

Consultation on Security of Tenure for the Urban Poor.

South Africa, 27-28 May 2013

**RESTRUCTURATION ET REGULARISATION
FONCIERE DES QUARTIERS SPONTANES
AU SENEGAL**

**Babacar Raymond MBAYE
Aménagiste - Urbaniste
(Sénégal)**

PLAN DE L'EXPOSE

- I. **Urbanisation au Sénégal**
- II. **Historique de la politique de Restructuration et Régularisation foncière.**
 - a) **Projet pilote de Dalifort**
 - b) **Phase élargissement approche**
 - c) **Mise en place de la politique nationale**
 - d) **Naissance de la Fondation droit à la Ville (FDV**
- III. **L'intérêt de la politique de Restructuration et RF**
- IV. **Les principes fondamentaux de la restructuration et RF**
- V. **Le Projet de R et RF de PIS par la FDV dans PIS**
- VI. **Les Avantages de la Restructuration et RF**
- VII. **Les Difficultés de la politique de Restructuration et RF**

DAKAR: 0,3% du territoire, 80% de l'activité économique, 25% de la population



I/ Urbanisation au Sénégal

*L'Urbanisation au Sénégal s'accroît à un rythme galopant, en 2009 la population urbaine est évaluée à **5,08 millions d'habitants** soit **42%**.*

*Dakar concentre la moitié des citoyens du pays soit **49%** sur 0,3 % du territoire national.*

*Dakar a une Urbanité très poussée avec **97,2%** de sa population concentrée dans les villes.*

I/ Urbanisation au Sénégal (Suite)

Au Sénégal, l'habitat irrégulier représente 25 % des zones urbaines du pays et 30 % des zones urbaines de l'agglomération dakaroise.

Le développement de l'habitat irrégulier est

favorisé par :

I/ Urbanisation au Sénégal (suite)

- ❑ *La forte croissance démographique des agglomérations urbaines conséquence de l'exode rural accentué par la croissance naturelle de la population;*
- ❑ *la macrocéphalie de Dakar qui regroupe plusieurs fonctions : économique, politique, culturelle et administrative.*

I/ Urbanisation au Sénégal (Suite)

- ❑ *une politique d'urbanisme et d'habitat défaillante de par la non prise en compte d'une frange importante de la population (exclusion dans les programmes d'habitat des couches les plus défavorisées).*
- ❑ *Une région (Dakar) abritant 25% de la population totale du pays sur une superficie correspondante à 0.3 % du territoire national.*

I/ Urbanisation au Sénégal (Suite)

L'habitat irrégulier est caractérisé par:

- une densification de l'occupation des zones parfois inaptes à l'habitat, à la périphérie des grandes agglomérations,*
- le manque d'équipements et l'inexistence de titres d'occupation pour les habitants, entraînant ainsi une prolifération des constructions non autorisées.*

Dans la région de Dakar:

l'habitat spontané, est généralement concentré dans les interstices de la ville et dans les départements de Pikine et de Rufisque, ainsi que dans les localités dénommées villages traditionnels comme Ouakam, Yoff et Ngor.

Pendant des dizaines d'années, la pratique consistait, chaque fois que le besoin se présentait, à faire déguerpir des occupations spontanées sur les terrains urbains pour y construire des habitations planifiées.

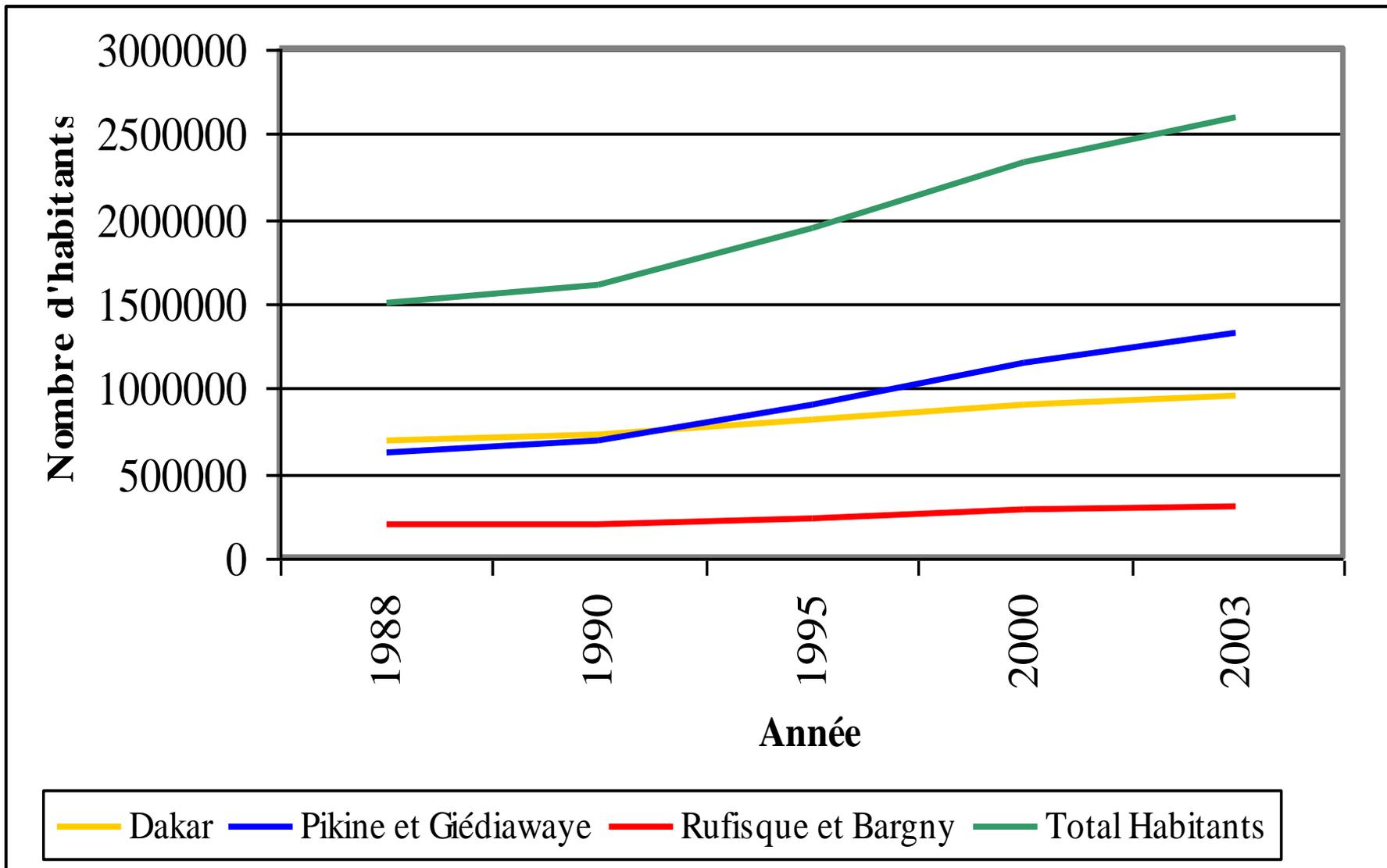
Ces déguerpissements forcés étaient parfois accompagnés d'opérations de relogement dans des zones préalablement aménagées. C'est dans ce contexte que la ville de Dakar s'est modernisée par le déguerpissement forcé de vastes zones irrégulièrement occupées (Fithmith, Baye Gaïndé, Angle Mousse, Kib-Koko, etc.).

La région de Dakar

Plan du tracé projeté

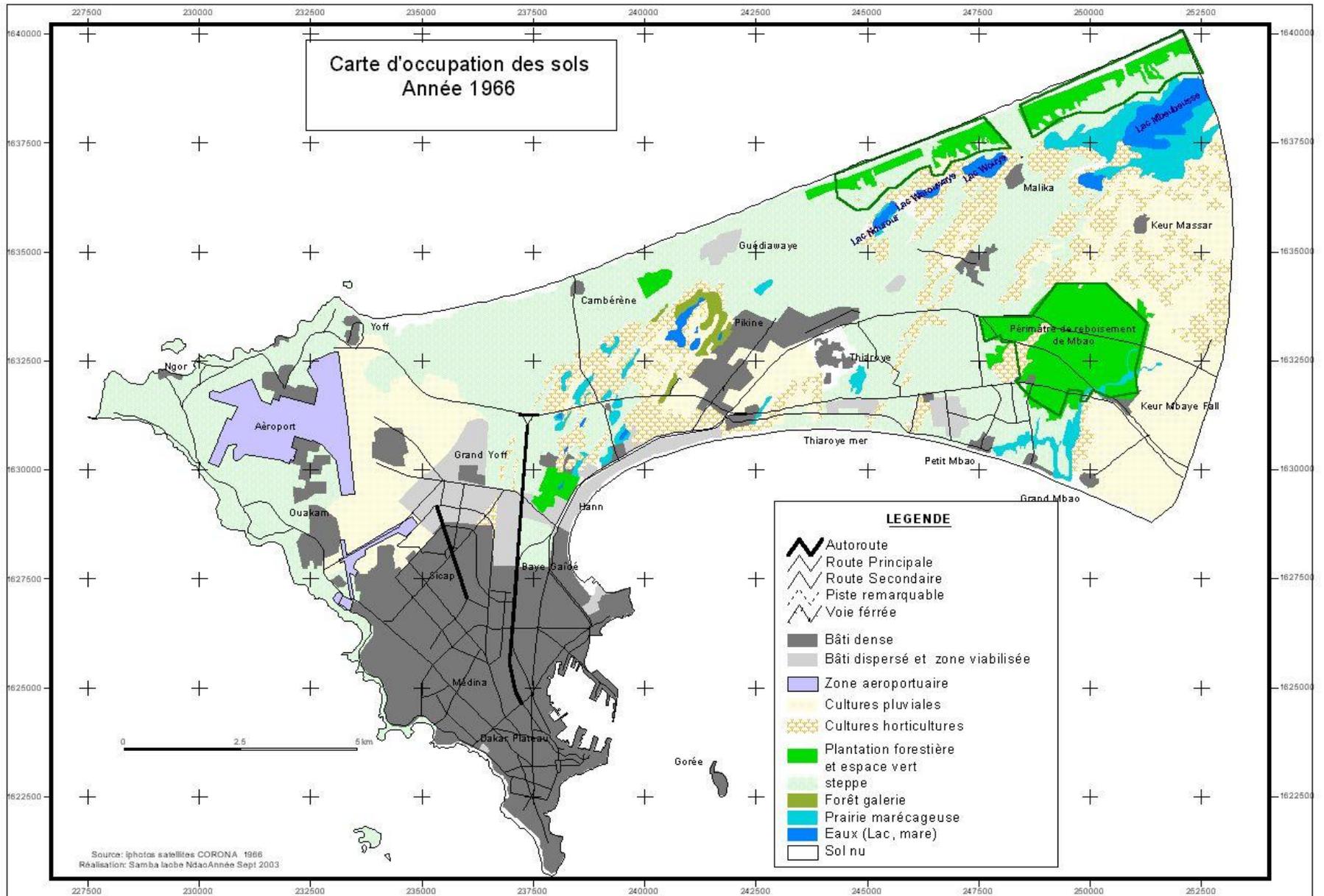


L'URBANISATION ACCELEREE



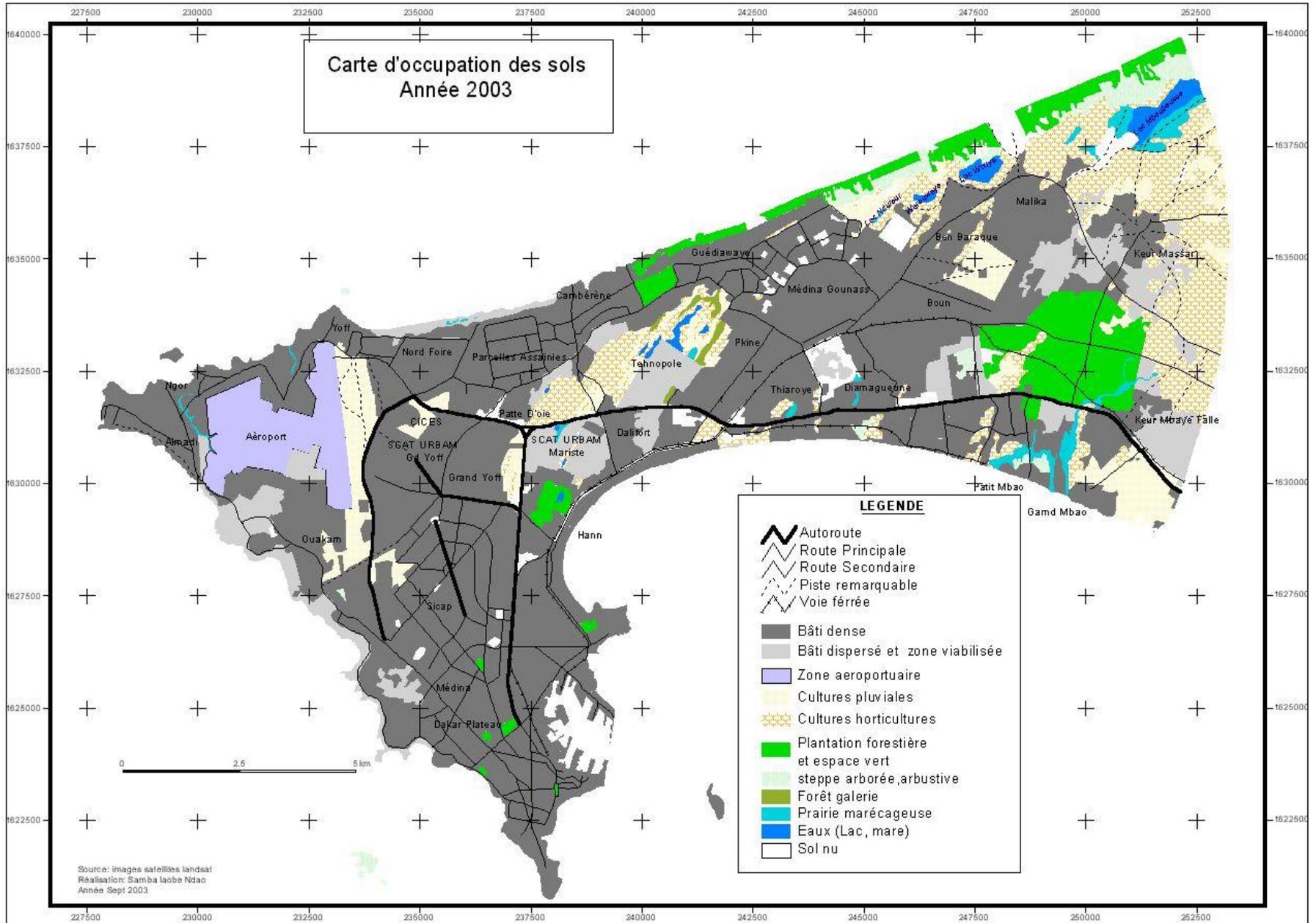
RESTRUCTURATION ET REGULARISATION FONCIERE AU SENEGAL

Carte d'occupation des sols
Année 1966



RESTRUCTURATION ET REGULARISATION FONCIERE AU SENEGAL

Carte d'occupation des sols
Année 2003





RESTRUCTURATION ET REGULARISATION FONCIERE AU SENEGAL

Joburg – mai 2013





II/ Historique de la Politique de Restructuration et Régularisation Foncière

Cette spirale de déguerpissement forcé – développement de quartiers irréguliers s'avérant particulièrement douloureux ; l'Etat du Sénégal, appuyé par la Coopération Allemande, s'est orienté en 1985 vers la régularisation de l'occupation.

1. Projet pilote de Dalifort: de 1985 à 1990:

Test de nouveaux outils de planification participative: expérience concluante

2. Phase élargissement approche: 1990 à 1991:

étendre l'expérience de Dalifort à d'autres quartiers de Dakar et à d'autres villes à l'intérieur du pays comme Bignona (Région de Ziguinchor), Richard-Toll et Saint-Louis (Région de Saint-Louis) avec l'implication d'autres partenaires financiers

II/ Historique de la politique de Restructuration et Régularisation foncière (suite)

-----00-----

3. Mise en place de la politique nationale de restructuration: 1991

Mise en place de 2 décrets :

- *le décret 91.748 du 21 juillet 1991, réglementant les opérations de restructuration et de régularisation foncière de l'habitat spontané.*
- *Le décret 96-386 du 15 mai 1996 créant le FORREF, qui est destiné à financer les activités se rapportant à des opérations de restructuration et de régularisation de l'habitat spontané.*

II/ Historique de la politique de Restructuration et Régularisation foncière (suite)

4. Naissance de la Fondation Droit à la Ville (FDV)

La Fondation Droit à la Ville (FDV) reconnue d'utilité publique par décret 2000-996 du 11 décembre 2000, est un opérateur de droit privé. Elle a été mise en place par l'Etat du Sénégal, des Communes, des sociétés nationales d'eau, d'électricité, d'assainissement, des banques, des sociétés privées et des Organisations Non Gouvernementales.

La FDV a pour mission, la restructuration et la régularisation foncière de l'habitat spontané dans les villes sur l'étendue du territoire national sénégalais. Elle réalise des projets au profit de l'Etat et des collectivités locales.

II/ Historique de la politique de Restructuration et Régularisation foncière (suite)

-----000-----

a) Pourquoi la Fondation Droit à la Ville (FDV) ?

- rompre le monopole de l'Etat dans la restructuration urbaine en impliquant des acteurs privés= intervention à grande échelle;*
- Concilier mission publique et mode de gestion privé, pour répondre à des critères de transparence et obligation de rendre compte;*
- Donner à un établissement une autonomie financière et l'indépendance nécessaire à la réalisation de ses objectifs;*

- ❑ *S'adapter au contexte de transfert de certaines compétences aux collectivités locales (loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales et le décret 96-1138 portant application de la loi de transfert de compétences aux régions, aux communes et aux communautés rurales en matière d'urbanisme et d'habitat).*

b) Missions de la Fondation Droit à la Ville (FDV)

- Exécuter directement ou sur délégation au secteur privé, pour le compte des collectivités locales et/ou l'Etat toutes opérations de R et RF financées par Etat ou Bailleurs;*
- Apporter appui technique pour la définition, le montage ou l'exécution, le suivi et/ou l'évaluation des opérations de R et RF sur le territoire national;*
- Appuyer les collectivités locales dans la formulation pour la recherche de financement auprès des partenaires au développement pour les opérations de R et RF*

b) Missions de la Fondation Droit à la Ville (FDV)

- Faciliter le recouvrement des coûts des parcelles auprès des populations des quartiers à restructurer en vue de l'obtention d'un titre de propriété (DS);*

- Appuyer les collectivités locales dans le renforcement de leur savoir-faire en matière de Restructuration et de Régularisation foncière et de prévention des occupations irrégulières;*

C/ les Fondateurs de la Fondation Droit à la Ville (FDV)

- L'Etat et ;*
- Les Collectivités locales;*
- Les entreprises publiques et privées;*
- Les membres de la société civile;*

III/ L'intérêt de la Restructuration et de la Régularisation foncière (1/2)

- Assurer l'accessibilité des quartiers de la zone et leur désenclavement sur la base d'un plan d'urbanisme de détail qui assure le développement durable du quartier;*
- Améliorer le cadre de vie des populations par l'édification d'infrastructures de base (Voirie, éclairage public, adduction d'eau potable, assainissement, équipements collectifs)*
- Encourager les populations à améliorer leur habitation (investissement dans l'habitat) en leur assurant la sécurité foncière (faciliter l'accès à la propriété foncière):*

III/ L'Intérêt de la Restructuration et de la Régularisation foncière (2/2)

- Susciter et dynamiser des activités économiques dans les quartiers restructurés et régularisés, d'où la promotion de l'emploi;*
- Lutter contre les inondations qui menace plusieurs quartiers*
- irréguliers*

IV/ Principes fondamentaux de la restructuration et RF

Restructuration par :

- *maintien du quartier et minimisation des déplacements*
- *mise en place d 'un réseau de voies au cœur du quartier ;*
- *mise en place d 'une distribution d'eau potable (branchement individuel);*
- *mise en place de l 'éclairage public ;*
- *Construction d'équipements de proximité (école centre, de santé etc...)*

Remembrement in-situ : *Les ménages ne sont pas délogés, mais restent sur place ;*

Relogement hors site (site de réinstallation préalablement aménagé): *Ménages réinstallés sur des site bénéficiant de toutes les commodités,*

IV/ Principes fondamentaux de la restructuration et de la Régularisation Foncière (suite)

Sécurité foncière :

Les ménages obtiennent une sécurité foncière par la délivrance d'un titre de propriété (droit de superficie) et se réorganisent les uns par rapport aux autres dans l 'espace,

Participation des populations;

Implication des populations dans les choix des options d'aménagement et à toutes les étapes du processus de mise en œuvre de la Restructuration Régularisation foncière.

Recouvrement des coûts;

Participation financière des populations aux frais de R et RF à travers les GIE qui signent des contrat avec la FDV

*V/ La Restructuration et la Régularisation foncière
de la zone de Pikine Irrégulier Sud (PIS)*

(Etude de cas)

A/ Présentation de la zone de Pikine Irrégulier SUD (PIS)

Infrastructures réalisées ou en cours :

- Station de pompage en construction
- Canalisation de refoulement déjà posée
- Dalots en cours de réalisation
- Dalots prévus par l'ONAS
- Bassin de rétention/infiltration prévu par l'ONAS

Infrastructures à étudier (APD-DAO) :

- Canalisation de refoulement proposée
- Dalots proposés
- Regard brise charge proposé (RBC)
- Ouvrages hydrauliques proposés (OH)

République du Sénégal
Présidence de la République



DISPOSITIF DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

RESTRUCTURATION DES QUARTIERS DE PIKINE IRRÉGULIER SUD



a) Présentation de la zone de Pikine Irrégulier Sud (PIS)

Caractéristiques physique et démographiques

- *La zone de PIS couvre une superficie de 700 ha pour une population estimée à 220 000hpts.*
- *La zone est occupée dans sa plus grande partie de façon irrégulière (85%);*
- *Niveau d'équipements insuffisant et les densités d'occupation très élevées;*
- *Situation foncière très hétérogène (TF État, Privé, TNI)*

b) Les réalisations par la FDV dans PIS

-----000-----

Sur une partie de la zone couvrant une superficie de 190 ha pour une population de 75 000 hbts répartie dans 11 quartiers, la FDV a réalisé:

- Organisation des populations bénéficiaire Groupement d'Intérêt Economique (GIE);*
- Organisation d'atelier de planification participative impliquant les bénéficiaires dans les choix d'option d'aménagement;*

b) Les réalisations par la FDV dans PIS (Suite)

-----000-----

- ❑ *la mise en place des infrastructures (eau, électricité, routes), le dégagement des voies, l'aménagement d'une zone de recasement, financée par la Coopération Allemande à hauteur de 3,350 milliards de francs CFA,*
- ❑ *la régularisation foncière par l'octroi d'un titre régulier d'occupation « le droit de superficie » à 7.500 ménages.*

VI/ Les Avantages de la politique de Restructuration et Régularisation Foncière

-----00-----

Pour les Populations

Une meilleure amélioration du cadre de vie par:

- Accessibilité des quartiers;*
- Quantité et Qualité des infrastructures et services sociaux de base;*
- Nouvelles opportunités de générer des revenus;*
- Plus de sécurité;*

VI/ Les Avantages de la politique de Restructuration et Régularisation Foncière (suite).

-----00-----

Pour les collectivités locales

- Plus de notoriété;*
- Exercice d'une compétence transférée;*
- Possibilité de promouvoir des investissements structurants;*
- Opportunités de mobilisation de ressources: (incidences fiscales des opérations d'adressage, taxes provenant entre autre des autorisation de construire, etc.);*

VI/ Difficultés dans la mise en œuvre de la politique de Restructuration et Régularisation Foncière

-----00-----

- la difficulté dans la mobilisation du financement (les CL dépourvues de moyens),*
- la lenteur dans le recouvrement des coûts auprès des populations;*
- Beaucoup de retard dans la délivrance des titres de propriété;*
- Les quartiers restructurés ont beaucoup souffert des dernières inondations qui n'ont pas été bien gérées jusqu'ici au Sénégal,*

***THANK YOU
FOR
YOUR ATTENTION***