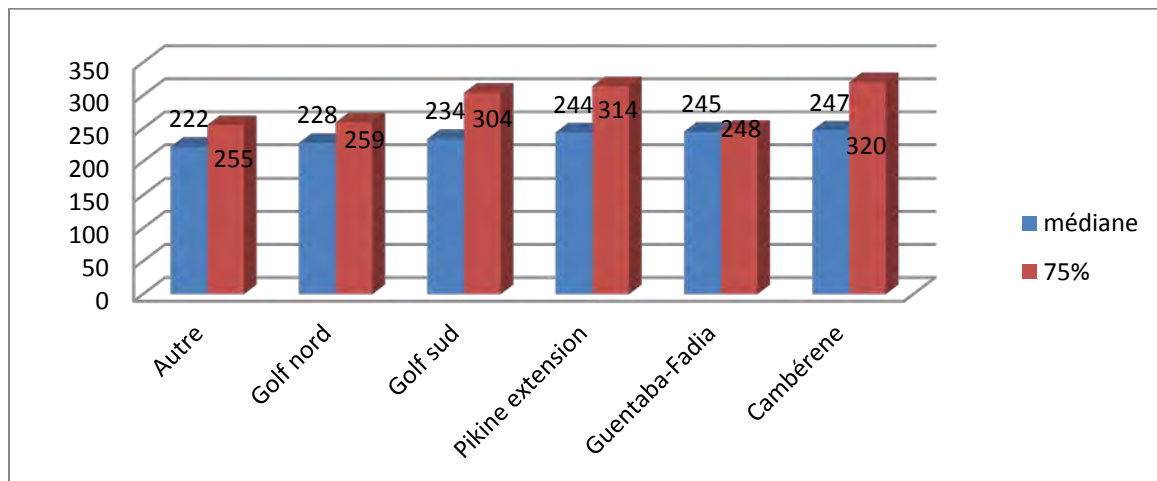


Figure 22 : Surfaces bâties en médiane et aux trois quart par quartier entre 1997 et 2000

La surface médiane bâtie la plus petite est celle du lot Autre avec 222m² tandis que la plus élevée est celle de Cambérène avec 247m². Ainsi on peut dire que dans tous les quartiers, la moitié des surfaces bâtie est inférieure ou égale à 222m² ou plus alors que la superficie médiane est de 150m² soit une pression de 1,4 et ce qui implique aussi que l'autre moitié a une surface à bâtir supérieur ou égale à 222m² au minimum alors on peut en conclure que les constructions sur deux niveaux au minimum sont très importante au regard des médianes.

On peut aussi dire que dans tous les quartiers, on construit à peu près les mêmes surfaces du fait de la faible différence entre la surface médiane du lot Autre et celle de Cambérène soit 25m² de plus pour Cambérène. Ces quartiers n'enregistrent pas trop d'écart entre la surface médiane bâtie et la surface bâtie à 75%, Guentaba-Fadia par exemple a 245m² de médiane et 248m² à 75% ce qui montre un écart de 3m² peu élevé ; seuls Cambérène, Pikine extension et Golf sud enregistrent des écarts un peu élevé plus de 50m².

2- Entre 2007 et 2010

a- Etude globale pour Guédiawaye

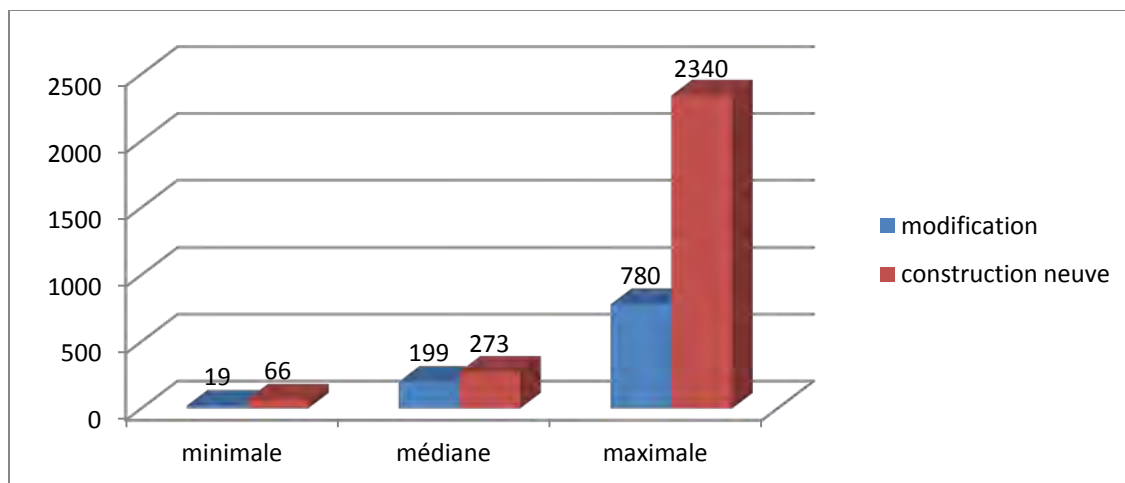


Figure 23 : Surface bâtie à Guédiawaye entre 2007 et 2010.

Comme pour la première période c'est aussi les surfaces bâties par construction neuve qui sont plus importantes que celles bâties par modification ; en effet, à 50%, la surface bâtie par modification est de 199m² alors que pour les constructions neuves cette médiane est de 273m² et c'est le même cas pour les surfaces minimale et maximale qui sont plus élevées pour les constructions neuves.

La surface maximale construite par modification est de 780m² à usage d'habitation à la cité Hamo1 alors que pour les constructions neuves, la surface maximale bâtie est de 2340m² en un RDC sur une superficie de 2500m² à usage de hangars.

b- Surface bâtie par quartier

✓ *Surface minimale*

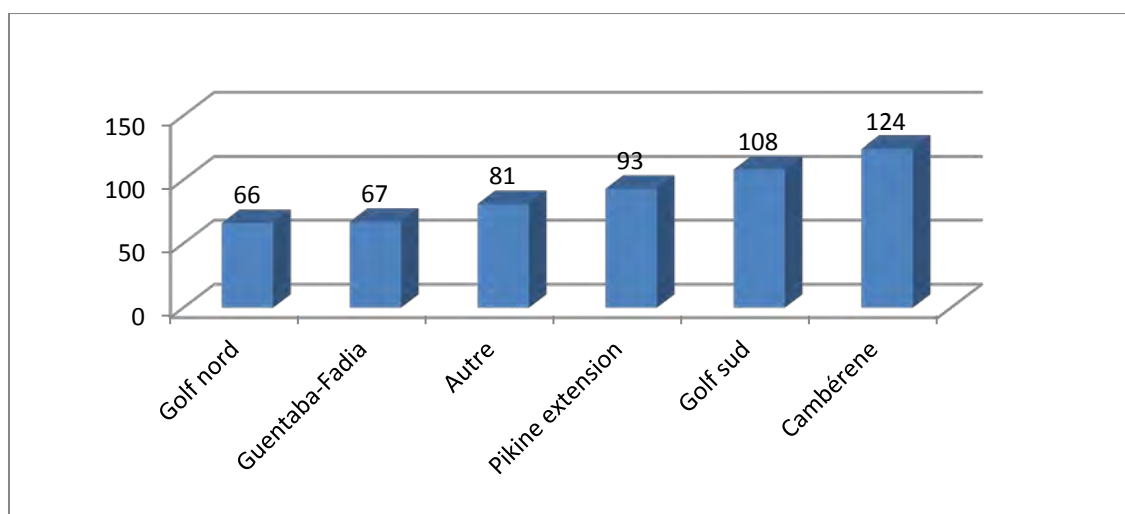


Figure 24 : Surface minimale bâtie par quartier entre 2007 et 2010.

Les surfaces minimales bâties varient entre 66m² qui est surface minimale bâtie à Golf nord et 124m², minimale la plus élevée qui a été enregistrée à Cambérene. Ces minimales sont toutes construites pour des rez-de-chaussée ce qui donne aussi une idée de la liberté de construire dans la ville, en effet lors de notre stage auprès du SDUG, nous avons appris qu'il n'y avait pas de limite minimale pour la construction.

✓ *Surface maximale*

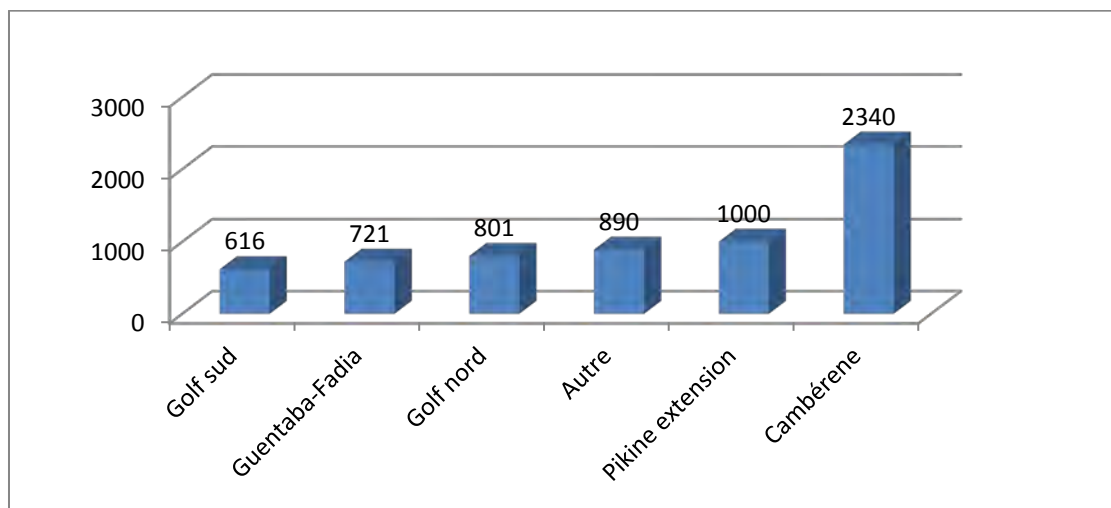


Figure 25 : Surface maximale bâtie par quartier entre 2007 et 2010.

Les surfaces maximales à bâtir pendant cette période varient entre 616m² bâtis au quatre niveaux à Golf sud qui est la maximale la plus faible, tandis que Cambérene enregistre la maximale la plus élevée avec 2340m² pour la construction d'un rez-de-chaussée à usage de hangars d'où l'importance de cette surface. La maximale de 1000m² à Pikine extension est pour un R+3 à usage d'habitation.

✓ *Surface médiane*

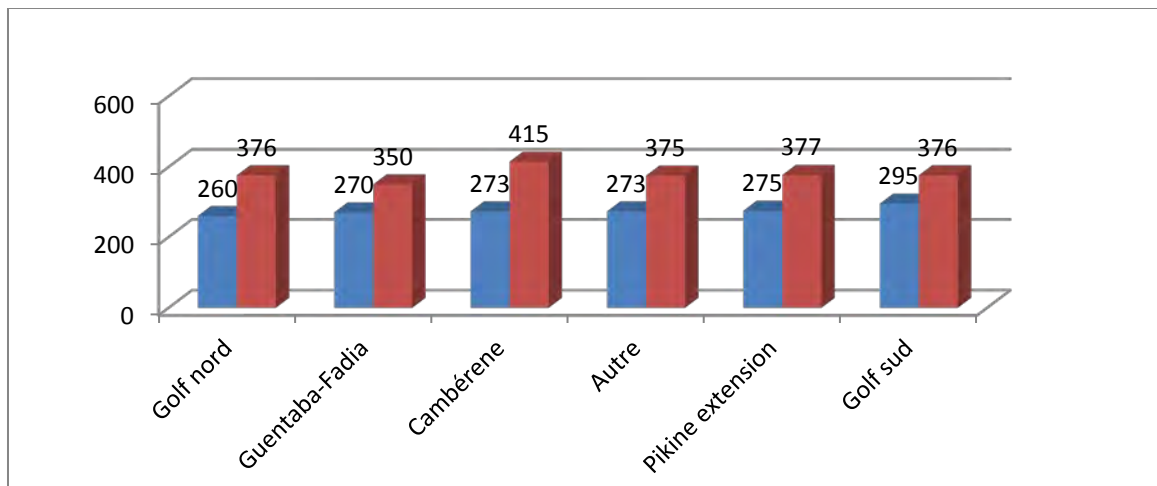


Figure 26 : Surfaces bâties en médiane et aux trois quart entre 2007 et 2010.

La surface bâtie médiane est de 260m² pour Golf nord, qui a la plus faible surface médiane, ce qui implique que la moitié des demandes sont pour des constructions supérieures à 260m² une surface assez importante surtout compte tenu du fait que la superficie médiane est de 150m² pour tous les quartiers d'où l'importance de la pression du bâti sur le sol.

C'est Golf sud qui enregistre la médiane la plus élevée avec 295m², une médiane assez élevée qui double presque la médiane des superficies de terrain. Il n'y a pas d'écart assez important entre la minimale et la maximale environ 35m² de plus pour Golf sud ; Cambéréne et le lot Autre enregistre la même surface médiane (273m²) alors que Pikine extension a une médiane de 275m², une valeur assez explicite de l'importance du bâti dans ce quartier qui est le noyau du peuplement.

Pendant la seconde période, l'écart entre la médiane et la surface à 75% devient plus important pour tous les quartiers avec des écarts de plus de 100m² sauf pour le cas de Guentaba-Fadia avec un écart de 80m² et le quartier de Golf sud qui a un écart de 81m². Ainsi on note des écarts qui deviennent plus importants et ceci confirme l'augmentation de la surface bâtie dans la ville.

- ✓ *Evolution en pourcentage de la surface médiane bâtie entre les deux périodes par quartier*

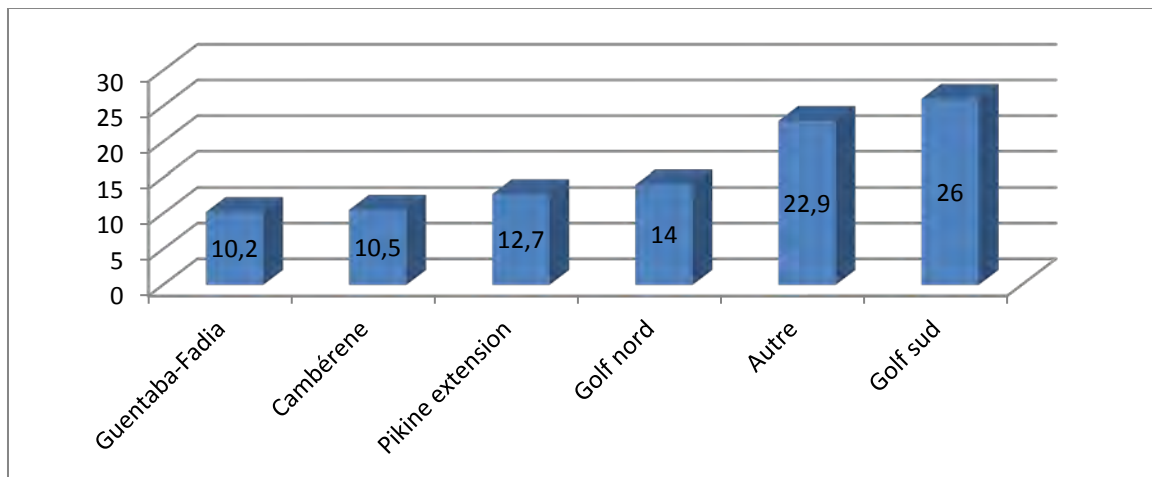


Figure 27 : Taux d'évolution de la surface médiane bâtie par quartier entre les deux périodes.

On remarque que le pourcentage est positif sur tous les quartiers ainsi on peut dire que dans tous les quartiers la surface médiane bâtie a augmenté entre les deux périodes. En effet le plus petit taux d'évolution est de 10,2% pour Guentaba-Fadia, presque le même taux pour Cambérene 10,5% ; C'est Golf sud qui enregistre le plus grand taux avec 26% de croissance entre les deux périodes, une valeur très importante en effet cela fait en moyenne une augmentation de 26m² sur 100m² à bâtir ceci confirme aussi l'augmentation de la surface bâtie qui est une conséquence directe de l'augmentation de la population et donc de la demande en logement.

✓ Evolution de la surface bâtie à 75%

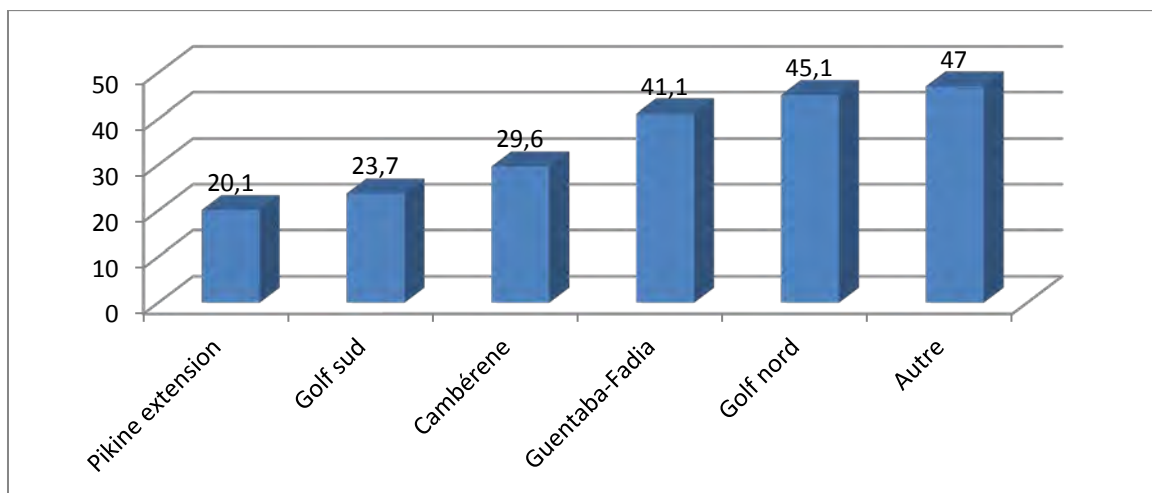


Figure 28 : Taux d'évolution de la surface bâtie à 75% entre les deux périodes

La surface bâtie à 75% connaît aussi une évolution positive ; a part pour Golf sud qui a un taux de croissance de 23,7 à 75% contre 26% pour la médiane, tous les autres quartiers ont un taux de croissance à 75% supérieur à celui pour la médiane ainsi on atteint les 47% de croissance pour le lot Autre tandis que Guentaba-Fadia et Golf nord ont plus de 40% chacun . Ces trois derniers quartiers cités ont chacun une surface médiane bâtie pendant la période 2007-2010 supérieure à la surface bâtie à 75% pendant la période 1997-2000, ce qui montre l'importance de l'évolution de la surface bâtie entre les deux périodes.

L'étude de la surface bâtie à Guédiawaye permet de connaître l'importance des constructions dans la ville, en effet on construit beaucoup et cette fièvre ne diminue pas au fil des années malgré une disparition de la réserve foncière ; c'est même cette disparition de terrain nu additionné à la croissance de la population qui est à l'origine de l'augmentation des constructions sur deux niveaux ou plus qui sont un moyen de lutte contre la disparition des réserves foncières

L'évolution croissante de la surface médiane bâtie montre une évolution de la production bâtie mais aussi peut être une conséquence de l'augmentation des constructions sur deux niveaux ou plus.

C- COUT DE LA CONSTRUCTION

1- Entre 1997 et 2000

a- Etude globale pour Guédiawaye

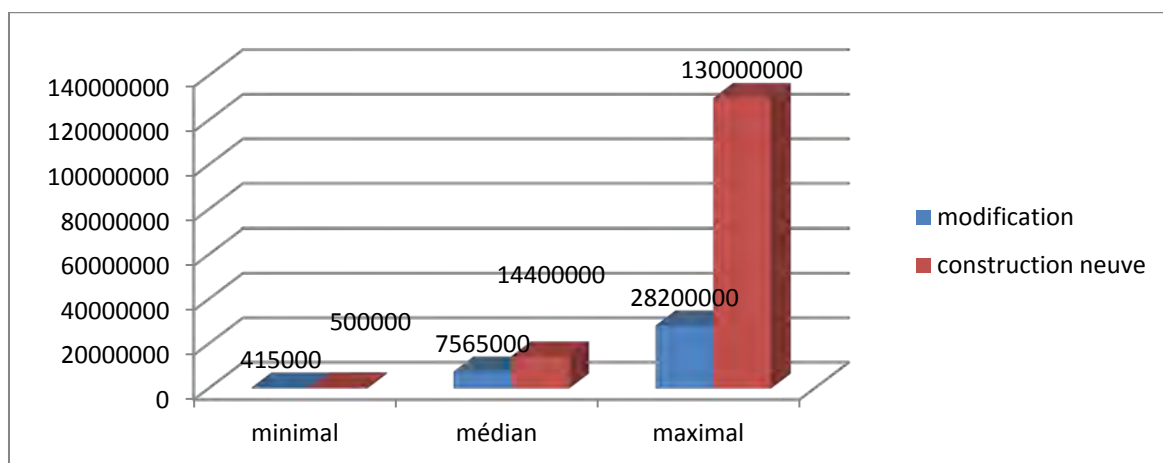


Figure 29 : Coût de la construction à Guédiawaye entre 1997 et 2000

Le coût dépensé pour une construction neuve est plus élevé que celui dépensé pour une modification. Le coût minimal du bâti par modification est de 415 milles francs pour une

extension de 39m² à la cité Hamo 4 tandis que la médiane est de 7565000 francs contre 14400000 pour les constructions neuves ce qui est presque le double. Ceci se justifie par le fait que la surface médiane bâtie par construction neuve est plus importante que celle bâtie par modification.

Le coût maximal du bâti neuf est de 130 millions pour la construction de bureaux au quartier Pikine extension tandis que le minimal est de 500000 francs pour la construction d'un rez-de-chaussée à usage d'habitation au même quartier. Le coût maximal dépensé pour une modification est de 28200000 francs pour une surélévation de deux niveaux à la cité Guentaba-Fadia.

b- Coût de la construction par quartier

✓ Coût minimal

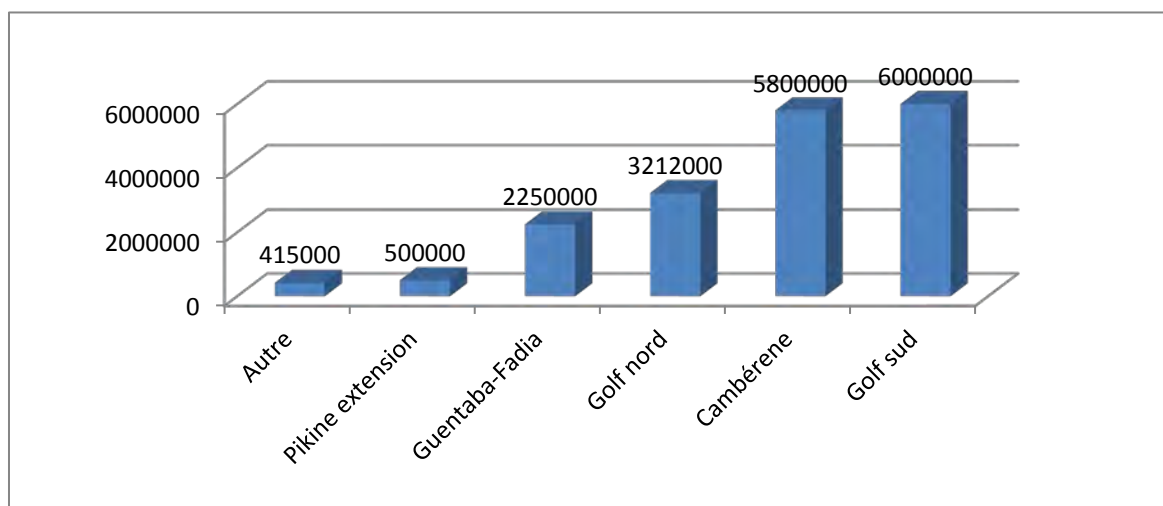


Figure 30 : Coût minimal de la construction par quartier entre 1997 et 2000

C'est la cité Hamo 4 qui enregistre le plus bas coût minimal avec 415000 francs pour une extension, tandis que Pikine extension a un minimal de 500000 francs pour la construction d'un RDC ; ces deux valeurs sont aussi les coûts les plus petits de la ville. Le minimal le plus élevé est celui de Golf sud avec 6 millions et Cambérene suit de près avec 5800000 de francs.

✓ Coût maximal

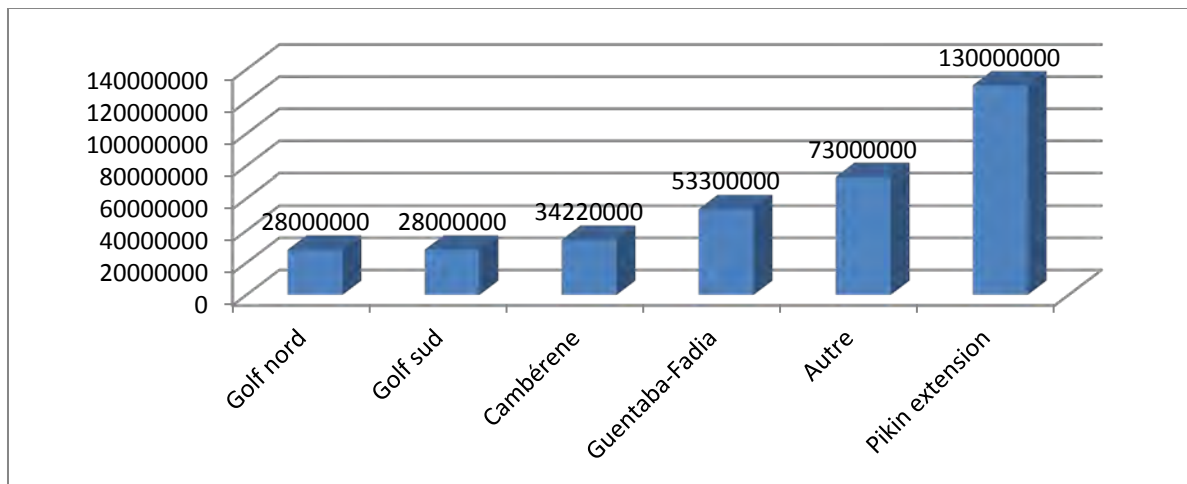


Figure 31 : Coût maximal de la construction par quartier entre 1997 et 2000

Les coûts maximum varient entre 28 millions, coût maximal aux quartiers Golf nord pour la construction d'un bâtiment R+3 et Golf sud pour la construction d'un R+1, tous deux à usage d'habitation. Pour le lot Autre, c'est le quartier de Castors Nimzatt qui enregistre le maximal de 73 millions pour la construction d'un R+2 à usage de commerce. C'est Pikine extension qui enregistre le coût maximal le plus élevé avec 130 millions dépensés pour la construction de d'un rez-de-chaussée à usage de bureaux sur une superficie de 750m² avec 623m² bâtis.

✓ Coût médian et aux trois quart

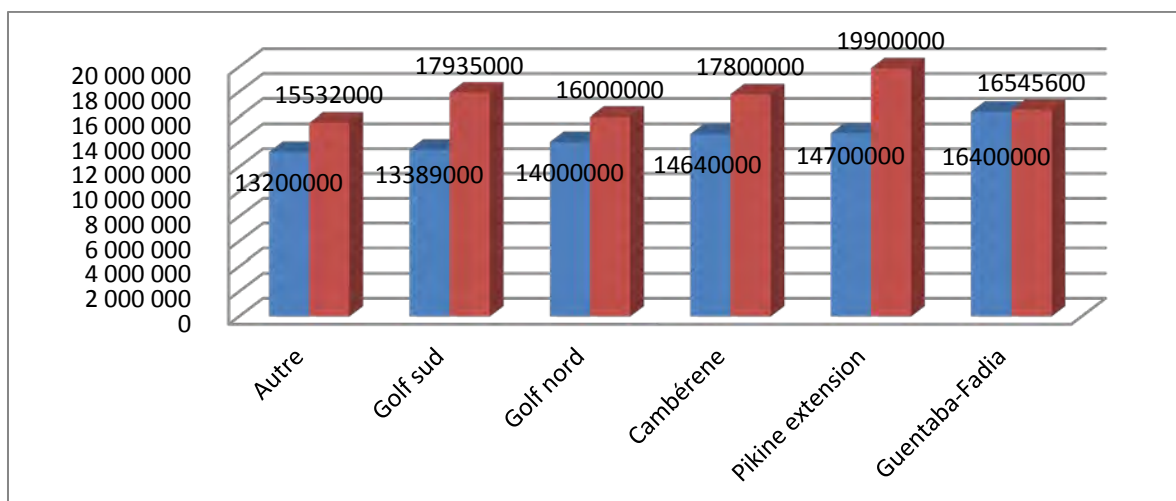


Figure 32 : Coût investi en médiane et à 75% par quartier entre 1997 et 2000.

C'est le lot Autre qui a le coût médian le plus bas avec 13,2 millions tandis que Guentaba-Fadia enregistre le coût médian le plus élevé avec 16,4 millions soit un écart de 3,2 millions ; la différence entre les coûts médian et à 75% pour Guentaba-Fadia environ 150 milles francs.

C'est Pikine extension qui enregistre le plus grand écart entre le coût médian et le coût à 75%, environ 5,2 millions de franc ce qui est un écart important surtout comparé à celui de Guentaba-Fadia. Golf sud et Cambérene enregistrent aussi des écarts importants avec presque 3 millions.

2- Entre 2007 et 2010

a- Etude globale pour Guédiawaye

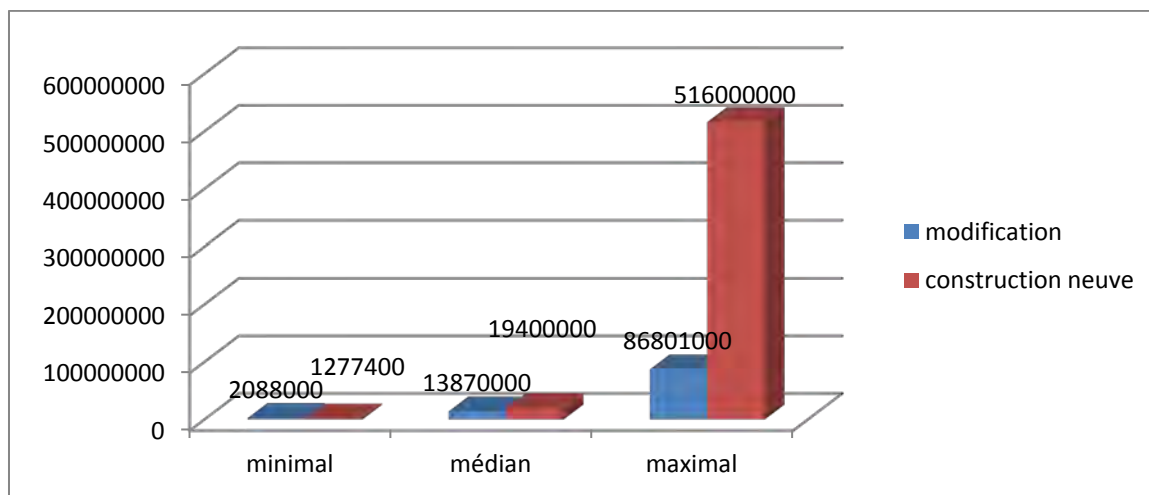


Figure 33 : Coût de la construction à Guédiawaye entre 2007 et 2010.

Le coût minimal investi pour une modification est de 2088000 francs pour une surélévation sur deux niveaux aux Hlm de Guédiawaye tandis que le coût minimal pour une construction neuve est de 1277400 francs pour la construction d'un rez-de-chaussée à usage d'habitation au quartier Golf nord. En médiane, le coût du bâti est de 13870000 francs pour les modifications et 19,4 millions pour les constructions neuves ce qui donne une différence assez importante par rapport aux modifications. Le coût maximal pour une modification est de 86801000 francs pour une extension d'un rez-de-chaussée et une élévation de trois niveaux à la cité Hamo 1 alors que le coût maximal du bâti par construction neuve est de 516 millions pour la construction de 1000m² pour usage de bureaux et de Hangars à Cambérene.

b- Coût de la construction par quartier

✓ *Coût minimal*

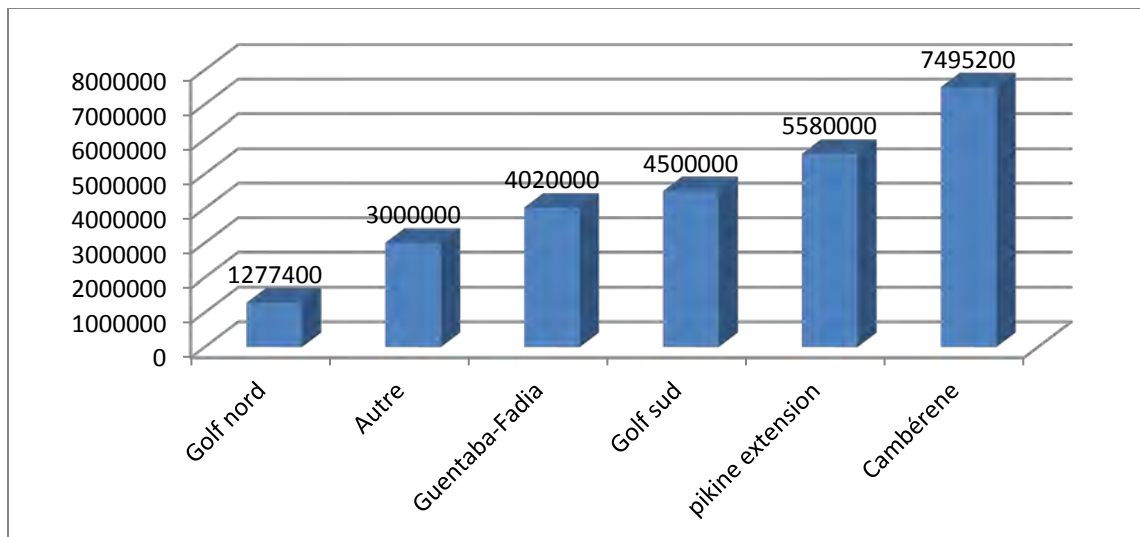


Figure 34 : Coût minimal de la construction par quartier entre 2007 et 2010

C'est Golf nord qui enregistre le coût minimal le plus bas avec 1 277 400 tandis que le minimal le plus élevé, 7 495 200, est pour le quartier de Cambéréne. Tous ces coûts sont pour la construction de rez-de-chaussée à usage d'habitation. On remarque que ces valeurs sont variables, en effet, il ya une nette différence entre le coût minimal à Golf nord et celui à Cambéréne soit un écart de plus de 6 millions de francs.

✓ *Coût maximal*

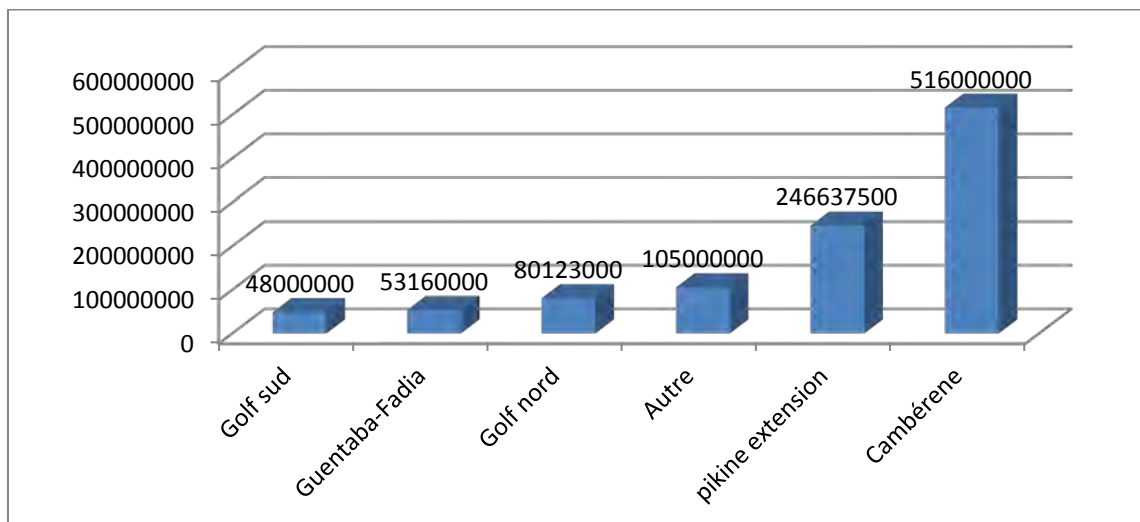


Figure 35 : Coût maximal de la construction par quartier entre 2007 et 2010.

C'est le quartier de Cambéréne qui enregistre le maximal le plus élevé qui est de 516 millions destiné à la construction d'un RDC de 1000m² à usage de bureau ; Pikine extension aussi enregistre un coût maximal élevé près de 250 millions pour la construction d'un RDC à usage de bureaux. La cité Hamo 1 aussi enregistre un coût maximal de plus de 100 millions

pour la construction d'un R+3 à usage d'habitation et de commerce. Le reste des quartiers ont un maximal inférieur à 100 millions et c'est le quartier de Golf sud qui enregistre le maximal le plus bas qui est de 48 millions pour la construction d'un R+3 à usage d'habitation.

✓ *Coût médian et aux trois quart*

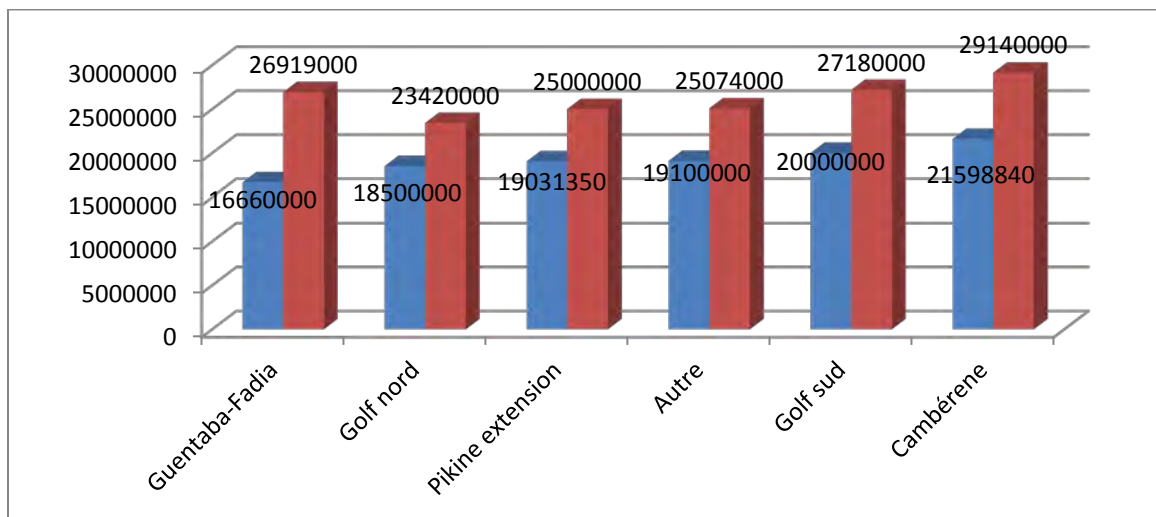


Figure 36 : Coût investi en médiane et à 75% par quartier entre 2007 et 2010.

C'est Guentaba-Fadia qui enregistre le coût médian le plus bas mais cependant avec un coût aux trois quart très élevé avec un écart de plus de 10 millions avec le coût médian tandis que c'est Cambéréne qui a le coût médian le plus élevé près de 21,6 millions. Presque tous les quartiers enregistrent un écart important entre le coût médian et celui aux trois quart en effet le plus bas écart qui est celui de Golf nord atteint presque 5 millions tandis que Golf sud a un écart de plus de 7 millions.

✓ *Evolution du coût médian investi*

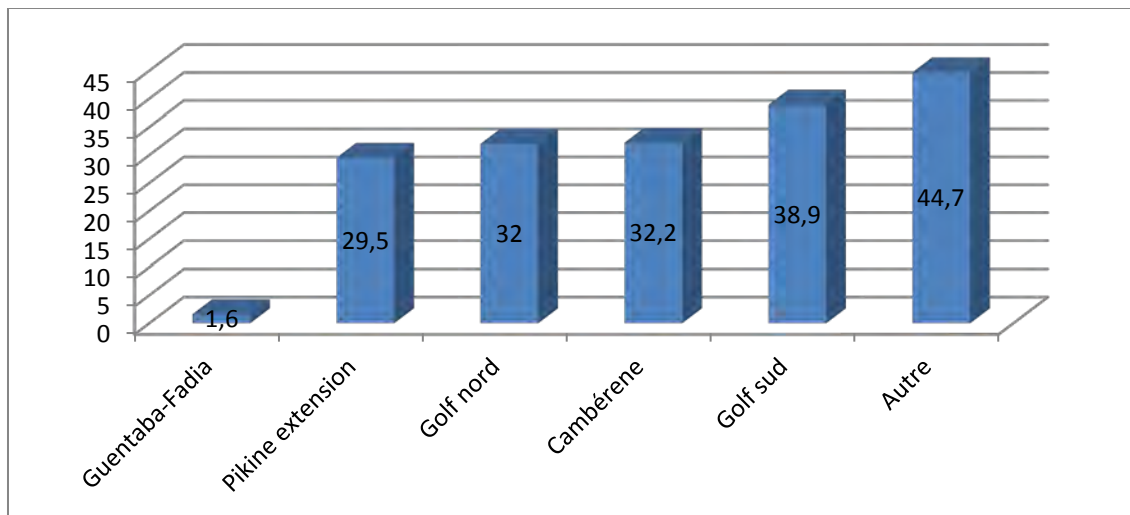


Figure 37 : Taux d'évolution du coût médian investi entre les deux périodes.

Le coût médian investi connaît une évolution positive sur tous les quartiers de la ville cependant cette évolution entre les deux périodes n'est pas la même entre les différents quartiers de la ville et ainsi on remarque Guentaba-Fadia connaît le taux d'évolution le plus faible de la ville avec 1,6%, un taux très faible surtout par rapport aux autres quartiers qui dont les taux de variations dépassent les 20% en effet Pikine extension qui a le deuxième taux de variation le plus bas, enregistre 29,5% tandis que le lot Autre a un taux de variation de 44,7% , valeur très importante qui implique une augmentation de presque la moitié du coût du bâti dans certains quartiers entre les deux périodes. Les autres quartiers restants ont tous un taux de croissance compris entre 30 et 39%, qui sont aussi des taux très élevés. Cette augmentation peut être justifiée par une augmentation aussi de la surface médiane en effet le taux de variation de la surface médiane bâtie est positive dans tous les quartiers de la ville.

✓ *Evolution du coût investi au trois quart*

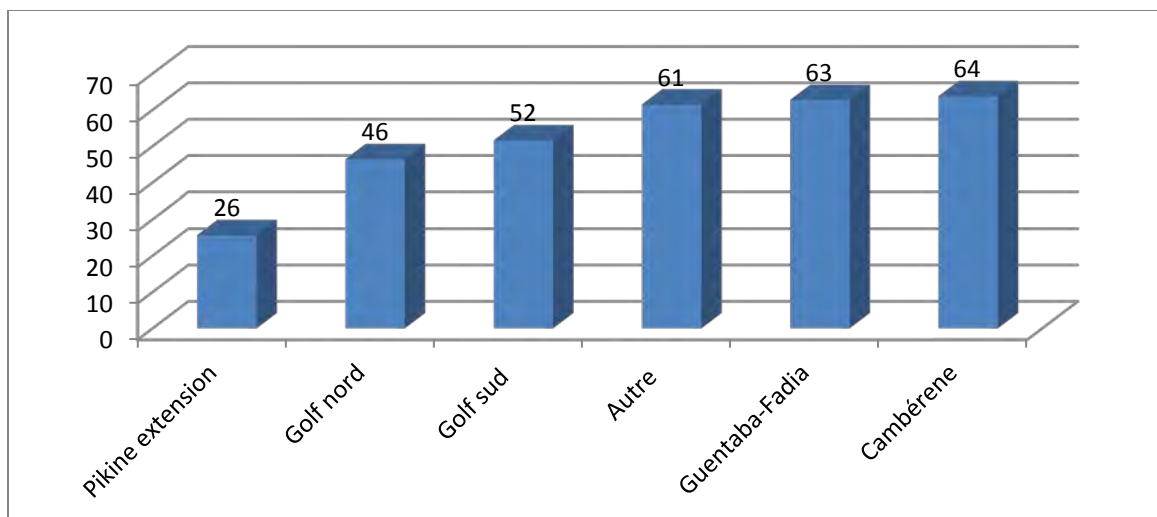


Figure 38 : Taux d'évolution du coût investi à 75% entre les deux périodes.

Le taux de variation aux trois quart est encore plus important que pour la médiane. Ainsi Pikine extension enregistre 26%, taux de variation le plus bas de la ville, en effet à part ce quartier, le taux de variation dépasse 40% ; Golf nord qui a le second taux le plus faible enregistre 46%, tandis que Cambéréne a un taux de 64%, taux de variation le plus élevé qui indique une augmentation très importante.

D- COUT DU METRE CARRE BATI

1- Entre 1997 et 2000

a- Etude globale pour Guédiawaye

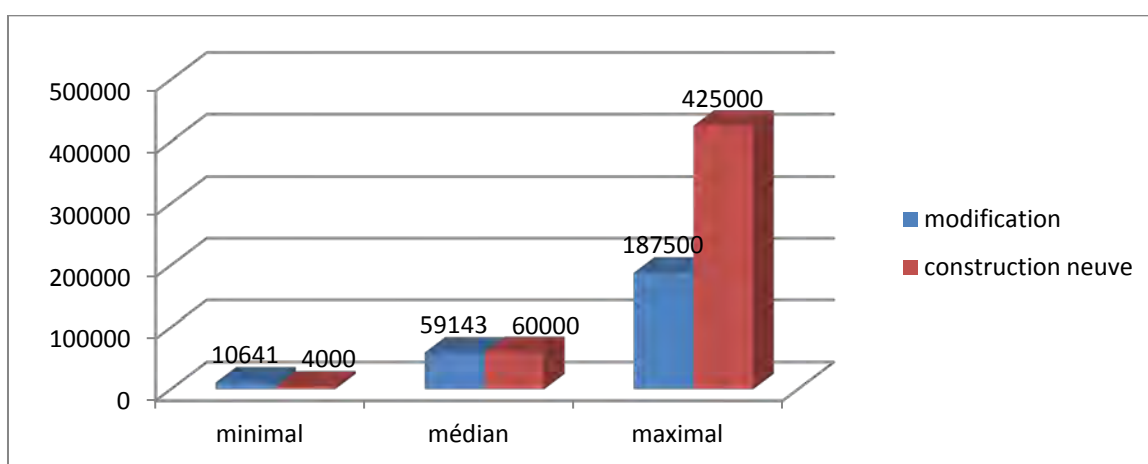


Figure 39 : Coût du mètre carré bâti à Guédiawaye entre 1997 et 2000.

Le coût minimal du mètre carré bâti est de 4000 francs établi par la construction de 125m² en un RDC au quartier Pikine extension pour un coût global de 5 millions de francs tandis que le coût minimal du mètre carré bâti par modification est de 10641 francs par une extension de

39m² à la cité Hamo 4. Le coût médian est presque le même aussi bien pour les modifications que pour les constructions neuves ce qui montre que le coût du mètre carré bâti est à peu près le même ; Le coût maximal du mètre carré bâti par modification est de 187500 francs établi par une surélévation à la cité Hamo 4 tandis que le coût du mètre carré bâti par construction neuve est de 425000 francs par la construction d'un R+1 à usage d'habitation.

b- Coût du mètre carré bâti par quartier

✓ Coût minimal

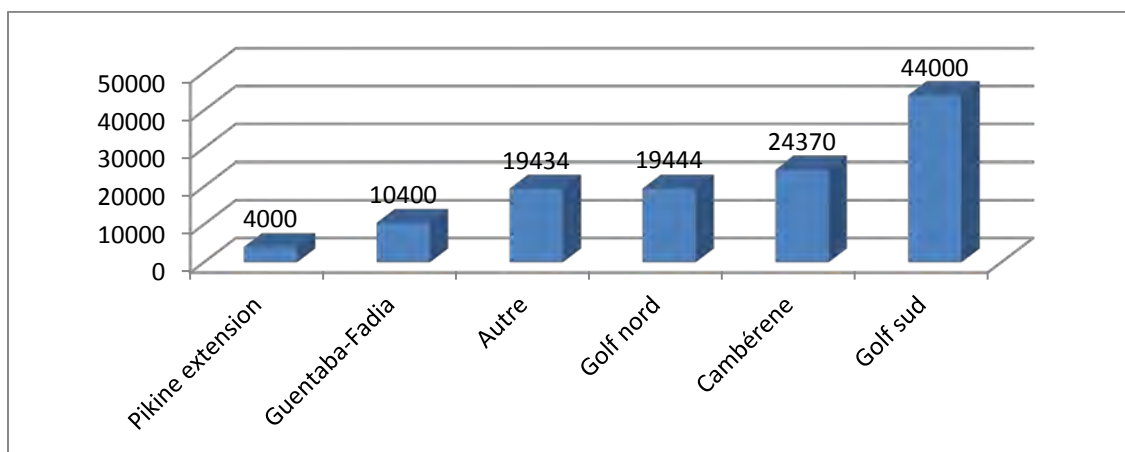


Figure 40 : Coût minimal du mètre carré bâti par quartier entre 1997 et 2000

C'est le quartier de Pikine extension qui a le plus faible coût du mètre carré bâti qui est de 4000 francs ; le mètre carré bâti varie entre cette somme et 44000 francs, coût minimal du mètre carré bâti à Golf sud par la construction d'un R+1 à usage d'habitation.

✓ Coût maximal

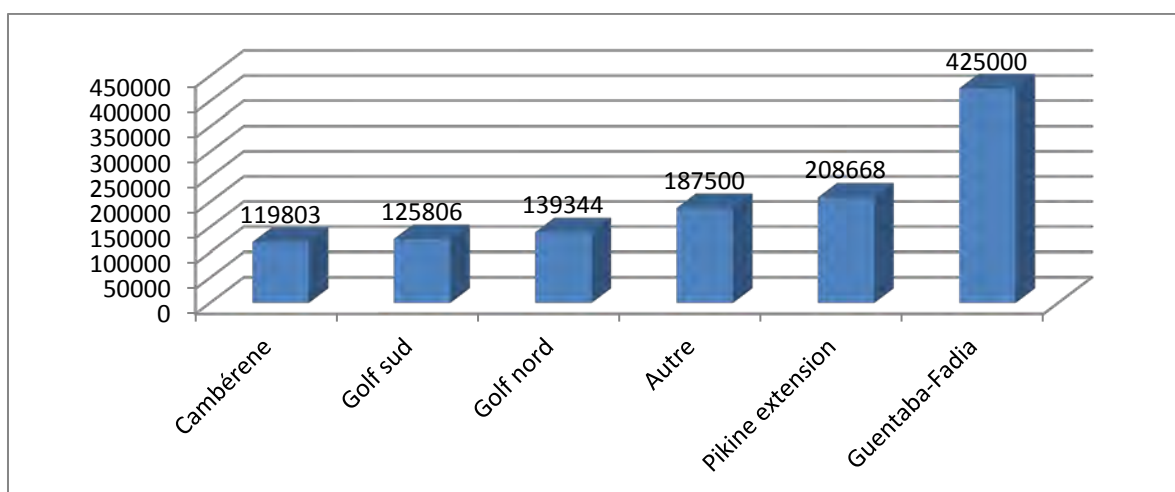


Figure 41 : Coût maximal du mètre carré bâti par quartier entre 1997 et 2000.

C'est Guentaba-Fadia qui enregistre le coût du mètre carré bâti le plus élevé avec 425000 francs pour la construction d'un rdc à usage d'habitation et c'est Pikine extension 208668 francs par la construction d'un rdc de 623m² à usage de bureaux ; à part ces deux quartiers, tous les autres ont un coût maximal compris entre 119803, le coût maximal de Cambérene qui est le plus bas et le maximal 187500 francs qui est le coût maximal du mètre carré à Hamo 4.

✓ *Coût médian et aux trois quart*

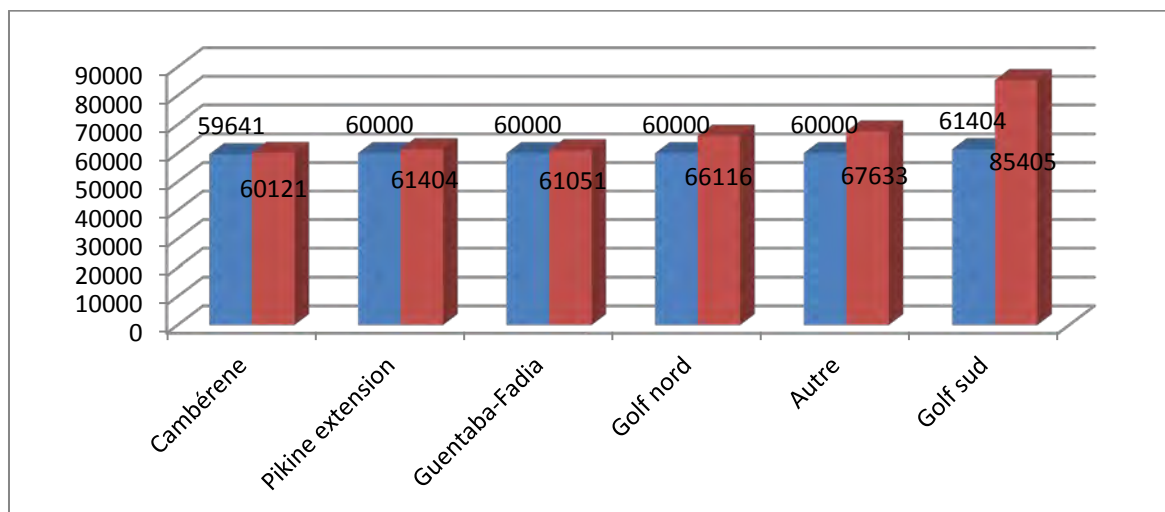


Figure 42 : Coût du mètre carré bâti en médiane et à 75% entre 1997 et 2000

Le coût médian est presque le même dans tous les quartiers. En effet le coût médian varie entre 59000 et moins de 62000. C'est Cambérene qui enregistre le coût médian le plus bas qui est de 59641 francs tandis que le coût le plus élevé est celui de Golf sud avec 61404 francs. Les autres quartiers ont chacun un coût médian de 60000 francs ce qui montre que le prix du mètre carré est en médiane presque le même dans tous les quartiers.

On remarque qu'il n'y a pas un gros écart entre le coût médian et le coût aux trois quart sauf pour le quartier de Golf sud qui enregistre un coût aux trois quart de 85405 francs contre 61404 francs pour le coût médian soit un écart de près de 25000 francs ; à part pour ce quartier, l'écart n'est pas très important surtout pour Cambérene qui enregistre moins de 1000 francs quand Pikine extension et Guentaba-Fadia sont à moins de 1500 francs ; Golf nord et Golf sud ont eux moins de 10000 francs d'écart.

2- Entre 2007 et 2010

a- Etude globale pour Guédiawaye

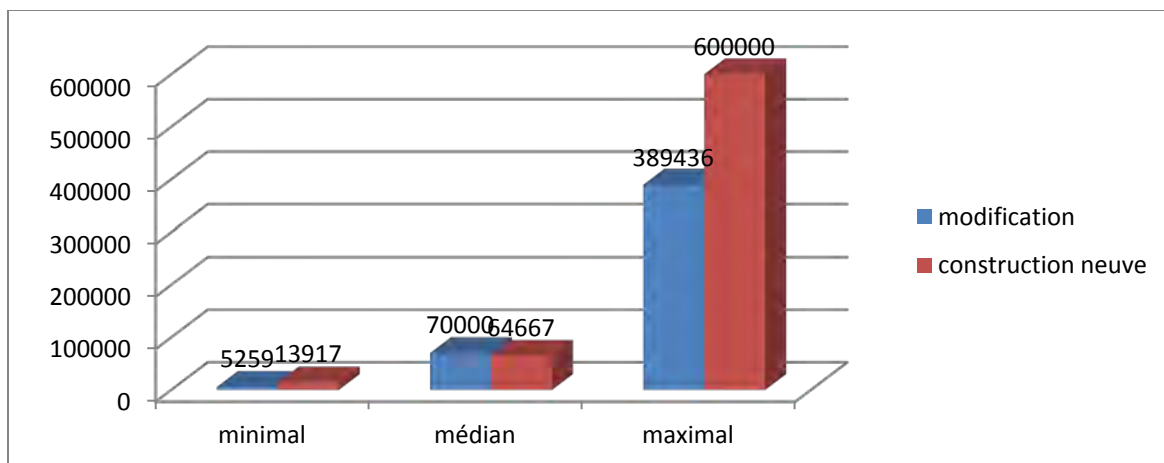


Figure 43 : Coût du mètre carré bâti à Guédiawaye entre 2007 et 2010

Le coût du mètre carré bâti le plus faible est de 5259 francs pour une élévation et une extension aux Hlm de Guédiawaye alors que pour les constructions le coût minimal est de 13917 francs pour la construction d'un R+1 à usage d'habitation à la cité des Douanes. Le coût médian est un peu plus élevé pour les modifications avec 70000 francs contre 64667 pour les constructions neuves ; cependant le coût maximal du mètre carré bâti est de 389436 francs pour une élévation à Cambérène tandis que pour les constructions neuves, le coût maximal est de 600000 francs établi par la construction d'un R+2 à usage d'habitation à Cambérène.

b- Coût du mètre carré bâti par quartier

✓ Coût minimal

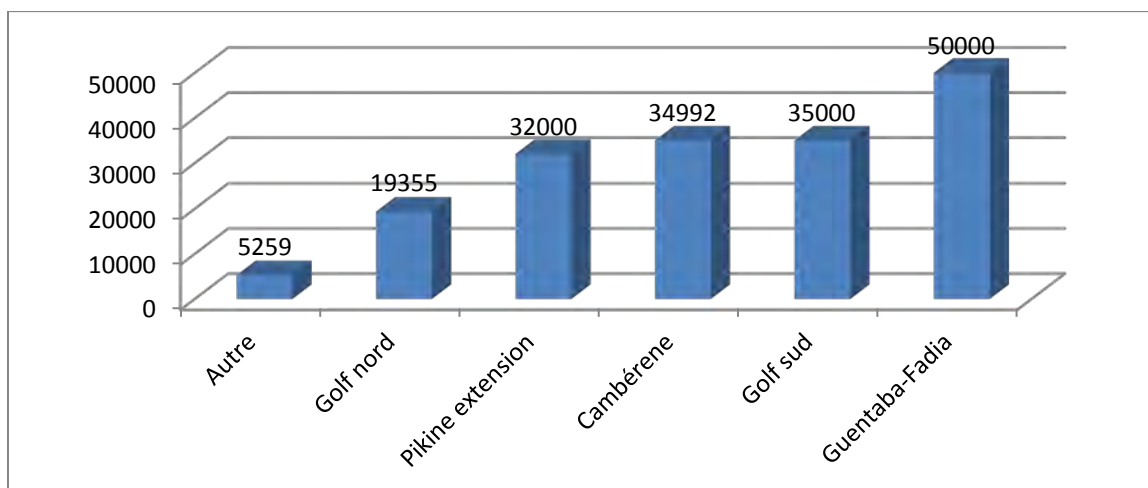


Figure 44 : Coût minimal du mètre carré bâti par quartier entre 2007 et 2010.

Le coût minimal varie d'un quartier à un autre, en effet c'est le quartier des Hlm de Guédiawaye qui enregistre le minimal le plus bas avec 5259 francs alors que Guentaba-Fadia enregistre un coût minimal de 50000 francs, valeur la plus élevée. Les quartiers de Pikine

extension, Golf sud et Cambérene ont un minimal compris entre 32000 francs et 35000, ce qui implique qu'il n'y a pas une forte différence du coût par mètre carré bâti. Ainsi à part quelques exceptions, les prix se valent.

✓ *Coût maximal*

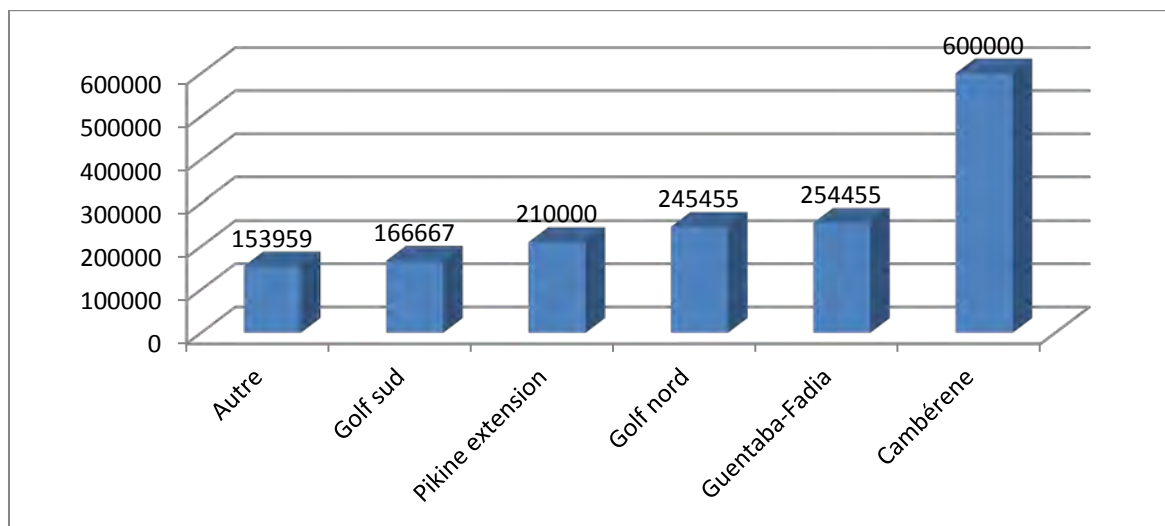


Figure 45 : Coût maximal du mètre carré bâti par quartier entre 2007 et 2010

Le coût maximal est très variable d'un quartier à un autre, en effet les coûts varient de plus de 153000 à 600000 francs. Dans le lot Autre c'est la cité Hamo 1 qui enregistre le coût du mètre carré bâti le plus élevé qui est de 153959 francs établis par la construction d'un R+3 à usage d'habitation et de commerce; le mètre carré bâti le plus cher se localise à Cambérene et il vaut 600000 francs, établis par la construction d'un R+2 à usage d'habitation. Les quartiers de Golf nord et de Guentaba-Fadia ont presque le même maximal.

✓ *Coût médian et aux trois quart*

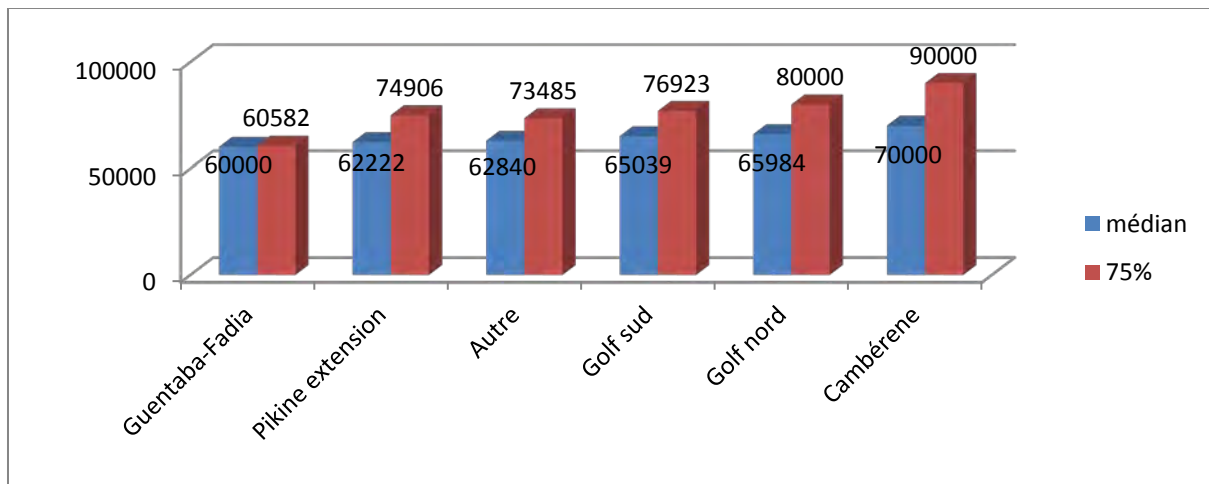


Figure 46 : Coût du mètre carré bâti en médiane et à 75% par quartier entre 2007 et 2010.

C'est le quartier de Guentaba-Fadia qui enregistre le coût médian le plus bas qui est de 60000. Cependant ce coût ne comporte pas une différence très importante avec le coût le plus élevé qui est de 70000 francs enregistré à Cambérene. Ainsi tous les autres quartiers ont un coût médian compris entre 60000 et 70000 francs, on note que golf nord qui a le coût médian le plus proche de Cambérene enregistre 65984 francs.

Pour le quartier de Guentaba-Fadia, l'écart entre le coût médian et le coût aux trois quart faible (moins de mille francs) en effet c'est le quartier qui a aussi le coût aux trois quart le plus faible de la ville avec 60582 francs. C'est Cambérene qui enregistre le plus gros écart entre un coût médian et le coût aux trois quart (20 mille francs), aussi c'est le quartier qui a le taux aux trois quart le plus élevé de la ville avec 90000 francs. Ainsi l'écart le plus élevé entre un coût médian et un coût aux trois quart est de 20000 francs ce qui plus faible que pour la période 1997-2000 où le plus gros écart était d'environ 25000 francs.

✓ *Evolution du coût médian*

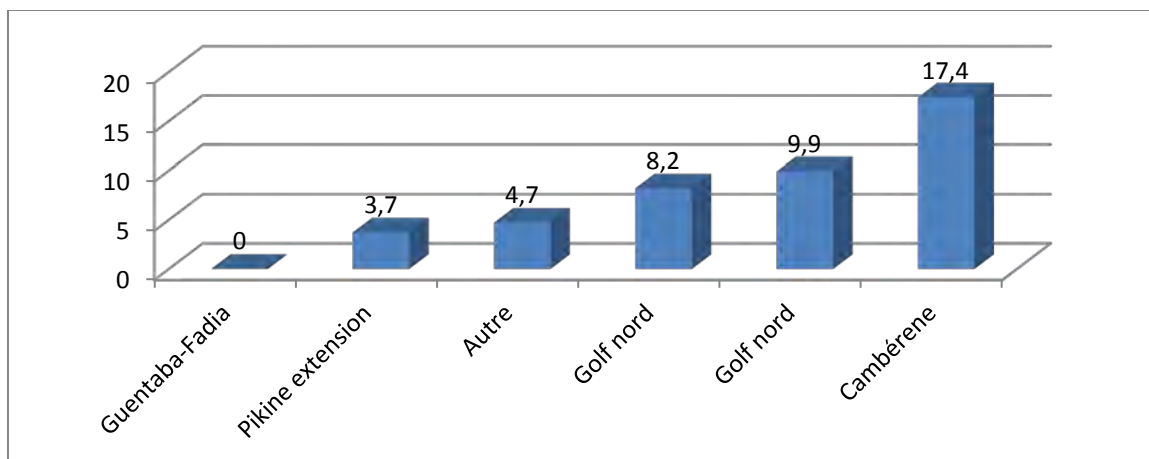


Figure 47 : Taux d'évolution du coût médian du mètre carré bâti par quartier entre les deux périodes.

L'évolution du coût médian n'est pas très importante pour le mètre carré bâti en effet Cambérène qui enregistre le plus grand taux, a un taux de 17,4%. Guentaba-Fadia qui a le même coût médian pour les deux périodes enregistre une évolution nulle et dans les autres quartiers aussi l'évolution ne dépasse pas 10% sauf dans le cas de Cambérène.

✓ *Evolution du coût investi aux trois quart*

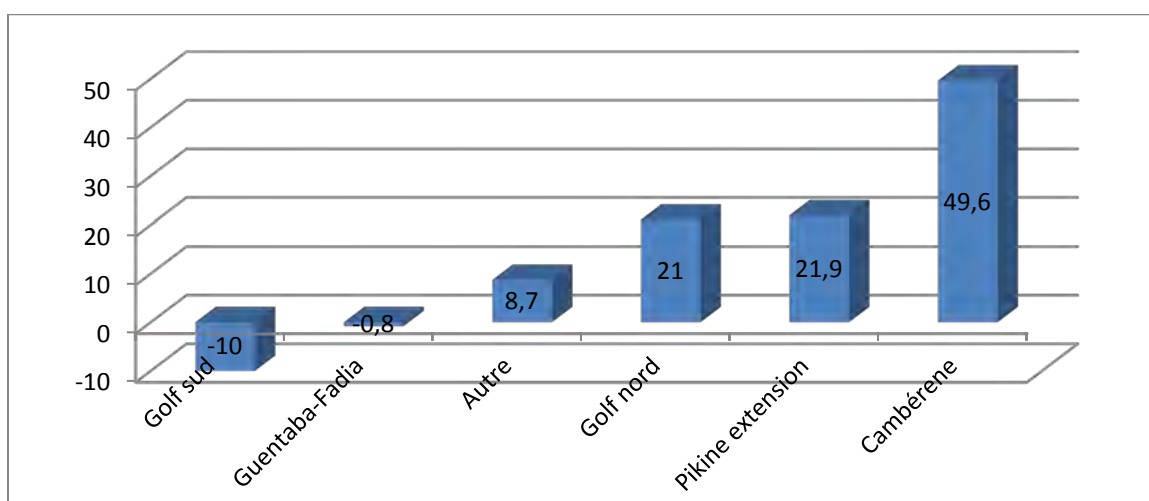


Figure 48 : Taux d'évolution du coût du mètre carré bâti à 75% par quartier entre les deux périodes.

L'évolution du coût aux trois quart n'est pas positive pour tous les quartiers ; en effet Golf sud qui avait un coût aux trois quart de 85405 entre 1997 et 2000 enregistre un coût de 76923 pour la période 2007-2010 soit un recul de plus de 8000 francs, c'est ce qui fait que ce quartier enregistre un taux de croissance de -10%, aussi Guentaba-Fadia a une croissance négative mais qui est un peu faible en effet n'atteint pas 1% (-0,8%).

Cependant à coté de ces deux taux négatifs, tous les autres quartiers enregistrent une évolution positive avec 8,7% pour le lot autre tandis que Cambérene qui enregistre le taux le plus élevé avec 49,6%, taux qui montre une augmentation de près de moitié du coût médian, cette évolution pour Cambérene dépasse de loin celle de Pikine extension qui a le deuxième taux le plus élevé avec 21,9%.

II- ETUDE DE L'EVOLUTION DU BATI A GUEDEAWAYE DEPUIS SA CREATION

Cette étude se fera à partir des données tirées de nos enquêtes auprès des chefs de ménage. Ainsi à partir de ces données on a pu avoir une idée de la superficie des terrains, de la surface moyenne bâtie mais aussi du coût de la construction. Il nous a été très difficile d'avoir le coût des constructions pour deux raisons : en premier lieu un refus du chef de ménage de nous livrer leurs dépenses et aussi les maisons où c'est un locataire qui occupe le bâti et qui ne connaît pas le coût des travaux ; cependant dans certaines maisons nous avons pu avoir ces données et cela nous a permis grâce au tableur Excel d'avoir les résultats suivants :

Sur les deux cent maisons étudiées pour le statut juridique, 101 ont un titre foncier, 78 ont un permis d'occuper et 5 ont un bail de 100 ans renouvelable. Dans la zone de Médina Gounass, les chefs de famille n'ont pas voulu communiquer leur statut juridique. Ainsi on peut dire que le titre foncier est le statut le plus présent et cela s'explique entre autre par l'existence de plusieurs cités où c'est le titre foncier qui prévaut, presque tout le littoral de la ville est occupé par des cités.

En moyenne la superficie des terrains est de 151m² pour une minimale de 100m² et une maximale de 300m², ce qui est en gros les résultats obtenus à partir aussi des demandes d'autorisations de constructions pour les maisons. La surface bâtie est de 188m² en moyenne, pour (cf. figure 42), la minimale est de 36m², une maison de trois pièces à la cité Sofraco dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt pour une maximale de 450m² bâtie sur trois niveaux à la cité Guentaba dans la commune d'arrondissement de Golf sud.

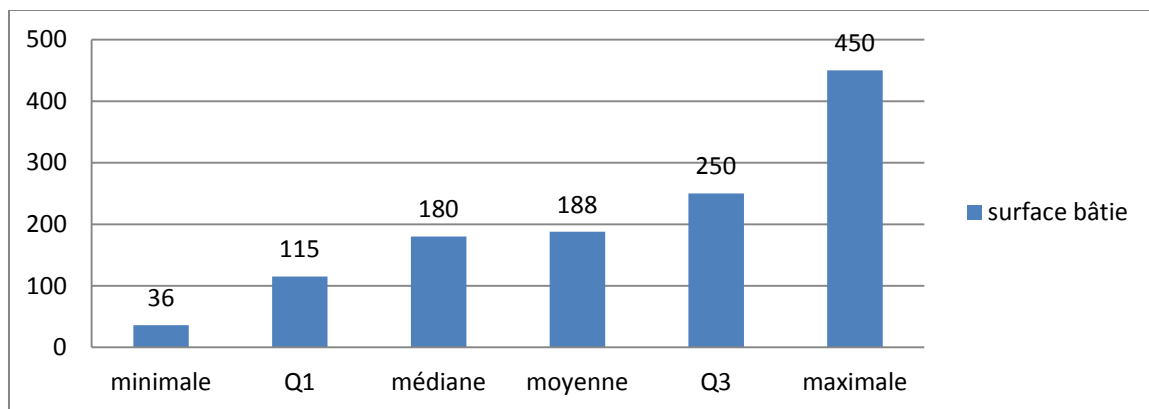


Figure 49 : Surface bâtie à Guédiawaye (source enquêtes k. Diarra)

La figure montre une surface médiane bâtie de 180m² contre 228m² pour la période 1997-2000 et 260m² pour la période 2007-2010 ce qui montre une évolution au fil du temps de la surface bâtie, une évolution de la pression bâti nous livre une pression moyenne 1.2 ce qui montre l'importance des constructions en hauteur dans la ville de Guédiawaye. Une analyse des coûts de construction nous révèle les résultats suivants :

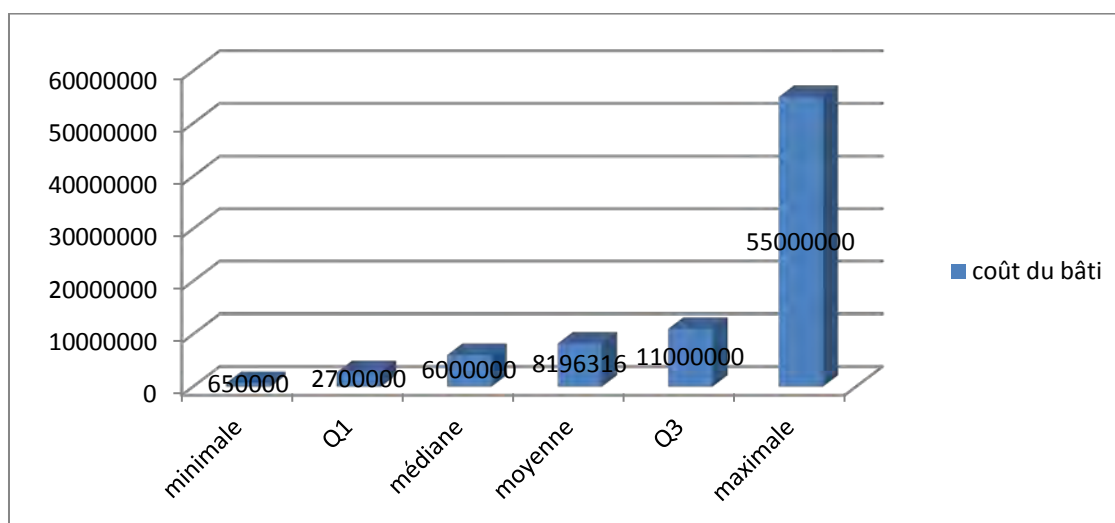


Figure 50 : Coût du bâti à Guédiawaye (source enquêtes k. Diarra)

En moyenne le coût du bâti est de 8196316 francs CFA une somme assez bas comparé aux moyennes des demandes d'autorisation (16 millions ou plus). On note une médiane de six millions ce qui veut dire que la moitié des maisons ont un coût du bâti inférieur ou égal à cette valeur alors que la maximale est de 55 millions de francs CFA dépensés dans la construction d'un bâtiment sur trois niveaux à Nimzatt dans la commune d'arrondissement de Ndiarème Limamoulaye. Cette valeur a un écart important par rapport à la médiane ce qui veut dire qu'il ya tout genre de maison dans la ville.

III- 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 destinée 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. Cependant entre les deux périodes, la destination du bâti commence à évoluer un peu avec l'apparition d'un nouveau type de cohabitation entre service et habitation ou habitation et commerce.

A- Destination du bâti pour les permis de construire

1- Entre 1997 et 2000

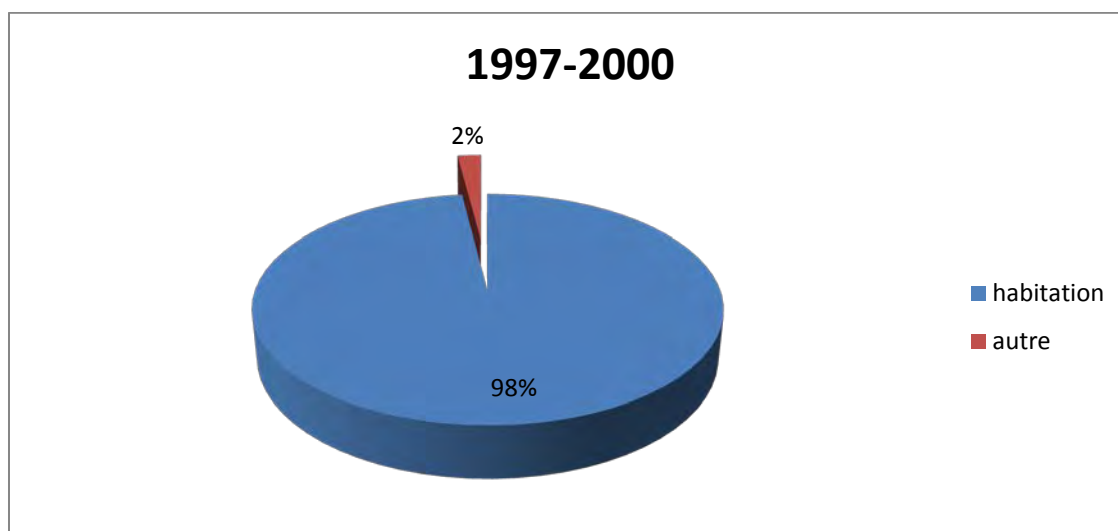


Figure 51 : la destination du bâti entre 1997 et 2000.

La figure est un élément de confirmation de notre hypothèse en effet sur les 1044 demandes de constructions autorisées entre 1997 et 2000 seul les 2% ne sont pas destinés à l'habitation. On remarque ainsi que 98% des demandes sont pour des constructions en vue d'une habitation et ceci confirme le caractère de cité-dortoir que revêt la ville de Guédiawaye.

Parmi les 2% réservés à autre chose que l'habitation soit environ 14 autorisations sur 1044, les trois sont pour la construction de mosquées : l'une à Golf nord dans la commune d'arrondissement de Sam notaire, la seconde à Wakhinane dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt et enfin la dernière à Nimzatt tapato dans la commune d'arrondissement de Ndiaréme Limamoulaye, ceci montre la prédominance des individus de religion musulmane dans la ville de Guédiawaye ; à côté de ces autorisations

pour la construction de mosquée, il ya aussi les demandes pour la construction de commerces qui sont au nombre de quatre , aussi cinq demandes pour des écoles(une des demandes est pour l'extension du lycée Serigne Cheikh Anta Mbacké ex Canada) et enfin une demande pour la construction de bureau à Pikine extension dans la zone de Sam Notaire qui constitue le pôle administratif de la ville. A l'exception de ces quelques demandes, la grande majorité des autorisations est pour la construction de bâtiments à usage d'habitation.

2 -Entre 2007 et 2010



Figure 52 : La destination du bâti entre 2007 et 2010

Au regard de la figure on peut dire que les autres destinations du bâti comme pour la première période occupent un faible pourcentage en effet seulement 2% des autorisations de construction ne sont pas destinés à l'habitation. Ces 2% concernent la construction de trois hangars à Cambéréne, une mosquée et une salle de fête à Pikine extension et enfin deux stations services ; l'une à Golf nord et la deuxième à hamo6 : ces deux stations services ont été d'un grand secours au secteur du transport surtout sur l'axe Pharmacie Golf-Hamo 6 qui était dépourvu de station service.

Comme pour la première période c'est encore les demandes pour usage d'habitation qui sont les dominantes avec 95% des autorisations i on y ajoute les usages d'habitations dans les demandes pour habitations et commerces, environ 1.5% alors on obtient 96.5% des demandes qui sont pour l'habitation et dans ce lot d'habitation et de commerce 1.5% des demandes sont pour le commerce qui sous entend la création de cantine à louer.

B- Les fonctions du bâti

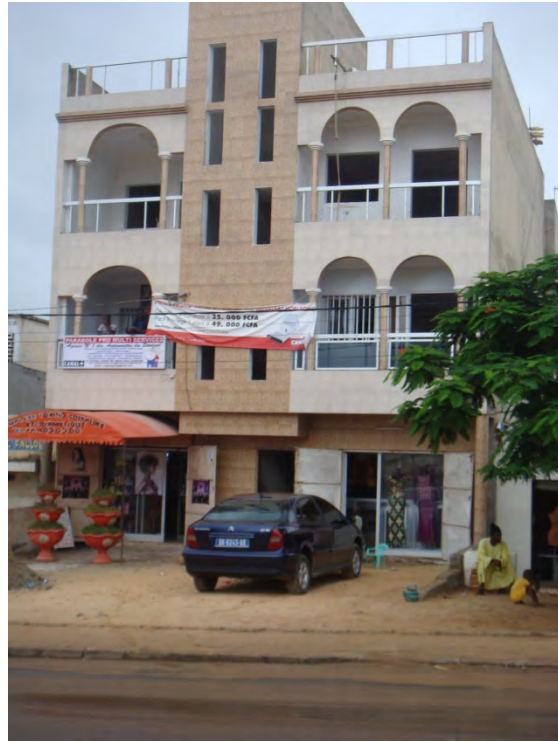
1- Habitation

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 majeure 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 dès 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 a 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.

2- 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 chaussé 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 Ndiarème Limamoulaye (cf. photos)



Photos 6 et 7 : des constructions r+2 à usage de commerce et d'habitation dans la commune de Ndiarème 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 8 : 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.

3- Services

Il n'y a pas beaucoup de bâtiments qui sont officiellement destinés 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 qui sont la plupart du temps des R+



Photo 9 : 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 Cambérene (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 ne cesse d'augmenter.

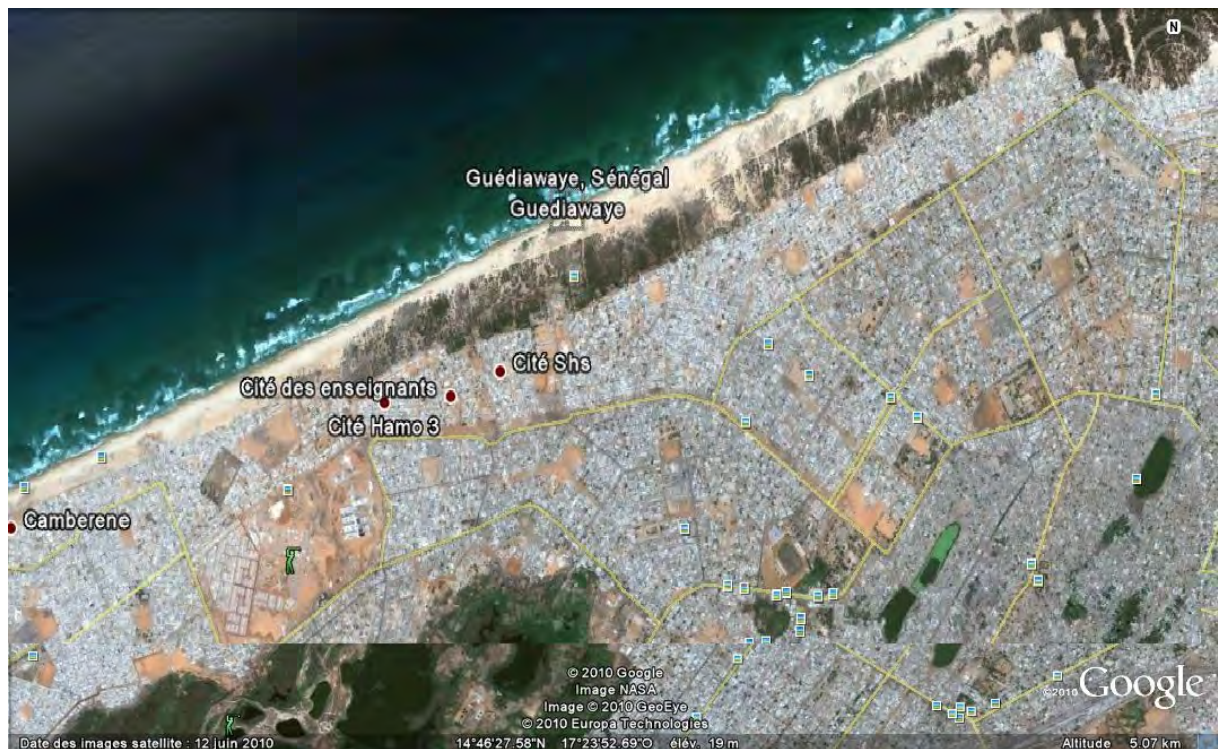


Photo 10 : Image Google Earth 2010 de Guédiawaye

Cette image de Google Earth 2010 montre que presque toute la surface disponible a été bâtie et il ne reste que quelques poches.

C'est dans ce contexte qu'on assiste à une multiplication des constructions en hauteur mais aussi des extensions et transformations pour augmenter la surface bâtie et ainsi faire face à la forte demande en logement. A travers toute la ville on assiste à la prolifération des R+ et c'est ce qui fait l'objet de notre troisième partie.

LES MUTATIONS MORPHOLOGIQUES DU BATI

Ce chapitre dont le nom est l'objet de notre sujet de mémoire porte sur les modifications du bâti depuis la création de la ville à nos jours. Ceci est un long processus qui au fil du temps a entraîné une modification du « Skyline » de Guédiawaye avec la multiplication surtout des bâtiments à étages communément appelés les « R + » qui donnent un autre visage à la ville mais aussi une transformation du bâti existant surtout dans les cités où au départ les logements étaient identiques et qui au moment où l'on parle ont subi une mutation du bâti qui entraîne petit à petit la disparition de la forme initiale des cités or la ville de Guédiawaye se caractérise par la multitude de cités. L'objectif de cette étude est de recenser les différentes mutations morphologiques ainsi que d'en comprendre les causes mais aussi d'avoir une idée de l'impact de ces mutations sur le marché immobilier et sur la densification du bâti.

I-LES MUTATIONS DU BATI

A- LES CAUSES DES MUTATIONS

La transformation du bâti peut avoir plusieurs causes :

- ✓ La cause la plus fréquente que les propriétaires évoquent est la nécessité de plus d'espace en effet la plupart du temps surtout dans les cités préconstruites où le plus souvent les promoteurs bâtissent trois pièces à savoir deux chambres plus salons, parfois même une chambre seulement plus salon (cas de la cité urbanisme où il n'y a que deux pièces) et exceptionnellement trois chambres plus salons dans les logements où la superficie du terrain est de 200m² (cas des logements Hamo de type K et L). Dans ces cités construites par les promoteurs la surface bâtie est souvent très petite par rapport à la superficie du terrain ce qui implique une transformation par les propriétaires soit par extension si il ya suffisamment d'espace libre mais aussi par élévation dans le cas où la superficie du terrain est trop petite pour une extension.
- ✓ Le changement de propriétaire peut être un motif de transformation en effet beaucoup de personnes quand elles achètent une maison, ont tendance à la rénover et des fois même elles démolissent intégralement le bâti existant pour rebâtir selon leurs goûts et moyens.

- ✓ La vétusté du bâti peut être une cause de transformation en effet surtout dans le cas du quartier de Pikine extension qui est l'un des quartiers les plus anciens de la ville la plupart des propriétaires ont tendance à modifier leur construction qui date parfois des années 1970 et qui sont pour la plupart devenues très vétustes.
- ✓ Une surélévation ou la construction d'un R+ en vue d'en louer une partie est un fait aussi très présent qui est le plus souvent réalisé par les propriétaires au bord de la retraite qui y trouve un moyen pour investir leur argent en vue d'en trouver profit après aussi certains émigrés achètent des maisons pour en faire des immeubles en vue de les louer et d'en trouver profit pour faire fructifier leur argent ainsi le marché locatif est aussi une des causes des mutations surtout en hauteur. Si on compare avec la proportion de locataires dans les chefs de ménage enquêtés, on se rend compte que le marché locatif peut être un investissement très rentable pour les propriétaires si toutes les conditions sont réunies.

Ces différentes causes évoquées sont autant de facteurs qui sont à l'origine des transformations mais aussi de la multiplication des R+ dans la ville de Guédiawaye, phénomène qui a complètement modifié le paysage architectural de la ville.

B- LES MUTATIONS OBSERVEES

Les principales mutations observées sont : les mutations en longueur qui consistent à étendre la surface bâtie mais de façon horizontale communément appelé extension et les mutations en hauteur ou verticale qui consiste à étendre la surface bâtie de façon verticale et que l'on appelle surélévation et il ya aussi la transformation de l'aspect extérieur de la maison.

1- L'extension

Le mot extension vient du verbe étendre qui signifie déployer en long et en large. Dans le cadre du bâti, le mot extension signifie une augmentation de la surface bâtie sur le sol, ainsi pour pouvoir réaliser une extension il faut nécessairement avoir une surface non bâtie sur la parcelle. 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 bains intérieur par les propriétaires, un phénomène assez courant de nos jours.

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 où au départ la maison était livrée avec seulement deux pièces (une chambre et un salon) sur une superficie de 100m² et qui était surnommé par les résidents la cité « Bougouma Am Dom » pour symboliser son manque d'espace inadapté à une famille avec des enfants.



Photo 11 : maison type de la cité urbanisme à Guédiawaye.

Une extension du bâti nécessite une demande de permis de construire auprès du SDUG, cependant on note que cette règle n'est pas très respectée par les bâtisseurs. Lors de nos entretiens avec les chefs de famille de la cité Abdel Kader Diouf de Guédiawaye qui compte 65 maisons dont près de 75% ont été étendus, nous nous sommes rendu compte que les propriétaires ignoraient l'existence d'un tel service et ceci du fait que c'est un promoteur immobilier en l'occurrence la SOCIGEC qui avait bâtie les maisons et par conséquent effectuée les démarches administratives auprès de ce service et ce phénomène est noté dans plusieurs cités qui ont été construites par des promoteurs.

Il y a aussi un fait très en vogue de nos jours et qui est l'extension illégale de surface bâtie. 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 12 : extension illégale à la cité Hamo 6



Photo 13 : extension illégale à la cité Hamo 6



Photos 14 et 15: extension illégale à 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.

Une extension peut aussi être pour la construction d'un escalier qui permet à une maison d'avoir deux portes d'entrée surtout si celle-ci est destinée à la location pour que chaque niveau soit autonome.



Photo 16 ; extension pour escalier à la cité Hamo 1

Cette photo illustre une extension construit en un escalier pour pouvoir accéder de manière autonome au premier étage de la maison.

2- La surélévation

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 modifier la vue du ciel de la ville.



Photos 17 et 18 : Deux maisons en surélévation d'un niveau

C'est deux maisons sont en surélévation d'un niveau mais on remarque que ce n'est pas la même architecture.

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 bâtit moins que ce niveau.



Photo 21 : 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.

Pour mieux saisir l'importance des surélévations, une étude de la pression du bâti sur le sol a été réalisée à partir des données recueillies au SDUG mais aussi par les enquêtes auprès des chefs de ménage.

C- Etude de la pression du bâti sur le sol

La pression du bâti comme son nom l'indique donne une information sur l'impact du bâti sur le sol. Cette information permet entre autre d'avoir une idée sur le nombre de niveaux bâtis sur un même terrain.

1- Entre 1997 et 2000

a- Etude globale pour Guédiawaye

✓ *pression établie par les constructions neuves*

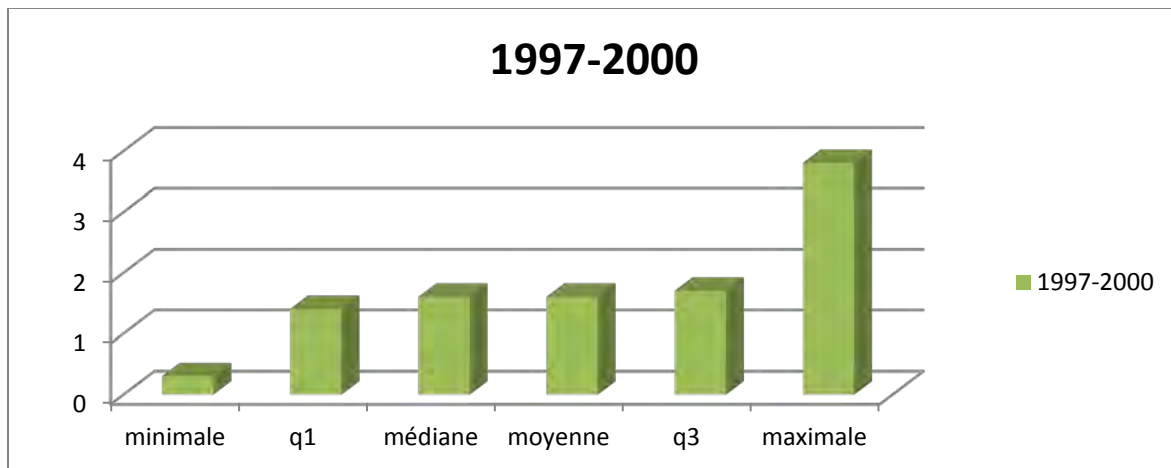


Figure 54 : Pression du bâti neuf à Guédiawaye entre 1997-2000

La pression minimale est de 0,3 établit par deux rez-de-chaussée ; l'un à la cité Biagui et l'autre à la cité Hamo 1. La pression à 25% dépasse 1 ce qui montre l'importance des constructions sur deux niveaux. La pression médiane est de 1,6 ce qui justifie aussi l'importance des constructions en hauteur dans la ville. La pression à 75% est de 1,7 ainsi à 75%, on est toujours dans les demandes pour un R+1. La pression maximale établit par une demande est de 3,8, par la construction d'un R+3 à usage d'habitation à la cité des Douanes.

✓ Pression établie par les modifications

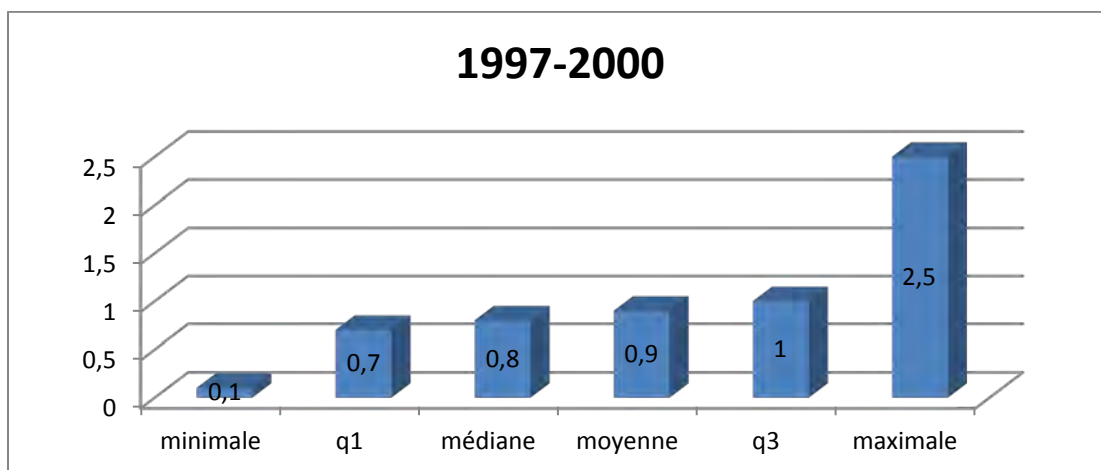


Figure 55: pression établie par une modification à Guédiawaye entre 1997 et 2000

La plus petite pression établit est de 0,1 par deux extensions à la cité Hamo 4 tandis que la pression médiane est de 0,8 ce qui implique que près de la moitié des demandes intéresse un permis pour une surélévation d'un niveau. La pression maximale est de 2,5 établit par une élévation de trois niveaux sur un Rdc existant au quartier Pikine extension.

b- Etude de la pression par quartier

✓ *Pikine extension*

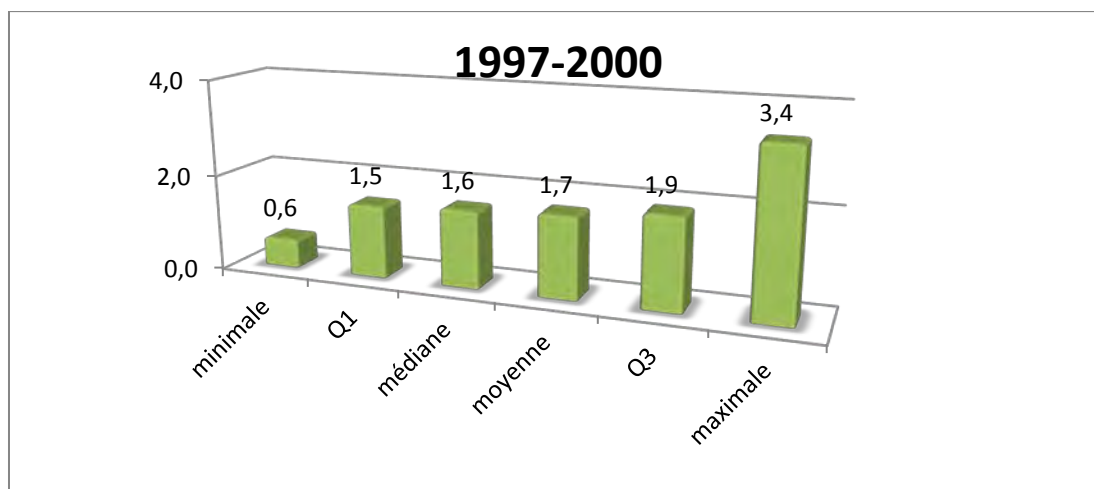


Figure 56 : Pression du bâti à Pikine extension entre 1997 et 2000

La pression minimale à Pikine extension est de 0,6 établit par la construction d'un rez-de-chaussée à usage d'habitation ; la pression médiane à 25% est de 1,5 ce qui induit que 75% des demandes sont pour des R+1 ou plus. La pression médiane est de 1,6 cependant la pression aux trois quart n'atteint pas 2 ce qui montre l'importance des demandes pour un R+1 dans ce quartier. La pression maximale est de 3,4, pression au sol d'un R+3 à usage d'habitation.

✓ *Guentaba-Fadia*

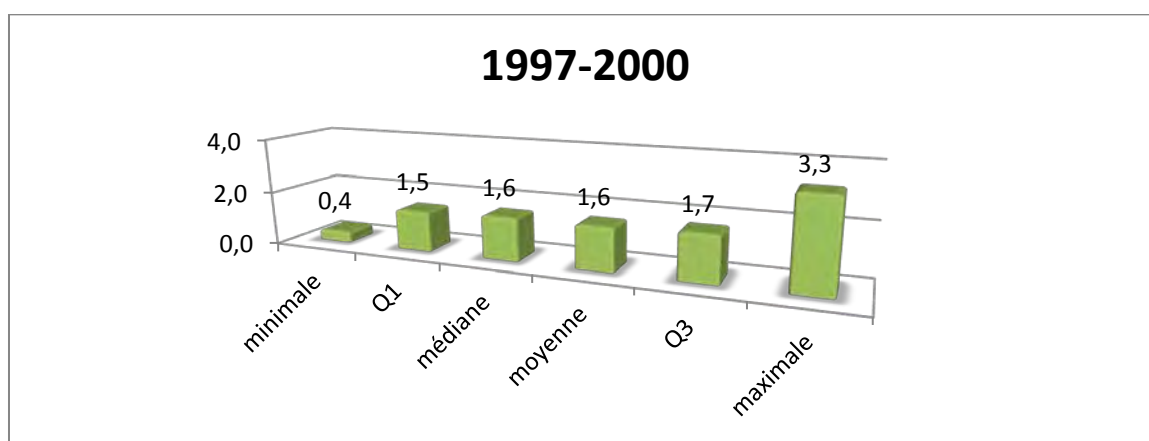


Figure 57 : Pression du bâti à Guentaba-Fadia entre 1997 et 2000

La pression médiane est de 1,6, pression qui constitue aussi la moyenne tandis que la pression à 75% est de 1,7 très proche de la médiane ce qui implique que les demandes pour un

R+1 dominant pendant cette période à Guentaba-Fadia. La pression maximale est de 3,3 établit par la construction d'un R+2 à usage d'habitation aussi.

✓ *Golf nord*

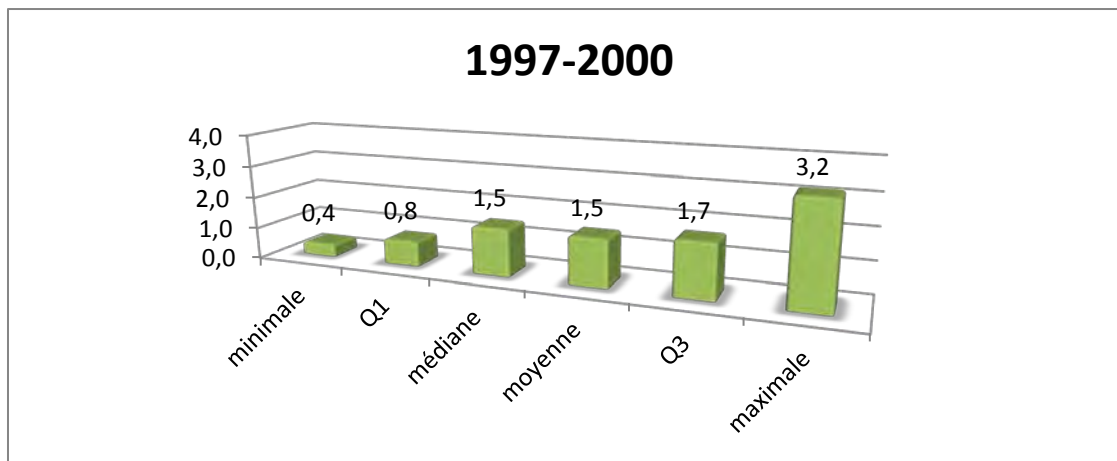


Figure 58 : Pression du bâti à Golf nord entre 1997 et 2000

La pression minimale est de 0,4 établie aussi par la construction d'un Rdc ; la pression médiane est de 1,5 cependant la pression à 25% est de 0,8 ce qui veut dire que 25% des demandes pour Golf nord entre 1997 et 2000 sont pour des rez-de-chaussée. La pression maximale de 3,2 est établit par une demande pour la construction d'un R+4 à usage d'habitation.

✓ *Golf sud*

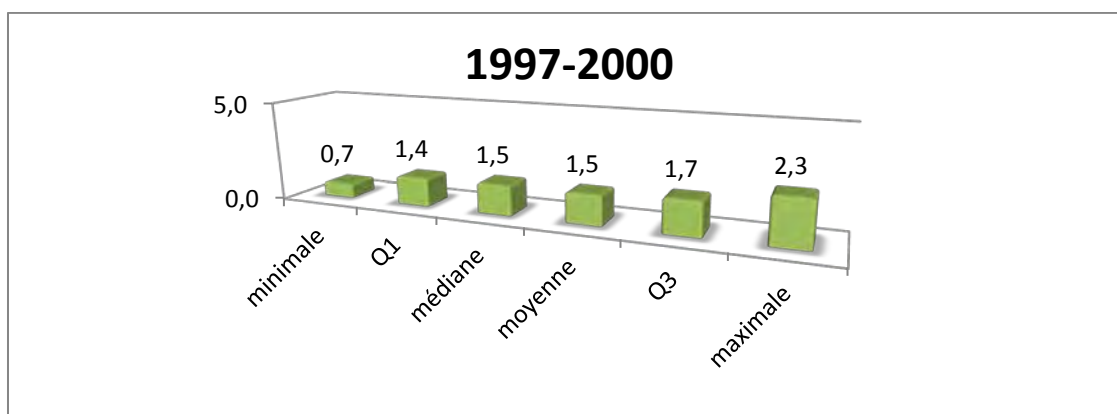


Figure 59 : Pression du bâti à Golf sud entre 1997 et 2000

La pression minimale enregistrée à Golf sud entre 1997 et 2000 est de 0,7 établit par une demande pour la construction d'un Rdc à usage d'habitation ; la pression médiane est de 1,5 ce qui constitue aussi la pression moyenne tandis que la pression à 25% est de 1,4, ce qui

implique que plus de 75% des demandes sont pour des R+1 ou plus. La pression maximale pendant cette période est de 2,3 établit par la construction d'un R+2 à usage d'habitation.

✓ *Cambérene*

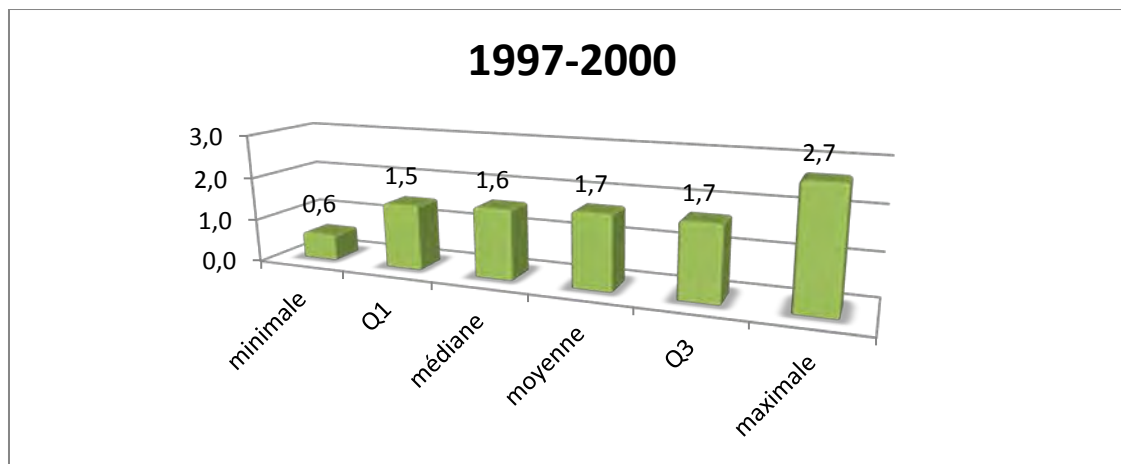


Figure 60 : Pression du bâti à Cambérene entre 1997 et 2000

A Cambérene la pression minimale pour la période 1997-2000 est de 0,6, pression au sol d'un Rdc à usage d'habitation avec une pression médiane de 1,6 qui est aussi une illustration de l'importance du bâti en hauteur à Cambérene ; la pression maximale de 2,7 est établie par la construction d'un R+2 à usage d'habitation.

✓ *Autre*

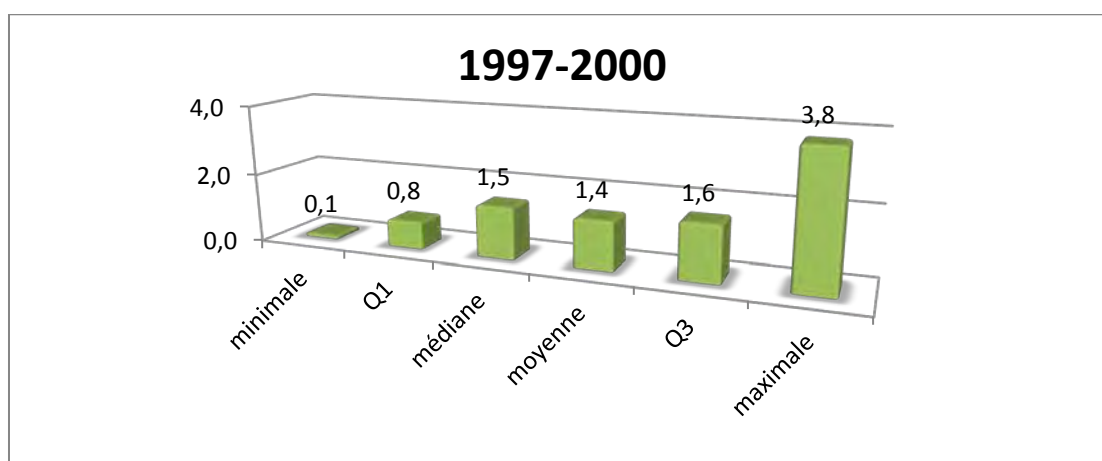


Figure 61 : Pression du bâti pour le lot Autre entre 1997 et 2000

La pression minimale est de 0,1 établit par deux extensions à la cité Hamo 4 alors que la pression médiane est de 1,5 ce qui implique que près de la moitié des demandes sont pour un

R+ avec une pression maximale de 3,8 établit par la construction R+3 à usage d'habitation à la cité Douanes.

2- Entre 2007 et 2010

a- Etude globale pour Guédiawaye

✓ *Pour les constructions neuves*

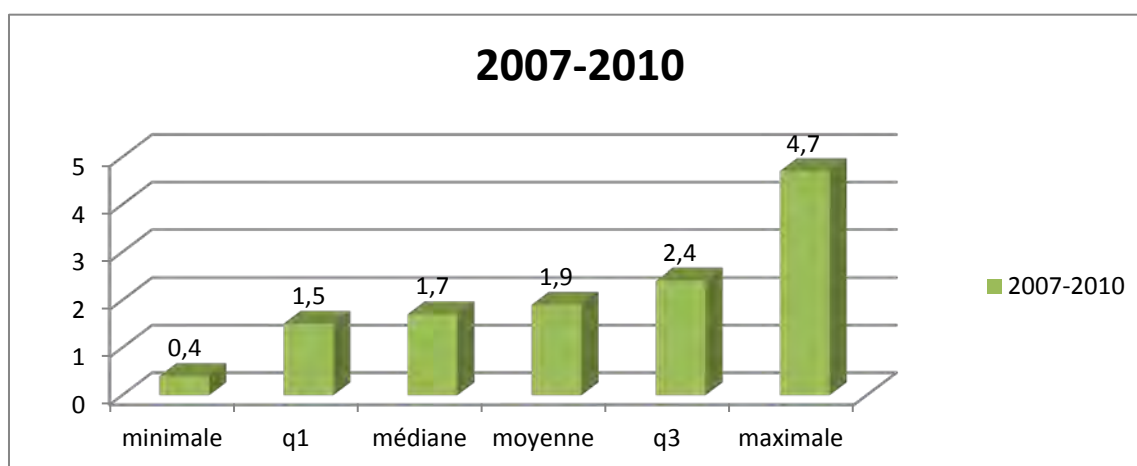


Figure 61 : Pression du bâti neuf à Guédiawaye entre 2007 et 2010

La pression minimale est de 0,4 établit par la construction de Rdc, l'un au quartier Golf nord et l'autre à la cité Guentaba. La pression à 25% montre l'importance des constructions en hauteur mais aussi l'augmentation de la surface à bâtir en effet de 1,4 entre 1997 et 2000 elle passe à 1,5 soit une augmentation de 10% de la surface à bâtir. La pression médiane est de 1,7. C'est le quartier de Pikine extension qui avec une demande de permis pour la construction d'un R+4, enregistre la pression la plus élevée qui est de 4,7.

✓ *Pour les modifications*

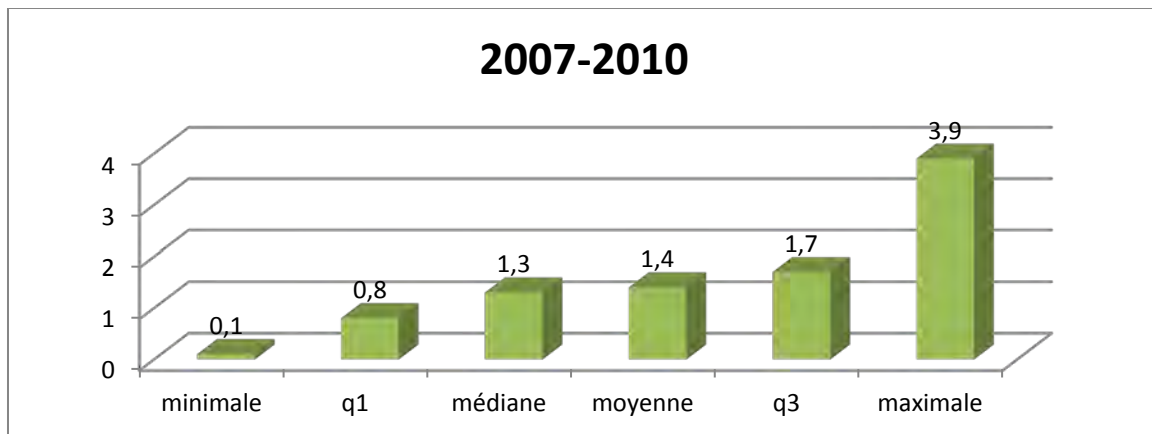


Figure 62 : Pression établit par une modification entre 2007 et 2010

La pression minimale est aussi de 0,1 pour cette période, établit par une extension aux Hlm de Guédiawaye. En médiane, la pression est de 1,3 ce qui veut dire que la moitié des demandes intéresse une surélévation de deux niveaux au minimum. La pression maximale est de 3.9 établit par une transformation à la cité Hamo 1 ; transformation impliquant une extension et une surélévation de trois niveaux.

b- Etude de la pression par quartier

✓ *Pikine extension*

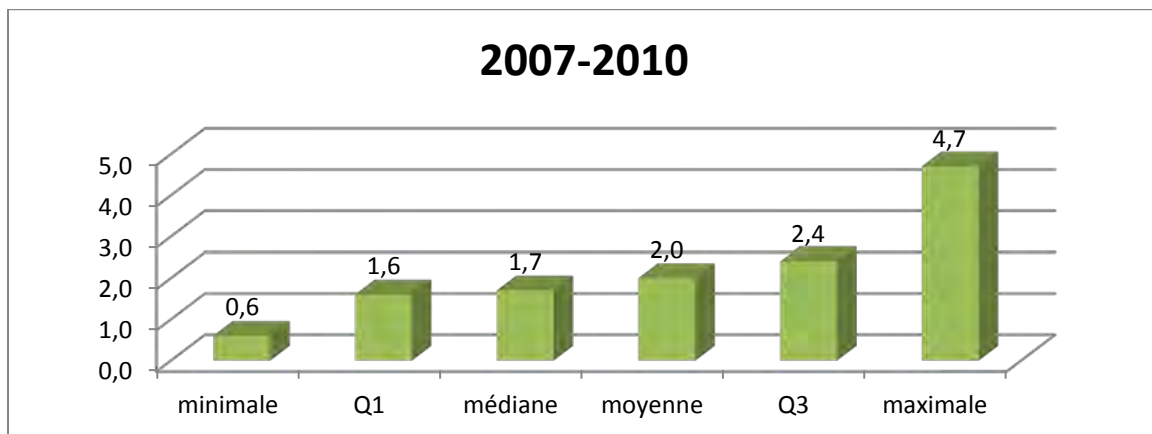


Figure 63 : Pression du bâti entre 2007 et 2010 à Pikine extension

La pression minimale est la même que pour la période 1997-2000, cette pression est aussi celle d'un rez-de-chaussée à usage d'habitation. La pression à 25% est de 1,6 ce qui donne aussi une importance aux constructions en hauteur tandis que la pression à 75% est de 2,4 ce qui donne une augmentation de la demandes pour des R+2 voire plus. La pression maximale est de 4,7 établit par la construction d'un R+4 à usage d'habitation.

✓ *Guentaba-Fadia*

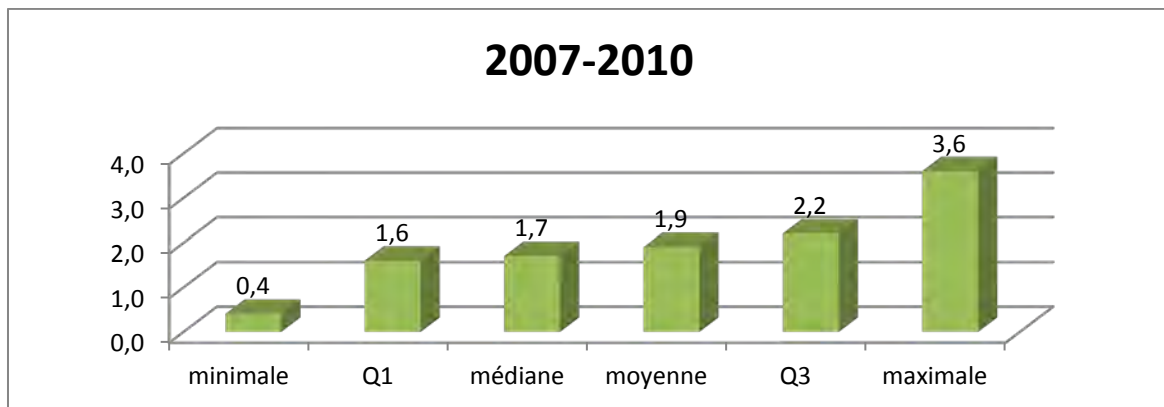


Figure 64 : Pression du bâti au sol entre 2007 et 2010 à Guentaba-Fadia

La minimale entre 2007 et 2010 est de 0,4 établit par 67m² bâti sur une superficie de 150m² pour un Rdc à usage d'habitation avec une pression médiane de 1,7 soit 170m² de bâtie sur une superficie de 100m² ce qui montre aussi l'importance des constructions en hauteur en effet même la pression à 25% est à 1,6 soit une construction sur deux niveaux. La pression à 75% est de 2,2 ce qui implique que 25% des demandes sont pour la construction d'un R+2 au moins.

✓ *Golf nord*

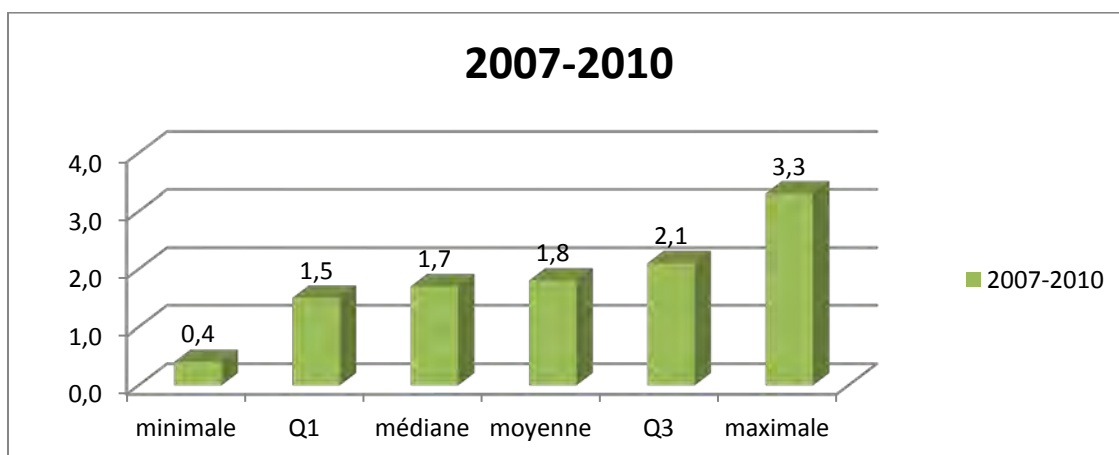


Figure 65 : Pression du bâti au sol entre 2007 et 2010 à Golf nord

Pendant cette période, 0,4 constitue la pression la plus faible du bâti sur le sol, effectuée par la construction d'un Rdc à usage d'habitation. La pression médiane est de 1,7, ce qui montre qu'à Golf nord aussi les demandes pour deux niveaux ou plus dominant. La pression à 75% est de 2,1 impliquant que le quart des demandes est pour un bâtiment sur trois niveaux ou plus ; à Golf nord, la pression maximale est de 3,3 établit par un R+3 à usage d'habitation.

✓ *Golf sud*

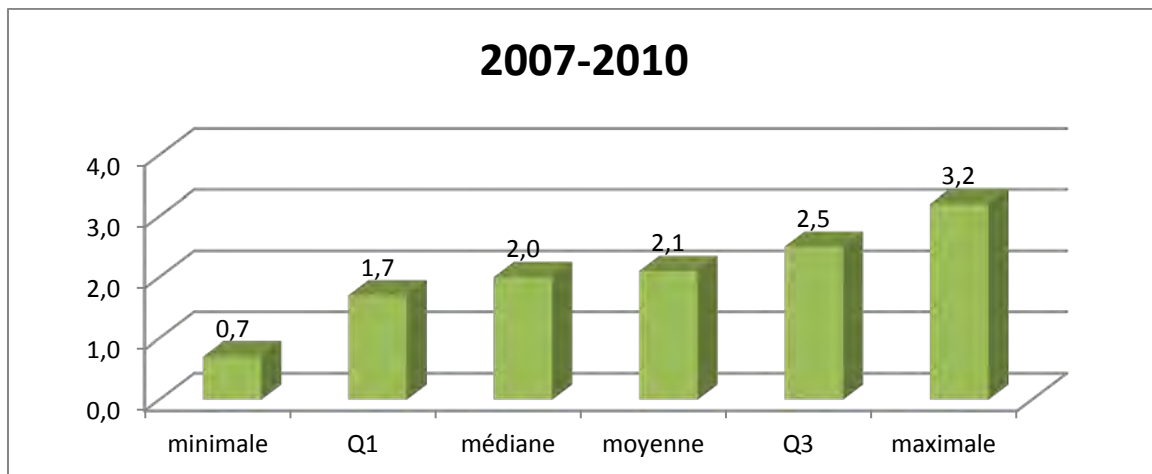


Figure 66 : Pression du bâti au sol entre 207 et 2010 à Golf sud

La pression médiane à Golf sud entre 2007 et 2010 est de 2 ; ainsi on peut dire que la moitié des demandes enregistrées pour Golf sud pendant cette période sont pour la construction de bâtiment sur trois niveaux ou plus la pression maximale étant de 3,2, établit par la construction de 480m² en un R+3 sur une superficie de 150m².

✓ *Cambérene*

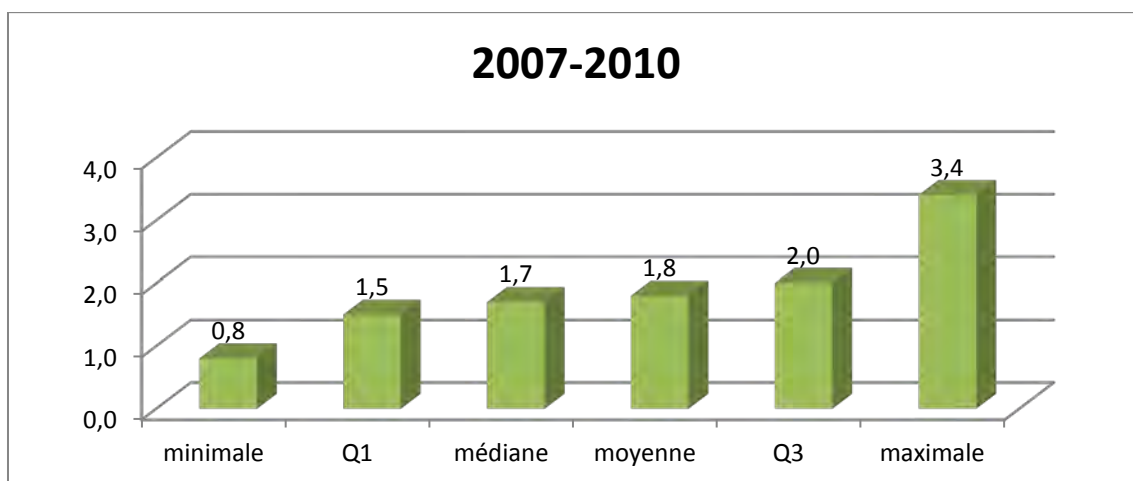


Figure 67 : Pression du bâti au sol entre 2007 et 2010 à Cambérene

La pression minimale de 0,8, pression de plusieurs demandes pour des Rdc et aussi une demande pour élévation ; la pression à 25% est de 1,5 ce qui implique que près de 75% des demandes sont pour des R+1 au minimum. La pression à 75% est de 2,0 ce qui signifie que près de 25% des demandes sont pour des R+2 ou plus avec une pression maximale de 3,4, établit par la construction d'un bâtiment R+3 à usage de bureaux.

✓ Autre

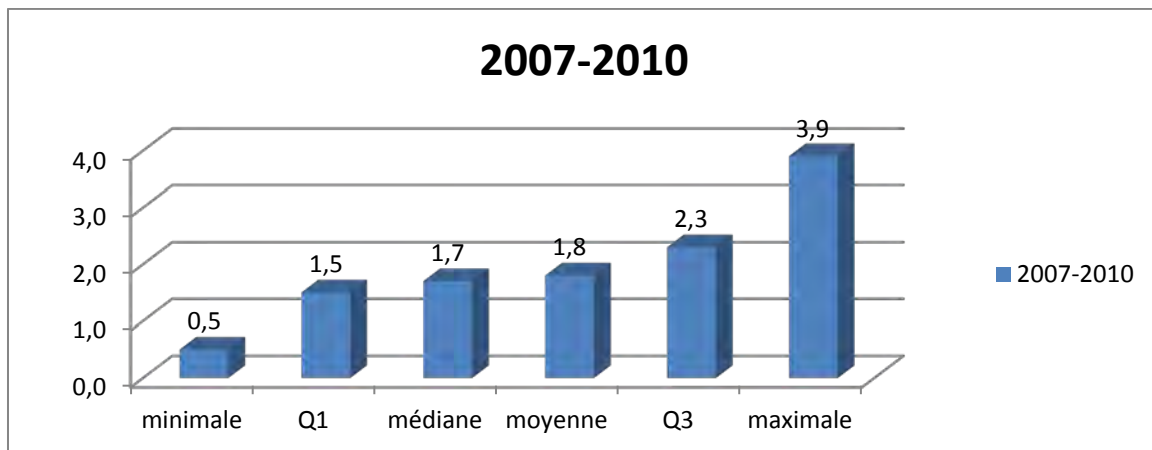


Figure 68 : Pression du bâti au sol entre 2007 et 2010 pour le lot Autre

Entre 2007 et 2010, la pression minimale est de 0,5 établit par un Rdc à la cité des enseignants tandis que la pression à 25% est de 1,5 ainsi on peut conclure que 75% des demandes sont pour des R+. La pression à 75% est de 2,3 ce qui implique que 25% des demandes sont pour des R+2 ou plus. La pression maximale est de 3,9 établit par la construction d'un R+3 à usage d'habitation à la cité Hamo 1.

✓ Pression médiane par quartier entre 1997 et 2000

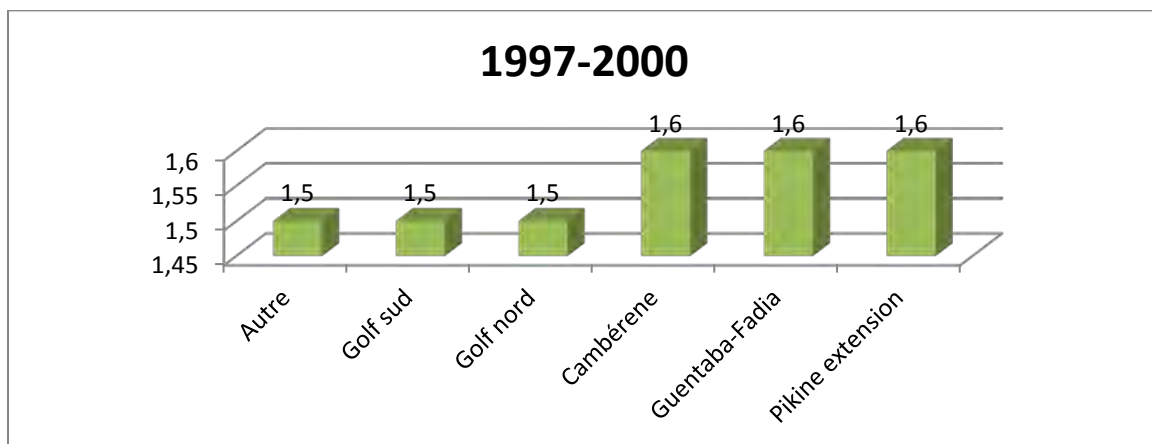


Figure 69 : Pression médiane par quartier entre 1997 et 2000

Il n'existe pas de différence importante entre les pressions médianes pour les différents quartiers. Le lot des autres quartiers en plus de Golf sud et Golf nord enregistre une pression médiane de 1,5 alors que les quartiers de Cambérene, Guentaba-Fadia et Pikine extension ont une pression médiane de 1,6. Dans tous les cas la pression montre qu'au moins la moitié des demandes est pour un R+.

✓ *Pression médiane par quartier entre 2007 et 2010*

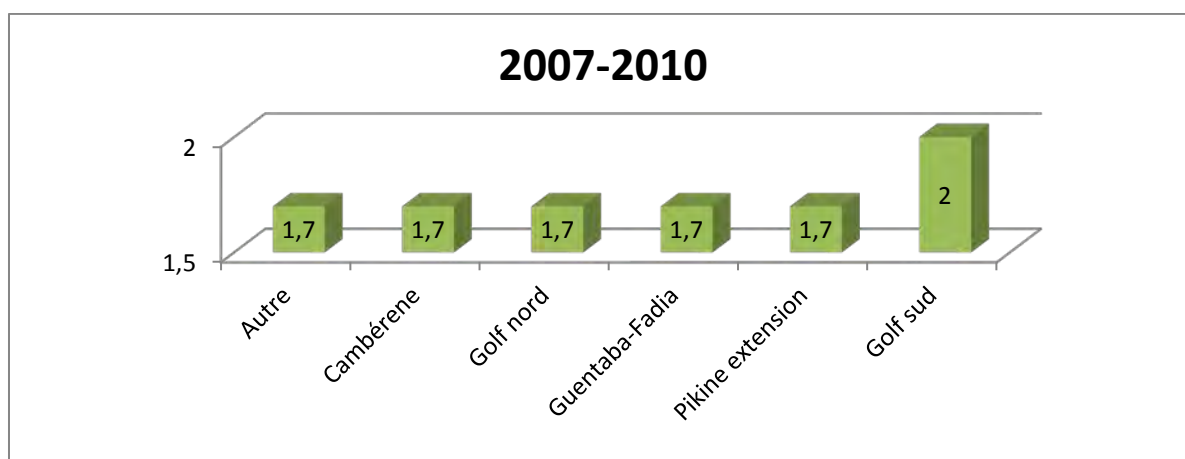


Figure 70 : Pression médiane par quartier entre 2007 et 2010

Entre 2007 et 2010, la pression médiane est de 1,7 pour tous quartiers à l'exception de Golf sud qui enregistre une médiane de 2 ce qui veut dire que pour Golf sud, près de la moitié des demandes est pour un R+2 au moins, donc c'est dans ce quartier où l'élévation est plus importante durant entre 2007 et 2010.

✓ *Evolution de la pression médiane du bâti entre les deux périodes.*

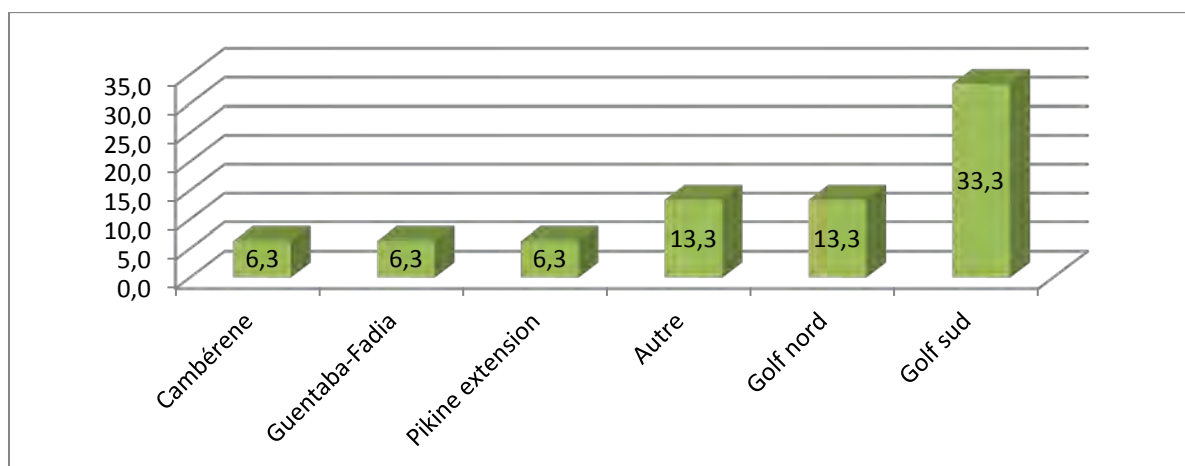


Figure 71 : Taux d'évolution de la pression médiane par quartier entre les deux périodes.

L'évolution de la pression du bâti au sol est positive pour tous les quartiers ce qui implique que la surface bâtie a augmenté durant la seconde période dans toute la ville. Les quartiers de Cambéréne, Guentaba-Fadia et Pikine extension enregistrent le même taux d'évolution de 6,3% ; Le lot des autres quartiers et le quartier de Golf nord ont un taux d'évolution de 13,3% tandis que Golf sud qui enregistre le taux d'évolution le plus élevé atteint 33,3%.

✓ *Evolution de la pression à 75% entre les deux périodes.*

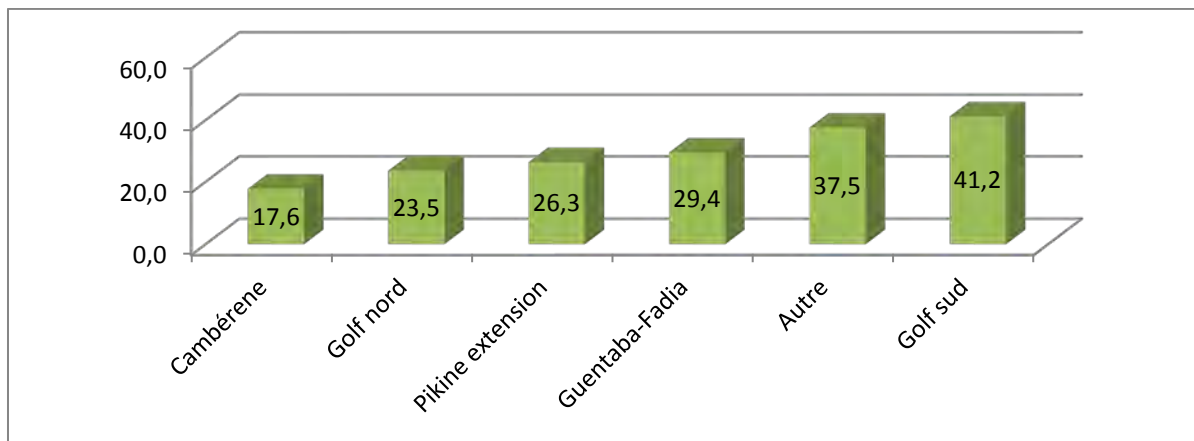


Figure 72 : Taux d'évolution de la pression à 75% par quartier entre les deux périodes.

Le taux d'évolution de la pression à 75% est plus important que pour la pression médiane ; en effet le plus faible taux qui est celui de Cambérene est de 17,6%. Golf sud qui a le taux le plus élevé atteint 41,2% ; c'est ce même quartier qui avait le taux de croissance le plus élevé pour la pression médiane aussi c'est ce qui montre que l'augmentation de la surface bâtie est très importante dans ce quartier entre 2007 et 2010.

Pour avoir une idée de l'importance des mutations nous étudierons la nature des travaux lors des demandes de permis de construire aussi on analysera l'importance des demandes pour R+ par rapport aux demandes pour des rez-de-chaussée ensuite nous étudierons les demandes pour une modification du bâti existant lors des deux périodes et les quartiers où les demandes se concentrent.

Aussi une analyse de la date de construction des maisons obtenue lors de nos enquêtes auprès des chefs de ménage permettra de saisir l'importance des modifications du bâti existant mais aussi à travers l'étude du nombre de niveaux sur un même bâti.

D- Nature des travaux

1- Pour les constructions neuves

Les types de travaux qui sont répertoriés sont des rez-de-chaussée et des rez-de-chaussée plus un ou plusieurs niveaux. La plus grande élévation est un R+4.

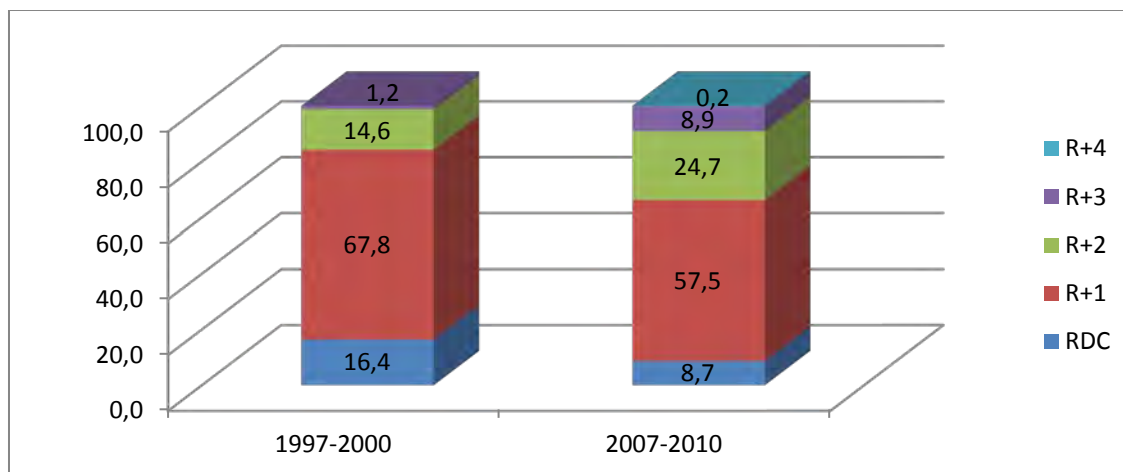


Figure 73 : Nature des travaux pour les deux périodes pour les constructions neuves

Si on compare le pourcentage occupé par les rez de chaussé et les R+ on se rend compte que les R+ dominent sur les deux périodes. Sur les deux périodes, les R+1 dominent avec 67,8% des demandes de construction pour la période 1997-2000 et 57,5% des demandes pour la période 2007-2010.

En 2000 à 99% des élévations nous enregistrons un R+2 tandis qu'en 2010 à ce stade nous avons un R+3. C'est ainsi qu'en 2000 le velum était à 99% de 10 mètres tandis qu'en 2010 le velum est de 14 mètres c'est ce qui montre l'importance de l'augmentation du bâti en hauteur qui se manifeste par une croissance de la hauteur du velum.



Photo 22 : R+1 en construction au quartier Cheikh Ngom

Photo illustrant un R+1 en construction au quartier Cheikh Ngom dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt. On remarque que le rez-de-chaussée est prévu pour des commerces et ceci s'explique par la proximité du marché Ndiaréme qui fait que les commerces marchent beaucoup à ce niveau.

On remarque une baisse du pourcentage des R+1 sur la seconde période qui peut être expliquée par une augmentation des R+2, en effet pour la première période, le pourcentage des R+2 est de 14,6% alors que pour la seconde période, ce pourcentage est de 24,7% soit une hausse de près de 10% sur les deux périodes.(cf. figure 54)



Photos 23 et 24: Deux R+2 en construction

Ces deux maisons sont des R+2 qui étaient au départ de type Hamo mais qui ont été modifié mais pas de la même manière.

A coté des R+1 et des R+2 qui dominent il ya aussi les R+3 qui occupent un pourcentage de 1,2% pendant la période 1997-2000 pour un pourcentage de 8,9% des demandes pour la période 2007-2010 soit une légère hausse.

Les rez de chaussé occupent un pourcentage de 16,4% des demandes pour la première période contre 8.7% pour la seconde période soit une diminution de moitié des rez-de-chaussée sur les demandes. Pour la période 1997-2000, la nature des demandes s'est limitée à

la construction d'un R+3 alors que pour la période 2007-2010, on note l'entrée en scène des R+4 avec seulement une demande dans la zone de Pikine extension à usage d'habitation.

A travers cette étude de la nature des travaux, on remarque que de nos jours on a plus tendance à faire des demandes pour des R+ en effet on note une diminution des rez des chaussée au fil des années au profit des R+, ainsi plus de 80% des demandes sont pour des R+.

Les R+1 : on appelle R+1 les constructions sur deux niveaux. Ils sont les plus présents dans la ville. Des fois même une rangée entière de maisons de maisons est occupée par des R+1, ce phénomène est surtout remarqué dans les cités où au départ les constructions étaient similaires



Photo 25: Rangée de R+1 à la cité Hamo5

La photo illustre des R+1 à la cité Hamo5 on remarque que ces R+1 sont tous des modifications d'un rez-de-chaussée existant de type Hamo. Aussi ces maisons ont presque la même architecture de devant ce qui montre que le voisinage est une influence pour le choix du model de construction.



Photo 26 : Rangée de R+1 à la cité Hamo 5

Cette photo aussi illustre une rangée de R+1 à la cité Hamo5 face à une ruelle très large qui permet une extension. Ces deux photos montrent l'importance des modifications du bâti dans la cité Hamo.

Les R+2 : ce sont les constructions sur trois niveaux moins nombreux que les R+1 mais néanmoins aussi très présent dans la ville. Ces R+2 sont pour la plupart destinés à la location et aussi la plupart du temps les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces.

Les R+3 : ce sont des constructions sur quatre niveaux un peu moins nombreux que les autres mais cependant aussi très présent surtout dans les parties qui font face à la rue principale. Ces R+3 comme pour la photo en dessous sont pour la plupart occupés par des commerces ou sont prévus à cet effet lors de la construction.



Photo 27 et 28 : Deux R+3 en construction au quartier Pikine extension

Des R+3 en construction au quartier Pikine extension mais qui n'ont pas le même style de bâti bien que l'une soit en avance dans les finitions par rapport à l'autre.

2- Pour les modifications du bâti existant

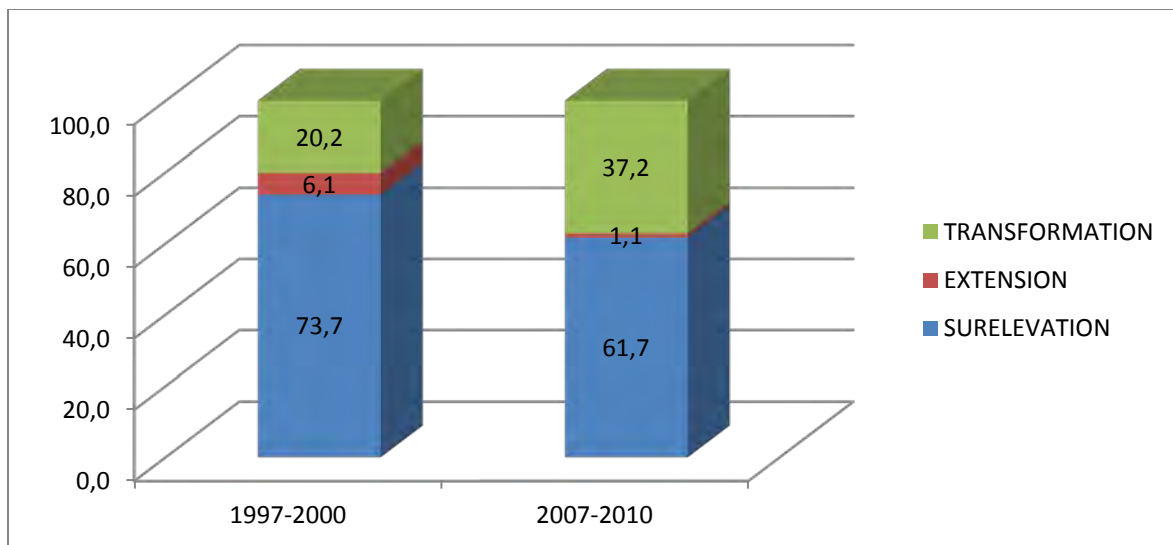


Figure 74 : Nature des travaux pour les deux périodes pour les modifications

Les principales demandes de modification du bâti existant que l'on rencontre dans la ville sont l'extension qui ici fait référence à une augmentation de la surface bâtie sur un même niveau, ensuite nous avons la surélévation du bâti existant qui consiste à ajouter un ou plusieurs niveaux à un bâtiment et enfin nous avons la transformation dont les demandes intègrent à la fois une extension et une surélévation du bâti existant sur une même parcelle.

Les demandes pour une surélévation se démarquent sur les deux années avec près de 73,7% des demandes pour la première période et 61,7% des demandes pour la seconde

période ; ce qui montre l'importance des surélévations. Après les surélévations, s'en suit les transformations qui occupent près de 20,2% des demandes pour la première période et 61,7% des demandes pour la seconde période et enfin le troisième type de construction est l'extension qui n'est pas très importante environ 6,1% des demandes pour la première période contre 1.1% pour la seconde période.

Ainsi on remarque que la surélévation du bâti existant est la principale modification et ceci se confirme avec la vue du ciel de la ville aussi même en regardant les maisons on remarque cette tendance avec les R+ qui se suivent sur une même rangée de maisons ; il peut même arriver que toute rangée de maisons soit occupée par des R+.

E- Répartition des demandes de R+1

1- Entre 1997 et 2000

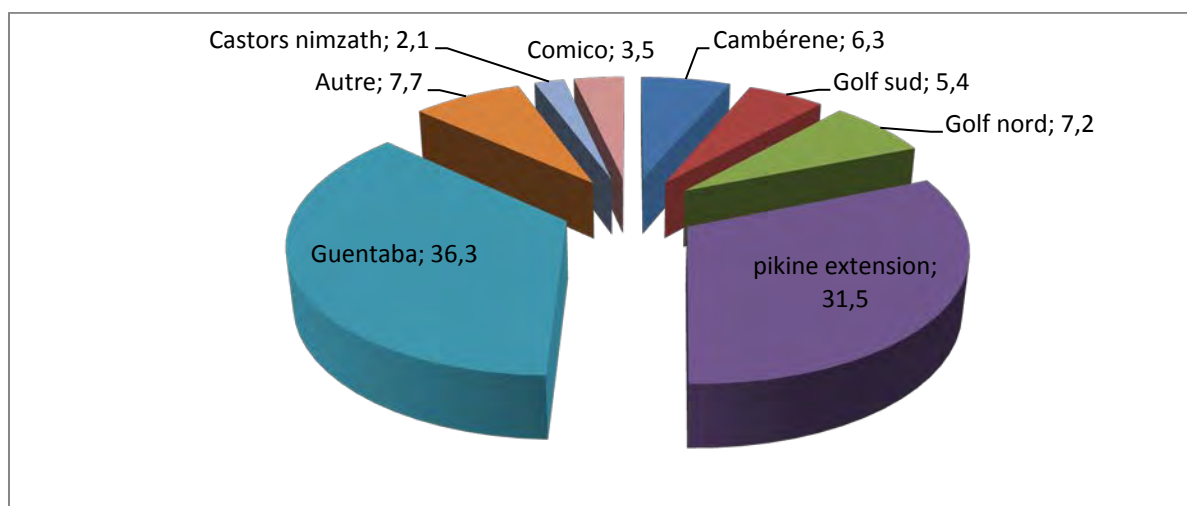


Figure 75 : répartition des R+1 par quartier entre 1997 et 2000

Les deux quartiers qui se démarquent sont Pikine extension avec 31,5% des demandes pour un R+1 et Guentaba avec 36,3% des demandes ; Ainsi Guentaba a le plus grand nombre de demandes pour un bâtiment R+1. A côté de ces deux quartiers qui à eux seuls totalisent près de 70% des demandes pour un R+1, il y a le quartier de Golf Nord avec 7,2%. On note aussi la présence de la cité Comico avec 3.5% des demandes pendant cette période qui coïncide en gros avec le début de la création de cette cité destiné au logement des militaires dans la commune d'arrondissement de Wakhinane Nimzatt.

2- Entre 2007 et 2010

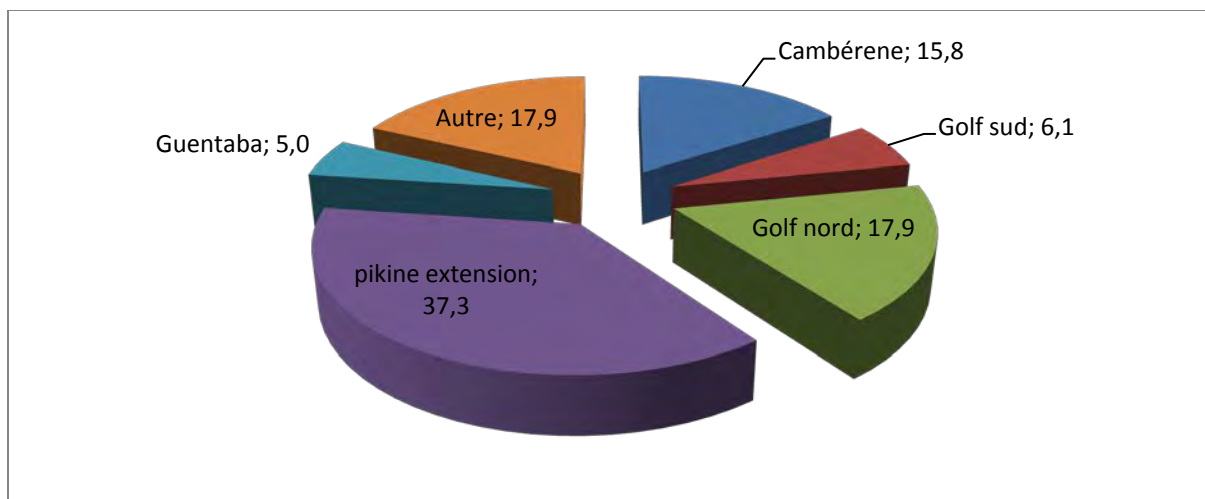


Figure 76 : répartition des R+1 par quartier entre 2007 et 2010

On note une diminution du nombre de quartier par rapport à la première période où on enregistrait environ huit quartiers qui se démarquaient ; en effet pour cette période il n'y a que six quartiers. C'est dans le quartier de Pikine extension où on enregistre le plus de demandes pendant cette période avec 37,3% des dépôts de permis suivi de Golf nord avec 17.9% des demandes. On note une baisse du taux de Guentaba qui chute à 5% contre 36% pour la première période.

F- Répartition des demandes pour R+2

1- Entre 1997 et 2000

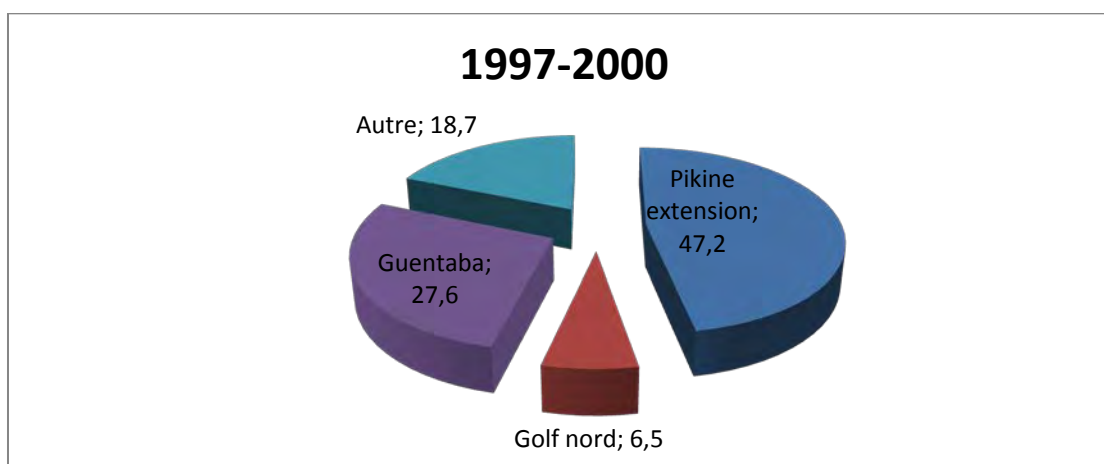


Figure 77 : répartition des R+2 par quartier entre 1977 et 2000

Entre 1997 et 2000, seuls trois quartiers se démarquent par l'importance des demandes pour un R+2. Parmi ces quartiers, c'est Pikine extension qui a le plus de demandes avec 47,2% des demandes de R+2 s'en suit Guentaba-Fadia et enfin Golf nord.

2- Entre 2007 et 2010

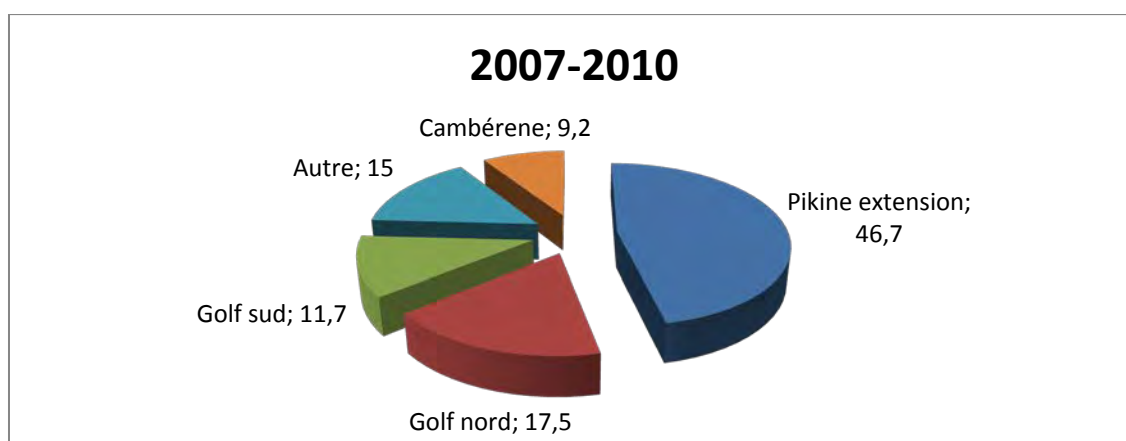


Figure 78 : Répartition des R+2 par quartier entre 2007 et 2010

Entre 2007 et 2010 aussi, c'est le quartier de Pikine extension qui enregistre le plus de demandes pour un R+2 ; cependant on note la disparition de Guentaba-Fadia des quartiers qui se démarquent en effet c'est Golf nord qui suit avec 17,5% ensuite Golf sud et enfin Cambérene avec 9,2% des demandes.

G- Répartition des demandes de R+3

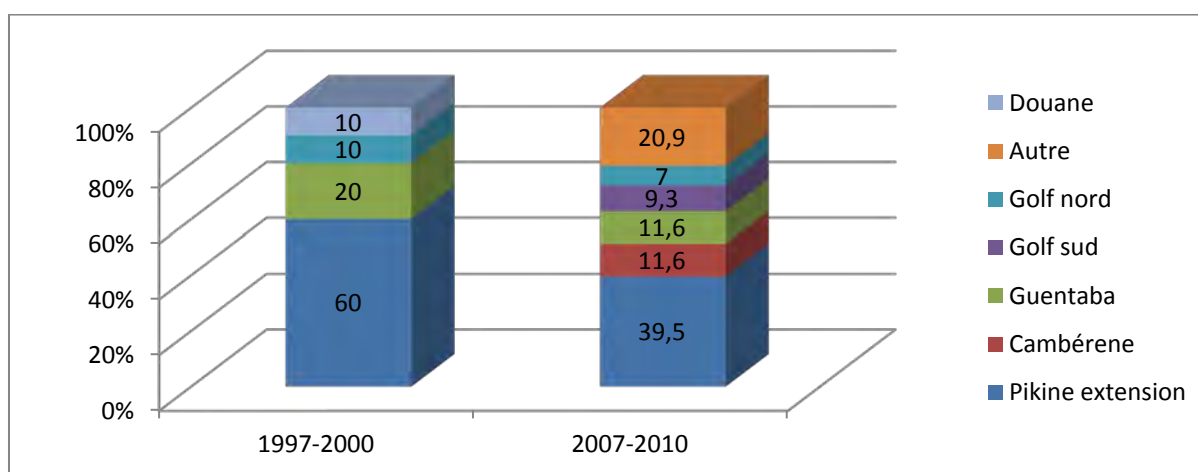


Figure 79 : répartition des R+3 sur les deux périodes par quartier

Pour la première période, on enregistre 10 demandes pour des R+3 qui concernent quatre quartiers seulement. Le quartier de Pikine extension détient 80% des demandes, la cité Guentaba 20% et enfin Golf sud et cité Douane ont chacun 10% des demandes. Pour la seconde période, on enregistre 43 demandes de R+3, donc une évolution avec notamment plus de quartiers. Pikine extension est toujours au devant avec 39,5 des demandes suivi de

Cambérene et de Guentaba. Le fait qu'il y ait plus de demandes de R+3 entre 2007 et 2010 justifie l'augmentation des quartiers.

H- Répartition des R+ par quartier

1- Entre 1997-2000

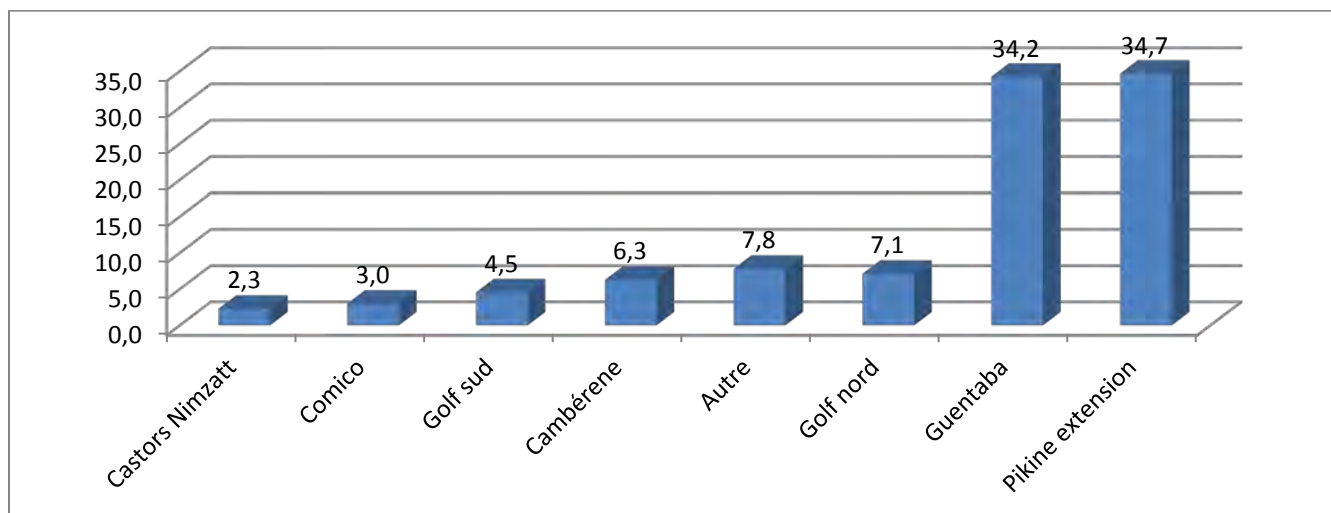


Figure 80 : quartiers de localisation des demandes de R+ entre 1997 et 2000

Lors de la période 1997-2000 on se rend compte à travers la figure que c'est la zone de Pikine extension qui a le plus de demandes avec près de 34,7% suivi de Guentaba avec 34,3% des demandes. Le lot Autre réunit les quartiers ayant enregistré moins de 1% de demandes.

2- Entre 2007-2010

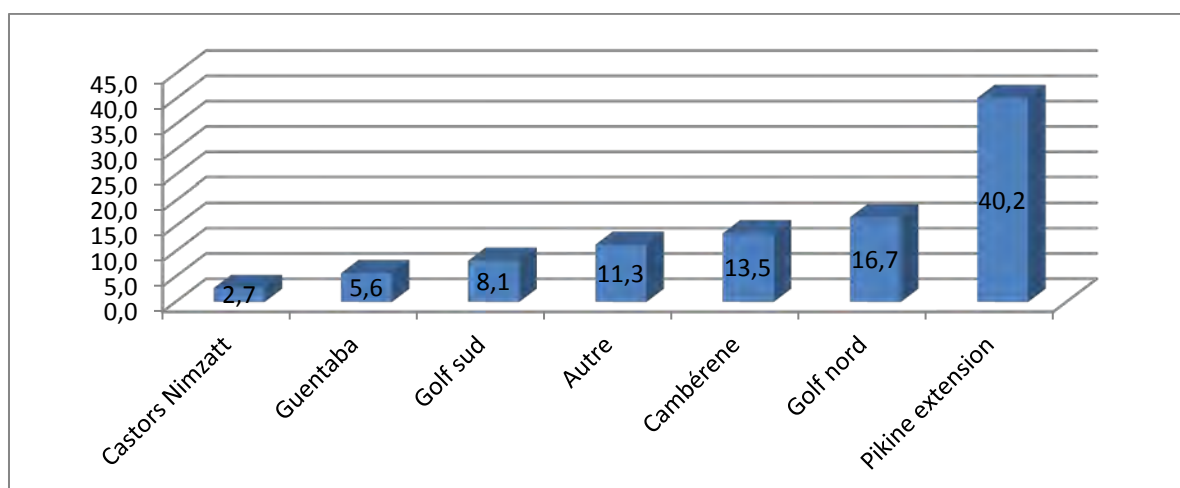


Figure 81 : quartiers de localisation des demandes de R+ entre 2007 et 2010

Pour la seconde période aussi c'est la zone de Pikine extension qui est encore en tête avec 40,2% des demandes. Prés de 24 quartiers ont un pourcentage de demandes inférieur à 1, seuls les quartiers de Castors Nimzatt avec 2,7%, Guentaba avec 5,6%, Golf sud avec 8,1% Cambérene avec 13,9% et Golf nord avec 16,7% des demandes se démarquent avec leur pourcentage.

Ainsi on peut en conclure que c'est dans les quartiers qui ont été étudiés au cours de la deuxième partie, qu'on rencontre le plus de demandes pour des R+. C'est Pikine extension qui accumule le plus de demandes pour des R+1, R+2, R+3 et le seul R+4 qui a été répertorié lors des demandes de permis de construire se trouve dans cette zone. Cette situation peut avoir pour raison principale la le fait que dans cette zone les rues sont très larges ce qui permet même la construction de R+3 et R+4 qui nécessite une distance de 10m par rapport à la route ou ruelle (cf. photo).



Photos 29 et 30 : Deux R+3 à usage d'école

Ces deux R+3, l'une pour les besoins de l'école Gaston Berger et l'autre pour le collège privé Littoral Azur respectent les normes de construction avec une distance réglementaire de 10 mètres par rapport à la route. C'est cette raison qui fait que c'est dans cette zone qu'on retrouve le plus de R+3.

I- Répartition des modifications par quartier

1- Entre 1997 et 2000

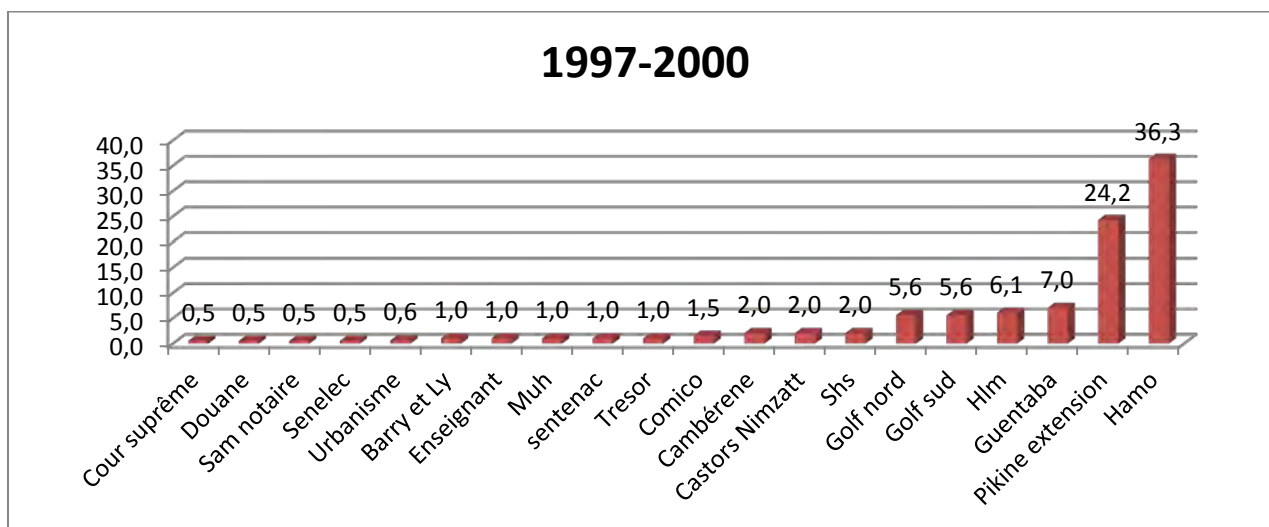


Figure 82 : Répartition des modifications par quartiers entre 1997 et 200

Ce sont les logements de type Hamo qui ont le plus de demandes de permis pour des modifications avec 36,3% des demandes ensuite vient le quartier de Pikine extension avec 24,2% des demandes ; les cités de types Hlm aussi se démarque avec 6,1% des demandes. On remarque que ce sont les cités préconstruites qui ont le plus de modifications : Cour Suprême, Sénélec, Urbanisme, Enseignant, Sentenac, Trésor, Comico, SHS, Hamo et Hlm.

2- Entre 2007 et 2010

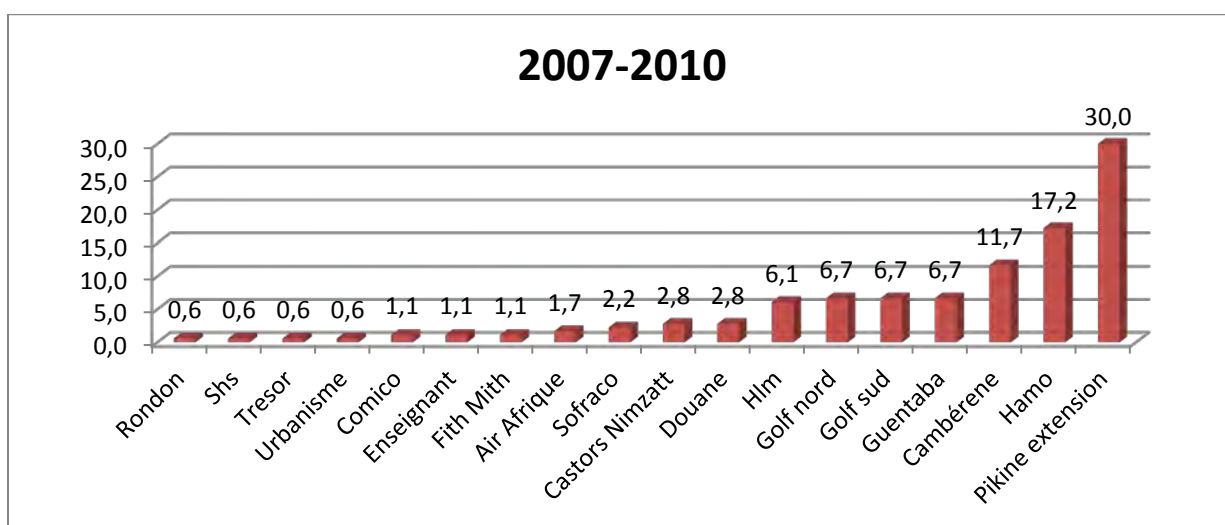


Figure 83 : Répartition des modifications dans les quartiers entre 2007 et 2010

Pour la seconde période, c'est le quartier de Pikine extension qui a le plus de demandes avec 30%, suivi par les logements de type Hamo avec 17,2%. Comme pour la première période on remarque que les modifications se réalisent plus dans les cités préconstruites comme SHS, Trésor, Urbanisme, Air Afrique, Sofraco, Hlm et Hamo.

En effet ces cités ont perdu leur architecture originale car chaque propriétaire modifie selon ses goûts et moyens mais il ya aussi le quartier de Pikine extension qui est le quartier le plus ancien de la ville et de ce fait du fait de l'ancienneté des bâtis il est normal que les modifications soient aussi importantes dans ce quartier.

En gros on peut dire que les mutations changent la structure originale d'un quartier ou d'une cité et la modifie carrément car les modifications sont rarement identiques d'une maison à une autre, exemple nous avons remarqué que dans les logements de type Hamo, les modifications ont tendance à changer l'architecture d'origine de sorte que l'on ne reconnaîtrait même pas la maison à travers une photo. En effet la société Hamo avait une forme de construire qui lui était spécifique. Les Hamo 1, 2, 3, 4, 5, 6 et Tefess étaient construites de la même façon ; l'inexistence de brique faisait leur particularité par rapport aux autres cités et on les appelées les prés bâties car les murs étaient construits avant d'être montés.



Photo 31 : Logement Hamo de type K

Cette photo montre un logement à la cité Hamo 4 n'ayant pas subi de modification, un des rares dans cette cité où presque toutes les maisons ont été modifiées. On remarque à vue d'œil que cette maison est suivie par deux maisons ayant subi une mutation verticale.



Photos 32 et 33 : Logements Hamo de type K et S

Deux maisons de type Hamo : la première est une maison de type K qui a une superficie de 200m² et la seconde de type S qui sont plus petite avec 150m². Dans chacun des Hamo au départ ce sont les types de maisons qu'on trouvait et il était facile de reconnaître les cités de type Hamo mais si ce cycle de mutation se poursuit il arrivera la disparition totale des similitudes dans un avenir proche. Cependant certains propriétaires lors d'une surélévation de leur maison ne change pas l'architecture du rez-de-chaussée.



Photos 34 et 35 : Deux maisons de type Hamo modifiées

Ces photos montrent des modifications du bâti à la cité Hamo4. Si on compare avec la photo au dessus qui on se rend compte que les propriétaires ont essayé de garder l'architecture de départ de la cité avec l'entrée en forme de 4 mais ce n'est pas le cas partout en effet à la cité Hamo5, la plupart des modifications ont tendance à changer la structure originelle du bâti.

Dans les cités Hamo, le plus souvent les ruelles sont très larges. On remarque aussi que dans ces cités on recherche une certaine esthétique dans la réalisation des mutations avec l'utilisation de matériaux de luxe tels que les carreaux, les plafonds au style oriental, le fer forgé et l'aluminium etc. Ainsi on ne modifie plus seulement pour faire une élévation ou une extension mais aussi en s'inspirant de styles raffinés selon ses goûts et moyens.



Photo 36 : Deux maisons à la cité Abdel Kader Diouf de Guédiawaye

La première maison montre le logement type de la cité Abdel Kader Diouf tandis que la seconde montre une maison modifiée dont la façade a été modifiée et entièrement carrelée



Photo 37 : Deux maisons surélevées à la cité Abdel Kader Diouf

La photo illustre deux élévations à la cité Abdel Kader Diouf près de Hamo5. On note que bien que les deux mutations soient des élévations, elles n'ont pas été réalisées de la même manière en effet l'une des maisons a subi une élévation simple avec la construction puis une couche de peinture alors que la seconde a subi une modification radicale avec le mur et la façade qui ont été entièrement carrelés et les fenêtres en aluminium et verre ; à vue d'œil on remarque facilement que le coût de ces deux surélévations diffère.

À côté de ces cités bâties par les promoteurs, il y a les quartiers où l'habitat est construit par les propriétaires eux-mêmes comme c'est le cas dans la zone de Pikine extension où il y a aussi beaucoup de mutations et ceci s'explique par le fait que c'est dans cette zone que se concentre l'essentiel du service administratif de la ville et donc ceci en fait une zone très demandée surtout par les services privés. Cette zone est aussi très dynamique en matière d'élévation c'est dans cette zone où on trouve les pressions les plus élevées du bâti en effet la seule demande pour un R+4 a été enregistrée dans cette zone ; aussi il y a beaucoup de demandes pour des R+3 et des R+2. C'est une zone très convoitée c'est ce qui explique sans doute cette ferveur.

L'étude du nombre de niveaux dans les maisons enquêtées aussi témoigne de l'importance des R+.

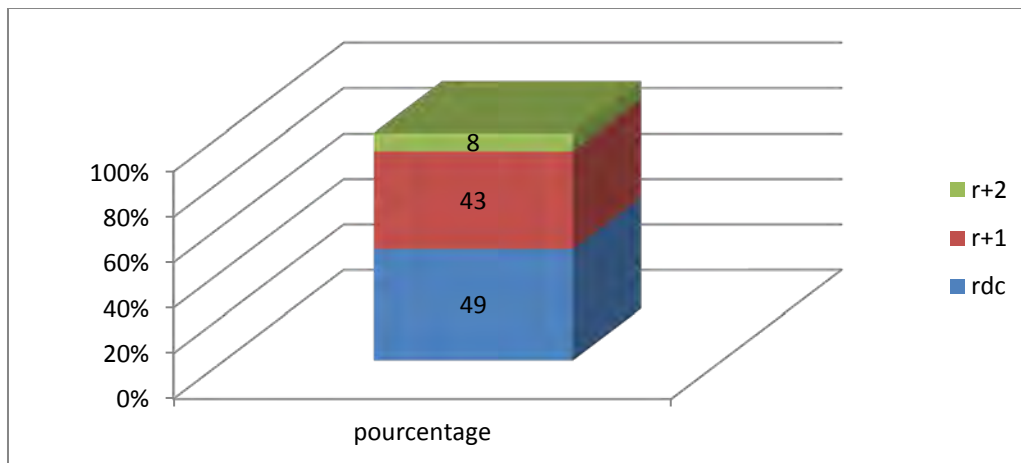


Figure 84 : pourcentage des nombres de niveau dans les maisons enquêtées.

On remarque en effet à travers la figure que 51% des maisons enquêtées sont des R+ ce qui montre l'importance des R+ aussi dans la ville en effet si on additionne les R+1 et les R+2 on obtient un pourcentage supérieur à celui des rez-de-chaussée. Ce fait est confirmé par la pression du bâti au sol des maisons enquêtées qui donne le graphique ci-dessous

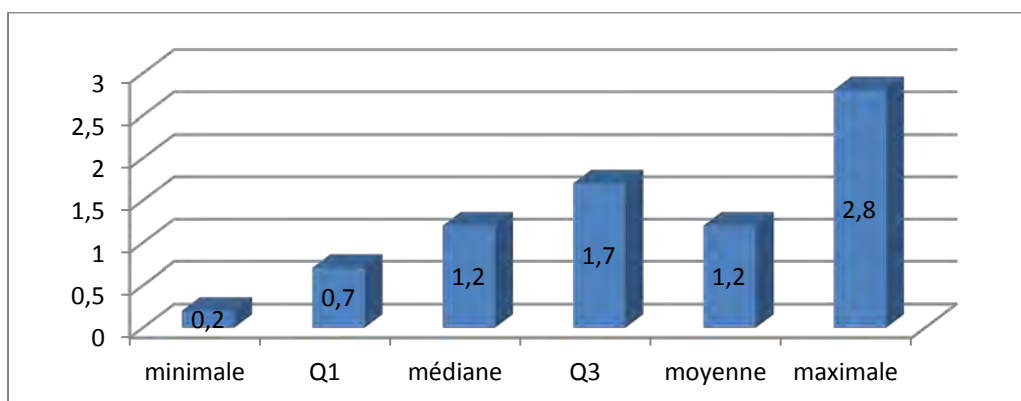


Figure 85 : pression du bâti des maisons enquêtées.

Cette étude de la pression est toujours un exemple pour démontrer l'importance des surélévations dans la ville en effet la pression médiane est de 1.2 ce qui veut dire que la moitié des maisons est au moins sur deux niveaux. Une maison sur trois niveaux est la plus grande élévation enquêtée dans la commune d'arrondissement de Sam Notaire.

L'année de construction des maisons est une bonne indication de l'importance des modifications en effet beaucoup de chefs de famille, quand nous avons posé cette question, nous ont donné une réponse qui comprend deux dates ce qui implique que ces maisons ont subi une modification morphologique du bâti.

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

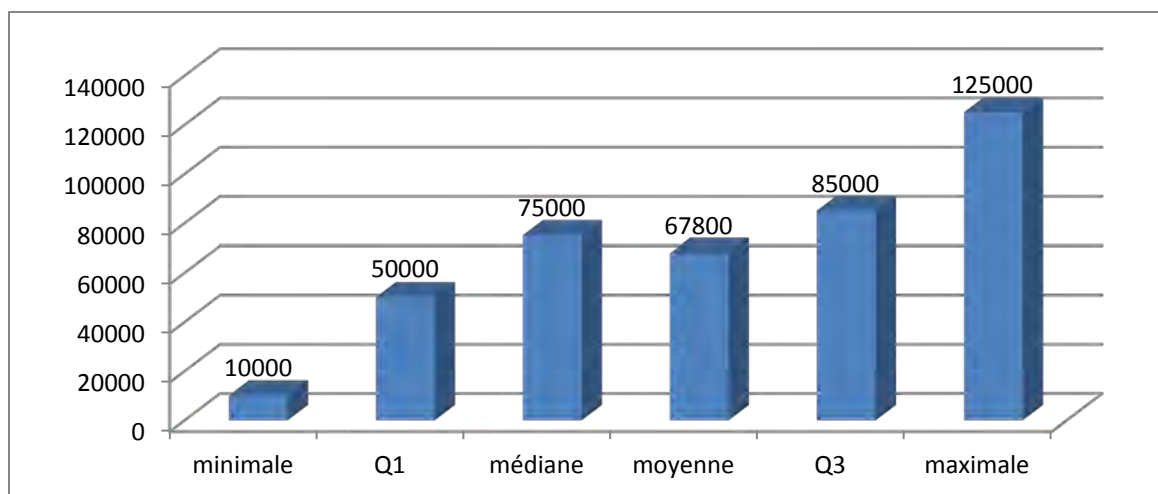


Figure 86 : Prix des loyers à Guédiawaye (source enquêtes K. Diarra)

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

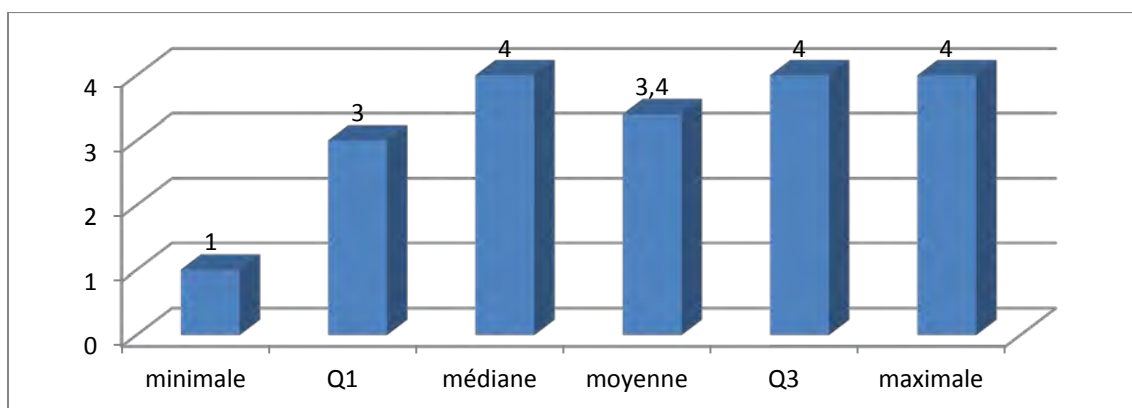


Figure 87 : nombre de pièces occupées par un locataire (source enquêtes K. Diarra)

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

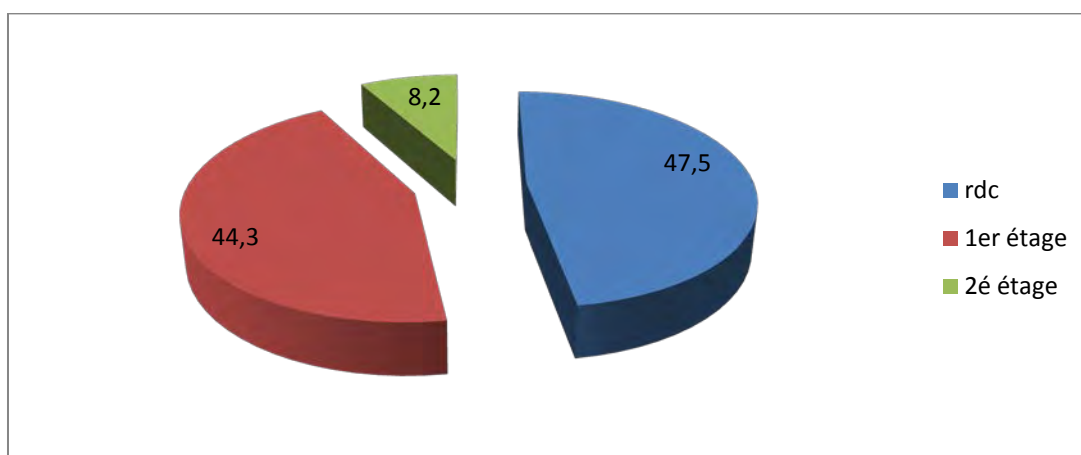


Figure 88 : niveau occupé par un locataire (source enquêtes K. Diarra)

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)

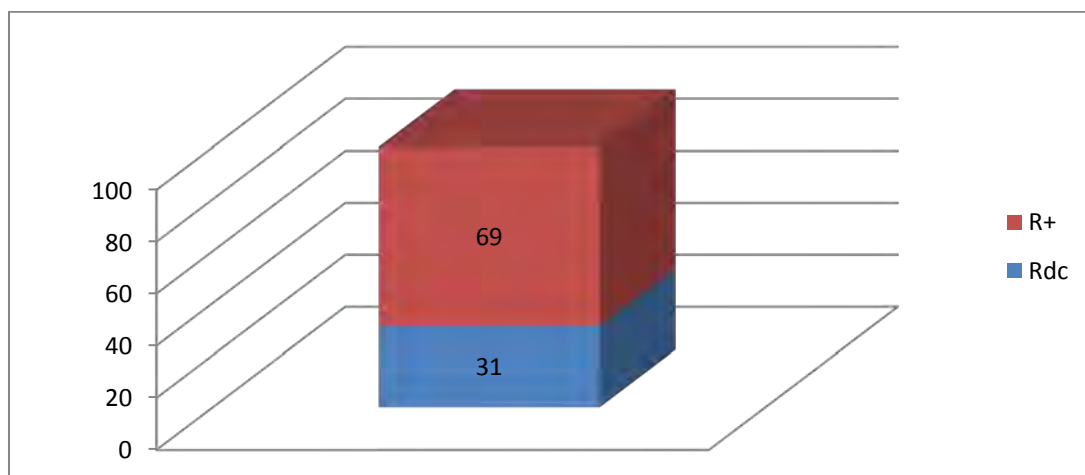


Figure 89 : nombre de niveaux d'une maison avec locataire (source enquêtes K. Diarra)

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.

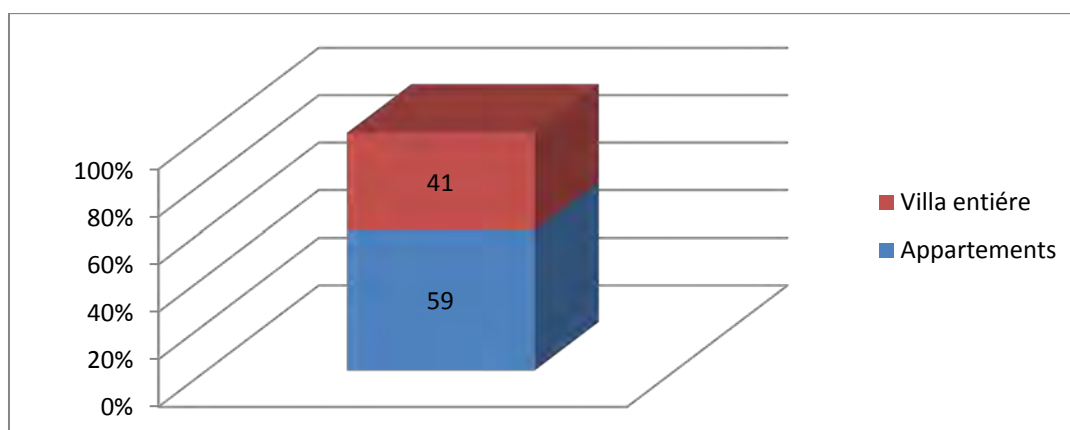


Figure 90 : Nature du logement occupé par un locataire (source enquêtes k. Diarra)

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.



Photos 38 et 39 : Deux R+2 à usage d'école

La maison verte est louée par les cours privées Littoral océan à la cité Urbanisme tandis que l'autre maison qui se situe dans la cité Hamo 5 est louée par les cours privés Zénith-Alpha.

Ce qui démontre que les maisons en location ne sont pas seulement à usage d'habitation et certains locataires l'utilisent pour d'autres fins.

Le marché locatif est un fait très important surtout avec la cherté et la raréfaction des terrains dans la ville.

Conclusion générale

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.

L'étude du bâti qui a été réalisée grâce surtout aux données obtenues au SDUG, a permis de dégager des zones ou quartiers est très active. De façon générale, la construction est un secteur très développé dans la ville en effet entre 2007 et 2010, la somme de demandes de mètres carré atteint 150 mille, une valeur très importante.

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, comme notre étude la démontrée, 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).

Ainsi l'Etat doit adopter des politiques pour que la profusion de construction surtout en hauteur s'accompagne des services minimum de base (hôpital, marché, écoles etc.).

On remarque aussi que les mutations du bâti ont tendance à changer la structure originale de certaines cités où la ressemblance entre les maisons en était la référence c'est le cas des Hamo surtout où on en enregistre plus de 30% des demandes pour une modification du bâti existant entre 2007 et 2010.

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.

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.

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.
- 9. Kouyaté, CS** (2006), - Les mutations morphologiques du littoral nord de Hamo 3 à Hamo 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. 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.

ANNEXE 1 : questionnaire ménage

	Questionnaire-Bâti-Guédiawaye
1	N° identification
2	Sexe
3	Âge
4	Profession
5	Lieu d'exercice d'activités du chef de ménage
6	Statut matrimonial
6 bis	Situation matrimoniale
7	Quartier
7 bis	Commune d'Arrondissement
8	Durée de résidence dans le quartier
9	Durée de résidence dans Guédiawaye
10	Taille du ménage
11	Statut résidentiel
12	Nature du logement
13	Montant du loyer
14	Nombre de pièces
15	Niveau du logement
16	Quartier résidé auparavant
17	Statut résidentiel dans le dernier quartier résidé
18	<i>Si location, nombre de pièces</i>
19	<i>Et alors, montant du loyer</i>
20	<i>Cause du départ</i>
21	Autre patrimoine foncier
22	<i>Localisation du terrain</i>
23	Autre patrimoine immobilier
24	<i>Localisation de la maison</i>
25	Statut juridique du sol
26	Superficie du terrain

27	Surface bâtie
28	Montant de l'investissement
29	Date de la construction
30	Nombre de niveaux
31	Pensez-vous quitter ce quartier ?
32	<i>Pourquoi ?</i>
33	<i>Pour aller où ?</i>
34	Pensez-vous quitter Guédiawaye ?
35	<i>Pourquoi ?</i>
36	<i>Pour aller où ?</i>
37	Frais de transport
38	Dépenses SDE
39	Dépenses SENELEC

ANNEXE 2 : liste des Cartes et Photos.

Carte 1 : Présentation de la ville de Guédiawaye

Carte 2 : Densité de la population par C.A

Carte 3 : Localisation des infrastructures et équipements à Guédiawaye

Photo 1: Image Google Earth du golf club

Photos 2 et 3 : Stationnement des cars tatas sur l'intersection Hamo 6-marché Ndiaréme

Photo 4 : Maisons abandonnées à cause des inondations à Médina Gounass

Photo 5 : Route de la corniche inondée par la pluie

Photos 6 et 7 : Des constructions R+2 à usage de commerce et d'habitation dans la C.A de Ndiaréme Limamoulaye.

Photo 8 : R+2 dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce au quartier Golf nord

Photo 9 : R+3 dont le rez-de-chaussée est occupé par une agence western union

Photo 10 : Image Google Earth 2010 de Guédiawaye

Photo 11 : Maison type de la cité Urbanisme

Photo 12 : Extension illégale à la cité Hamo 6

Photo 13 : Extension illégale à la cité Hamo 6

Photos 14 et 15 : Extension illégale à la cité Hamo 6

Photo 16 : Extension pour escalier à la cité Hamo 1

Photos 17 et 18 : Deux maisons en surélévation d'un niveau

Photos 19 et 20 : Deux surélévations d'un deuxième étage

Photo 21 : Maison R+2 en surélévation de deux étages à la cité Hamo 6

Photo 22 : R+1 en construction au quartier Cheikh Ngom

Photos 23 et 24 : Deux R+2 en construction

Photos 25 : Rangée de R+1 à la cité Hamo 5

Photo 26 : Rangée de R+1 à la cité Hamo 5

Photos 27 et 28 : Deux R+3 en construction au quartier Pikine extension

Photos 29 et 30 : Deux R+3 à usage d'école

Photo 31 : Logement K de type Hamo

Photos 32 et 33 : Logements K et S de type Hamo

Photos 34 et 35 : Deux maisons de type Hamo modifiées

Photo 36 : Deux maisons à la cité Abdel Kader Diouf de Guédiawaye

Photo 37 : Deux maisons surélevées à la cité Abdel Kader Diouf

Photos 38 et 39 : Deux R+2 à usage d'école.

Annexe 3 : Liste des figures

Figure 1 : Répartition de la population par C.A

Figure 2 : Sexe du chef de ménage enquêté

Figure 3 : Profession des chefs de ménage enquêtés

Figure 4 : Lieu d'exercice de la profession du chef de ménage enquêté

Figure 5 : Statut résidentiel dans le quartier actuel et dans le quartier de départ

Figure 6 : Durée de résidence en année des chefs de ménage

Figure 7 : Pensez-vous quitter le quartier ? La ville ?

Figure 8 : Dépense en transport des chefs de ménage enquêtés

Figure 9 : Nombre de demandes de permis de construire par période

Figure 10 : Nombre de demandes par quartier pour les deux périodes

Figure 11 : Superficie des terrains à Guédiawaye pour les constructions neuves

Figure 12 : Superficie des parcelles en modification

Figure 13 : Superficie des terrains à Pikine extension

Figure 14 : Superficie des terrains à Guentaba-Fadia

Figure 15 : Superficie des terrains à Golf nord

Figure 16 : Superficie des terrains à Golf sud

Figure 17 : Superficie des terrains à Cambéréne

Figure 18 : Superficie des terrains à Autre

Figure 19 : Destination des superficies les plus grandes en pourcentage

Figure 20 : Surface bâtie à Guédiawaye entre 1997 et 2000

Figure 21 : Surface minimale bâtie par quartier entre 1997 et 2000

Figure 22 : Surface maximale bâtie par quartier entre 1997et 2000

Figure 23 : Surface bâtie en médiane et aux trois quart entre 1997 et 2000

Figure 24 : Surface bâtie à Guédiawaye entre 2007 et 2010

Figure 25 : Surface minimale bâtie par quartier entre 2007 et 2010

Figure 26 : Surface maximale bâtie par quartier entre 2007 et 2010

Figure 27 : Surface bâtie en médiane et aux trois quart entre 2007 et 2010

Figure 28 : Taux d'évolution de la surface médiane bâtie entre les deux périodes

Figure 29 : Taux d'évolution de la surface bâtie à 75% entre les deux périodes

Figure 30 : Coût de la construction à Guédiawaye entre 1997 et 2000

Figure 31 : Coût minimal de la construction par quartier entre 1997 et 2000

Figure 32 : Coût maximal de la construction par quartier entre 1997 et 2000

Figure 33 : Coût investi en médiane et aux trois quart entre 1997 et 2000

Figure 34 : Coût de la construction à Guédiawaye entre 2007 et 2010

Figure 35 : Coût minimal de la construction par quartier entre 2007 et 2010

Figure 36 : Coût maximal de la construction par quartier entre 2007 et 2010

Figure 37 : Coût investi en médiane et aux trois quart entre 2007 et 2010

Figure 38 : Taux d'évolution du coût médian investi entre les deux périodes

Figure 39 : Taux d'évolution du coût investi à 75% entre les deux périodes

Figure 40 : Coût du mètre carré bâti à Guédiawaye entre 1997 et 2000

Figure 41 : Coût minimal du mètre carré bâti par quartier entre 1997 et 2000

Figure 42 : Coût maximal du mètre carré bâti par quartier entre 1997 et 2000

Figure 43 : Coût du mètre carré bâti en médiane et à 75% entre 1997 et 2000

Figure 44 : Coût du mètre carré bâti à Guédiawaye entre 2007 et 2010

Figure 45 : Coût minimal du mètre carré bâti par quartier entre 2007 et 2010

Figure 46 : Coût maximal du mètre carré bâti par quartier entre 2007 et 2010

Figure 47 : Coût du mètre carré bâti en médiane et à 75% entre 2007 et 2010

Figure 48 : Taux d'évolution du coût médian du mètre carré bâti par quartier entre les deux périodes

Figure 49 : Taux d'évolution du coût du mètre carré bâti à 75% par quartier entre les deux périodes

Figure 50 : Surface bâtie à Guédiawaye (source enquêtes K Diarra)

Figure 51 : Coût du mètre carré bâti à Guédiawaye (source enquêtes K Diarra)

Figure 52 : La destination du bâti entre 1997 et 2000

Figure 53 : La destination du bâti entre 2007 et 2010

Figure 54 : Pression du bâti neuf à Guédiawaye entre 1997 et 2000

Figure 55 : Pression établie par une modification entre 1997 et 2000

Figure 56 : Pression du bâti à Pikine extension entre 1997 et 2000

Figure 57 : Pression du bâti à Guentaba-Fadia entre 1997 et 2000

Figure 58 : Pression du bâti à Golf nord entre 1997 et 2000

Figure 59 : Pression du bâti à Golf sud entre 1997 et 2000

Figure 60 : Pression du bâti à Cambérene entre 1997 et 2000

Figure 61 : Pression du bâti pour le lot Autre entre 1997 et 2000

Figure 62 : Pression du bâti neuf à Guédiawaye entre 2007 et 2010

Figure 63 : Pression établie par une modification entre 2007 et 2010

Figure 64 : Pression du bâti à Pikine extension entre 2007 et 2010

Figure 65 : Pression du bâti à Guentaba-Fadia entre 2007 et 2010

Figure 66 : Pression du bâti à Golf nord entre 2007 et 2010

Figure 67 : Pression du bâti à Golf sud entre 2007 et 2010

Figure 68 : Pression du bâti à Cambérene entre 2007 et 2010

Figure 69 : Pression du bâti pour le lot Autre entre 2007 et 2010

Figure 70 : Pression médiane par quartier entre 1997 et 2000

Figure 71 : Pression médiane par quartier entre 2007 et 2010

Figure 72 : Taux d'évolution de la pression médiane par quartier entre les deux périodes

Figure 73 : Taux d'évolution de la pression à 75% par quartier entre les deux périodes

Figure 74 : Nature des travaux pour constructions neuves pour les deux périodes

Figure 75 : Nature des travaux pour modifications pour les deux périodes

Figure 76 : Répartition des R+1 par quartier entre 1997 et 2000

Figure 77 : Répartition des R+1 par quartier entre 2007 et 2010

Figure 78 : Répartition des R+2 par quartier entre 1997 et 2000

Figure 79 : Répartition des R+3 par quartier pour les deux périodes

Figure 80 : Répartition des R+3 pour quartier pour les deux périodes

Figure 81 : Quartiers de localisation des demandes R+ entre 1997 et 2000

Figure 82 : Quartiers de localisation des demandes de R+ entre 1997 et 2000

Figure 83 : Répartition des modifications par quartier entre 1997 et 2000

Figure 84 : Répartition des modifications par quartier entre 2007 et 2010

Figure 85 : Pourcentage du nombre de niveau dans les maisons enquêtées (source Enquêtes K Diarra)

Figure 86 : Pression du bâti des maisons enquêtées (source enquêtes K Diarra)

Figure 87 : Prix des loyers à Guédiawaye (source enquêtes K Diarra)

Figure 88 : Nombre de pièces occupées par un locataire (source enquêtes K Diarra)

Figure 89 : Niveau occupé par un locataire (source enquêtes K Diarra)

Figure 90 : Nombre de niveau d'une maison avec locataire (source enquêtes K Diarra)

Figure 91 Nature du logement occupé par un locataire (source enquêtes K Diarra).

ANNEXE 4 : Le permis de construire

« 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. » (article 69, loi n° 88-05 du 20 juin 1988 portant l'urbanisme).

Le permis de construire est un acte administratif pris par une autorité administrative décentralisée. Sur le territoire des communes ou des communautés rurales, une personne ou service désirant réaliser une construction à usage d'habitation ou autre doit, avant d'entamer les travaux, déposer une demande de permis de construire. Le permis de construire est une autorisation qui vise à garantir le respect des normes d'urbanisme et d'architecture dans l'acte de bâtir. Le permis de construire est nécessaire pour les constructions neuves, mais aussi pour les modifications extérieures apportées aux constructions existantes, aux extensions, aux élévations. Le dépôt d'une demande de permis de construire permet au demandeur surtout si c'est pour une construction neuve de s'assurer de la validité de ses droits sur le terrain mais aussi il permet de savoir si le site est apte à la réalisation du projet et en même temps s'assurer du respect des normes d'hygiène et de confort. Pour obtenir un permis de construire le postulant doit déposer un dossier avec 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 de 1000 francs CFA*
- ✓ *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*

Le dossier de demande est établi en cinq exemplaires et déposé au service départemental de l'urbanisme, qui envoie un exemplaire à la mairie de la ville, un exemplaire au service des impôts et domaines, un exemplaire au cadastre, un autre au service d'hygiène et le dernier exemplaire étant pour l'urbanisme. Le rejet du dossier par un des services entraîne son rejet définitif. Cependant, le requérant peut après rectification redéposer le dossier. En moyenne, la demande dure 28 jours et est délivré par le maire de la ville au terme de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 relative au transfert des compétences.

Après délivrance, le permis de construire sera annulé si les travaux ne sont pas débutés. 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 située à 10 mètres du site.

Table des matières

SOMMAIRE

ABREVIATIONS

INTRODUCTION

I-PROBLEMATIQUE

II-METHODOLOGIE

A- La recherche documentaire

B- La phase de terrain

C- Le traitement des données

PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE GUEDEAWAYE

I-LES ASPECTS PHYSIQUES

A- Localisation

B- Milieu physique

C- climat

II-L'ESPACE ET LES HOMMES

A- Le peuplement

B- Etude de la population

C- Organisation de l'espace

1- Les équipements

a- Administratifs

b- Scolaires

c- Sanitaires

d- Sportifs

e- Socio- culturels

f- Les infrastructures routières

2- Typologie de l'habitat

a- Habitat planifié

- b- Habitat régulier
- c- Habitat irrégulier

III-LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- a- Le commerce
- b- L'artisanat
- c- Maraîchage et horticulture
- d- Le transport

Conclusion partielle

DEUXIEME PARTIE : LA PRODUCTION BATIE A GUEDEAWAYE

I-RYTHME DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

- A- Etude de la superficie des parcelles
 - 1- Etude globale pour Guédiawaye
 - a- Pour les constructions neuves
 - b- Pour les modifications du bâti existant
 - 2- Etude de la superficie par quartier
 - a- Pikine extension
 - b- Guentaba-Fadia
 - c- Golf nord
 - d- Golf sud
 - e- Cambérene
 - f- Autre
- B- Etude de la surface bâtie
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - a- Etude globale pour Guédiawaye
 - b- Surface bâtie par quartier
 - 2- Entre 2007 et 2010
 - a- Etude globale pour Guédiawaye
 - b- Surface bâtie par quartier
- C- Etude du coût total de la construction
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - a- Etude globale pour Guédiawaye

- b- Coût de la construction par quartier
- 2- Entre 2007 et 2010
- a- Etude globale pour Guédiawaye
- b- Coût de la construction par quartier
- D- Coût du mètre carré bâti
- 1- Entre 1997 et 2000
- a- Etude globale pour Guédiawaye
- b- Coût du mètre carré bâti par quartier
- 2- Entre 2007 et 2010
- a- Etude globale pour la ville
- b- Coût du mètre carré bâti par quartier

II-ETUDE DU BATI A PARTIR DES ENQUETES MENAGES

III-LES FONCTIONS DU BATI

- A- Destination du bâti pour les permis de construire
- 1- Entre 1997 et 2000
- 2- Entre 2007 et 2010
- B- Les fonctions du bâti
- 1- Habitat
- 2- Commerce
- 3- Service

TROISIEME PARTIE : LES MUTATIONS MORPHOLOGIQUES DU BATI

I-LES MUTATIONS DU BATI

- A- Les causes des mutations
- B- Les mutations observées
- 1- L'extension
- 2- La surélévation
- C- Etude de la pression de bâti sur le sol
- 1- Entre 1997 et 2000
- a- Etude globale pour Guédiawaye
- b- Etude de la pression par quartier
- 2- Entre 2007 et 2010

- a- Etude globale pour Guédiawaye
- b- Etude de la pression par quartier
- D- Natures des travaux pour les permis de construire
 - 1- Natures des travaux pour les constructions neuves
 - 2- Natures des travaux pour les modifications
- E- Répartition des demandes pour R+1
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - 2- Entre 2007 et 2010
- F- Répartition des demandes pour R+2
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - 2- Entre 2007 et 2010
- G- Répartition des demandes pour R+3 pour les deux périodes
- H- Répartition des R+ par quartier
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - 2- Entre 2007 et 2010
- I- Répartition des demandes de modifications par quartier
 - 1- Entre 1997 et 2000
 - 2- Entre 2007 et 2010

II-LE MARCHE LOCATIF

- A- Prix des loyers à Guédiawaye
- B- Nombre de pièces occupées par un locataire
- C- Niveau du logement occupé par un locataire

CONCLUSION GENERALE