

UNIVERSITE ASSANE SECK DE ZIGUINCHOR



UFR DES SCIENCES ET TECHNOLOGIES

DÉPARTEMENT DE GÉOGRAPHIE

MASTER : ESPACES, SOCIÉTÉS ET DÉVELOPPEMENT

SPÉCIALITÉ : AMÉNAGEMENT ET TERRITOIRES

MÉMOIRE DE MASTER II

**LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A
L'AMENAGEMENT URBAIN DANS L'AGGLOMERATION DE
ZIGUINCHOR.**

**EXEMPLE DES COOPERATIVES DE LA CONACHAP, DE LA COHAPES,
DE SOFORAL ET DE LA COHPUZ.**

Présenté par :

Bonaventure KALAMO

Sous la direction de :

**Dr. Oumar SALL,
Maître-Assistant UASZ**

COMPOSITION DU JURY

Prénom(s) et Nom	Grade	Qualité	Établissement
Pr. Oumar SY	Maître de Conférences	Président	UASZ
Dr. Oumar SALL	Maître -Assistant	Encadreur	UASZ
Dr. Aliou BALDE	Assistant	Membre	UASZ
Dr. Cheikh Tidiane WADE	Assistant	Membre	UASZ

ANNEE UNIVERSITAIRE 2019-2020

« La ville est la présence des autres. (...) Quels autres ? Non pas les personnes de la famille, des parents aux petits-cousins. Non pas ceux d'un même milieu : les gens habitant la rue depuis quinze ans, que vous connaissez bien et qui participent de la même mentalité, qui partagent à quelques nuances près le même mode de vie... Non, les autres, ce sont ceux qu'on ne connaît pas ou qu'on ne devine pas totalement. L'autre, c'est l'étranger. Les autres sont libres vis-à-vis de nous.

La ville est l'accumulation des autres dans un même lieu. On pourrait écrire aussi : ce lieu, la ville, est l'accumulation des différences de richesses, de cultures, de religions, de statuts sociaux, de qualités personnelles... (...) Dans la ville, l'autre est physiquement présent par son corps. On ne peut le fuir aisément ; il rappelle sans cesse sa présence. Il peut lasser ou faire peur. On peut le rechercher pour ce qu'il enseigne sa différence, pour, dans un sens, en tirer profit. »

René Schoonbrodt, Luc Maréchal, La ville, même petite, Éditions Labor, Quartier libre, 2002, page 13

DEDICACES :

Cette humble contribution à la recherche est dédiée à tous ceux qui ont cru en moi et qui m'ont soutenu et accompagné dans ma vie. Il est impossible de les citer tous, mais nous ne saurions déroger à la tradition bien ancrée des dédicaces :

- à ma mère *Jeanne Pandoupy*, sans qui je n'aurai pas eu le courage de reprendre mes études après dix (10) ans d'interruption ; tu m'as transmis ta force intérieure et ta résilience aux épreuves de la vie ;
- à mon père, *Filbert Kalamo*, dit « Albert », qui m'a forgé une personnalité de travailleur acharné ;
- à ma grand-mère, *Maman Christine Kény*, la femme de ma vie ;
- à mon grand-frère de cœur, *René Sylva*, qui m'a toujours encouragé à persévérer ;
- aux regrettés *Pr. Cheikh Sarr de l'UGB*, mon premier encadreur lors de mon passage à Saint-Louis et tonton *Jacques André Kabou*; reposez en paix; que le Miséricordieux vous accueille au Paradis ;
- à mes frères et sœurs *Madior, Aziz, Codou, Fatima* ;
- à mes ami(es) : *Yolande Julia Adonon, Jean Marcelin Dacosta, Emilie Adams* ;
- à mes deux jeunes frères de promo : *Jules Mendy et Lamine Coly* ;
- à *Edmond Badiane*, mon Censeur au lycée *Ahoune Sané de Bignona* de 2015 à 2019, qui m'a permis de suivre le plus régulièrement possible les cours à l'université malgré les obligations professionnelles.

REMERCIEMENTS :

Nos profonds remerciements vont à tous ceux qui nous ont apporté leur assistance, leur temps, leur expertise et leurs conseils dans le cadre la réalisation de ce travail.

Tout d'abord, merci au Professeur Oumar Sall ! Au-delà d'être un enseignant de grande qualité vous êtes un homme d'un abord facile, humble, généreux et disposant d'un sens élevé de l'écoute et de la discrétion. Spontanément vous avez accepté de m'encadrer, malgré les nombreux engagements. De plus, j'ai senti votre confiance en moi et en notre collaboration dès notre première entrevue et cela m'a stimulé et m'a motivé à donner le meilleur de moi pour ne pas vous décevoir. Encore, merci !

A mon équipe d'enquêteurs infatigables et toujours disponibles : Seydou Diallo, Mohamed Sané, Gildas Danfa, Amadou Dian Diallo, Jean Mendy. Mille fois merci car sans vous je n'aurais pas pu réaliser ce travail;

A Monsieur Henry Camara, le Président de la Coopérative des Agents de l'Administration *SOFORAL*, merci pour la disponibilité, la gentillesse et les nombreuses informations fournies. Merci à Monsieur Moussa Barry, Président de l'Union Régionale des Coopératives d'Habitat de Ziguinchor ;

Aux responsables et collègues enseignants de la COHAPES à *Djibock* : Hattab Sadio, Ablaye Diatta, Daouda Diatta, Edouard Diédhiou... Merci infiniment pour les moments de partage ! Sincères remerciements aux doyens de la CONACHAP à *Goumel* : Lamine Badji et Aliou Sané.

Merci au Dr. Guy Mbatchou, Secrétaire Général de la COHPUZ.

A mes « anciens » et tout aussi « jeunes frères »: Djiby Sow, Mamadou Thior, Alexandre Badiane, Henry Seck, Abdoul Khadre Sambou, Bouly Sané, merci.

Enfin, une mention très spéciale aux « camarades de la boutique » : Laye Faty, Ismaïla Djiba, Souleymane Diédhiou, Souleymane Mané. Je vous suis reconnaissant pour tous les repas partagés dans la bonne humeur !

SIGLES ET ACRONYMES

ADM : Agence de Développement Municipal

ADS : Aéroports du Sénégal

AGEROUTE : Agence des travaux et de gestion des routes

AMA : Agence des Musulmans d’Afrique, devenue DirectAid

ANCAR: Agence Nationale de Conseil Agricole et Rural

ANSD : Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie

APRAN/SDP : Association pour la Promotion Rurale de l’Arrondissement de Nyassia/Solidarité Développement et Paix

ARD : Agence Régionale de Développement

ASECNA: Agence pour la Sécurité de la Navigation Aérienne en Afrique et à Madagascar

BAD: Banque Africaine de Développement

BAHSO: Bureau d’Assistance aux Collectivités pour l’Habitat Social

BCEAO: Banque Centrale des États de l’Afrique de l’Ouest

BHS: Banque de l’Habitat du Sénégal

CAA: Coopérative d’habitat des Agents de l’Administration

CCOD: Commission Consultative des Opérations Domaniales

CCPA: Comité Consultatif Paritaire d’Agrément

CERP: Centre d’Expansion Rurale Polyvalent

CESCR : United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights ; en français, Comité des Nations Unies pour les droits économiques, sociaux et culturels

CFA: Communauté Financière Africaine

CNAMs: Centre National d’Action Anti-Mines au Sénégal

COHAPES: Coopérative d’Habitat des Professionnels de l’Éducation du Sénégal

COHPUZ: Coopérative d’Habitat du Personnel de l’Université de Ziguinchor

CONACHAP: Coordination Nationale des Coopératives d’Habitat de l’Administration Pénitentiaire

CRFS: Centre Régional de Formation en Santé

DGID: Direction Générale des Impôts et Domaines

DRDR: Direction Régionale des Impôts et Domaines

DRUH: Direction Régionale de l’Urbanisme et de l’Habitat

EATA: École d'Application des Agents Techniques de l'Agriculture

EFI: École de Formation des Instituteurs

FAP : Futur Au Présent

GNSP: Groupement National des Sapeurs-Pompier

HAMO: Société des Habitations Modernes

HLM: Habitation à Loyer Modéré

INSEE: Institut National de la Statistique et des Études Économiques

ISEG: Institut Supérieur d'Économie et de Gestion

ISM: Institut Supérieur de Management

KWF : Banque Allemande de Développement (*Kreditanstalt für Wiederaufbau*)

MEF : Ministère de l'Économie et des Finances

MFDC: Mouvement des Forces Démocratiques de Casamance

NICAD: Numéro d'Identification Cadastral

NINEA: Numéro d'Identification National des Entreprises et des Associations

ODAS : Ordre des Architectes du Sénégal

ONAS: Office National de l'Assainissement du Sénégal

ONG: Organisation Non Gouvernementale

ONU: Organisation des Nations Unies

ONUHABITAT : Programme des Nations Unies pour les établissements humains

PADERCA : Programme d'Appui au Développement Économique et Rural de la Casamance

PATS : Personnel Administratif Technique et de Service

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PIB : Produit Intérieur Brut

PIC : Plan d'Investissement Communal

POS : Plan d'Occupation du Sol

PPDC : Projet Pôle de Développement de la Casamance

PSE : Plan Sénégal Émergent

PUD : Plan Directeur d'Urbanisme

PUDC : Programme d'Urgence de Développement Communautaire

SAPCO : Société d'Aménagement de la Petite-Côte

SCAT-URBAM : Société Centrale d'Aménagement des Terrains Urbains

SCI : Société Civile Immobilière

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SDE : Sénégalaise des Eaux

SEN'EAU : Sénégalaise de l'Eau

SENELEC : Société nationale d'électricité du Sénégal

SICAP : Société Immobilière du Cap-Vert

SIPRES : Société Immobilière de la Presqu'île

SMIG : Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti

SNHLM : Société Nationale des Habitations à Loyers Modérés

SOMIVAC : Société de Mise en Valeur Agricole de la Casamance

SONACOS : Société Nationale de la Commercialisation des Oléagineux du Sénégal

SONATEL : Société Nationale des Télécommunications

SOS : Save Our Souls

SRSD : Service Régional de la Statistique et de la Démographie

UASZ : Université Assane Seck de Ziguinchor

UCAO : Université Catholique de l'Afrique de l'Ouest

UDEN : Union Démocratique des Enseignants du Sénégal

UFR : Unité de Formation et de Recherche

UNACOIS : Union Nationale des Commerçants et Industriels du Sénégal

UNICEF: Fonds des Nations Unies pour l'enfance (*United Nations of International Children's Emergency Fund*)

USAID: Agence des États-Unis pour le Développement International (*United States Agency for International Development*)

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZBC : Ziguinchor Bâtiment et Construction

RESUME

Notre étude aborde la question de la place des coopératives d'habitat dans l'aménagement urbain et l'accès au foncier dans la ville de Ziguinchor, à travers les exemples de quatre (4) coopératives : la CONACHAP, la COHAPES, la COHPUZ et la CAA *SOFORAL*. Son objectif est de montrer que l'option coopérative peut jouer un rôle important dans le développement de la « Capitale du Sud ». Surtout dans un contexte marqué par un déficit aggravé de l'offre en logements décentes et abordables, et une spéculation foncière qui écarte de facto les populations à revenus faibles.

Notre approche méthodologique a consisté en quatre phases. D'abord la recherche bibliographique pour renforcer nos connaissances surtout par rapport à l'habitat social. Puis le travail de terrain avec des enquêtes sur 77 ménages des cités coopératives et 67 ménages riverains. Huit (8) guides d'entretien ont été soumis à des personnes-ressources notamment les responsables institutionnels des coopératives. Les données qualitatives et quantitatives, ainsi recueillies, ont permis d'effectuer des traitements statistiques et cartographiques. Enfin, les résultats obtenus ont pu être corrélés à l'étude analytique du thème de recherche.

Il apparaît, à l'issue de ce travail, que de multiples problèmes se posent aux coopératives d'habitat : lourdeurs et lenteurs administratives, contraintes du financement bancaire, taille réduite des assiettes foncières allouées ou acquises, faiblesse de l'épargne, déficit de viabilisation, quasi-inexistence d'équipements sociaux, intégration insuffisante au tissu urbain communal, enclavement, risque de cloisonnement...

Toutefois, les coopératives sont une option à valoriser et à encourager, car elles constituent, pour les travailleurs à revenus faibles et moyens, une possibilité d'avoir un accès facilité à la terre et de réaliser leur projet immobilier. Elles présentent aussi de nombreux autres avantages : alternative à l'urbanisation anarchique, mixité sociale, attractivité des zones d'habitation riveraines, amélioration de la desserte, de l'électrification et de l'adduction en eau, création d'emplois et d'activités génératrices de revenus...

MOTS-CLES : foncier, aménagement urbain, habitat, coopérative d'habitat, logement.

ABSTRACT:

Our study addresses the question of the place of housing cooperatives in urban planning and access to land in the city of Ziguinchor, through the examples of four (4) cooperatives: CONACHAP, COHAPES, COHPUZ and CAA SOFORAL. Its objective is to show that the cooperative option can play an important role in the development of the "Capital of the South". Especially in a context marked by an aggravated deficit in the supply of decent and affordable housing, and land speculation which effectively excludes low-income populations.

Thus, to carry out this work, our approach consisted, first, in emphasizing the explanation of the two central factors which caused the emergence and development of housing cooperatives: the housing crisis and the land crisis. Then, an analysis of the housing situation in the four (4) residential cities and a presentation of the actors' game. Then, we tried to demonstrate the contribution of cooperatives to urban planning and access to land in Ziguinchor. Finally, we finished by studying their problems and opening up perspectives.

It appears, at the end of this work, that multiple problems arise for housing cooperatives: cumbersome and sluggish administrative procedures, reduced size of the land bases allocated or acquired, low savings, lack of servicing, almost non-existence social facilities, insufficient integration into the urban fabric, isolation, risk of partitioning...

These shortcomings do not mean that the cooperative option has failed. They are also due to structural failures at the state level (bureaucracy, non-integration of the informal sector), at the level of local authorities (weaknesses of investment budgets, administrations more political than technical, lack of long-term vision due to the instability of elective mandates, etc.) at the level of the banking system (loans with very high interest rates).

However, it appears that cooperatives are an option to value and encourage. They constitute, for workers with low and average incomes, a possibility of having an easier access to the ground and to carry out their real estate project. They also have many other advantages: alternative to uncontrolled urbanization, social mix, attractiveness of riverside residential areas, improved service, electrification and water supply, job creation and income-generating activities...

Keys words: landed, urban planning, housing, housing cooperatives

SOMMAIRE

INTRODUCTION GENERALE.....	1
PREMIERE PARTIE : LA CRISE DU LOGEMENT ET LA CRISE FONCIERE: FACTEURS D'EMERGENCE DES COOPERATIVES D'HABITAT A ZIGUINCHOR	21
CHAPITRE I : PRESENTATION DU CADRE DE L'ETUDE.....	27
CHAPITRE II : LA CRISE FONCIERE ET LA CRISE DU LOGEMENT A ZIGUINCHOR	42
DEUXIEME PARTIE : LES COOPERATIVES D'HABITAT A ZIGUINCHOR : UNE CONTRIBUTION A L'AMENAGEMENT URBAIN ET A LA PROPRIETE FONCIERE ?.....	62
CHAPITRE III : L'HABITAT COOPERATIF A ZIGUINCHOR	63
CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN ET A L'ACCES AU FONCIER	105
TROISIEME PARTIE : PROBLEMES ET PERSPECTIVES DE L'HABITAT COOPERATIF	119
CHAPITRE V : LES LIMITES DES COOPERATIVES D'HABITAT	120
CHAPITRE VI : LES PERSPECTIVES	135
CONCLUSION GENERALE	141

INTRODUCTION

1. Contexte

En Afrique tropicale, les villes, pour leur majorité sont nées avec la colonisation occidentale et étaient étroitement liées à celle-ci par leurs fonctions administratives et économiques¹ (Vennetier, 1976). Ainsi, le phénomène urbain n'a été, très souvent, que la transposition d'éléments de civilisation occidentale (mode de vie, habitat, activités professionnelles...) vers des milieux présentant des contextes et des réalités socio-culturelles et économiques différentes. De ce fait, dès l'édification de ces villes, des problèmes ont surgi, ayant pour nom : sous-équipement et marginalisation des zones d'habitation des indigènes.

Si jusqu'au XX^{ème} siècle l'Afrique constituait une zone de très faible urbanisation globale (moins de 5 %) (Coquery-Vidrovitch, 1994). Au lendemain de la Seconde Guerre Mondiale, la croissance démographique des villes des pays en voie de développement, et plus particulièrement des villes d'Afrique tropicale, se fait à un rythme très rapide et devient un des faits majeurs du siècle dernier (Vennetier, 1976).

A cet effet, le taux de croissance de la population urbaine africaine est l'un des plus forts au monde (4 % par an en moyenne entre 1960 et 2010) et il devrait continuer à être supérieur à celui des autres régions d'ici à 2050 (Salenson, 2020). Selon l'OCDE (2020) : " Cette croissance s'opère en grande partie dans les petites et moyennes agglomérations. Les agglomérations urbaines africaines se développent le plus souvent sans bénéficier de politiques ou d'investissements à la hauteur de ces enjeux »².

Dans ce sillage, le Sénégal possède l'un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Afrique noire (47,3 %³). Le développement des centres urbains illustre en grande partie la croissance de la population sénégalaise qui a plus que triplé en 45 ans passant de 5 millions en 1976 (Sané, 2013) à un peu plus de 16 millions aujourd'hui⁴. Les grands centres urbains sont Dakar, mégapole nationale avec ses 3 millions d'habitants soit 23 % de la population sur 0,3 % de la superficie nationale, Thiès, Kaolack, Saint-Louis, Mbour, Touba, Ziguinchor.

Située au Sud-ouest du Sénégal, la ville de Ziguinchor, chef-lieu de la région administrative du même nom, est la métropole de la Basse-Casamance. Avec une population de 205 294

¹ Vennetier P., Les villes d'Afrique tropicale, Paris, Masson, 1976, 190 p, réédition en 1991, 244 p.

² OCDE, Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020, Africapolis, une nouvelle géographie urbaine, février 2020, 208 p.

³ ANSD, Méthodologie Projections démographiques, 2013-2063.

⁴ PopulationData.net, 14 février 2019

habitants (2013)⁵ et une aire urbaine de 289 904 habitants (2018)⁶, elle est le plus grand centre urbain de Casamance.

Aujourd'hui, la ville est marquée par un accroissement très rapide de sa population principalement du fait de deux facteurs : un accroissement naturel élevé et d'importants flux migratoires entrants.

A titre illustratif, si l'on se base sur les conclusions du recensement national de 2013, la population de la ville de Ziguinchor (205 294 hab), rapportée à la population de la région (549 151 hab) représente 37,38 % de l'ensemble régional et 82,69 % de la population départementale. Mais le rythme d'accroissement de la population de la ville ces 30 dernières années, révèle encore mieux cette explosion démographique. En effet, la ville est passée de 124 283 habitants en 1988 à 225 024 habitants en 2016⁷, soit un taux d'accroissement moyen (TAM) de 81,05 % sur 30 ans et de 2,7 % par an.

Par ailleurs, Ziguinchor, pôle structurant de la Basse-Casamance, exerce, d'une part une forte attraction sur les espaces ruraux de la région et même au-delà, et d'autre part, attire des flux de migration liés à sa situation géographique qui en fait un carrefour de communication vers la Gambie, la Guinée-Bissau, la Moyenne et la Haute-Casamance, à son statut de principal centre urbain et administratif de la Casamance, à l'existence de l'université Assane Seck, de deux hôpitaux régionaux, au foisonnement d'instituts de formation professionnelle (Sakho et al., 2016) et également à son statut de centre de stockage et d'exportation des noix d'anacardiens qui attire une main-d'œuvre saisonnière nationale et internationale (ex : Guinéens, Bissau-guinéens, Indiens).

On peut donc légitimement parler aujourd'hui de « forte polarisation » pour illustrer le déséquilibre entre Ziguinchor et les autres centres urbains de la région que sont Bignona, Oussouye, Cap-Skiring et Kafountine, mais aussi pour illustrer la dynamique d'étalement très rapide de la ville.

En effet, l'accroissement démographique important s'accompagne d'une expansion spatiale de la ville qui a quasiment épuisé ses réserves foncières communales et se déploie désormais sur le territoire de la commune de *Niaguis* (Sy et al. 2012). Ainsi, l'agglomération ziguinchoroise tend à s'élargir sur les localités périphériques rurales mais en voie d'urbanisation : *Kantène, Mandina Mancagne, Djibélor, Boutoute...*

⁵ ANSD, RGPHAE 2013

⁶ Selon le site PopulationData.net (publication du 14 février 2019), la population du Sénégal serait de 16 209 125 habitants en 2019

⁷ ANSD, RGPHAE 1988 et SES 2016

Cette urbanisation rapide pose de nombreux problèmes : urbanisation anarchique, crise du logement avec la cherté des loyers, hausse des prix des terrains à cause de la forte spéculation foncière, insuffisance de l'offre en logements de qualité, prolifération des habitats précaires, litiges fonciers intercommunaux...

Face à cette situation, l'Etat du Sénégal, à travers les différents ministères concernés par la question urbaine, les services déconcentrés mais aussi les collectivités locales, a entrepris des initiatives en termes d'aménagement, de planification et de gestion urbaine, mais aussi, très concrètement avec des programmes de réalisation d'infrastructures, d'équipements et de logements. Nous pouvons prendre pour exemples, d'abord le Programme de Modernisation des Villes (PROMOVILLES) pour la période 2015-2025, en deux phases de 5 ans chacune. Doté d'une enveloppe de 280 milliards de francs CFA, il a pour objectifs le développement des infrastructures routières, le renforcement du système d'assainissement collectif, la mise en place d'un système d'éclairage public, l'amélioration du cadre de vie et l'entretien et la maintenance des ouvrages. Ce programme couvre 13 communes-villes dont 10 sur les 14 chefs-lieux de régions du pays. A Ziguinchor, PROMOVILLES, dans sa phase 1, a déjà permis une amélioration notoire de l'éclairage public dans les rues et ruelles de la commune avec l'installation de 1400 lampadaires et le pavage de 5 km de voirie intérieure (ex : Boulevard Alpha, Santhiaba, Boucotte-Est...).

Ensuite, il y a le Programme d'Appui aux Communes et Agglomérations du Sénégal (PACASEN) pour la période 2019-2023 avec un budget de 130 milliards de francs CFA. Il repose sur le financement d'investissements dans les services sociaux de base, le renforcement des capacités de maîtrise-d'ouvrage directe des municipalités avec l'accompagnement des Agences de Développement Municipales (ADM) et des Agences Régionales de Développement (ARD). Le PACASEN concerne 132 communes du Sénégal et constitue un des éléments de mise en œuvre de l'Acte III de la Décentralisation, en adéquation avec les objectifs du Plan Sénégal Emergent (PSE). Une enveloppe de 5,49 milliards de francs CFA sur 5 ans a été allouée à la commune de Ziguinchor pour la réalisation de 7 km de voirie intérieure et l'aménagement des berges du fleuve Casamance à Boudody, entre autres.

Enfin, pour faciliter l'accès au foncier et au logement à tous les Sénégalais, notamment ceux à revenus faibles et à la classe moyenne, l'Etat, à travers le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène Publique (MULHP) a lancé, pour la période 2020-2025, le programme 100 000 Logements. Ce programme vise aussi la sécurisation du foncier par le titrage et la réalisation d'aménagements de qualités pour des logements décents

(infrastructures sociales de base pour lutter, notamment, contre les inondations) sans recours au budget de l'Etat. Enfin, il promeut de nouveaux modes de financements bancaires moins contraignants et la création d'une véritable industrie locale ou régionale de la construction. Il repose essentiellement sur la mobilisation foncière par l'intermédiaires des 27 pôles urbains créés (ou prévus) par l'Acte III de la décentralisation, afin que les politiques de logements ne soient plus exclusivement dépendantes des communes incite les communes à mettre à la disposition des sociétés publiques ou privées de promotion immobilière des assiettes foncières pour la construction de logements sociaux avec des facilités fiscales

En ce sens, la promotion de l'habitat social à travers le développement des coopératives d'habitat semble aussi être une alternative à la crise du foncier et du logement.

C'est dans ce contexte que nous souhaitons inscrire notre étude. Celle-ci se décline en trois axes fondamentaux : dans un premier temps la crise du foncier et du logement à Ziguinchor, dans un deuxième temps l'importance des coopératives d'habitat en tant qu'outil d'aménagement urbain et d'accès au foncier et dans un troisième temps l'analyse des problèmes auxquels ces coopératives sont confrontées et les perspectives qui se dégagent.

2. Justifications

Depuis sa création en 2007, l'université Assane Seck s'est voulue une institution au service des enjeux et des besoins de la société ; une université capable d'être un levier du développement du Sénégal et de l'Afrique par la promotion de la recherche et de l'innovation scientifique. En témoignent la diversité et la richesse de l'offre de formations « professionnalisantes » et incubatrices d'innovations : océanographie, aménagement et gestion durable des écosystèmes forestiers et agroforestiers, management des activités du tourisme et culture pour ne citer que celles-là.

Le Département de Géographie de l'UFR Sciences et Technologies s'inscrit dans cette dynamique de contribution au développement de la Casamance en particulier et du Sénégal en général, à travers son master intitulé « Espaces, Sociétés et Développement » et ses deux spécialités : « Aménagement et Territoires » et « Environnement et Développement ».

Ce master est centré sur l'étude des milieux tropicaux et la compréhension des dynamiques environnementales et sociétales qui s'y déroulent. Il est un cadre qui, depuis 2012, permet aux étudiants-chercheurs de produire des mémoires visant à mettre en relation ces dynamiques avec les politiques de gouvernance et de gestion publique, avec les stratégies d'aménagement

et de gestion des territoires et de planification urbaine, avec les problèmes de développement inhérents à l'Afrique subsaharienne.

Ces objectifs généraux ont justifié en nous le choix de notre thématique de recherche portant sur la contribution des coopératives d'habitat à l'aménagement urbain.

Cette étude se justifie également par la dynamique de développement de l'option coopérative qui prend de plus en plus d'ampleur au Sénégal, en général et à Ziguinchor, en particulier. Du point de vue technico-politique, notre étude pourrait permettre de jeter les bases de l'évaluation de l'opérationnalité des politiques d'urbanisme et d'habitat à Ziguinchor, mais aussi des projets immobiliers sous le prisme de l'habitat social et particulièrement des coopératives d'habitat.

Pour la ville de Ziguinchor et pour la région, cette étude novatrice pourrait être intéressante en ce sens qu'elle permet de dresser un bilan sur, d'un côté, les réussites, les avantages et les acquis de ces projets immobiliers ; d'un autre côté, sur leurs échecs, leurs insuffisances et leurs défaillances. Ensuite, de s'en inspirer pour apporter des améliorations surtout en rapport avec les perspectives qui s'offrent aux coopératives en termes de développement et d'expansion. Et enfin de servir de support scientifique pour la conception de programmes futurs de planification et d'aménagement urbain, pour les autorités locales chargées de la gouvernance urbaine et pour l'ensemble des services qui interviennent dans la gestion urbaine.

3. Etat de l'art

Après avoir consulté la bibliographie disponible, nous avons convenu, de procéder à une analyse par une approche thématique de l'état de l'art sur notre sujet de recherche. Ce travail a pour but de nous permettre de démontrer que nous avons bien campé notre problématique de recherche.

Il apparaît que la problématique de l'habitat social et plus particulièrement de l'habitat coopératif et sa relation avec l'aménagement urbain a été abordée sous plusieurs angles par des aménagistes-urbanistes, des géographes, des sociologues, mais aussi par des politiques (élus locaux, législateurs, organisations internationales...)

Ainsi, le Comité des Nations Unies pour les droits économiques, sociaux et culturels (CESCR), un organe du Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme et ONU-Habitat ont souligné, en 2010 que parmi les multiples objectifs de l'aménagement urbain figurait en bonne place la conception d'un habitat fonctionnel et durable, qui promeuve

la mixité sociale et évite le mal logement. A cet effet, : « *le droit à un logement convenable (...) doit être considéré comme le droit de vivre quelque part en sécurité, paix et avec dignité* ».

Et de poursuivre :

« *Le droit à un logement adéquat recouvre des libertés, parmi lesquelles:*

- *la protection contre les expulsions forcées, la destruction et la démolition arbitraires de son logement;*
- *le droit de ne pas subir d'ingérences arbitraires dans son logement, sa vie privée et sa famille;*
- *le droit de choisir sa résidence, de décider du lieu où l'on souhaite vivre et de circuler librement ;*
- *le droit à un logement adéquat recouvre des droits, parmi lesquels:*
- *la sécurité foncière;*
- *la restitution d'un logement, de terres et de biens;*
- *l'accès égal et sans discrimination à un logement adéquat;*
- *la participation à la prise de décisions en matière de logement aux niveaux national et communautaire* ».

L'urbaniste Piéchaud J-P. (2013) dans son article « La ville, l'habitat, l'aménagement du territoire », affirme que le logement et plus généralement l'habitat concernent à la fois les problèmes sociaux (le droit au logement), l'urbanisme et les transports (économies d'espace et en même temps contribuer à organiser la ville pour que les lieux d'habitat soient en harmonie avec les lieux de travail, la localisation des services et des pôles de vie culturelle...), l'énergie (économies d'énergie et limitation des émanations des gaz à effet de serre) et l'écologie (ne pas dégrader l'environnement, être économe en eau, traiter les eaux usées, limiter le volume des déchets, etc.). Cette approche systémique également défendue par Vilmin T. (1999) dans son ouvrage « L'aménagement urbain en France : une approche systémique » confirme que la question de l'habitat est un maillon essentiel de l'aménagement du territoire surtout si l'on prend en compte le contexte sénégalais marqué par le creusement des inégalités dans l'accès au foncier et au logement.

En effet, Sané Y. (2013) dans son article « La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente » affirme qu'une bonne partie des habitants des villes sénégalaises vit dans des quartiers auto-construits de plus en plus éloignés des centres, et/ou dans des quartiers non

conformes aux réglementations en vigueur. Conscient de ces insuffisances, l'Etat du Sénégal, s'est engagé dans une série de réformes visant à une meilleure démocratisation de l'accès au logement.

D'abord, il y a la loi n°83-07 du 28 janvier 1983 sur les coopératives d'habitat et son décret d'application n°83-320 du 25 mars 1983.

Ensuite, il y a la loi n°96-07 du 22 mars 1996 qui fait de l'aménagement du territoire, de la planification, des domaines, de l'urbanisme et de l'habitat des compétences transférées aux collectivités locales. Cette loi devait permettre, dans le cadre du processus de décentralisation, de mieux associer les populations à la gestion de leurs affaires propres.

Puis, face au constat fait sur l'illogisme des coûts du loyer dans les grandes villes surtout, l'Assemblée Nationale a adopté la loi n°2014-03 du 22 janvier 2014⁸ portant baisse des loyers.

En outre, le Plan Sénégal Émergent, référentiel de la politique économique et sociale sur le moyen et le long terme (2012 à l'horizon 2035), place l'habitat social au cœur de sa stratégie d'émergence. En effet, inclus dans l'Axe I du PSE (Transformation structurelle de l'économie et croissance), l'habitat social est considéré comme un moteur de croissance sectoriel à enclencher.

Enfin, il y a la loi n° 2016-31 du 8 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social qui, dans son exposé des motifs, revient sur la dimension politique de l'habitat social en tant qu'enjeu stratégique et sur sa dimension socio-économique en tant que facteur d'équité sociale et de développement économique.

L'arsenal législatif sénégalais en matière d'urbanisme, d'habitat et de logement, mais aussi la création de sociétés immobilières publiques avant même l'indépendance (SICAP 1952, OHLM 1959, HAMO 1981, SCAT-URBAM 1988) traduit ce que Sané (2013) appelle le « dirigisme de l'Etat dans la politique de l'habitat » pour faire face à l'urbanisation rapide et sous-intégrée.

Toutefois, la croissance démographique galopante combinée à deux décennies de sécheresse (années 70 et 80) ont fait peser une pression très forte sur Dakar et les autres grandes villes sénégalaises confrontées à un exode rural massif. Aussi, Dubresson et Jaglin (2001) dans leur

⁸ Plus exactement, il s'agit de la loi n°2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée.

article intitulé « Gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne : pour une géographie de la régulation », mais aussi Diop (2004) dans son ouvrage « Gouverner le Sénégal : entre ajustement structurel et développement durable » soulignent que la régulation publique a été défaillante, ce qui a stimulé l'émergence d'initiatives populaires dans un contexte d'ajustement structurel et de désengagement de l'Etat : les coopératives d'habitat étaient nées.

Le foisonnement des coopératives d'habitat noté au Sénégal (plus de 700 coopératives regroupant plus de 300 000 membres) est le reflet de la persistance de problèmes structurels : l'insuffisance de l'offre publique en logements et surtout en logements accessibles aux classes défavorisées, le déficit en terrains lotis et aménagés et le coût presque inaccessible des terrains en zone urbaine pour les moins nantis. Et Sané (2013) déduit que : *« La conséquence la plus immédiate est que les populations désœuvrées trouvent elles-mêmes les moyens d'aménager le foncier, fut-ce illégalement »*. Ce qui fait le lit de l'urbanisation anarchique avec le développement de quartiers précaires et de logements insalubres. Une urbanisation anarchique liée aux carences en matière d'aménagement urbain et au manque de planification. Ainsi, en 2013, seules 26% des communes sénégalaises disposaient de documents de planification urbaine ; elles sont 50% aujourd'hui⁹ à en disposer. La « Capitale du Sud », marquée par un fort accroissement démographique et urbain et où 85% de la population réside dans des logements auto-construits¹⁰ et dépend d'emplois informels, n'échappe pas à ces problèmes.

La problématique générale de l'urbanisation et celle de l'habitat à Ziguinchor ont été étudiées par de nombreux auteurs à travers :

- des ouvrages généraux (Bruneau 1979), des thèses de doctorat (Trincas, 1984), des articles publiés dans des revues universitaires ou spécialisées (Hesseling et Sypkens, 1985 ; Sy et Sakho, 2013 ; Sy et Sané, 2015 ; Sakho et al., 2016 ; Sané, 2013 ; Sy et al., 2012 ; Sène et Kane, 2018 ; Gomis et al., 2019 et 2020, Sy et Mballo, 2019 ...), des mémoires de master 2 (Keïta, 2013 ; Sow, 2014, Gomis, 2014 ; Guèye, 2016 ; Diallo, 2017 ; Koundoul, 2019 ; Daff, 2020...);
- des rapports d'organismes publics et non gouvernementaux (APRAN/SDP 2009), des posters de recherches scientifiques...

Si, bien entendu, les écarts chronologiques, les angles d'approche et les thématiques spécifiques de recherche diffèrent ou se complètent, globalement on peut tirer quelques enseignements majeurs et corrélables.

⁹ Bureau Opération Suivi du Plan Sénégal Émergent

¹⁰ ANSD, RGPFAE 2013

D'abord, Sy et *al.*, (2012), dans leur article « La vulnérabilité de la ville de Ziguinchor face aux inondations », précisent que le cadre physique contraignant du site de Ziguinchor est intrinsèquement source de difficultés en termes d'aménagement. Difficultés auxquelles viennent s'ajouter des obstacles territoriaux et institutionnels liés d'une part à la configuration géographique de la commune de Ziguinchor presque entièrement ceinturée par la commune de *Niaguis* et d'autre part au principe d'égalité des collectivités locales. Selon ce principe, aucune collectivité, sous le prétexte qu'elle soit plus peuplée ou plus attractive économiquement, n'a le droit d'occuper le territoire d'une collectivité limitrophe.

Ensuite, Sy et Sakho (2013), dans leur article intitulé « Dynamique des paysages périurbains de la ville de Ziguinchor au Sénégal », rappellent l'urgence de mettre en œuvre des documents de planification urbaine (remise à jour du PDU, élaboration d'un SDAU), mais aussi de se donner les moyens de les appliquer. Cela a pour objectif, dans un premier temps, de freiner l'urbanisation anarchique et de contrôler l'étalement, et probablement, dans un second temps, de restructurer certaines portions de la ville (les quartiers précaires de *Néma II*, *Kadior* à *Boucotte-est*, *Cité-Faro* à *Kénya*, *Cité-Palmiers* à *Lyndiane*, *Cobitène*, *Coboda*...).

Par ailleurs, Sow (2014), dans son mémoire de master « Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014 », montre l'évolution des limites spatiales de la ville liée à sa croissance urbaine; un travail qu'avait initié Pierre-Xavier Trincaz, mais en remontant plus loin dans le temps (de l'époque coloniale au début des années 1970). Ainsi, de 3 400 ha en 1972, la superficie communale est passée à 4 450 ha en 2010.

Dans ce sillage, Gomis, (2014) dans son mémoire de master « Étude de l'habitat spontané dans la commune de Ziguinchor : cas du sous quartier de *Néma 2* », mais aussi Sow et *al.*, (2019) dans leur article « Etalement urbain et production foncière en marge de la ville de Ziguinchor » rappellent que les sécheresses des années 1970 et l'éclatement de la crise casamançaise au début des années 1980, ont été les catalyseurs de la croissance démographique de la ville qui s'est manifestée par des extensions plus spontanées que volontaires entraînant ainsi un bon nombre de constructions informelles et de quartiers non réglementaires. Ils précisent à la suite de Sakho et *al.*, (2015) dans l'article « La production de la ville sur les marges : cas de la ville de Ziguinchor », que le retour à un climat de paix depuis la fin des années 2000, la reprise de l'économie, la floraison des projets et programme de développement initiés par l'Etat, les partenaires de la coopération bilatérale et multilatérale, les ONG, la construction de l'université Assane Seck, l'installation d'instituts supérieurs d'enseignement professionnel et l'afflux de fonctionnaires du secteur public et du privé ont été autant de facteurs corrélés ayant déclenché une explosion du marché foncier et

immobilier (développement des logements locatifs, hausse des loyers, forte spéculation foncière, inflation des prix des parcelles même non loties, développement des coopératives d'habitat...). Dans ce même article, Sakho et *al.*, ont tenté une analyse du jeu des acteurs responsables de ce que l'on pourrait légitimement appeler aujourd'hui une crise foncière et immobilière à Ziguinchor : les acteurs institutionnels (services centraux et déconcentrés de l'Etat et municipalité), les acteurs privés (candidats au logement locatif et privatif, les entrepreneurs formels comme informels, agents économiques de la production de logements et les autochtones dépositaires coutumiers des terrains convoités).

Comme alternative à l'informalité urbaine, à l'inflation des loyers et à la raréfaction du foncier constructible, l'option coopérative s'est vue appropriée par les travailleurs dans l'optique de bénéficier de logements décents et de jouir de la propriété foncière.

L'habitat coopératif vient donc en réponse à la crise du logement en apportant plus de solidarité et d'efficacité économique, sociale et environnementale. De nombreuses initiatives de logements coopératifs sont nées à travers le monde pour la promotion d'un habitat solidaire et non spéculatif. Les coopératives d'habitat, aussi appelées coopératives d'habitations, coopératives d'habitants ou encore coopératives de logement en Europe (Suisse, Norvège, Allemagne, France, Espagne, Italie ...) et en Amérique (États-Unis, Canada, Uruguay, Argentine ...) ne constituent pas un phénomène nouveau. En effet, selon le Labo de l'ESS¹¹ (Économie Sociale et Solidaire) : *« les premières coopératives d'habitation sont mises en place au XIX^{ème} siècle par les mouvements syndicalistes. L'idée est alors d'aider les ouvriers à échapper aux menaces d'expulsion des propriétaires en cas de non-paiement des loyers. La formule rencontre un certain succès. Elle est même vivement encouragée sous la Troisième République, qui loue déjà ses vertus fédératrices et sociales. Mais le modèle a fini par se marginaliser. Avec l'avènement de la société de consommation, des millions de ménages voient dans l'achat d'un logement une étape incontournable. La propriété privée devient la norme »*.

Aujourd'hui, en Europe et en Amérique, au-delà de sa vocation première de voie vers l'accès au logement et à la propriété collective pour les classes moyennes et populaires, l'habitat coopératif s'inscrit dans une dynamique de promotion d'un habitat social durable et écologique. Il se matérialise par des logements sous formes d'immeubles en location-vente où vivent des coopérateurs qui acquièrent la propriété collective et gèrent de manière collégiale leur bien commun (entretien, nettoyage, jardinage ...).

¹¹Le Labo de l'ESS est un think tank français, créé en 2010, qui fait connaître et reconnaître l'économie sociale et solidaire à travers ses travaux, ses publications et ses événements grand public.

Par contre, au Sénégal, l'habitat coopératif se décline en logements sous formes de résidences individuelles mais regroupées dans le cadre de cités d'habitations réunissant généralement des travailleurs appartenant à la même corporation. Ainsi, on retrouve des coopératives de la Gendarmerie, de l'Armée, de la SONATEL, de la SENELEC, des ONG, des Enseignants... De plus, ici, la finalité est de permettre aux travailleurs d'acquérir plus facilement la propriété privée du foncier.

Enfin, il nous faut souligner qu'à part quelques paragraphes dans des mémoires et articles (Sakho et Sy, 2013 ; Sakho et *al.*, 2016), nous n'avons pas eu la possibilité de trouver, à travers nos recherches, des travaux antérieurs spécifiquement orientés sur les coopératives d'habitat à Ziguinchor et plus généralement au Sénégal. Pour nous, cela a présagé, de prime abord, de la pertinence et de l'utilité de notre thème de recherche, mais également de la nécessité de l'approfondir.

4. Problématique

Le développement des espaces urbains en Afrique Noire est un processus extrêmement dynamique et très révélateur de l'urbanisation galopante du continent. Ziguinchor, métropole du Sud, est, à l'image des autres villes sénégalaises, confrontée à une problématique tenace : la faiblesse des politiques de planification et d'aménagement urbains¹² qui n'arrivent pas encore à juguler le phénomène de l'urbanisation sous-intégrée et ses corollaires. Ceux-ci se déclinent en termes d'extension urbaine non planifiée, de montée de la pauvreté urbaine, d'augmentation du chômage, de vulnérabilité face aux risques et catastrophes....¹³

Par ailleurs, comme le souligne Sané, (2013), l'habitat reste le principal moteur de l'expansion spatiale des villes sénégalaises. Et malheureusement les conditions d'accès au logement font que les couches populaires à faibles revenus sont globalement désavantagées par les projets immobiliers étatiques ou privés. A cela, il faut ajouter la forte augmentation des prix des logements urbains, à cause de la rareté des terrains aménagés et équipés et des parcelles titrées ; les coûts élevés des matériaux de construction ; de la spéculation foncière dans les villes ; [...] ; et de la fiscalisation élevée et multiple (TVA, taux d'enregistrement, etc.) du coût du logement¹⁴.

¹² De l'avis même du M. Abdou Karim Fofana, Ministre de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, « Seules 7% des communes au Sénégal disposent d'un Plan d'urbanisme » (septembre 2020), ce qui correspond à 40 communes sur un total de 557.

¹³ ONUHABITAT (2012) : « Profil du secteur du logement du Sénégal », Programme des Nations Unies pour les établissements humains, 131 pages.

¹⁴ ONUHABITAT, Profil du secteur du logement du Sénégal 2012

Aussi nous nous sommes demandés si l’habitat social à travers la promotion des coopératives d’habitat pouvait constituer une alternative à l’urbanisation désordonnée à Ziguinchor et constituer un modèle parmi tant d’autres d’aménagement de l’espace communal. Mais de nombreuses zones d’ombre existent et seront à éclairer tout au long de notre travail de recherche :

- les conditions d’accès aux logements sociaux permettent-elles réellement aux classes populaires de pouvoir intégrer les coopératives d’habitat ?
- les terrains à usage d’habitat coopératif sont-ils suffisamment viabilisés avant la délivrance des autorisations de construire ?
- le produit fini livré (maison clé-en-main ou auto-construction) répond-t-il toujours aux standards de qualité et aux désirs des occupants ?
- la multiplication des coopératives ne va-t-elle pas freiner la mixité sociale et renforcer la ségrégation socio-spatiale déjà existante et illustrative des inégalités socio-économiques ?

5. Questions de recherche

a. Question principale :

En quoi les coopératives d’habitat peuvent-elles constituer une contribution à l’aménagement urbain et à l’accès au foncier à Ziguinchor ?

b. Questions spécifiques :

- Comment se manifeste la crise foncière et celle du logement à Ziguinchor ?
- En quoi les coopératives d’habitat sont-elles des outils d’aménagement urbain et d’accès au foncier à Ziguinchor ?
- Quels sont les problèmes et les perspectives de l’habitat coopératif à Ziguinchor ?

6. Objectifs

a. Objectif général :

Notre étude permettra de comprendre la contribution des coopératives d’habitat à l’aménagement et à l’accès au foncier dans l’agglomération ziguinchoroise.

b. Objectifs spécifiques :

- Expliquer la crise foncière et la crise du logement à Ziguinchor ;

- Démontrer que les coopératives d'habitat participent à l'aménagement urbain à Ziguinchor et permettent un accès plus facile au foncier pour les travailleurs à revenus faibles et irréguliers;
- analyser les limites et les perspectives des coopératives d'habitat à Ziguinchor.

7. Hypothèses

a. Hypothèse générale

À partir de ce qui précède, nous pouvons formuler l'hypothèse principale :

Les coopératives d'habitat contribuent à l'aménagement urbain et à l'accès au foncier dans l'agglomération ziguinchoroise.

b. Hypothèses spécifiques

- la crise du logement et la crise foncière à Ziguinchor se manifestent par la flambée des loyers et une forte spéculation foncière ;
- les coopératives d'habitat participent à l'aménagement urbain de Ziguinchor car elles constituent une alternative à l'urbanisation sous-intégrée et présentent des conditions favorables à l'accès au foncier et au logement décent pour les travailleurs des classes moyennes et populaires;
- les coopératives d'habitat, limitées par un système bureaucratique favorisant les fonctionnaires et par un épuisement des surfaces constructibles dans la commune de Ziguinchor, se déploient de plus en plus vers les communes environnantes.

8. Méthodologie

Pour mener à bien notre travail, nous avons déroulé un plan d'action en plusieurs étapes :

- **Revue documentaire**

La recherche documentaire s'est faite, d'une part, par internet en consultant des portails de recherche et des sites comme *Google Scholar*, *Cairn info*, *Research Gate*, *Persée*, *Open Edition Journals*, pour accéder aux articles publiés dans les revues scientifiques (*Geopolis*, *Metropolitiques*, *Cybergeog*, *Leïdi*, *Cinq Continents*, *Territoires d'Afrique*, *REMSES*, *EWASH&TI*, *Cahiers d'Outre-Mer* ...) et à certains ouvrages comme « *Espaces disputés en Afrique Noire : Pratiques foncières locales* » (1986) de B. Crousse, E. Le Bris et E. Le Roy. ; « *L'aménagement urbain en France, une approche systémique* » (1999) de Thierry VILMIN ; « *Gouverner le Sénégal : entre ajustement structurel et développement durable* » (2004) de Momar Coumba Diop ; ou encore « *Investir dans la ville africaine – Les émigrés et l'habitat à Dakar* » (2009) de Serigne Mansour Tall.

D'autre part nous nous sommes orientés vers une recherche bibliographique à la bibliothèque de l'université Assane Seck, puis à celle de l'Alliance Française de Ziguinchor.

Ensuite, pour avoir accès à une documentation plus technique (Plan Directeur d'Urbanisme, Plan d'Investissement Communal, plans cadastraux, plans de lotissements, barème des prix de vente du m² des terrains domaniaux dans la Commune de Ziguinchor ...), nous nous sommes rapprochés des services techniques régionaux de Ziguinchor comme le Centre des Services Fiscaux (Impôts et Domaines), du Service Régional du Cadastre, de la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat).

Il serait intéressant de distinguer :

- les ouvrages généraux (livres imprimés et/ou numériques) ;
- les documents scientifiques (mémoires, thèses, articles) ;
- rapports d'études : ANSD, Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, institutions internationales (ONU HABITAT, OCDE), des ONG ;
- les articles de presse en ligne (webographie).

- **Collecte de données de terrain**

La phase de terrain s'est faite en trois axes :

- des visites exploratoires dans les coopératives et les quartiers riverains : en février et mars 2019;

- des enquêtes en direction des ménages des cités résidentielles des coopératives et des ménages des habitations riveraines : d'août à octobre 2019;
 - des entretiens avec les responsables des coopératives d'habitat, les représentants des services techniques et administratifs et le directeur de l'agence de la BHS de Ziguinchor : de décembre 2019 à mars 2020.
- **Observations et photographies**

La première étape de la collecte des données de terrain a été de nous renseigner sur l'ensemble des coopératives créées dans la région de Ziguinchor et de là, de recenser celles qui ont effectivement réalisé leurs projets immobiliers et celles qui sont en train de les réaliser. Après cela, nous avons démarré une série de reconnaissances des cadres spatiaux à étudier à travers des visites d'observation dans les quatre cités-cibles de notre étude, de nous familiariser avec l'environnement interne et externe de ces zones résidentielles, de nous imprégner des réalisations. Puis nous nous sommes présentés aux responsables des coopératives et avons fait connaissance avec quelques résidents afin de leur présenter notre projet de recherche. Ces visites nous ont permis de prendre un grand nombre de photos qui agrémenteront notre mémoire et constitueront des témoignages iconographiques du travail de terrain effectué.

- **Enquêtes-ménages**

Les enquêtes-ménages ont été réalisées grâce à deux types de questionnaires : un premier questionnaire à l'intention des ménages des cités résidentielles des coopératives et un deuxième questionnaire à l'intention des ménages riverains des coopératives d'habitat.

Échantillonnage

Pour l'enquête destinée aux coopératives d'habitat nous nous sommes fixés pour objectif de soumettre un questionnaire à tous les résidents des cités étant donné que les ménages n'étaient pas importants en nombre (tableau 1): 26 pour la CONACHAP, 50 pour la COHAPES, 36 pour *SOFORAL* et 6 pour la COHPUZ. Au passage, il faut préciser qu'un ménage correspond à une maison ou une parcelle. Mais une fois sur le terrain, des obstacles persistants nous ont empêchés d'atteindre ce but :

- les rejets : à la CONACHAP et à SOFORAL, certains occupants de ménages, notamment ceux ayant acheté des parcelles ou des maisons auprès d'anciens coopérateurs ont décliné nos propositions de se faire administrer le questionnaire¹⁵ ;
- les indisponibilités répétées : durant les matinées, les responsables de ménages (époux et épouses) étaient au travail ; les épouses, femmes aux foyers n'étaient pas toujours disponibles (marché, cuisine, sieste ...), leurs filles ou fils adultes étaient soit des étudiants hors de Ziguinchor, ou des élèves de classe de Terminale rarement à la maison ; souvent nous ne trouvions dans les maisons que les domestiques et des enfants en bas-âge ; il fallait ainsi attendre que les parents reviennent du travail et finissent de se reposer pour que nous puissions échanger avec eux ; il nous est arrivé, plusieurs fois de travailler jusqu'à 20h.

A cause de ces écueils, nous n'avons pas pu administrer les questionnaires à tous les responsables de ménage, sauf pour la COHPUZ où il n'y avait que 6 ménages. En définitive, nous sommes parvenus aux pourcentages d'enquêtes réalisées suivants :

Tableau 1 : Ménages enquêtés par coopérative (Kalama 2020)

Cités	Ménages	Ménages enquêtés	Pourcentages enquêtés
CONACHAP	26	11	42,3%
COHAPES	50	30	60%
SOFORAL	36	30	83,3% ¹⁶
COHPUZ	6	6	100% ¹⁷

Pour les ménages riverains des coopératives (tableau 2), nous avons ciblé, autour de chaque cité, deux rangées de maisons pour comprendre les interactions entre ces deux zones d'habitation en faisant jouer au mieux le facteur de proximité géographique. Les résultats sont les suivants :

Tableau 2 : Ménages riverains enquêtés (Kalama 2020)

Cités	Quartiers	Ménages riv.*enquêtés	Mén.*/Quartiers
Riv-CONACHAP	<i>Goumel</i>	10	116
Riv-COHAPES	<i>Djibock</i>	18	690
Riv-SOFORAL	<i>Diabir</i>	21	215
Riv-COHPUZ	<i>Kénya</i>	18	492

riv.* : riverains Mén.* : Ménages

¹⁵ Ils estimaient ne pas être concernés par le questionnaire car ils n'étaient pas des membres des coopératives.

¹⁶ En plus des 30 ménages nous avons enquêté 17 coopérateurs non-résidents.

¹⁷ En plus des 6 ménages nous avons enquêté et 14 coopérateurs non-résidents.

La pré-enquête

Le pré-test est une étape à l'importance souvent insoupçonnée, mais fondamentale pour un bon déroulement des enquêtes-ménages. Son administration à quelques ménages (trois pour la CONACHAP et cinq pour la COHAPES) nous a permis de recenser les questions ambiguës, les redondances, de repérer les omissions, d'évaluer la durée du questionnaire. Il nous a aussi aidés à déterminer la clarté et la précision des questions. En un tout le pré-test permet d'affiner le questionnaire, de le rendre pratique et efficace afin de permettre à nos interlocuteurs de bien nous saisir et d'éviter de leur faire perdre du temps.

Déroulement de l'enquête

Les enquêtes se sont déroulées d'août à octobre 2019 pour les ménages des coopératives. Il était fondamental pour nous de travailler pendant l'hivernage pour bien comprendre les problématiques liées à l'assainissement, aux inondations, à l'humidité, à l'étanchéité des murs et plafonds, à la mobilité des populations, à l'accessibilité des cités et à leur desserte par les transports en commun ... Nous avons dû travailler en solo, car les étudiants étaient en vacances et donc nous n'avons pas pu bénéficier d'un soutien pendant les enquêtes. Par contre, pour les enquêtes en direction des ménages-riverains que nous avons réalisés en janvier 2020, nous avons pu travailler en équipe avec 4 étudiants venus nous prêter main-forte.

Le questionnaire à l'intention des coopératives compte 82 questions regroupées en 7 parties : l'identification du profil du responsable de ménage, les conditions d'adhésion et d'installation des coopérateurs, le statut du foncier et les documents d'urbanisme, le coût financier, les règles d'aménagement et d'urbanisme, la vie sociale, la mixité urbaine et le cloisonnement, les impacts de la coopératives et les perspectives.

Le questionnaire à l'intention des ménages riverains est composé de 29 questions regroupées en trois parties : l'identification du profil du responsable de ménage, le processus d'installation des résidents, les impacts de la coopérative dans le quartier.

- Entretiens

La nécessité de procéder à des entretiens nous a menés à la rencontre des acteurs de l'habitat social dans le but de comprendre le jeu des acteurs et le niveau d'implication de chacun. Nous avons ainsi rencontré le chargé des coopératives d'habitat au niveau de la Direction Régionale du Développement Rural (DRDR), représentant le ministère de l'Agriculture, le coordinateur de l'Union Régionale des Coopératives d'Habitat de Ziguinchor, les responsables des quatre coopératives-cibles de notre étude, le chef de la Division Régionale

de l'Urbanisme et de l'Habitat à la retraite et le chef de l'agence de la Banque de l'Habitat du Sénégal. A chacun de ces responsables, des guides d'entretien ont été administrés.

Par la suite, nous nous sommes rendus au Centre des Services Fiscaux (Impôts et Domaines), au Cadastre et à la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat. Ici, il ne s'agissait pas de procéder à des entretiens sur la base de guides à proprement parler, mais de rencontres avec des responsables afin d'obtenir des informations précises et des documents techniques (prix du m² des terrains domaniaux, plans de lotissements, plans cadastraux...).

- **Traitements des données**

Nous avons utilisé le logiciel Word pour la saisie du questionnaire et du mémoire, le logiciel Excel pour le dépouillement, le codage des résultats et la construction des graphiques et tableaux.

Concernant la production cartographique, nous nous sommes servis des logiciels *Arc Gis 10.2.2*, *Q Gis 2.14* et de *Google Earth*, qui nous ont permis de capturer des images de la zone d'étude de différentes dates : ce qui a été un important support pour ce travail de cartographie.

9. Discussion conceptuelle

- **Habitat :**

Nous retenons trois définitions données par Le Larousse sur l'habitat :

- partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vit un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces;
- ensemble de faits géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) : l'habitat rural, urbain;
- ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement : Amélioration de l'habitat.

Pour le CNRTL¹⁸ (Centre National des Ressources Textuelles et Lexicales), en géographie humaine, l'habitat est un ensemble de conditions d'organisation et de peuplement par l'homme du milieu où il vit. Habitat rural, urbain; habitat aggloméré, dispersé, disséminé, groupé.

Il faut donc distinguer fondamentalement, deux définitions. L'une qui considère l'habitat comme un lieu où vit une espèce, qu'elle soit animale ou végétale. L'autre qui se rapporte à notre discipline et qui voit l'habitat comme un mode d'occupation de l'espace par les hommes

¹⁸ Organisation française mettant en ligne des données linguistiques.

à des fins de logement. Il faut donc comprendre l'habitat selon une logique systémique qui va au-delà du simple logement dans lequel on vit.

Ainsi, en tant que géographe-aménagiste, nous pouvons retenir que l'habitat est le résultat d'une production artificielle d'un espace de vie – donc d'un aménagement - dans lequel se mêlent les logements, les voies de communication, les équipements collectifs, les services de base (eau, électricité, assainissement, gestion des ordures, drainage des eaux pluviales...) et l'environnement physique.

- **Logement social :**

L'article 2 du décret n° 2013-1381 du 30 Octobre 2013 relatif aux modalités d'application, au bénéfice de l'habitat social, des dispositions de l'article 472-V-1 du Code Général des Impôts, stipule : « *peut être considéré comme un logement social tout logement présentant les caractéristiques suivantes :*

- *un terrain de superficie comprise entre 150 et 200 m²;*
- *trois (3) pièces principales au plus ;*
- *une cuisine ;*
- *un WC et une douche séparés ou réunis dans une même pièce, avec carrelage du sol, au moins ;*
- *une surface libre de planchers inférieure ou égale à 60 m²,*
- *un point lumineux dans chaque pièce,*
- *un coût plafond de vingt (20) millions de Francs CFA ».*

Nous retenons donc que le logement social est un logement destiné à des personnes disposant de revenus modestes. Il est produit soit dans le cadre d'initiatives mutuelles et associatives (exemples : coopératives d'habitants, d'habitat), soit par des politiques interventionnistes de l'État à travers des sociétés de promotion immobilière (exemples : Plan *Jaxaay*, Castors, HLM...), soit par des promoteurs privés bénéficiant d'un accompagnement des pouvoirs publics (exemples : Cité *Biagui*, les cités SICAP de Dakar).

- **Habitat social :**

Ayant procédé à la discussion sur le concept de logement social, il serait rébarbatif de se lancer dans une autre discussion sur celui d'habitat social, les deux concepts étant de toute façon fondamentalement liés.

Au Sénégal, la loi n° 2016-31 du 8 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social définit l'habitat social comme « *un habitat économique qui présente un bon rapport qualité prix, réalisé dans un environnement urbain bien aménagé, équipé et accessible au plus grand nombre grâce à l'appui des pouvoirs publics* ».

L'habitat social est donc un habitat destiné aux classes populaires et défavorisées qui ont des difficultés à accéder au foncier et à un logement convenable et décent.

- **Coopérative** :

Le mouvement coopératif est loin d'être un phénomène marginal puisqu'au moins 12 % de personnes sur notre planète sont coopératrices dans plus de 3 millions de coopératives dans le monde.

L'association des coopératives et mutuelles du Canada *COOP* nous a inspiré dans la définition d'une coopérative et dans l'explication du fonctionnement du modèle coopératif.

Une coopérative est une entreprise qui est la propriété des membres qui utilisent ses services (une coopérative de consommateurs ou une coopérative financière), des personnes qui y travaillent (une coopérative d'employés) ou des personnes qui y habitent (une coopérative d'habitation). Lorsque différents groupes d'intervenants partagent un intérêt commun pour assurer le succès d'une entreprise, ces groupes peuvent choisir différentes catégories de membres selon les règlements de la coopérative pour déterminer la façon retenue pour travailler ensemble (une coopérative à intérêts multiples).

Les coopératives peuvent offrir presque tout produit ou service et sont différentes des autres entreprises en ce sens que l'utilisation de leurs profits est déterminée par le conseil d'administration et les membres. Il existe des coopératives dans tous les secteurs de l'économie et elles peuvent toucher tous les aspects de nos vies.

C'est donc dire que vous pouvez travailler dans une coopérative de travail, habiter dans une coopérative d'habitation, acheter vos aliments, vos vêtements et d'autres articles dans des coopératives de détaillants, envoyer vos enfants dans une garderie coopérative, effectuer vos toutes transactions bancaires dans une coopérative financière et prendre des assurances pour votre vie et vos actifs avec une coopérative d'assurances.

Les coopératives offrent aux consommateurs une alternative distincte détenue et contrôlée par une communauté et axée sur des valeurs. Contrairement aux secteurs privé, public et bénévole, toutes les coopératives partout au monde sont guidées par les mêmes sept (7) principes :

1. adhésion volontaire et ouverte ;
2. contrôle démocratique par les membres ;
3. participation économique des membres ;
4. autonomie et indépendance ;
5. éducation, formation et information ;
6. coopération entre les membres de la coopérative ;
7. dévouement à la communauté.

Pour compléter ce qui vient d'être dit, nous nous sommes aussi inspirés de la définition de l'Alliance Coopérative Internationale (ACI), une association créée en 1895. Elle est la voix du mouvement coopératif auprès de l'ONU et de l'OIT, et a émis, à ce titre, la Déclaration sur l'identité coopérative.

Elle stipule que les coopératives sont des entreprises centrées sur les personnes, qui sont détenues et contrôlées par leurs membres pour satisfaire leurs aspirations et besoins économiques, sociaux et culturels communs.

Les coopératives rassemblent des individus de manière démocratique et sur un pied d'égalité. Quel que soit le statut de leurs membres (clients, employés, utilisateurs ou résidents), elles sont gérées démocratiquement selon la règle suivante : « un membre = une voix ». Ses membres disposent du même droit de vote indépendamment du montant du capital qu'ils ont investi dans l'entreprise.

En tant qu'entreprises guidées par des valeurs et pas exclusivement par le profit, les coopératives partagent des principes reconnus au niveau international et agissent ensemble pour bâtir un monde meilleur grâce à la coopération. En plaçant l'équité, la justice sociale et l'égalité au cœur de leurs préoccupations, les coopératives du monde entier permettent aux individus de travailler ensemble pour fonder des entreprises durables qui créent des emplois et assurent la prospérité à long terme.

Les coopératives aident les individus à prendre le contrôle de leur avenir économique et, du fait qu'elles n'appartiennent pas aux actionnaires, les avantages économiques et sociaux résultant de leurs activités restent entre les mains des communautés où elles sont établies. Les bénéfices générés sont soit réinvestis dans l'entreprise, soit reversés aux membres.

Le développement économique coopératif, caractérisé par la recherche de moyens de production et d'échanges efficaces basés sur la coopération, a pour vocation d'améliorer la vie des individus et de protéger l'environnement.

- **Coopérative d'habitat :**

Selon le BAHSO, « *la coopérative d'habitat est une entité constituée par un groupe de personnes qui n'ont pas de logement ou qui n'ont pas de logement satisfaisant, dont les revenus sont généralement modestes et qui se mettent ensemble pour acquérir un logement de première résidence ou améliorer le confort et la qualité de leur logement.*

La coopérative d'habitat est également une société d'auto-promotion immobilière et de caution mutuelle dont les membres, candidats à la propriété bâtie, construisent ou font construire leur logement ».

Pour la fédération française des coopératives d'habitants *Habicoop*, qui rassemble depuis fin 2015 une vingtaine de coopératives d'habitants : « *C'est un regroupement de personnes qui s'associent dans un esprit de solidarité et d'entraide et dont l'objectif consiste à gérer ensemble des logements et des espaces mutualisés, en démocratie directe et en propriété collective, en-dehors de toute spéculation immobilière, à prix coûtant et donc sans profit ».*

- **Aménagement urbain :**

L'aménagement urbain est l'organisation de l'espace de la ville en fonction des besoins et activités présents et futurs des hommes. Par sa finalité prospective, il est indissociable de la planification, qui est une de ses composantes principales. Il est aussi étroitement lié aux dimensions « respect de l'environnement et protection de la nature », conditions essentielles de la création et du maintien d'un cadre de vie paisible et agréable.

L'aménagement urbain est enfin une démarche pluridisciplinaire qui doit faire appel à une multitude d'intervenants : aménagistes, urbanistes, environnementalistes, sociologues, politiques... Aussi, comme le souligne l'ingénieur et économiste français Y. Janvier, à propos de la conception d'un projet d'aménagement urbain : « *la conception résulte d'une synthèse entre de multiples points de vue relevant de métiers, de connaissances et de critères différents. Si la conception est une tâche identifiable [...], elle ne peut pas relever entièrement d'un seul concepteur, même représenté par une équipe pluridisciplinaire : par exemple, les services techniques de la collectivité locale sont aussi partenaires de la conception »* (Frébault éd., 2005, p. 146).

Selon le socio-économiste français T. Vilmin : « *L'aménagement urbain peut être défini comme l'action volontaire des hommes pour organiser et équiper l'espace de la ville. Cette définition met en relief deux notions principales : organiser et équiper. Organiser c'est introduire de l'ordre selon un plan prévu à l'avance. L'aménagement s'oppose au désordre, à*

la spontanéité des comportements individuels. Il implique donc une autorité régulatrice pour établir cet ordre. La seconde notion est celle d'équipement afin que le sol urbain puisse accueillir les logements et les bâtiments dans lesquels les hommes exercent leurs activités économiques et sociales. Les équipements concrétisent la mise en œuvre du plan par l'autorité régulatrice de la ville. Ils forment la trame physique sur laquelle vont venir s'accrocher les éléments construits du tissu urbain ».

Ici Vilmin, dans sa définition, met l'accent sur le lien entre aménagement et planification. Cette planification est pilotée par l'autorité qui a en charge la régulation de la ville. Mais la ville est un système complexe faisant intervenir plusieurs acteurs qui sont publics (l'administration territoriale, les services techniques, les agences, les collectivités locales), ou privés (les propriétaires fonciers, les entreprises de production et les opérateurs tel que les promoteurs, les aménageurs et les développeurs). Donc, l'aménagement urbain, en plus de sa fonction de planification, est aussi une action de régulation, c'est-à-dire de gouvernance urbaine. La gouvernance urbaine est la coordination des différents acteurs de la question urbaine et elle implique une approche systémique.

En somme, nous pouvons dire que l'aménagement urbain est un ensemble d'actions menées dans la ville, par des acteurs des secteurs public et privé, dans le but de maîtriser la croissance urbaine et faciliter le développement socio-économique tout en cherchant à réduire les inégalités.

- **Agglomération :**

Réunion d'habitations en géographie. Définition délicate car double. Au moins 50 habitants dans des maisons séparées par moins de 200 mètres (compte non tenu des jardins, usines ou voies) constituent une population agglomérée pour L'INSEE et situé au chef-lieu d'une commune, sinon c'est un écart.

Une agglomération urbaine est un ensemble d'immeubles habités ou fréquentés, jointifs ou très rapprochés, se distinguant collectivement d'un environnement nettement moins dense.

C'est la notion d'agglomération qui doit être retenue dans la comparaison entre « villes » mais elle est difficile à définir en réalité. Pour l'INSEE, l'agglomération ou unité urbaine multicommunale est un ensemble fini de communes entières et contiguës, où se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité et comportent au moins 2000 habitants. Cela n'implique nullement une même autorité d'agglomération (communauté urbaine, district).

Une agglomération peut se définir sur le terrain par des critères de contiguïté plus ou moins ferme des habitations, de densité et de dépendance de l'habitat à l'égard des emplois proposés par la ville ; elle englobera certains lotissements séparés de la ville ; mais, au-delà d'autres lotissements tout aussi dépendants seront considérés comme hors agglomération : la correspondance entre agglomération et unité urbaine fonctionnelle est plus difficile à établir qu'il n'y paraît. De toutes façons, une opposition de principe demeure entre la définition d'une agglomération comme forme, selon son contour, et sa définition comme ensemble fini de mailles communales, voire cantonales.

Aussi la mesure de la population de grandes agglomérations est-elle particulièrement sujette à surenchères et dans de fortes proportions. Cf. aire urbaine, banlieue, conurbation, grappe, région urbaine. Exemple : Tokyo entre 8 et 40 millions de personnes selon les limites.

Pour nous, il était plus pertinent de parler d'agglomération ziguinchoroise, plutôt que de commune ou de ville. En effet, comme nous l'avons dit dans le contexte de l'étude, par son développement, la ville de Ziguinchor empiète sur le territoire communal de *Niaguis*, incorporant ainsi des zones rurales de plus en plus vastes dans son tissu urbain. Ces espaces ruraux qui « se semi-urbanisent » actuellement sont attirés par le pôle structurant régional que constitue Ziguinchor et les activités de leurs populations sont liées à la ville : travailleurs informels, fonctionnaires « rurbanisés » travaillant à Ziguinchor mais résidant à *Kantène*, *Djibélor* ou *Boutoute*, fermiers et maraîchers écoulant leurs produits dans les marchés de la commune... Il s'agit donc de localités qui sont devenues, par l'influence que Ziguinchor exerce sur elles, des périphéries assez proches et quasiment contigües au périmètre communal comme c'est le cas pour *Kantène*, ou éloignées seulement par les obstacles naturels que constituent les marécages, les bas-fonds et les rizières séparant Ziguinchor de *Boutoute* et de *Djibélor*.

PREMIERE PARTIE : LA CRISE DU LOGEMENT ET LA CRISE FONCIERE: FACTEURS D'EMERGENCE DES COOPERATIVES D'HABITAT A ZIGUINCHOR

La première partie de notre étude s'articule autour de deux axes. Dans un premier temps, nous avons voulu effectuer une présentation du cadre de l'étude. Il s'est agi de présenter les principales caractéristiques physiques (localisation et topographie) en lieu avec l'implantation des coopératives d'habitat ; puis les caractéristiques démographiques et urbaines de la ville. Ici, nous avons beaucoup plus mis l'accent sur les déterminants physiques, historiques et économiques qui sous-tendent l'habitat à Ziguinchor. Et nous avons terminé par une étude typologique des grandes zones d'habitat de la ville.

Le second axe de travail de l'étude porte sur une analyse de la crise financière et de la crise du logement dans la « capitale du Sud ». La construction de l'université Assane Seck et l'importance des flux migratoires entrants, ont entraîné un déficit en logements disponibles et une flambée des coûts des loyers. Par ailleurs, la crise foncière, induite par un accroissement démographique rapide et l'épuisement des réserves foncières communales, se manifeste par une spéculation incontrôlée et des terrains dont les prix flambent. C'est dans ce contexte de double crise que le phénomène de l'habitat coopératif a émergé et s'est amplifié.

CHAPITRE I : PRESENTATION DU CADRE DE L'ETUDE

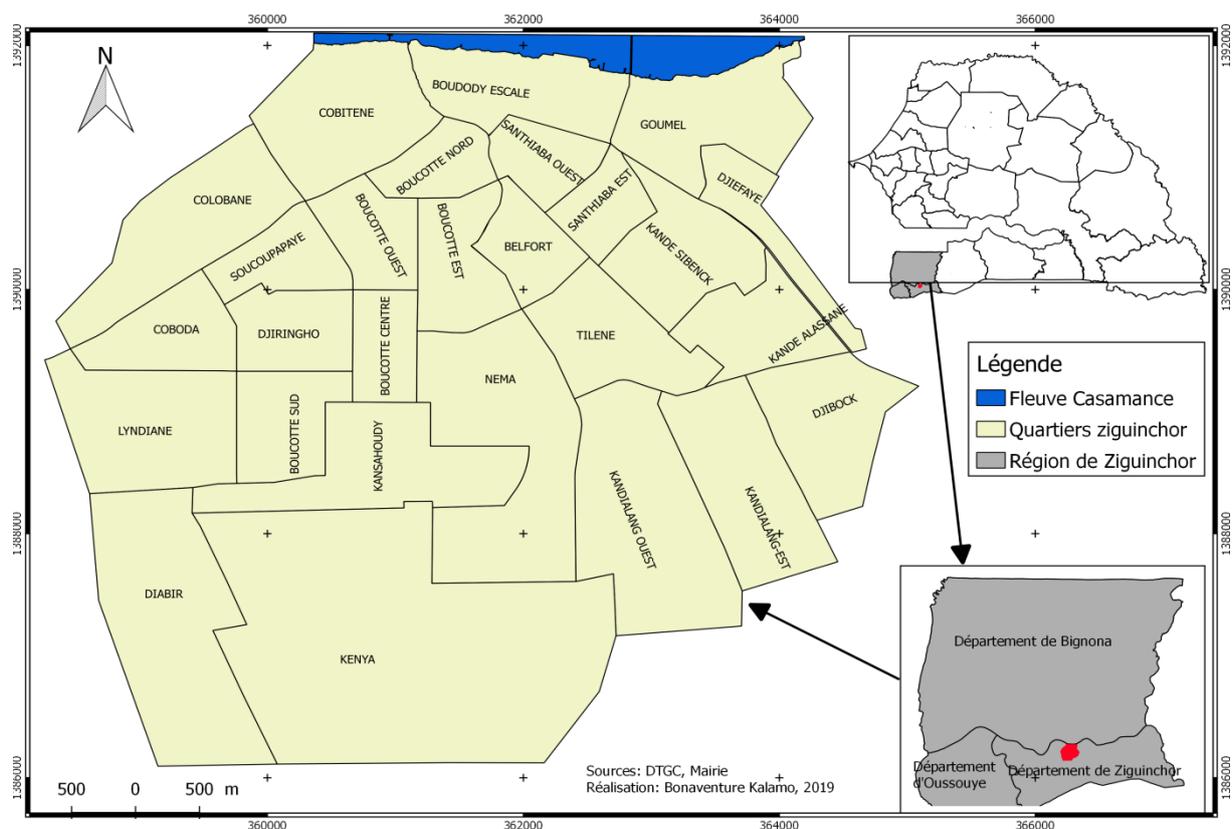
Ce chapitre consiste en une présentation de la zone d'étude est structurée en deux chapitres. Le chapitre I porte sur les caractéristiques physiques de la zone d'étude et le chapitre II porte sur les caractéristiques démographiques et urbaines.

1.1. Caractéristiques physiques

Dans un souci de démarche pragmatique, nous avons décidé de présenter les caractéristiques physiques de la commune de Ziguinchor en les mettant en lien avec le thème du mémoire. Nous nous sommes donc concentrés sur les caractéristiques suivantes : la localisation et l'environnement physique. Chacune d'entre elles a été abordée dans la perspective de voir ses liens avec les problématiques liées à l'aménagement et la planification urbaines mais également avec celles liées à l'habitat.

1.1.1. Localisation

Avec une superficie estimée à 4 450 hectares (PIC 2010), la commune de Ziguinchor se trouve sur la rive gauche du fleuve Casamance à 65 km de son embouchure. Elle est située au sud-ouest du Sénégal, entre la longitude 16° 16' ouest et la latitude 12° 36' nord et constitue la capitale administrative de la région de Ziguinchor (carte 1).



Carte 1: La commune de Ziguinchor

Elle est limitée au Nord par le fleuve Casamance qui la sépare de la commune de *Niamone*, au Sud, à l'Est et à l'Ouest par la commune de *Niaguis*. En outre, nonobstant les limites naturelles formées par les marigots de *Boutoute* et *Djibélor*, la ville semble se diriger vers une dynamique évolutive d'intégration des villages appartenant administrativement à la municipalité de *Niaguis* mais qui, du fait de leur situation géographique, des migrations pendulaires, des flux économiques, des relations de dépendance et d'interdépendance, forment la banlieue lointaine de Ziguinchor (*Kantène, Mandina-Mankagne, Dakar-Bango, Boucotte Mankagne, Djibélor, Boutoute ...*).

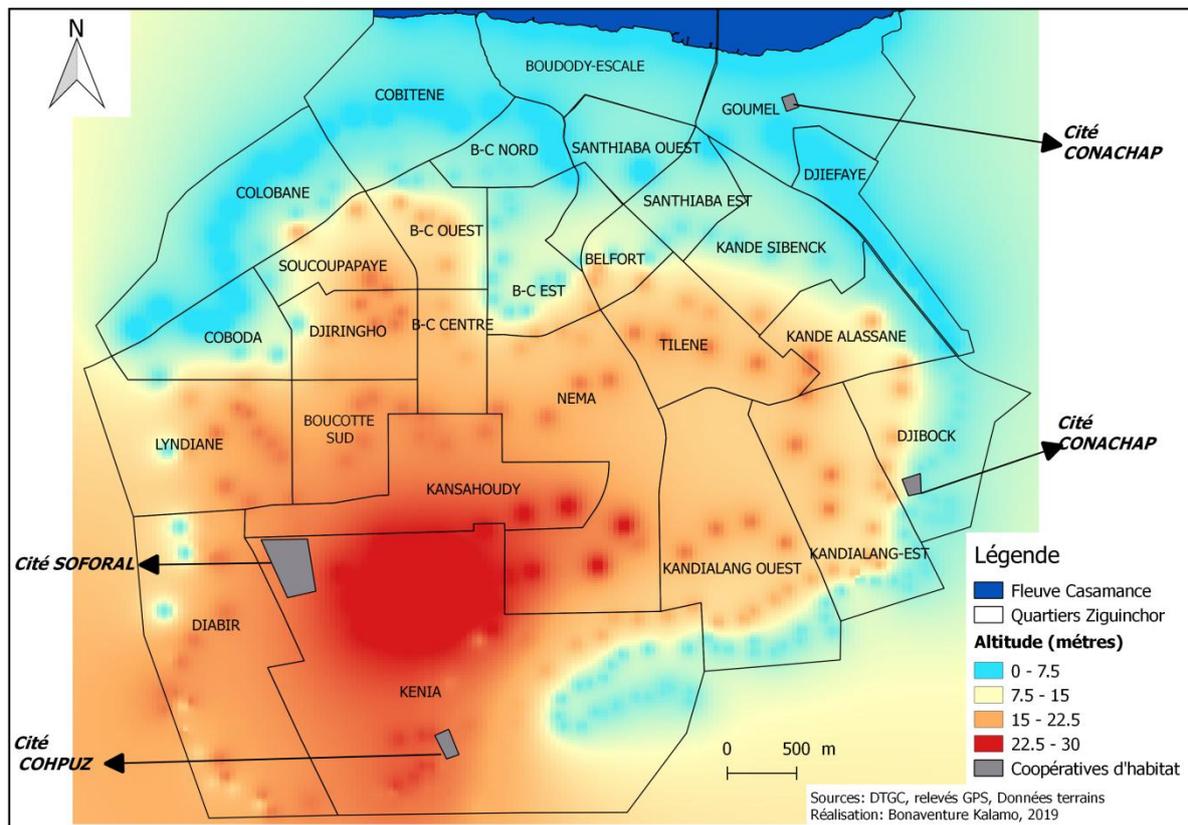
Plus précisément, la cité CONACHAP se situe au nord-est de la commune, dans le quartier de *Goumel* ; la cité COHAPES au sud-est ; les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* respectivement au sud-ouest et au sud (Photo 1).



Photo 1 : Ville de Ziguinchor et sites des coopératives d'habitat (Kalamo 2020)

1.1.2. Analyse de l'environnement physique en relation avec les coopératives d'habitat¹⁹

La topographie de la ville de Ziguinchor est caractérisée par un relief de très faible altitude. On y distingue trois principales formes de relief : les plateaux, les terrasses et les bas-fonds (carte 2).



Carte 2 : Topographie de la commune de Ziguinchor

Les plateaux se situent dans la partie centrale et sud-ouest de la ville avec une altitude ne dépassant pas 40 m. Ils constituent les zones préférentielles d'urbanisation dans la mesure où les conditions topographiques et pédologiques y sont beaucoup plus propices aux installations humaines et que les risques liés au ravinement et aux inondations y sont très faibles.

On les regroupe essentiellement en deux grands ensembles : le plateau de *Peyrissac* et le plateau de *Néma* (Bruneau, 1979). Ce dernier retiendra notre attention dans la mesure où il englobe le quartier du même nom auquel il faut ajouter *Kansahoudy*, la zone de l'aéroport,

¹⁹ Ici, au lieu d'étudier l'environnement physique en le scindant en plusieurs aspects (topographie, pédologie, hydrographie, pluviométrie, végétation), nous avons préféré une analyse succincte pour rester dans le cadre spécifique de notre thème d'étude, en ne retenant que les éléments fondamentalement utiles au mémoire et donc éviter de verser dans des généralités.

Diabir, une partie de *Kandialang*, de *Kénya* et la moitié Ouest de *Djibock*. Ainsi, les coopératives de *SOFORAL* et de la *COHPUZ*, situées respectivement à *Diabir* et *Kénya*, sont construites sur ce plateau. Pour cette raison, - et nous avons été confortés en cela lors de nos visites sur le terrain pendant l'hivernage 2019 – ces deux cités sont beaucoup moins vulnérables aux risques d'inondations.

Les terrasses forment une zone de transition entre les plateaux et les bas-fonds. Leur altitude peut aller jusqu'à 5 mètres. C'est dans ces zones que le phénomène de ravinement est le plus important. Ses conséquences sont plus visibles en hivernage lorsque les eaux de ruissellement se frayent un chemin à travers les rues pour rejoindre les cuvettes, les marigots et le fleuve. Le ravinement prend des proportions énormes à *Lyndiane*, *Colobane* et *Tilène*, mais aussi dans certains secteurs de *Kénia*, *Kandé*, *Kandialang* et *Djibock*. Les résidents de la cité *COHAPES* de *Djibock* sont confrontés à ce problème du ravinement, puisque leurs logements ont été bâtis sur un site de terrasse où l'on peut entrevoir la descendance du relief en pente douce vers les bas-fonds du marigot de *Boutoute* qui borde les quartiers de *Djibock* et *Kandialang*.

Les bas-fonds occupent les parties de la ville proches du lit du fleuve Casamance et des marigots de *Djibélor* et de *Boutoute*. Les zones d'habitation installées dans ces ensembles dépressionnaires sont sujettes aux inondations saisonnières en hivernage. Elles pâtissent également de la proximité de la nappe phréatique qui est généralement sub-affleurante. Il s'agit, en principe, de zones *non aedificandi*, qui malheureusement ont été soit aménagées par des sociétés de promotion immobilière, à la demande de la collectivité locale (Sy et Sané 2015) pour satisfaire les besoins en logements dans la commune (*HLM-Boudody*, *Goumel*, *HLM-Biagui II*) ; soit occupées de manière spontanée par des populations confrontées à la crise du foncier (*Diéfaye*, *Cité Faro*, *Cité Palmier*, *Coboda*, *Cobitène...*). D'ailleurs, la cité *CONACHAP*, sise à *Goumel*, est construite sur un site de bas-fonds. Et malgré un remblai conséquent qui a été fait lors des opérations de viabilisation²⁰, en hivernage, cette cité souffre énormément des inondations liées aux eaux pluviales et des reflux de la nappe phréatique sub-affleurante.

²⁰ Source orale fournie par le délégué des habitants de la cité *CONACHAP*, septembre 2019.

1.2. Les caractéristiques démographiques et urbaines

Notre étude des caractéristiques démographiques est une démarche relativement simple visant à mettre en évidence le poids de la ville de Ziguinchor dans l'ensemble départemental puis régional, mais également de connaître le nombre d'habitants dans les quartiers accueillant nos sites d'étude. En outre, il est important en prélude à l'analyse du phénomène de l'émergence de l'option coopérative, de rappeler les principaux déterminants liés à l'habitat et d'effectuer une typologie des grandes zones d'habitation de Ziguinchor.

1.2.1. La démographie

Au dernier recensement national de la population de 2013, la commune de Ziguinchor comptait 205 294 habitants (ANSD). Si l'on se base sur le taux d'accroissement naturel qui est de 2,7 %, on peut estimer à 246 563 habitants la population en 2019. Les hommes représentent 50,8 % contre 49,2 % pour les femmes. L'âge moyen est de 24 ans et l'âge médian 20 ans.

Selon le SRSD (Service Régional de la Statistique et de la Démographie), la population urbaine du département de Ziguinchor est estimée à 83 %. On peut considérer qu'environ 95 % de cette population est concentrée dans la commune de Ziguinchor, les localités d'*Adéane*, *Niaguis* et *Nyassia*, autres agglomérations notables, étant encore fortement marquées par la ruralité. La taille moyenne des ménages est de 8 personnes (ANSD).

Plus spécifiquement, les quartiers qui recouvrent nos sites d'étude avaient les effectifs suivants lors du recensement de 2013 :

- *Goumel* : 3 146 habitants ;
- *Djibock* : 5 509 habitants ;
- *Diabir* : 1 648 habitants ;
- *Kénia* : 4 018 habitants.

1.2.2. L'habitat

Deux axes de réflexion composent cette partie : les déterminants et la typologie de l'habitat.

1.2.2.1. Les déterminants liés à l'habitat

A l'instar de la majorité des villes du monde, la configuration de l'habitat à Ziguinchor est le reflet de plusieurs déterminants : le cadre physique, l'histoire de la ville depuis sa création, le cadre socio-économique.

D'abord, nous avons dit plus haut que le cadre physique de Ziguinchor est celui d'un milieu amphibie fluvio-continentale du domaine tropical chaud et humide. L'hydrographie

locale découlant de ce type de milieu (fleuve et marigots), la topographie (bas-plateaux, terrasses et bas-fonds) et la pédologie (sols hydromorphes, halomorphes, ferrallitiques et ferrugineux) sont autant de conditions qui vont influencer sur l'habitat.

Ensuite, l'histoire de Ziguinchor est marquée par des phases-clé qui, elles aussi, ont eu des incidences sur ce qu'est devenue la ville aujourd'hui :

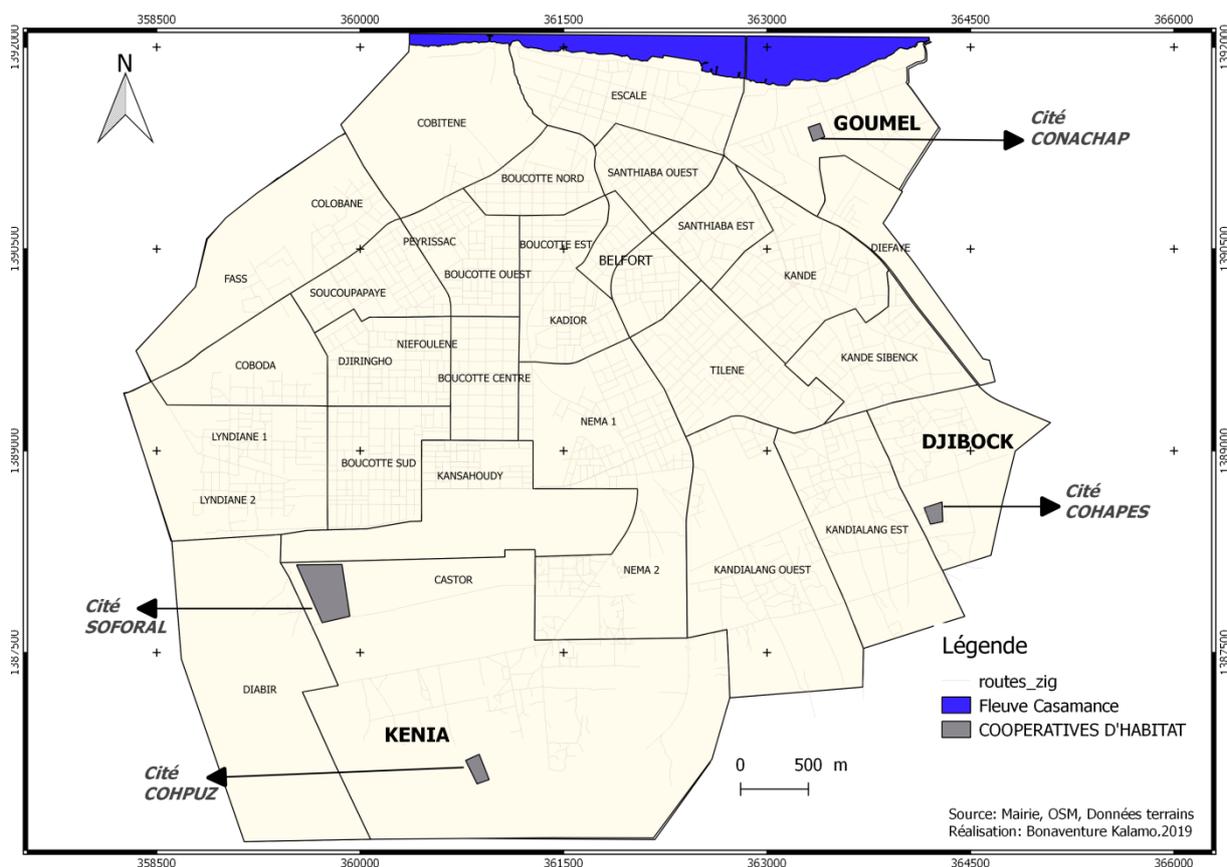
- de la fin du XVIIème à la fin du XIXème siècle : escale portugaise de transit sur un axe (Banjul-Cacheu) du commerce des esclaves, petit comptoir de commerce agonisant depuis le déclin du royaume du Portugal ;
- dans la première moitié du XXème siècle : centre commercial émergent édifié par la France, qui deviendra le chef-lieu administratif de la Casamance, bénéficiant de plusieurs cycles d'opérations d'urbanisme (création d'un quartier administratif et résidentiel européen, loti et assaini, séparé des quartiers indigènes) et de réalisations de voiries et d'infrastructures d'envergure (port et aéroport).
- De 1960 à nos jours : une ville en développement constant, devenue le pôle structurant du sud du Sénégal.

Enfin, les activités économiques, la structure socio-professionnelle de la population et les disparités de revenus et donc de niveaux de vie sont des éléments qui, de manière concrète, se traduisent par une ségrégation socio-spatiale dans le tissu urbain.

Ce rappel général étant effectué, nous pouvons dresser une brève typologie de l'habitat à Ziguinchor et ensuite mettre l'accent sur les coopératives d'habitat qui constituent l'axe central de notre étude.

1.2.2.2. La typologie de l'habitat à Ziguinchor

Une bonne typologie de l'habitat à Ziguinchor passe par l'identification des ensembles d'établissements humains (quartiers) les plus significatifs (carte 3). Cette approche nous amènera à étudier cinq grands ensembles : le « cœur historique », les quartiers anciens, les zones d'habitat planifié, les grands quartiers populaires et la périphérie. Une petite présentation des quartiers précaires de *Néma II* et *Kadior* a également été effectuée.



Carte 3 : Les quartiers de la commune de Ziguinchor

- Le « cœur historique », administratif et économique : l'« Escale »

Le quartier de l'« Escale » est situé à la limite nord de la commune de Ziguinchor. Il est limité au nord par le fleuve Casamance ; au sud par l'avenue Gabriel Carvalho qui le sépare de Santhiaba ; à l'est par la N4, du rond-point Aline Sitoë Diatta à l'entrée du pont Emile Badiane, ce tronçon routier le sépare du quartier de *Goumel*, et à l'ouest le boulevard Edouard Diatta le sépare de son quartier-annexe, *Boudody*. Selon J-C Bruneau²¹, le premier plan de l'Escalé date d'octobre 1902 et a été réalisé par le lieutenant Lamblin, commandant du cercle de la Basse-Casamance. Toutefois, le plan définitif de lotissement sera mis au point en 1909 sur ordre de l'administrateur supérieur Maclaud et tracé sur le terrain en 1910-1911²².

Il concentre l'essentiel des fonctions de commandement de la région et de la commune de Ziguinchor : la gouvernance, la préfecture, la mairie, l'hôtel de département, le commissariat central, le commandement de la gendarmerie, l'état-major du GNSP²³, le tribunal régional, le tribunal départemental ...

²¹ Bruneau J-C., (1979) : « Ziguinchor en Casamance : la croissance urbaine dans les pays tropicaux », p. 21.

²² Ibid. p. 22.

²³ Groupement National des Sapeurs Pompiers

L'Escale est aussi un centre économique et le quartier d'affaires de la ville avec le port, les sièges régionaux de la SONACOS et de la BCEAO, la plupart des agences de banques, les magasins de commerce, les agences de compagnies de télécommunications, des hôtels...

Et depuis une décennie, le quartier s'est érigé en centre éducatif supérieur avec l'ISM et l'UCAO qui accueillent des étudiants de la sous-région, surtout bissau-guinéens.

Il faut préciser qu'il n'est pas une grande zone de peuplement du fait de ses fonctions essentiellement administratives et économiques, mais aussi de sa superficie assez réduite.

L'habitat concerne surtout les logements des hauts fonctionnaires de l'administration régionale et départementale, de quelques commerçants et des cadres de la SONACOS. Pour ces derniers, une cité a été construite sous forme de HLM dans la partie Est du quartier. Les vieux bâtiments de style colonial subsistent encore le long de la rue Javelier, artère centrale du quartier et de la rue Amiral Faye Gassama, ancienne rue du Commerce. Ils donnent un charme particulier à la ville avec leurs toitures en tôles rouges de terre cuite et leurs façades à balcons ouverts sur les rues. Les logements sont raccordés à un vieux réseau d'assainissement d'époque coloniale aussi (le seul de la commune avec celui de *Boudody*) et qui est souvent défectueux et facteur d'insalubrité. Les rues sont bien éclairées la nuit.

Le quartier-annexe de *Boudody* est en fait un prolongement de l'Escale aménagé en HLM en 1970-1972 avec des parcelles généralement de 150 m². C'est donc un habitat en dur avec des maisons recouvertes de tuiles et des immeubles à appartements à un étage R+1 (photo 2).



Photo 2 : Logements en R+1 aux HLM *Boudody* (Kalamo 2019)

- Les quartiers anciens de Santhiaba et Boucotte

Manifestations de la politique de ségrégation socio-spatiale de la colonisation française, ces deux quartiers très anciens étaient les zones d'habitation des indigènes que l'administration coloniale voulait séparer du quartier européen de l'*Escale*.

L'ancien quartier de Santhiaba, scindé en deux entités (*Santhiaba-Est* et *Santhiaba-Ouest*) en 1990 par un redécoupage de la municipalité (Sow 2014, p. 56) est érigé en grande partie sur une zone basse et sablonneuse. Il souffre régulièrement des inondations pendant l'hivernage, surtout *Santhiaba-Est*. Les ordures posent également problème car on y observe beaucoup de décharges sauvages souvent nichées dans des lots non construits. L'occupation de l'espace est aussi problématique avec la prolifération de garages de mécaniciens illégalement installés et qui souvent empiètent sur les emprises des rues. Le bâti se distingue par de vieilles demeures en dur aux toits en tôles de zinc ou de tuiles. *Santhiaba-Est et Santhiaba-Ouest* donnent l'impression d'avoir du mal à se départir de leur image de quartier vieillot et déclinant avec un nombre impressionnant de demeures délabrées et parfois abandonnées (photo 3). Néanmoins, des maisons réfectionnées et des immeubles allant parfois jusqu'à 4 étages se dressent essentiellement le long des axes routiers, notamment de part et d'autre de l'avenue *Ibou Diallo* et de la RN4, appelée communément avenue 54. L'éclairage public qui n'était pas des meilleurs a pris un sacré coup de jeune avec l'installation de nouveaux lampadaires solaires entre la fin de l'année 2019 et le début de l'année 2020. L'assainissement se fait à la fosse perdue²⁴.



Photo 3 : Maison basse abandonnée à *Santhiaba-Ouest* (Kalamo 2019)

Nos lectures nous ont permis de constater que le quartier de *Boucotte*, situé sur un plateau dominant légèrement la cuvette de *Santhiaba* a été scindé en plusieurs quartiers au gré de

²⁴ Se dit des fosses septiques non raccordées à un réseau souterrain de canalisations et de regards pour l'évacuation des eaux usées et l'assainissement des sanitaires.

l'élargissement de la ville depuis la colonisation, conséquence de l'accroissement démographique et des réaménagements opérés par les administrations municipales qui se sont succédées. Les quartiers les plus anciens sont ceux de *Boucotte-Nord*, Ouest et Est, qui forment en gros l'ancien quartier de *Boucotte*, jusqu'en 1960²⁵. Les plus récents sont *Boucotte-Sud* (1960) et Centre (1980). L'habitat présente quasiment les mêmes caractéristiques qu'à Santhiaba mais toujours avec cette nouvelle dynamique d'amélioration de la qualité du bâti pour les ménages qui ont vu leur statut économique s'améliorer. Il faut également souligner l'émergence d'immeubles assez imposants le long des axes routiers ; ces constructions modernes sont le fait de grands commerçants peuls ou wolofs ou de riches promoteurs immobiliers qui investissent ainsi dans le locatif avec des appartements et des magasins en rez-de-chaussée.

- Goumel et les cités bâties par les sociétés de promotion immobilière

Ces zones d'habitat planifié sont localisées à différents endroits de la ville et accueillent la classe moyenne ziguinchoroise. On peut citer le quartier de *Goumel*, les HLM-*Néma*, HLM-*Boudody*, HLM-*Escale*, HLM-*Kénia*, les cités *Biagui I*, *Biagui II*, *Famara Ibrahima Sagna*, ADS. Comme leurs noms l'indiquent, les HLM sont l'œuvre d'une politique d'offre d'habitat en direction des fonctionnaires, initiée par la SNHLM depuis le début des années 1970 ; les autres cités, quant à elles, sont le fruit d'initiatives privées prises par des promoteurs immobiliers privés sous l'encadrement de la municipalité; il y a enfin des logements de fonctions, notamment pour la SONACOS à l'Escale et l'ASECNA à *Néma*.

Le quartier de *Goumel*, dont le lotissement date de 1987, illustre l'ingéniosité de l'homme devant l'obstacle naturel. En effet, pour récupérer ce marécage, il a fallu un effort important de remblaiement et de terrassement, pour rendre le site plus ou moins constructible, et accessible aux populations à revenu intermédiaire (Sy et Sané 2015). *Goumel* abrite également la zone industrielle de Ziguinchor qui borde le fleuve Casamance à l'Est de l'entrée du pont Emile Badiane.

Le principe d'occupation, pour la SNHLM et les promoteurs privés, est celui du prêt-bail, qui permet au résident, au bout d'un certain nombre d'années de location, de devenir propriétaire du logement. Les logements sont réalisés évidemment en modèles identiques sur des parcelles de 150 m² ou 300 m² avec 3 ou 4 pièces, des latrines et des fosses septiques individuelles. A *Boudody*, *Goumel* et *Kénia*, certaines villas sont en R+1 (photo 4). Certains

²⁵ Sow Djiby (2014) : « Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014 », p.54.

logements se remarquent par un état de délabrement dû au manque d'entretien ou au poids des années, mais de plus en plus de résidents enrichis ou « nouveaux riches » ont modifié leurs villas pour en faire de belles demeures modernes qui cependant brisent l'homogénéité censée caractérisée les cités. Les rues sont, dans l'ensemble, goudronnées ou pavées aux HLM-*Néma*, *Boudody* et *Escale*, mais sont aujourd'hui très dégradées et certaines sont quasi-impropres à la circulation des automobiles avec des crevasses dangereuses pour les véhicules. Elles ne le sont cependant pas pour la cité *Biagui II* à *Goumel*. L'éclairage public est globalement correct et les ordures sont ramassées par les camions-bennes de la mairie.



Photo 4 : Villas R+1 des HLM-Kénya au nord de l'UASZ (Kalamo 2020)

- Les quartiers populaires

Ils accueillent la classe populaire de Ziguinchor et les familles issues de l'immigration récente due au pic de violence du conflit casamançais du milieu des années 90 (Gomis *et al.*, 2020). La densité d'occupation (carte 5) est très forte dans les maisons, l'habitat est désordonné. Sur la base de ces critères primaires, nous pouvons citer les quartiers de *Tilène*, *Kandé*, *Belfort*, *Colobane*, *Cobitène*, *Peyrissac*, *Lyndiane*, *Néma*, *Kansahoudy*, *Kandialang*, *Coboda*, *Djiringho*, *Djisoucoupapaye*.

La municipalité a procédé à des opérations d'alignement des rues principales et de lotissements. Les eaux domestiques (linge, vaisselle) sont déversées directement dans les rues et ruelles et les ordures sont jetées dans des terrains vagues ou dans les arrière-cours avant d'être incinérées. Les latrines, très sommaires, sont reliées à des fosses d'aisance qui lorsqu'elles se remplissent sont difficilement curables tant leur aménagement est simpliste et l'étroitesse de certaines ruelles complique l'accès des camions-citernes de curage. L'éclairage public est défectueux et les rues sont très sombres la nuit. Une forme d'agriculture urbaine est encore pratiquée avec de petits jardins potagers entretenus par des femmes et même des petits

rendre pendant l'hivernage pour mesurer le degré de dénuement dans lequel les populations de ces bidonvilles peuvent baigner : ruelles boueuses, moustiques, fosses d'aisances saturées dont le trop-plein se déverse dans les ruelles avec des émanations nauséabondes...



Photo 5 : Ruelle sinueuse à Néma II (Kalamo 2019)



Photo 6 : Kadior, ordures et eaux usées dans un caniveau (Kalamo 2019)

- Les quartiers périphériques

Ce sont des zones marquées par un éloignement relativement prononcé par rapport au centre-ville et une forte empreinte rurale. Il s'agit de *Djibock*, *Kenya*, *Diabir* et des franges sud de *Kandialang*-Ouest et Est.

L'agriculture périurbaine y est encore dynamique avec de nombreux vergers, des plantations d'anacardiens et des jardins potagers qui ravitaillent les marchés de Ziguinchor (*Tilène*, *Boucotte*, Grand-Dakar) et donnent aux habitants de ces quartiers une certaine autonomie financière qui fait qu'aucun processus de bidonvilisation ne s'y est développé.

L'habitat est en pleine évolution, mais garde encore un fort cachet traditionnel avec de grandes parcelles aux dimensions souvent irrégulières. Depuis le début des années 2000, les services de l'Urbanisme et du Cadastre, en collaboration avec l'administration municipale,

ont opéré des lotissements pour immatriculer et régulariser les parcelles. Au niveau du bâti résiste encore la maison basse ziguinchoroise classique en banco ou en dur (photo 7), surmonté d'une charpente en troncs de palmier ou de rônier et recouverte de tôles en zinc. Néanmoins, elle est de plus en plus détrônée par les constructions en dur, expression visible d'une modernité voulue par des populations qui cherchent ainsi à affirmer leur urbanité. Certains secteurs ne sont pas encore électrifiés et d'autres ne bénéficient pas de système d'adduction en eau potable et utilisent donc l'eau des puits.

Ces zones périphériques sont marquées par un dynamisme impressionnant en matière d'immobilier avec une floraison de nouvelles villas (photo 8) et de chantiers de construction d'immeubles à étages. Cela est dû au fait que ces quartiers, qui étaient encore de gros villages il y a deux décennies, sont les espaces naturels d'extension de l'agglomération ziguinchoroise. Un processus d'extension qui dépasse aujourd'hui les limites communales et concerne des localités relevant de la commune de *Niaguis* comme *Kantène*, *Boucotte Mankagne*, *Djibélor*, *Boutoute*. Elles sont aussi les zones d'expansion des coopératives d'habitat, étant donné que la commune de Ziguinchor a presque épuisé ses réserves foncières.



Photo 7 : Maison basse à Diabir (Kalamo 2019)



Photo 8 : Villa moderne à Kénya (Kalamo 2019)

La ville de Ziguinchor bénéficie d'une situation géographique avantageuse et d'un cadre naturel marqué par un relief, dans l'ensemble plat avec une alternance de bas-plateaux et de bas-fonds, caractéristiques des milieux fluvio-continentaux du domaine tropical humide.

Ce cadre physique est le réceptacle d'une population de près de 250 000 habitants, en constant accroissement, de sorte que les réserves foncières communales sont quasiment épuisées. L'empreinte de cet accroissement démographique se traduit également au niveau du processus d'étalement urbain et au niveau des mutations observées dans l'habitat. A cet effet un front dynamique d'occupation des terres se déploie dans la zone sud de la commune et se poursuit même au-delà en intégrant les villages limitrophes situés dans la commune de *Niaguis*. C'est dans ce contexte qu'ont émergé les coopératives d'habitat pour servir d' « antidote » à la flambée du foncier et à la crise du logement dans la métropole du Sud.

CHAPITRE II : LA CRISE FONCIERE ET LA CRISE DU LOGEMENT A ZIGUINCHOR

Ziguinchor est, en termes de population, la 6^{ème} ville du Sénégal après Dakar, Touba, Thiès, Kaolack et Saint-Louis. Avec une population estimée à 243 251 habitants en 2019 sur une superficie communale de 45,33 km², sa densité est de 5 366,2 hab/km². En plus de l'accroissement naturel important, à l'instar des autres grandes villes du pays, des dynamiques migratoires diverses, une très forte pression sur le foncier et l'insuffisance des logements disponibles ont fini de plonger la ville dans une crise sans précédent. Ces facteurs ont favorisé l'émergence de l'habitat coopératif à Ziguinchor.

2.1. LA CRISE DU LOGEMENT

Dans un contexte politique de « quasi-paix » - entre le MFDC et l'Etat du Sénégal - après des années 1990 très difficiles, Ziguinchor semble progressivement retrouver son dynamisme d'antan depuis le début du troisième millénaire. Cette stabilité politique, combinée à la réalisation d'infrastructures polarisantes (réhabilitation du port de Ziguinchor, université) et au renouveau de la filière anacarde, entre autres, s'est traduite par un développement urbain très rapide de la ville et une forte demande en logements. Cette demande n'a pas été satisfaite par une offre suffisante en logements décents d'où la crise.

2.1.1. Les facteurs de la crise du logement :

La crise du logement est liée au pouvoir d'attraction qu'exerce Ziguinchor de par sa position géographique stratégique qui en fait un carrefour de communication, de par son statut de capitale administrative de la région du même nom, de par la création de l'université Assane Seck (Sakho et *al.*, 2016, p. 145) et l'émergence d'écoles et d'instituts supérieurs d'enseignement technique et de formation professionnelle.

2.1.1.1. Ziguinchor, un pôle administratif dynamique :

La cité de Ziguinchor et en particulier son centre-ville, l'Escale, concentre l'essentiel des fonctions de commandement de la région et de la commune de Ziguinchor. C'est aussi un centre économique dopé par le climat de paix qui globalement règne en Casamance depuis quelques années et qui attire beaucoup d'entreprises et d'investisseurs nationaux et étrangers (Sall et *al.*, 2019, p. 153).

A cela il faut ajouter une multitude d'ONG (Handicap International, *Manos Unidas*, IDEE Casamance, FAP), de programmes étatiques de développement (PADERCA, PPDC, PUDC, ANCAR, CNAMS...), d'agences parapubliques (SRSD, ADM, ARD, AGEROUTE...), d'organismes de coopération bilatérale et multilatérale (*USAID*, *KWF*...), de compagnies de

télécommunication (*Expresso*), qui faute de pouvoir trouver des bâtiments dans l'Escale, pour installer leurs sièges administratifs, se rabattent sur la première et la deuxième couronne de quartiers autour du centre-ville.

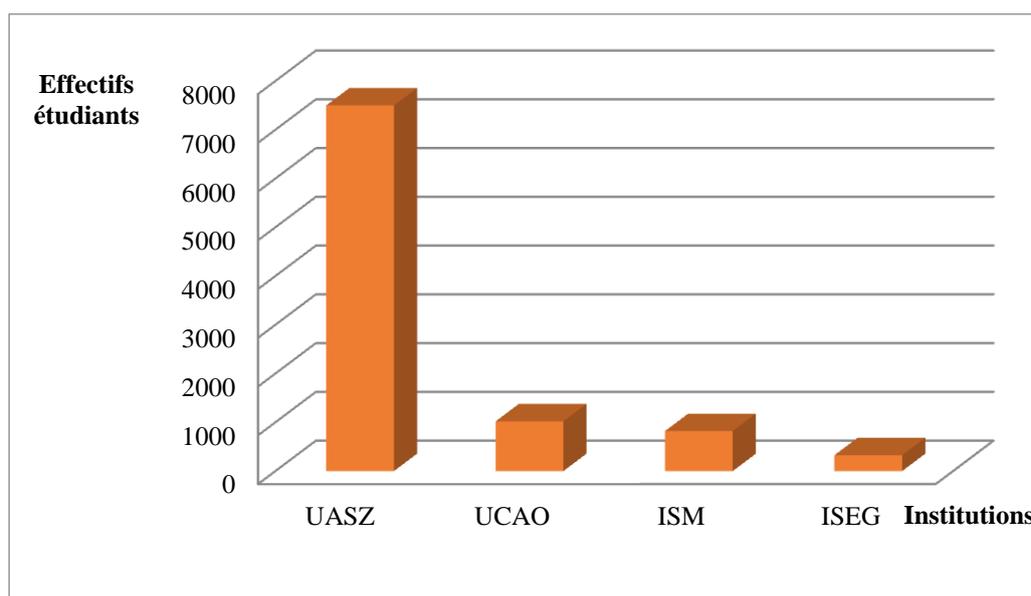
Les institutions et services étatiques, les agences parapubliques sont logées prioritairement dans les bâtiments administratifs relevant du patrimoine bâti de l'Etat. Toutefois, plusieurs de ces bâtiments brillent par leur vétusté et leur dégradation avancée, de sorte que certains services sont contraints de prendre en location des immeubles conventionnés appartenant à des privés hors de l'*Escale* et généralement situés dans les quartiers de *Santhiaba*, *Boucotte*, *Goumel*. Exemple : la division régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, l'ARD, l'ADM, le SRSD... Cela entraîne une hausse des loyers des immeubles à Ziguinchor, car les bailleurs en profitent pour majorer les tarifs. Pour réduire ses énormes charges en loyer, regrouper ses services dans des immeubles de qualité, l'Etat du Sénégal a lancé un programme de construction de buildings administratifs régionaux et il est prévu que Ziguinchor en qu'en abrite le premier.

La même tendance à la spéculation sur les loyers s'observe à chaque fois que des entreprises, des ONG, des banques s'installent dans des immeubles ou même des villas à Ziguinchor : les tarifs qui leur sont appliqués ne font l'objet d'aucune régulation. C'est la loi du plus offrant qui est appliquée.

2.1.1.2. La création de l'université de Ziguinchor et l'émergence d'écoles et instituts supérieurs d'enseignement technique et de formation professionnelle

A partir du milieu des années 2000, Ziguinchor va devenir progressivement un pôle éducatif supérieur à vocation régionale et sous-régionale. Ainsi, en 2005, l'ISM ouvre ses portes dans le quartier de *Boudody-Escale*. Il sera suivi en 2007 par l'Université Assane Seck à *Kénia-Diabir*, en 2009 par l'UCAO toujours à *Boudody-Escale* et en 2012 par l'ISEG à *Djiringho (Nyafoulène)*. Loin de s'arrêter, le mouvement s'amplifie avec la création d'un institut polytechnique à Kénia et d'écoles de formations techniques et professionnelles en santé (sages-femmes d'Etat, infirmiers d'Etat), en hôtellerie et restauration... Ces établissements drainent des milliers d'étudiants (Graphique 1) et renforcent la capacité d'attraction de Ziguinchor. Si l'écrasante majorité des étudiants est de nationalité sénégalaise, on note néanmoins une percée des étudiants bissau-guinéens (surtout à l'UCAO et à l'ISM) et Comoriens et la présence de Mauritanien, de Maliens, de Burkinabés, de Tchadiens, de Burundais (à l'UASZ).

Dans les quartiers où sont logés les établissements d'enseignement supérieur et dans les quartiers voisins, on a remarqué une forte revalorisation du foncier et une ruée vers les terrains lotis et même ceux non-lotis dont les prix flambent. De plus, des hommes d'affaires, de grands commerçants et des fonctionnaires, qui ont très tôt « flairé » les opportunités qui se présentaient, ont investi massivement dans l'immobilier locatif en direction des étudiants, du corps enseignant, du personnel administratif, des fonctionnaires en affectation etc. Ce qui s'est traduit par une hausse vertigineuse des loyers dans l'ensemble de la ville de Ziguinchor, qui rivalise aujourd'hui avec Dakar en termes de cherté des offres.



Graphique 1 : Effectifs des principales institutions d'enseignement supérieur à Ziguinchor (Kalamo 2020)

UASZ – UCAO (effectifs 2020) ISM – ISEG (effectifs 2019)

2.1.1.3. Ziguinchor, un nœud sous-régional de communication

Bénéficiant d'une position géographique avantageuse, Ziguinchor est un carrefour de communication. La ville est à la croisée des routes nationales N4, N6 et de la régionale R20 qui desservent le reste de la Casamance et permettent de faire la jonction avec la Gambie au nord, la Guinée-Bissau au sud, la République de Guinée à l'est et la station balnéaire du Cap-Skiring au sud-ouest. Cette position géographique stratégique fait de Ziguinchor une ville-relais où stationnent des voyageurs, des hommes d'affaires, des négociants (Indiens pour les noix d'anacarde), des travailleurs saisonniers, des professionnelles du sexe venus du reste du pays et de la sous-région.

2.1.2. Les manifestations de la crise du logement

La crise du logement se manifeste par un déficit des logements disponibles à la location, une hausse du prix des loyers et un développement des constructions en hauteur.

2.1.2.1. La flambée du prix des loyers

Véritable pôle d'attraction de la Casamance et métropole sous-régionale en devenir, Ziguinchor est confrontée au phénomène de la flambée du prix des loyers (Gomis et *al.*, 2020, p. 337).

- La typologie des logements locatifs

Les logements placés en location sont des maisons basses, des maisons à étages et des immeubles à appartements. Nous n'avons pas trouvé des statistiques à l'échelle communale sur la proportion de chaque type de logement²⁶ et avons donc dû nous inspirer des données départementales pour effectuer nos analyses.

- Les maisons basses : A vu d'œil, les maisons basses semblent largement dominantes dans la ville. A l'image du département²⁷ dira-t-on. Principalement deux modalités de location sont observées : soit la maison est entièrement louée à une famille, soit la famille propriétaire de la maison loue quelques chambres et cohabite avec les locataires.
- Les maisons à étages : Ces logements sont généralement de type R+1. Ici également le propriétaire peut résider au rez-de-chaussée ou dans un des niveaux supérieurs et louer une partie de la maison. Il peut également mettre en location toute la maison. Lorsqu'elles sont assez modernes, elles peuvent être mises en location par des ONG, des agences parapubliques ou des entreprises.
- Les immeubles à appartements : Ils sont généralement construits le long des axes routiers et des artères longeant les marchés municipaux (marché Saint-Maur des Fossés, *Tilène*, Grand-Dakar, *Kandé-Baneto*). Au rez-de-chaussée, des pièces relativement vastes et spacieuses sont conçues pour servir de magasins de commerce, de superettes, de multiservices, d'agences d'assurances, d'opérateurs de téléphonie mobile et même de banques. Les niveaux supérieurs peuvent héberger des entreprises

²⁶ A ce jour, il n'existe que des statistiques départementales fournies par l'ANSD suite au recensement national de 2013.

²⁷ 84,27% des ménages du département de Ziguinchor résident dans des maisons basses. RGPHAE 2013, ANSD.

mais surtout des locataires individuels ou en famille. Les appartements proposés à la location sont : des studios, des appartements F2, F3, F4²⁸.

❖ **Les acteurs du secteur locatif des immeubles à usage d'habitation**

Il s'agit des propriétaires de logements, des courtiers et des agences immobilières.

- Les propriétaires de logements : aussi appelés bailleurs ou logeurs, ils peuvent directement s'occuper de la gestion locative de leur patrimoine bâti. Mais cela tend maintenant à diminuer avec l'émergence des agences immobilières. On peut les identifier et les classer selon leur origine ethnique et selon la catégorie socio-professionnelle à laquelle ils appartiennent.

- Selon leur origine ethno-culturelle : ce sont d'abord des émigrés *manjaques*, *soninkés*, *diakhankés*, toucouleurs. Ils résident principalement en France, en Italie et en Espagne et investissent historiquement, de préférence, dans le secteur de l'immobilier. Ensuite, il y a les Peulhs, originaires de la République de Guinée et enfin, les *baol baol* et *saloum saloum*²⁹.
- Selon la catégorie socio-professionnelle : les négociants et hommes d'affaires (peulhs, *baol baol*, *saloum saloum*), les cadres de l'administration publique (hauts-fonctionnaires, douaniers...), les cadres du secteur privé, les élus locaux, les universitaires (enseignants-chercheurs, cadres administratifs), les fonctionnaires moyens (professeurs des lycées et des collèges) ...

- Les courtiers : cette « profession » qui a d'abord émergé à Dakar s'est ensuite propagée dans les grands centres urbains régionaux à croissance urbaine rapide comme Mbour, Thiès, Kaolack, Saint-Louis, Ziguinchor. Les courtiers ne sont régis par aucun statut légal, ils n'ont pas de bureaux, occupent les grands-places des quartiers et les ronds-points des axes routiers où ils affichent leurs numéros de téléphones sur des plaques. Leur méthode de travail est simple. Ils prennent les attaches des propriétaires de

²⁸ F1= une pièce; F2= une pièce +salon; F3= deux pièces +salon; F4= trois pièces +salon
NB! La cuisine et les toilettes ne sont pas comptabilisées dans le décompte des pièces.
Un F1 peut aussi être une chambre avec véranda ou une chambre avec toilettes intérieures.

Un F2 peut être une chambre avec salon, douche intérieure et cuisine.

²⁹ Les expressions *baol baol* et *saloum saloum* signifient littéralement « ceux du *Baol* » ou « ceux du *Saloum* ». Elles sont utilisées en référence à des personnes originaires de ces anciens royaumes sénégalais aujourd'hui disparus. Au-delà d'une simple caractérisation géographique, ces expressions - aussi employées pour d'autres anciens royaumes ou provinces (*Walo*, *Cadior*, *Ndiambour*...) - renvoient à des populations qui se réclament d'une certaine identité socio-culturelle suffisamment homogène pour leur permettre de se distinguer d'autres communautés. Cette identité a été cimentée au fil des siècles par la prédominance de la culture et de la langue wolof, alors même que dans les espaces géographiques correspondant à ces deux expressions, on retrouve une pluralité ethnique (sérères, wolofs, toucouleurs, peulhs, soninkés, bambaras, maures...).

maisons et d'immeubles et leur proposent leurs services, c'est-à-dire, leur trouver de potentiels locataires, moyennant, bien évidemment, des ristournes. Ensuite lorsque le candidat est satisfait de l'offre, ils lui fixent les conditions pécuniaires de la location : mensualités, trois mois d'avances, en précisant que le premier mois sert de caution, récupérable en cas de départ mais soumis à de possibles défalcatons au titre de remboursements de matériels détériorés par le locataire, un mois pour le dernier loyer avant le départ et un mois qui leur revient de facto. Cependant, la proportion de courtiers a fortement baissé et la « corporation » est en voie de disparition depuis que les agences immobilières, plus structurées et inscrites au fisc, ont émergé et ont séduit aussi bien les bailleurs que les locataires par leur caractère formel et facilement traçable.

- Les agences immobilières (ex: *Zig Immo, Bili kwin*) : les propriétaires de logements qui sont à l'étranger, ceux qui résident à Ziguinchor ou dans le reste du pays, délèguent de plus en plus la gestion de leurs biens à des agences immobilières. Ces dernières sont des structures relativement bien organisées; elles disposent d'un siège avec matériel de bureautique et salle d'attente. Certaines prennent les attaches de conseillers juridiques pour l'établissement de contrats de location et d'huissiers de justices pour les accompagner en cas de litiges avec les locataires. Les bailleurs, attirés par ces « courtiers formalisés » nouent donc des partenariats avec eux afin de s'éviter les corvées de la perception mensuelle du loyer et du contrôle des bâtiments. Ils leur fixent le montant qu'ils veulent percevoir à la fin du mois. Sur cette base, ces dernières ont alors les coudées franches pour majorer le loyer et percevoir le surplus. Les agences se sont donc réappropriées les méthodes des « courtiers informels ». Elles demandent ainsi le versement de trois mois d'avances de loyer : un mois pour la caution, récupérable en cas de départ et déductible des remboursements de matériels détériorés par le locataire, un mois pour le dernier loyer avant le départ et un mois qui revient à l'agence immobilière sans que l'on ne sache sur quelle base légale cette opération repose. A cela elles répondent qu'elles payent des impôts et qu'elles doivent assurer des dépenses de fonctionnement et payer les déplacements de leurs agents pour la visite des logements.

2.1.2.2. Stratégies de spéculation des acteurs

La détermination des prix du loyer au Sénégal en général et à Ziguinchor, en particulier n'obéit qu'à deux logiques : celle des agences immobilières et des courtiers et celle du plus offrant. Les acteurs de la location à usage d'habitat mais aussi à usage commercial fixent les barèmes de loyers selon ce qu'ils estiment être la valeur vénale d'une chambre, d'un

appartement ou d'une maison. Ils se fondent bien évidemment sur le standing du logement et sa position géographique. De plus, une entente tacite est bien souvent orchestrée entre eux pour maintenir une « concurrence loyale ». Malheureusement les grands perdants de ce « jeu » sont les citoyens et les ménages désireux de trouver des logements à prix abordables. Ils subissent de plein fouet la flambée des loyers et sont à la merci des hausses injustifiées que peuvent imposer à tout moment les bailleurs ou les agences, sous prétexte de travaux de rénovation à effectuer (peinture, carrelage...), de la revalorisation du logement par le bitumage ou le pavage d'une rue ou d'une route adjacente, ou enfin de l'installation dans le quartier d'une grande école de formation ou d'un institut d'enseignement supérieur. Les citoyens laissés à eux-mêmes, par les pouvoirs publics et les collectivités territoriales ont pourtant des alternatives légales pour s'opposer à cette spéculation injuste.

En effet, en 2014, l'Assemblée Nationale du Sénégal avait voté le projet de loi 04-2014 portant baisse des loyers. Ce projet de loi, adopté, a donné la loi n°2014/03 du 22 janvier 2014³⁰ appelée « loi Iba Der Thiam ». Malgré des débuts encourageants, cette loi n'a pas donné des résultats satisfaisants dans son application pour trois raisons principales : d'abord, des lobbys³¹ puissants, menacés par ce projet de loi, ont pesé de tout leur poids avant, pendant et après son adoption pour sauvegarder leurs intérêts; ensuite, les services chargés de contrôler l'application de la loi sur le terrain n'ont pas abattu le travail nécessaire, faute d'effectifs et de moyens matériels et financiers; ensuite les bailleurs ont très rapidement développé des stratégies d'adaptation³² pour contrevenir à la loi. Par exemple, certains appliquent dans un premier temps la baisse, puis donnent un délai aux locataires pour qu'ils quittent les logements sous prétexte de travaux de rénovation. Après ces pseudo-travaux, ils reviennent aux loyers de départ ou augmentent tout bonnement les tarifs. D'autres lois d'encadrement des loyers et de sanctions aux contrevenants avaient précédemment été également adoptées en 1981³³, en 1984³⁴ et en 1998³⁵ sans toujours avoir les effets escomptés.

³⁰ Journal Officiel de la République du Sénégal N° 6770 du Mercredi 22 Janvier 2014

³¹ « ... Un puissant lobby ayant des ramifications dans les plus hautes sphères de l'Etat a, jusque-là, annihilé toutes les tentatives de solutions du problème, comment et avec quel moyen le Gouvernement compte-t-il mettre un terme aux activités de ce lobby, s'il désire tenir ces engagements ?... » **Extrait de discours de l'Honorable député Iba Der Thiam sur une question d'actualité posée au Gouvernement, relative à la solution des problèmes des loyers. Le 28 mai 2013, Dakar, Sénégal.**

³² -« ...Depuis que la question des loyers a été agitée, nombreux sont les propriétaires d'immeubles qui ont augmenté aussitôt les coûts des loyers à payer, de manière à ce que leur revenus ne souffrent nullement, dans le futur, de toutes perspectives de moralisation envisagées. Comment le Gouvernement compte-t-il traiter ces cas?... » Honorable député Iba Der Thiam, *ibid.*

³³ Loi n°81-21 du 25 juin 1981 réprimant la hausse illicite du loyer des locaux à usage d'habitation. Elle prévoit une peine de trois mois fermes contre les contrevenants.

³⁴ Loi n°84-12 du 04 janvier 1984 portant Nouveau Code des Obligations civiles et Commerciales. Sa section II porte sur les baux à usage d'habitation.

³⁵ Loi n°98-21 du 25 mars 1998 modifiant la loi n°84-12 du 04 janvier 1984.

2.1.3. La « verticalisation³⁶ » de l'habitat

La pression sur le foncier, la raréfaction de terrains lotis à vendre, l'accroissement démographique sont des facteurs du développement de l'« étalement vertical » à Ziguinchor. Ce phénomène n'est pas nouveau puisqu'à partir du début du XX^{ème} siècle, avec la colonisation française, les premières constructions en hauteur vont émerger. Mais il prendra de l'ampleur au début des années 2000 qui marquent le début du « boom immobilier » avec les investissements conséquents réalisés par des négociants, des émigrés, des cadres administratifs...

2.1.3.1. Des années 1970 aux années 1990 : les constructions en hauteur de la SNHLM et de la SCI Biagui

Lorsqu'en 1960, le Sénégal accède à l'indépendance, de nombreux fonctionnaires, venant du reste du pays, arrivent en affectation à Ziguinchor et s'y s'installent avec leurs familles. Le nouvel Etat, confronté à l'insuffisance des logements pouvant héberger ses agents, notamment les cadres, engage des projets immobiliers à travers l'Office National des HLM, devenue aujourd'hui la Société Nationale des HLM. Ainsi, deux cités voient le jour : l'une à *Néma* en 1965, l'autre à *Boudody* en 1970 (Trincaz P-X. 1984, p. 70). Même si les maisons basses dominent, on retrouve des bâtiments en R+1 à *Boudody*. Par ailleurs, en 2011, la SNHLM avait démarré des travaux de construction d'une cité résidentielle au nord-est de l'université Assane Seck avec une gamme diversifiée d'offres en logements comprenant des maisons en R+1. Si une partie des logements a déjà été livrée, le projet suit son cours.

La SCI *Biagui* est une entreprise de promotion immobilière créée par le géomètre André Kény dans les années 1980. A la demande de la municipalité, elle a édifié les cités *Biagui I*, à *Kansahoudy* et *Biagui II* à *Diéfaye*. C'est dans cette dernière cité que l'on retrouve des logements en R+1 bordant l'avenue Gabriel Carvalho (photo 9).



Photo 9 : Cité Biagui II, appartements à étage (Kalamo 2019)

³⁶ Terme emprunté au Pr. J-L. Piermay, géographe à l'université Louis Pasteur de Strasbourg et à l'IRD.

2.1.3.2. Depuis les années 2000 : des immeubles toujours plus hauts

Il s'agit d'immeubles relativement récents, fruits du « boom immobilier » que connaît Ziguinchor depuis les années 2000. On les retrouve le long des artères et des axes de communication (photo 10) et à proximité des marchés municipaux. Les plus hauts sont à cinq étages. Les rez-de-chaussée sont aménagés en vastes hangars pour accueillir des quincailleries, des commerces, boutiques, des superettes. Ils constituent l'une des expressions visuelles les plus fortes de l'urbanisation rapide de Ziguinchor et de la puissance économique des négociants Peulhs, *Baol Baol* et *Saloum Saloum*. Ces immeubles traduisent enfin une certaine vision de modernité et d'ascension socio-économique car plus haut on construit, plus on manifeste sa réussite et sa prospérité.



Photo 10 : Immeubles longeant la N4 ou « boulevard des 54 mètres » (Kalamo 2020)

2.2. LA CRISE FONCIERE A ZIGUINCHOR

Parler de crise foncière à Ziguinchor, c'est mettre en lumière la complexité de la question de la terre non seulement dans la commune, mais en Casamance en général. Beaucoup d'études ont été réalisées sur la question : Bruneau 1979; Hesseling 1985, 1992, 1994 ; Crousse et *al.*, 1985 ; Marut 1999 ; Manga 2012... Et donc, prétendre analyser cette problématique dans le cadre d'une sous-partie de mémoire est évidemment impossible. Toutefois, pour comprendre l'émergence et le recours de plus en plus important aux coopératives d'habitat, il est judicieux de dresser un aperçu sur cette crise dans le « laboratoire foncier à ciel ouvert » que constitue Ziguinchor.

2.2.1. Les facteurs de la crise foncière

Les causes de la crise foncière sont : le conflit indépendantiste, la saturation du périmètre communal et l'accroissement démographique soutenu.

2.2.1.1. Le conflit casamançais

Lorsqu'en 1982, le MFDC se transforme en mouvement armé, l'une des justifications déterminantes de sa lutte est la question foncière en Casamance dont Ziguinchor était l'un des épicrocentres (Marut 1999, p. 262)³⁷. Les indépendantistes, mais aussi beaucoup de Ziguinchorois, reprochaient à l'Etat du Sénégal et à ses représentants « nordistes » de s'être appropriés les terres casamançaises sur la base du clientélisme et de législations qui ne tenaient pas compte de leurs traditions, de leurs cultures et de leurs spécificités (Marut ibid. p. 262 à 269).

Dans les années 90, les violents affrontements armés entre les combattants du MFDC et les soldats de l'armée sénégalaise entraînent le déplacement de milliers de ruraux qui abandonnent leurs villages dans les anciennes communautés rurales de *Niaguis* (Sône, *Djifanghor*, *Mandina-Mankagne...*), *Boutoupa-Camaracounda* (*Baraka-Bounao*, *Bourofaye-Bainounk*, *Bindialoum...*) et *Nyassia* (*Bofa-Bayot*, *Toubacouta*, *Bouhouyou...*). Selon l'ONG, APRAN/SDP (2009), le conflit a entraîné le déplacement à Ziguinchor de 23 villages avec 995 familles soit 10.522 personnes³⁸. Ces ménages à revenus modestes s'installèrent dans la périphérie où l'accès au foncier est plus facile avec la possibilité de poursuivre leurs activités agricoles d'autosubsistance. En somme, le conflit armé aura provoqué une pression sur les terres communales périphériques (*Diabir*, *Kandialang*, *Kénia*, *Djibock*), une baisse des réserves foncières disponibles et indirectement, la forte spéculation notée depuis le début des années 2000.

2.2.1.2. La saturation du périmètre communal

La commune de Ziguinchor a une superficie de 4 450 ha, soit 44,50 km². Cette superficie communale est très faible comparée aux autres communes du département comme *Niaguis* (160 km²) ou *Adéane* (192 km²). Ziguinchor était une « commune-ville³⁹ », cernée par une communauté rurale (*Niaguis*) qui a été érigée en commune avec le passage à l'Acte III de la

³⁷ « Le conflit, développé autour des lotissements fonciers à Ziguinchor, a joué un rôle majeur dans la genèse du problème casamançais et dans la naissance du mouvement séparatiste : on a vu que beaucoup de futurs dirigeants du mouvement séparatiste y ont été impliqués, jouant parfois un rôle de leader » Marut J-C 1999.

³⁸ APRAN/SDP : Association pour la promotion rurale de l'arrondissement de Nyassia/ Solidarité-Développement -Paix (2009)

³⁹ En réalité Ziguinchor est devenue commune mixte en 1907, puis commune de plein-exercice en 1955, du fait de son importance économique et de son essor démographique.

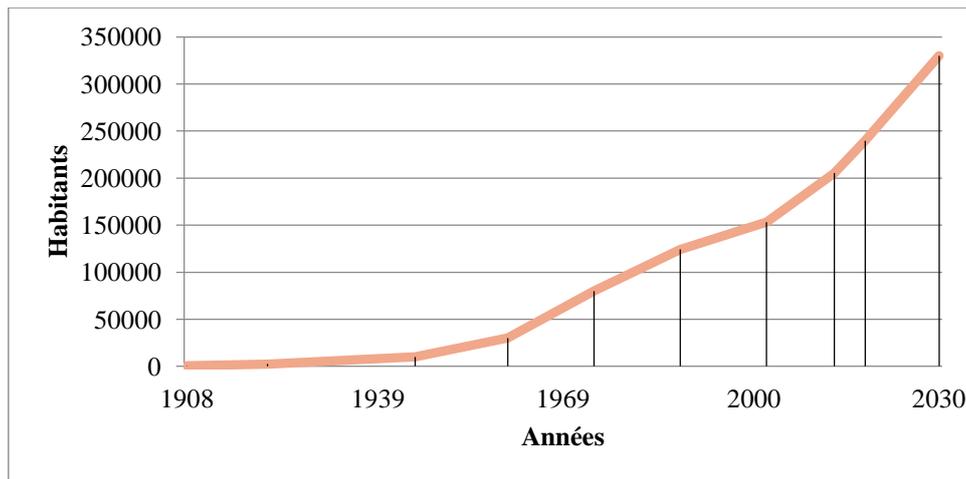
décentralisation de 2013. Pour pallier l'épuisement de l'assiette foncière, l'Etat a, à plusieurs reprises, élargi le périmètre communal aux dépens de *Niaguis*. De plus, il a été même question, dans le cadre de la réactualisation du PDU de 1983 - caduc depuis 2003 -, d'élargir la superficie de la commune sur 4.372 ha (Sidibé 2010), ce qui, en son temps, avait soulevé l'ire des autorités locales de *Niaguis*. Il s'en est d'ailleurs suivi une cohabitation heurtée entre les deux communes limitrophes. Au Sénégal, cette situation n'est pas particulière à Ziguinchor. A cet effet, Sakho et *al.*, (2016 p. 144) affirment : « *cette situation conflictuelle sur les marges de la ville de Ziguinchor est vécue par Thiès avec Fandène, Mbour avec Malicounda, Kolda avec Sarré Keur El hadji ou encore Saint-Louis avec Gandon* ». Nous pourrions même ajouter le cas de Bignona avec *Tenghory*. Ces communes souffrent de l'épuisement de leur périmètre, facteur limitant de leur développement économique et de leur extension spatiale, au moment où leur démographie est marquée par un fort accroissement naturel et des flux entrants (exode rural, migrations internationales) en hausse.

2.2.1.3. L'accroissement démographique élevé dans la commune

C'est à partir de la colonisation française que Ziguinchor va connaître un développement économique progressif accompagné d'un accroissement démographique rapide (Trincaz P-X. 1984, p. 45). Cet accroissement est lié à une natalité forte, une mortalité qui a baissé au fil des ans et à des flux migratoires entrants très denses. De 500 habitants en 1908, date à laquelle Ziguinchor devient la capitale administrative de la Casamance, la population passe à 10 000 habitants en 1945, à 30 000 habitants en 1960⁴⁰. Entre 1960 et 1988, la population quadruple, atteignant 124 283 habitants⁴¹ en moins de 30 ans ! En 2019, les projections l'estimaient à 246 563 habitants, soit un doublement en 30 ans. Cet accroissement exponentiel, comme le montre la courbe dans le graphique 2, explique les différentes opérations d'élargissement du périmètre communal qui se sont succédées depuis que la ville a eu son premier « administrateur-maire » en 1904. Il explique aussi la pression qui s'exerce sur le foncier, matérialisée par une densité de peuplement assez importante de 5 439 hab/km², une spéculation foncière dérégulée et un quasi-épuisement des terres habitables.

⁴⁰ Trincaz P-X. 1984, *ibid.* Et Hesselting 1985

⁴¹ RGPFAE 1988, ANSD



Graphique 2 : Evolution de la population de Ziguinchor de 1908 à 2030 (Kalamo 2020, sources : Trincaz et ANSD : recensements et projections)

2.2.2. Les acteurs responsables de la crise foncière

La gestion domaniale et plus spécifiquement foncière est une compétence transférée aux collectivités locales depuis. Dans la commune, le Maire, en collaboration avec le conseil municipal, en est l'exécutant. Les services techniques déconcentrés comme le Cadastre, l'Urbanisme et l'Habitat, les Impôts et Domaines, accompagnent et encadrent la commune dans la gestion foncière. Le représentant de l'Etat (sous-préfet, préfet, gouverneur) exerce le contrôle *a posteriori* de légalité des décisions prises par l'autorité municipale en la matière. Mais d'autres acteurs interviennent dans le foncier : les promoteurs immobiliers, les populations et les « grands acheteurs » de terrains.

2.2.2.1. La municipalité

Acteur clé du développement urbain, la mairie n'en est pas moins impliquée dans la crise foncière qui frappe depuis quelques années la ville de Ziguinchor. Cette responsabilité est relative au non renouvellement des documents d'aménagement et d'urbanisme et à la faible implication des populations dans l'élaboration et l'application des politiques d'aménagement et de planification urbains (Marut 1999 p. 262).

- Le non renouvellement des documents d'aménagement et d'urbanisme

La municipalité peut commander la réalisation de documents de planification, d'aménagement et d'organisation du territoire comme le PDU, le PUR, le PUD, le POS. D'une part, ces documents doivent, en principe, être périodiquement renouvelés (par exemple, tous les 20 ans pour le PDU), ce qui n'est malheureusement pas le cas pour la plupart de nos collectivités. Ainsi, Ziguinchor a un PDU qui date de 1983, qui ne correspond absolument plus aux réalités

actuelles du terrain et qui donc est fondamentalement dépassé par les dynamiques qui s'opèrent aujourd'hui. D'autre part, les documents d'aménagement et d'urbanisme doivent servir de boussole à l'action municipale notamment en matière de gestion du foncier. Là aussi, ce n'est largement pas le cas. La faute au manque de formation ou osons le dire, de compétence de beaucoup d'élus locaux plus politiciens que politiques, qui ne cherchent pas à renforcer leurs capacités en matière de gestion urbaine et qui sont plus préoccupés par le déploiement de voies et moyens leur permettant de sauvegarder leurs mandats.

Or les lacunes de nos équipes municipales se révèlent souvent lors des opérations de lotissement qui doivent constituer la première étape d'application des recommandations des documents d'aménagement et d'urbanisme.

- **Le manque d'implication et d'adhésion des populations**

Nous avons, au cours de certains entretiens informels ou au détour de certaines discussions avec des ziguinchorois, entendus des plaintes liées à la faible inclusion des administrés dans l'élaboration des lotissements. Cela peut expliquer un manque d'adhésion et des frustrations relatives aux décisions des équipes municipales.

Ainsi, lors des lotissements dans les anciens villages et zones d'habitation périphériques intégrés à la commune (*Kénia, Kandialang, Djibock, Diabir, Coboda, Colobane, Cobitène*), des résidents issus de familles anciennement installées⁴² se sont plaints d'avoir été spoliés des terres de leurs parents ou de leurs grands-parents, de leurs vergers et plantations ou encore de n'avoir reçu qu'une infime partie des terres dont ils étaient les « propriétaires ». La municipalité devrait être prudente sur ces questions et prendre le temps d'informer et de dialoguer avec les populations de manière à les préparer, à leur faire comprendre l'opportunité des lotissements et à leur faire adhérer à ces dernières. Elle doit aussi éviter les attributions opaques de terrains.

En effet, l'attribution des parcelles est l'un des moments-clé marquant les désaccords entre les administrés et leurs élus. A cette occasion, les habitants des quartiers formulent beaucoup de griefs :

⁴² Témoignage oral de Mme Thérèse Malou, habitante de Kandialang-Extension, recueilli en avril 2019 : « *Mon père, venu de la Guinée-Bissau, s'est installé à Kandialang dans les années 50 et a défriché une partie de la brousse pour en faire un grand verger d'anacardiens et construire la maison familiale. Donc ces terres nous reviennent de droit. Mais, lors du lotissement de 2010, la municipalité ne nous a octroyé que 4 lots. Tout le reste, nous l'avons perdu* ».

- les « quotas de parcelles » réservés aux membres de l'équipe municipale, à des politiciens, d'autres « offertes » aux représentants de l'administration publique, des services techniques déconcentrés, etc.
- les lots qui reviennent à la municipalité et qu'elle peut vendre ;
- le phénomène des prête-noms, qui permet à un « multi-acquéreur » de terrains de pouvoir allègrement dépasser la limite de terrains qu'on peut lui attribuer et par la suite, de les vendre ;
- les lots réservés aux équipements sociaux de base (écoles, dispensaires, terrains de sport, espaces-verts...) et qui quelques temps après sont morcelés et vendus à des acquéreurs inconnus des populations.

2.2.2.2. Les promoteurs immobiliers

Qu'il s'agisse de promoteurs privés (SCI *Biagui*, SCI *Toît du Sud*) ou des sociétés parapubliques de promotion immobilière (SNHLM), elles peuvent être saisies par la municipalité pour procéder à des lotissements ou proposer elles-mêmes des projets de lotissements aux profits des coopératives ou de citoyens organisés en collectifs, dans le cadre de l'habitat social, par exemple. Mais, les griefs qui sont souvent formulées à leur encontre sont quasiment les mêmes que ceux évoqués précédemment. D'autre part, il leur est reproché de proposer des logements chers, en déphasage avec le pouvoir d'achat et les capacités financières du ziguinchorois moyen.

2.2.2.3. Les « vendeurs » des terrains

Dans les dernières poches non-encore loties de Ziguinchor (*Diabir-Djibeuneu*, *Kénia-Cité Faro*) et auparavant dans les quartiers périphériques où les lotissements sont récents (*Kandialang Est*, *Kandialang Ouest*, *Kandialang Extension*, *Diabir*, *Kénia*, *Coboda*) des citoyens se sont lancés dans des ventes illégales de terres qui en principe relevaient du domaine national. Pourtant la loi stipule que ces terres ne peuvent faire l'objet de transactions financières (vente-achat). Malheureusement, certaines personnes sentant l'imminence de lotissements morcellent des terrains et les vendent aux plus offrants, ce qui crée énormément de litiges (photo 11) qui se terminent par des actions en justice et des peines de prisons. En effet, une même parcelle peut être vendue à plusieurs personnes.



Photo 11 : *Kandialang-Ouest, lot morcelé en deux parcelles, objets de litiges.* (Kalamo 2020)

2.2.2.4. Les spéculateurs

Il s'agit d'acteurs importants sinon incontournables de la crise foncière que traverse la commune de Ziguinchor. Nous avons :

- les commerçants et négociants *Peulhs* originaires de la République de Guinée ;
- les commerçants *Baol Baol et Saloum Saloum* ;
- Les émigrés ziguinchorois de la diaspora.

Nous avons utilisé le qualificatif « grand » afin d'illustrer leur puissance financière et leur capacité à acquérir de nombreux lots, en faisant recours à des prête-noms (épouses, frères, parents...) ce qui fait d'eux de grands propriétaires terriens. La plupart se transforme en revendeurs et font de la spéculation à outrance. Par leurs agissements, ils contribuent à la cherté des terrains à Ziguinchor et à leur inaccessibilité pour les classes moyennes et populaires.

L'autre danger qu'ils peuvent constituer est leur tendance au regroupement communautaire à caractère ethnique ou tribal ce qui ne fera qu'amplifier la crise foncière. En effet, dans certaines portions loties et occupées des quartiers périphériques de Ziguinchor, on retrouve une juxtaposition de maisons appartenant à des émigrés *Manjaques* ou à des *Peulhs* originaires du Fouta Djallon⁴³ (*Tilène Complémentaire, Néma Castor, Kandialang Ouest*). Nous pouvons citer les exemples de *Cognou Ndiago, Cognou Sarakholé, Kandialang Cité Peulh, Kandialang Foulacounda...*

⁴³ Région naturelle du nord de la République de Guinée.

2.2.3. Les manifestations de la crise foncière

La crise foncière se traduit à Ziguinchor par une explosion des coûts des terrains, de très nombreux litiges et des populations à bas revenus qui se retrouvent quasiment dans l'impossibilité d'acquérir des parcelles.

2.2.3.1. L'explosion des coûts du foncier : manifestation d'une spéculation incontrôlée

La spéculation foncière peut se définir comme l'ensemble des opérations commerciales (achat, vente) s'appliquant à la terre. En soit, le foncier a toujours été un bien dont la propriété temporaire ou définitive pouvait s'acquérir de diverses manières : guerres, invasions, déportations, alliances, annexions, échanges, concessions, baux, legs, donations, achats (en nature ou en espèces)... Cependant dans certaines communautés humaines, notamment en milieu traditionnel diola et bainouk, la terre revêt une dimension sacrée et mystique : on ne peut la vendre, mais on peut, dans certains cas et sous certaines conditions, la prêter ; elle n'appartient pas à une personne, mais à une famille, à un clan, à une collectivité.

La vente des terrains fait l'objet d'une législation au Sénégal qui doit en principe servir de garde-fou à toute velléité spéculative et assurer une démocratisation de l'accès à la terre. Il s'agit des lois n° 87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage d'habitation situés en zone urbaine et n° 94-64 du 22 août 1994 autorisant la vente des terrains domaniaux à usage industriel ou commercial. La valeur vénale du m² a été réévaluée en 2010 par l'arrêté ministériel n° 2781 du MEF-DGID en date du 22 mars 2010 portant barème des prix de vente des terrains domaniaux. Nous en donnons ci-dessous un extrait en format tableau présentant le titre XI, chapitre I se rapportant à la commune de Ziguinchor.

Tableau 1 : Barème des prix de vente du m² des terrains domaniaux dans la Commune de Ziguinchor

SECTEURS	QUARTIERS	Prix du m ²
Secteur n°1	Escale - Centre Commercial	3 000 F
Secteur n°2	H.L.M Néma, Boudody, Goumel - Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d'autre) Cité Biagui I et Cité Biagui II	2 000 F
Secteur n°3	Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansahoudi, Château d'eau, Zone industrielle	1 000 F
Secteur n°4	Kandé, Tilène, Néma II, Castors Cobitène, Colobane Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho	600 F
Secteur n°5	Autres terrains de la commune : Kandialang Ouest, Kandialang Est, Djibock, Diabir, Kénia	400 F

Source : Arrêté ministériel n°2781 du 22 mars 2010, MEF-DGID

Sur la base de ces informations, nous avons réalisé le tableau 2, ci-dessous dans lequel nous multiplions le prix du m² par les différentes superficies des terrains domaniaux en fonction

des secteurs d'habitation de la commune de Ziguinchor. Les résultats trouvés correspondent aux prix officiels sur la base desquels la vente ou l'achat de terrains devrait se faire. Malheureusement, la réalité est toute autre.

Tableau 2 : Barème normal de la valeur vénale des terrains domaniaux dans la Commune de Ziguinchor

QUARTIERS	DIMENSIONS DES PARCELLES	PRIX DES PARCELLES
S.1 : Escale- Centre Commercial	200 m ²	600 000 F
	250 m ²	750 000 F
	300 m ² -400m ²	900 000 F
S.2 : H.L.M Néma, Boudody, Goumel- Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d'autre) Cité Biagui I et Cité Biagui II	200 m ²	400 000 F
	250 m ²	500 000 F
	300 m ² -400m ²	600 000 F
S.3 : Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansaudi, Château d'eau, Zone industrielle	200 m ²	200 000 F
	250 m ²	250 000 F
	300 m ² -400m ²	300 000 F
S.4 : Kandé, Tilène, Néma II, Castors Cobitène, Colobane Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho	200 m ²	120 000 F
	250 m ²	150 000 F
	300 m ² -400m ²	180 000 F
S.5 : Autres terrains de la commune : Kandialang Ouest, Kandialang Est, Djibock, Kénia, Diabir	200 m ²	80 000 F
	250 m ²	100 000 F
	300 m ²	120 000 F

Source : Calculs effectués par B. Kalamo, mars 2020

Enfin, nous avons réalisé le tableau 3, sur la base d'entretiens avec des populations et des notables afin d'avoir une vue sur la valeur des parcelles en tenant compte de la réalité de la spéculation à Ziguinchor. Les prix ainsi fournis sont donc tout simplement estimatifs, le foncier étant un bien dont la valeur vénale est très difficile à déterminer et pour laquelle beaucoup de facteurs et critères (sociaux, affectifs, économiques, conjoncturels) interviennent. Mais, ils permettent au moins d'avoir une idée sur la cherté des terrains dans la commune.

Tableau 3 : Barème estimatif de la valeur actuelle des terrains dans la Commune de Ziguinchor

QUARTIERS	DIMENSIONS DES PARCELLES	PRIX DES PARCELLES
S.1 : Escale- Centre Commercial	200 m ²	15 000 000 F
	250 m ²	20 000 000 F
	300 m ² -400m ²	25 000 000 F
S.2 : H.L.M Néma, Boudody, Goumel- Diéfaye, en bordure du Boulevard des 54 m (100 m de part et d'autre) Cité Biagui I et Cité Biagui II	200 m ²	10 000 000 F
	250 m ²	15 000 000 F
	300 m ² -400m ²	20 000 000 F

S.3 : Quartiers Santhiaba, Belfort, Boucotte Est, Boucotte Ouest, Boucotte Centre, Kansaoudi, Château d'eau, Zone industrielle	200 m ²	8 000 000 F
	250 m ²	10 000 000 F
	300 m ² -400m ²	15 000 000 F
S.4 : Kandé, Tilène, Néma II, Castors, Cobitène, Colobane Soucoupapaye, Boucotte Sud, Lyndiane, Djiringho	200 m ²	6 000 000 F
	250 m ²	8 000 000 F
	300 m ² -400m ²	10 000 000 F
S.5 : Autres terrains de la commune : Kandialang Est, Kandialang Ouest, Djibock, Diabir, Kénia	200 m ²	4 000 000 F
	250 m ²	5 000 000 F
	300 m ² -400m ²	7 000 000 F

Source : B. Kalamo (entretiens auprès de divers citoyens), mars, avril 2020.

2.2.3.2. Des classes moyennes et populaires désemparées

Autrefois terre d'accueil où le sol ne se vendait pas mais s'offrait ou au pire, « se prêtait », Ziguinchor est devenue un bastion du mercantilisme foncier. Les responsabilités sont partagées entre tous les acteurs : le laisser-faire de certains administrateurs territoriaux, l'appât du gain de certains élus locaux et agents municipaux, l'opportunisme et la boulimie des promoteurs immobiliers et des « grands acheteurs », l'ignorance et la candeur de populations qui acceptent tout ce qui leur tombe dessus, l'égoïsme et le manque de conscience citoyenne de certains habitants qui font le jeu de la spéculation en vendant à tour de bras des terrains, semant par la même occasion la zizanie dans les familles. Tout ceci est un cocktail explosif qui fait le lit de frustrations et de rancœurs et qui peut conduire au bouleversement de la paix sociale, si l'on n'y prend garde.

En effet, la gestion catastrophique du foncier et l'accumulation des erreurs peuvent réveiller chez les populations, de vieilles plaies à peine cicatrisées ; elles peuvent aussi entraîner la remise en question de l'autorité par des administrés qui ne se reconnaissent plus dans les institutions et les hommes qui les dirigent.

Sous l'effet de la spéculation foncière, les couches populaires (ouvriers, artisans, petits commerçants, ménagères...) de la ville et la classe moyenne (fonctionnaires, commerçants) sont confrontées à la lancinante question de l'accès à la terre et à la faiblesse des ressources financières dont elles disposent pour cela. En effet, le salaire moyen mensuel au Sénégal est de 96 206 F CFA (144,309 euros)⁴⁴ tandis que le SMIG⁴⁵ est de 58 900 F CFA (89,79 euros)⁴⁶. Ainsi pour acquérir un terrain de 250 m² dans la périphérie de Ziguinchor, il faudrait à peu près 52 mois de salaires épargnés (presque 4 ans et demi) pour un salarié moyen et 119 mois pour un « smigard » (soit 10 ans). Si l'on y adjoint la cherté des matériaux de

⁴⁴ Sources : Enquête Nationale sur l'Emploi au Sénégal (ENES) 2017 - Inspection Régionale du Travail et de la Sécurité Sociale (IRTSS) et ANSD – RGPHAE 2013.

⁴⁵ Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti

⁴⁶ Sources : Ministère du Travail et organisations syndicales (2020)

construction dans la région, comparativement au reste du pays, on voit l'équation qui se pose aux travailleurs. De ce fait, l'acquisition d'une parcelle et la construction d'un logement sont le projet de toute une vie et nombreux sont les travailleurs qui terminent leur carrière sans avoir eu un toit ou qui décèdent dans la location, laissant leur progéniture dans le désarroi. D'autres font toute leur vie dans des maisons familiales congestionnées où ils se partagent des chambres avec leurs frères et sœurs, leurs épouses et leurs enfants. Cette promiscuité étant souvent source d'incompréhensions, de disputes et de crises familiales.

Pour toutes ces raisons, de plus en plus de travailleurs s'orientent vers les coopératives d'habitat pour mutualiser leurs efforts afin de bénéficier de parcelles viabilisées à des prix plus raisonnables et bénéficier d'un encadrement institutionnel et d'un accompagnement technique dans la réalisation de leurs projets de construction de logements.

CONCLUSION PARTIELLE

Au regard des différentes analyses effectuées dans cette partie, un constat général se dégage : Ziguinchor a grandi plus vite que prévu. Les institutions et services en charge de la gouvernance et de la gestion urbaine ont été pris de court par le pouvoir d'attraction de la ville sur son hinterland, par les incidences du conflit indépendantiste sur la croissance démographique et la densification des quartiers périphériques, par l'impact de la création de l'université Assane Seck sur le foncier et par la saturation très rapide de l'espace communal. Cette situation a provoqué une crise foncière et une crise du logement dont les conséquences sont la spéculation désordonnée et excessive sur les prix des terrains et des tarifs de plus en plus exorbitants appliqués à la location de chambres, d'appartements ou de maisons. Dans ce contexte, l'émergence des coopératives d'habitat, s'est avérée une voie, parmi d'autres, de sortie de crise ; une des solutions du problème.

DEUXIEME PARTIE : LES COOPERATIVES D'HABITAT A ZIGUINCHOR : une contribution à l'aménagement urbain et à l'accès à la propriété foncière ?

Cette deuxième partie, qui étudie la contribution des coopératives d'habitat à l'aménagement urbain et à l'accès à la propriété foncière, s'articule autour de trois chapitres. Le chapitre I est une analyse des facteurs d'émergence des coopératives d'habitat. Le chapitre II, intitulé « L'habitat coopératif à Ziguinchor » met l'accent, d'une part sur la présentation des coopératives, notamment les caractéristiques socio-démographiques et l'habitat et, d'autre part sur le jeu des acteurs dans la constitution et le fonctionnement des coopératives, surtout en ce qui concerne l'élaboration et la réalisation de leurs projets immobiliers.

CHAPITRE III : L'HABITAT COOPERATIF A ZIGUINCHOR

L'option coopérative dans l'habitat est née à Ziguinchor au milieu des années 1980, avec la création de la CONACHAP/Ziguinchor en 1985. Cette coopérative pionnière va inspirer les travailleurs des autres corps de la fonction publique qui vont s'organiser, essentiellement à partir du début des années 2000, pour lancer une dynamique de multiplication des initiatives de regroupements visant à mettre en place des projets immobiliers, en facilitant l'accès au foncier et au crédit bancaire.

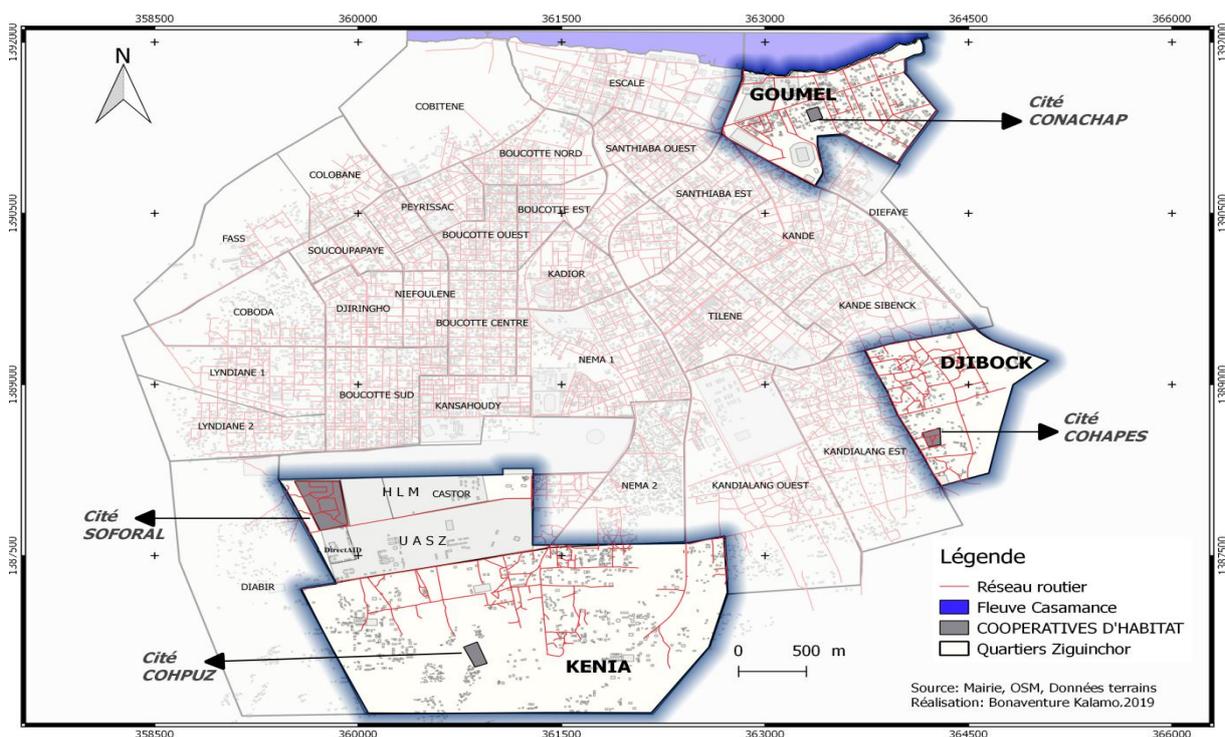
3.1. PRESENTATION DES QUATRE COOPERATIVES-CIBLES DE L'ETUDE

Il existe à ce jour, trente-et-une (31) coopératives⁴⁷ constituées à Ziguinchor, quatre (4) ont déjà livrées leurs logements, dix-neuf (19) sont agréées par les ministères de l'Urbanisme et de l'Habitat et le ministère de l'Agriculture mais n'ont pas encore démarré des travaux de construction, quatre (4) sont en voie d'être agréées et deux n'ont pas encore d'agrément.

Les coopératives faisant l'objet de notre étude sont les plus anciennes et les plus en avance dans leur projet immobilier.⁴⁸ Il s'agit de la CONACHAP, de la COHAPES, de la CAA *SOFORAL* et de la COHPUZ (carte 7). Mais il est important, de prime abord, de les diviser en deux groupes. En effet, les deux premières sont des coopératives de construction conventionnelle, livrant des logements clé en main, tandis que les deux dernières sont des coopératives d'auto-construction qui livrent seulement des parcelles viabilisées.

⁴⁷ Cf Annexes, pp. ix et x.

⁴⁸ A ce titre, il faut préciser que les coopératives de la SENELEC et de la SEN'EAU (ex-SDE) dont les sites sont à Kénia ont attribué des parcelles, mais les constructions sont encore peu significatives.



Carte 5: Les quatre quartiers et cités-cibles de l'étude

3.1.1. Historique et présentation générale des coopératives d'habitat

Si la première cité de coopérative d'habitat (CONACHAP) a été fondée à Ziguinchor en 1985, il aura fallu attendre plus de 20 ans pour que la seconde coopérative, la COHAPES puisse être mise sur pied (2008). Cette longue période de latence est certainement due aux incertitudes liées au pic de violence du conflit casamançais, surtout dans la décennie 1990, que l'on pourrait qualifier de « décennie noire ». Cependant, le retour de l'accalmie durable, à défaut d'une paix consensuelle et validée par des accords bipartites (Etat du Sénégal-MFDC), dans les années 2000 et qui s'est consolidée dans les années 2010, explique que la plupart des coopératives aient été créées à partir de cette période.

3.1.1.1. La cité CONACHAP de Goumel

La première cité d'habitat coopératif a été inaugurée à Ziguinchor en 1991 dans le quartier de *Goumel* sur un site d'un hectare (photo 12). Il s'agit de la cité CONACHAP (Coordination Nationale des Coopératives d'Habitat de l'Administration Pénitentiaire), familièrement appelée « *Cité Pénitenciers* ». La CONACHAP a son siège national au niveau du Camp Pénal du Front-de-terre (Grand Yoff) à Dakar. Elle a réalisé des cités dans plusieurs localités du Sénégal dont Dakar (Grand-Yoff, Keur Massar), Thiès, Mbour, Saint-Louis...



Photo 12 : La cité CONACHAP à Goumel (en encadré rouge) (Kalamo 2020)

Pour la section de Ziguinchor, la coopérative a été montée en 1985 à l’instigation de surveillants de prison majoritairement originaires de la Casamance et qui étaient en service un peu partout au Sénégal au gré des affectations. Le principe était celui d’un partenariat avec la BHS pour l’ouverture d’un compte collectif devant recevoir les cotisations des adhérents sous forme de prélèvements à la source sur leurs salaires. Les travaux ont commencé en 1989 sous la direction de feu André Kény, géomètre et fondateur de la SCI *Biagui* et sous l’impulsion de Robert Sagna, maire de Ziguinchor de 1980 à 2010. Elle compte 23 logements construits en modèles identiques de F2 et F3 et livrés clés en main aux soumissionnaires, sur un total de 28 parcelles de 250m². Il faut préciser qu’il y avait 27 adhérents lorsque la coopérative a été montée, et donc 4 ont finalement abandonné le projet. Sur les 5 parcelles non attribuées, deux sont nues et les 3 restantes ont été revendues à des acquéreurs qui ne sont pas de l’administration pénitentiaire.

Selon plusieurs chefs de ménages enquêtés, une grande controverse a eu lieu lors de la cérémonie d’inauguration en octobre 1991. En effet, les bénéficiaires des logements avaient manifesté leur déception quant aux constructions livrées et avaient exprimé leurs griefs au promoteur immobilier pour non-respect du cahier de charges. Pire, ils avaient même refusé de prendre les clés et il a fallu une intense médiation du Maire, Robert Sagna durant toute la journée pour les convaincre de revenir à de meilleurs sentiments.

Aujourd’hui, presque trois décennies après son inauguration, la cité CONACHAP a bien changé de visage et même d’occupants. En effet, alors qu’elle était le premier secteur habité de *Goumel* au début des années 90, elle a été rattrapée par l’urbanisation rapide dans ce quartier jusqu’à se fondre dans le paysage, de sorte que beaucoup de ziguinchorois ignorent

son existence. Quand on est un nouvel arrivant dans le quartier, il faut même demander où se trouve la cité car elle est cachée et séparée de la principale route goudronnée de *Goumel* par deux rangées de maisons ou d'immeubles de 2 ou 3 étages, si bien qu'on peut même passer sans remarquer qu'il y a ici une cité d'habitat coopératif. De plus, les bâtiments de la cité, dans leur majorité se distinguent du paysage alentour par leur aspect vieillot et dégradé du fait de l'usure du temps, associée aux effets combinés de l'humidité quasi-permanente et de la nappe phréatique sub-affleurante de cette zone marécageuse située juste à quelques encablures du fleuve Casamance.

3.1.1.2. La cité « Boubacar Fall Sambou » de la COHAPES (Djibock)

La COHAPES (Coopérative d'Habitat des Professionnels de l'Education du Sénégal), a été fondée en novembre 1998 par l'Union Démocratique des Enseignants du Sénégal (UDEN) sous l'impulsion du charismatique leader syndical Mamadou Diop « Castro ». Son but est d'aider les enseignants de la Fonction Publique à acquérir des parcelles et à y construire des logements et cela dans toutes les villes du Sénégal. Ainsi, l'UDEN a lancé une souscription à l'intention de ses enseignants affiliés dans le cadre d'une convention signée avec la BHS. La section COHAPES/Ziguinchor a pu, en 2008, acheter à un tiers, un verger de 1ha 50a sis dans le secteur sud-ouest du quartier de *Djibock* à la bordure de *Kandialang-Est*. Le 03 mars 2009, les travaux de gros œuvres, de terrassement et de viabilisation démarrèrent avec comme maître d'œuvre le promoteur immobilier Samir Qadra, directeur de la société ZBC⁴⁹.

En 2010, les logements sont livrés et la cité est inaugurée et baptisée « *Cité Boubacar Fall Sambou* », en mémoire au secrétaire général régional de l'UDEN qui avait porté sur les fonds baptismaux ce projet et qui malheureusement est décédé avant la concrétisation de son vœu. Mais elle est plus connue par les populations sous le nom de « cité enseignants » (photo 13). La cité compte 57 parcelles, dont 52 bâties et une réservée à la construction d'une salle polyvalente⁵⁰.

⁴⁹ Ziguinchor-Bâtiment-Construction

⁵⁰ Sur les quatre (4) parcelles restantes, une avait été attribuée au départ, mais son propriétaire a décidé d'abandonner le projet, deux parcelles avec des travaux entamés ont également vu la défection de leurs attributaires et enfin, une parcelle complètement construite et livrée a ensuite été désertée par son propriétaire.



Photo 13 : La cité COHAPES de *Djibock* (Kalamo 2019)

3.1.1.3. La cité « SOFORAL » de Diabir

La coopérative des Agents de l'Administration « *SOFORAL* » a été créée en 2009 et a obtenu son agrément en 2010. Elle est le fruit d'une fusion entre la coopérative des services déconcentrés (Cadastre, Urbanisme, Impôts et Domaines, Centre Régional Financier ...) fondée en 2000, la coopérative des ONG et associations de développement de la région de Ziguinchor et la coopérative des pharmaciens et agents de pharmacie de Ziguinchor. Avec près de 2 000 membres en 2020, elle est, à ce jour, la plus grande des coopératives en termes d'adhérents et de réalisations. En effet, elle a à son actif trois phases d'AVA (acquisitions foncières, viabilisations et attributions) :

- phase I (2009) : *SOFORAL I-Diabir* avec 10 ha;
- phase II (2017) : *SOFORAL II-Diabir* avec 3,700 ha;
- phase III (2018): *SOFORAL III-Mandina Mankagne* avec 10 ha.

En outre, la coopérative s'est lancée depuis 2019 dans la préparation des phases 4 et 5 :

- phase IV : *SOFORAL IV-Bourofaye Bainouunk* avec 7 ha 24 a 89 ca;
- phase V: *SOFORAL V-Tobor* avec 7 ha 91 a 71 ca.

Dans notre étude, nous avons porté notre choix sur la cité *SOFORAL I*. Elle est limitée à l'est par l'université Assane Seck, à l'ouest par la route de Diabir, au nord par l'aéroport de Ziguinchor et au sud par le domaine de l'ONG *Direct Aid* (ex-AMA). Elle comptait au départ 242 attributaires de parcelles de 300m². Pour cette première phase, le site a été cédé par l'Etat du Sénégal, le 13 novembre 2009, sur la portion nord-est du titre foncier 569 contre la somme de 20 millions de F CFA. Ce titre foncier englobe également le site de l'université de

Ziguinchor et le domaine de *Direct Aid*. Les travaux de terrassement, de lotissement et de viabilisation ont démarré en 2009 et les attributions de parcelles un an après.

On y trouve 36 logements déjà occupés par des ménages, une trentaine de parcelles en construction et le reste est formé de terrains nus (photo 14). Elle regroupe des adhérents de professions diverses, mais pour la plupart reliés des fonctionnaires : administrateurs civils, enseignants, universitaires, agents et cadres des services déconcentrés, élus locaux, du PATS de l'université Assane Seck, etc.



Photo 14 : La cité SOFORAL à Kénia (en encadré rouge) (Kalamo 2019)

3.1.1.4. La cité COHPUZ de Kénia

La COHPUZ est la Coopérative d'Habitat du Personnel de l'Université de Ziguinchor créée en 2007 en même temps que l'institution. Sa création a été possible sous le leadership de feu Amadou Tidiane Bâ, premier Recteur de l'université. La même année, le Maire Abdoulaye Baldé met à la disposition de la coopérative une assiette foncière d'un hectare et demi dans le quartier de *Kénia* (titre foncier 478), situé à environ 30 m après le forage de la SDE (photo 15). La coopérative engagea un partenariat avec la BHS pour l'encadrement et l'accompagnement financier et avec le promoteur immobilier Samir Qadra. Au départ, elle comptait quatre-vingt (80) adhérents dont cinquante (50) bénéficiaires de parcelles de 200 m². Seuls sept (7) attributaires ont déjà terminé leurs travaux, six (6) qui se sont installés avec leurs familles et 5 qui ont engagé des chantiers de construction.



Photo 15: La cité COHPUZ à Kénia (en encadré rouge) (Kalamo 2020)

3.1.2. Caractéristiques socio-démographiques

Les cités de coopératives d’habitat sont des espaces de vie regroupant des résidents aux profils socio-démographiques présentant des similitudes mais aussi des différences. Si les deux premières cités, à savoir la CONACHAP surtout et la COHAPES sont déjà durablement installées, les deux dernières (COHPUZ et *SOFORAL*) sont encore très jeunes et ne sont qu’au début de leur évolution.

3.1.2.1. Le profil démographique des cités

Peuplées de quelques 900 habitants, les cités présentent une moyenne de 7 résidents par ménage (tableau 4). Les taux d’occupation (tableau 5) varient fortement selon qu’on soit dans les deux cités les plus anciennes ou dans les deux plus récentes.

- La population des cités

Tableau 4 : Population totale des cités (Kalamo 2020)

Cités	Ménages	Résidents/ Ménages	Total résidents
CONACHAP	26	8	208
COHAPES	50	8,5	425
<i>SOFORAL</i>	36	6,4	230
COHPUZ	6	6,3	38

Tableau 5 : Comparaison de l'occupation des cités (Kalamo 2020)

Cités	Attributaires	Ménages	Taux d'occupation
CONACHAP	27	26	96,30%
COHAPES	52	50	96%
SOFORAL 1	254 ⁵¹	36	14%
COHPUZ	50	6	12%

L'exploitation de ces résultats et des données des deux tableaux révèle des informations intéressantes :

- la cité COHAPES est de loin la plus peuplée avec 425 habitants répartis dans 50 ménages, soit un taux d'occupation de 96% mais elle n'a pas de possibilité d'extension car l'assiette foncière qui lui était réservée a été entièrement mise en valeur ;
- la cité *SOFORAL*, comptant 230 résidents, occupe le second rang en termes de résidents, mais elle dispose de l'assiette foncière la plus vaste (10 ha) et d'un faible taux d'occupation (14,17%) ; sa population est donc amenée à augmenter considérablement dans les années à venir et à dépasser celle de la cité COHAPES eu égard aux nombreux travaux de construction en cours;
- la cité COHPUZ, avec seulement 6 ménages et 38 habitants, est la moins peuplée;
- le nombre moyen de résidents par ménages des quatre coopératives est de 7,3 ;
- les quatre cités comptent au total : 901 habitants.

- L'installation dans les cités :

C'est la dernière étape d'un long processus débutant par l'adhésion aux coopératives, la mobilisation de l'épargne, l'accès au crédit bancaire et la construction du logement. Globalement les adhérents s'installent dès la réception de leurs maisons.

Les motifs d'adhésion

Face à la crise foncière et à celle du logement, beaucoup de travailleurs ont fait le choix des coopératives d'habitat afin d'accéder plus facilement à la terre et de réaliser un projet immobilier. L'étude de leurs motivations dans le cadre de nos enquêtes-ménages a révélé à la

⁵¹ Lors de la première attribution de parcelles il y avait 242 bénéficiaires mais certaines parcelles réservées à des équipements collectifs et des espaces verts ont été par la suite morcellées et redistribuées, ce qui donne le nombre 254.

quasi-unanimité que les adhérents souhaitent être propriétaires de leur logement. La réalisation de cet objectif est donc une réponse à la difficulté d'acquérir un terrain à Ziguinchor et un moyen d'échapper aux coûts élevés des loyers.

Par ailleurs, pour certains travailleurs, la réalisation du projet immobilier par le système des coopératives répond à une volonté de quitter le domicile familial appartenant au père ou au grand-père, de s'autonomiser face à la pression de la « grande famille » et de marquer une certaine réussite sociale.

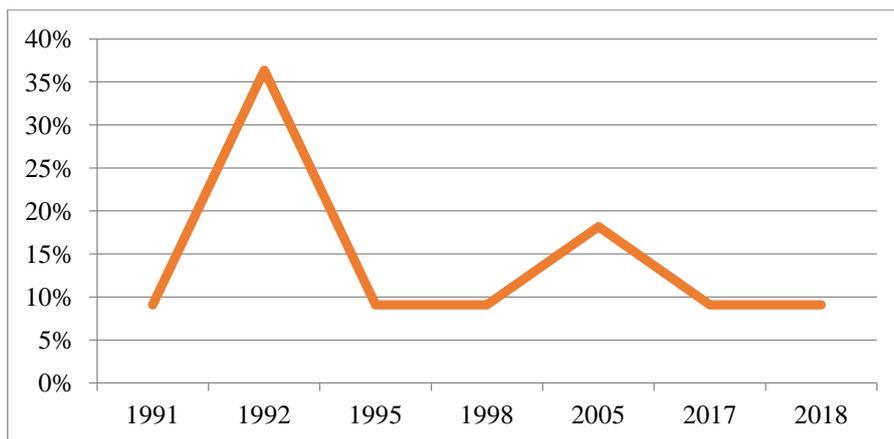
L'évolution du rythme d'établissement

Le rythme d'installation dans une cité révèle bien des informations : la durée entre l'adhésion à la coopérative et la finalisation du projet, les quotités mensuelles prélevées à la source par la banque dans le compte courant du salarié ou les versements déposés par l'adhérent au niveau du trésorier de la coopérative ou au niveau du compte collectif de la coopérative domiciliée à la banque, les capacités financières de l'adhérent, l'urgence d'avoir son toit...

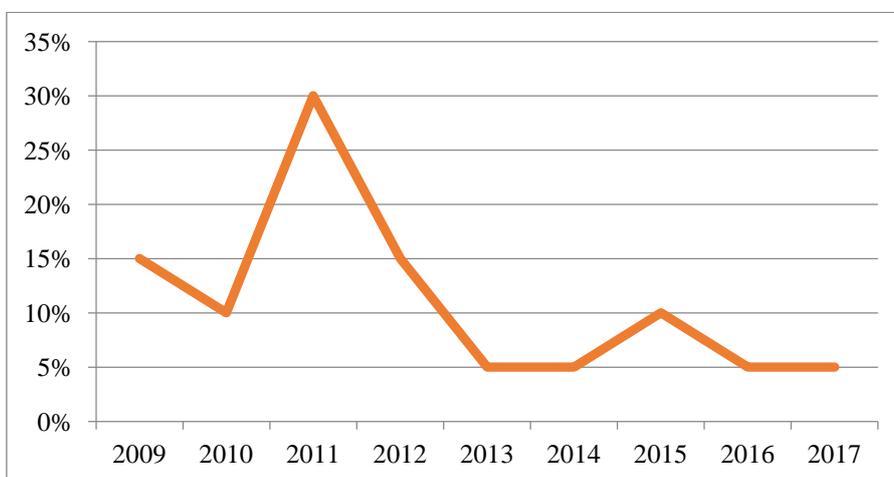
Ainsi, pour chaque coopérative, la durée moyenne entre l'adhésion et l'installation dans le logement est de :

- 17 ans pour la CONACHAP ;
- 10 ans et demi pour la COHAPES ;
- 9 ans et demi pour la CAA *SOFORAL* ;
- 8 ans et demi pour la COHPUZ.

Pour la cité CONACHAP, le pic des installations a eu lieu en 1992 et a concerné 36% des adhérents (graphique 3). La livraison des logements et l'inauguration de la cité ayant eu lieu en octobre 1991, il a fallu un peu de temps aux adhérents pour organiser leur déménagement. Les autres adhérents sont arrivés un peu plus tard car ils étaient avec leurs familles dans des lieux de services éloignés de la ville de Ziguinchor. Tenant compte, entre autres, des études de leurs enfants et de la stabilité familiale, ils ne pouvaient envisager des déménagements brusques.



Graphique 3 : Evolution des établissements à la cité CONACHAP (Enquêtes Kalamo 2020)

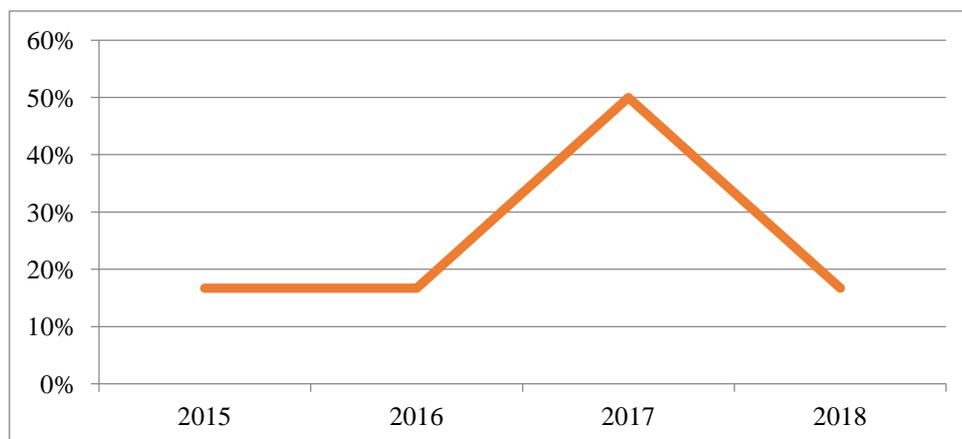


Graphique 4 : Evolution des établissements à la cité COHAPES (Enquêtes Kalamo, 2020)

La courbe d'évolution des établissements des adhérents de la cité « *Boubacar Fall Sambou* » de la COHAPES a une allure irrégulière (graphique 4). Mais la période 2010-2012, correspond à la grande vague des arrivées des propriétaires des logements, avec un pic de 30% en 2011. Ensuite, les installations baissent et connaîtront une légère reprise entre 2014 et 2017 avec l'arrivée de propriétaires précédemment en service hors de la commune.

La cité COHPUZ avec 7 logements construits et seulement 6 ménages, a reçu son premier habitant en 2015 (graphique 5). La faiblesse d'occupation de cette cité est due au fait que beaucoup d'adhérents, notamment les enseignants-chercheurs, sont déjà engagés dans d'autres projets immobiliers soit dans leur localité d'origine soit à Ziguinchor. Ils prennent donc du temps pour se préparer à engager un nouveau projet. De plus, des quatre

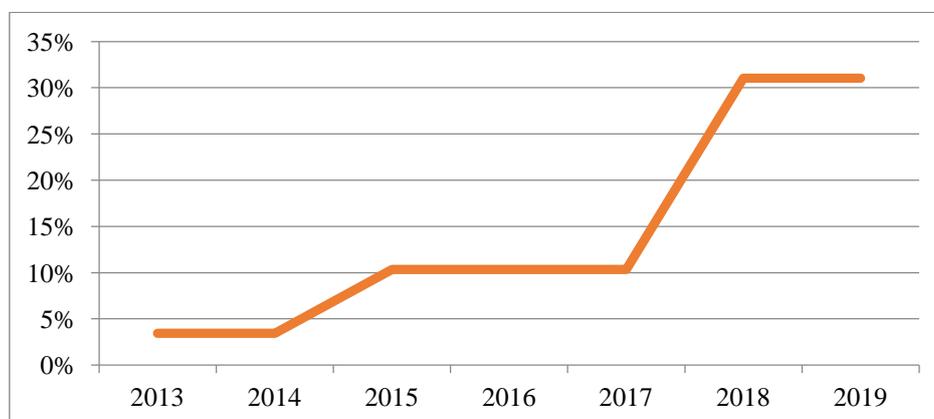
coopératives, c'est celle qui enregistre le plus grand taux d'abandon avec 16% des attributaires de parcelles qui essentiellement ont choisi de vendre leurs terrains.



Graphique 5 : Evolution des établissements à la cité COHPUZ (Enquêtes Kalamo, 2020)

La cité *SOFORAL* est la plus vaste des quatre, en termes de superficie (10 ha). Pour cette raison, mais aussi parce qu'elle fonctionne sur le principe de l'auto-construction, son taux d'occupation est faible (14%). De même, le rythme d'installation est lent. En effet, la construction d'un logement de qualité et d'un certain standing est une opération très coûteuse. Et les maîtres d'ouvrage choisissent de prendre leur temps en tenant compte de leurs ressources financières disponibles et de leurs niveaux d'endettement bancaire.

La courbe d'évolution (graphique 6) des installations décrit une ascendance lente de 2013 à 2017, qui renforce l'analyse formulée précédemment. Ensuite, elle marque une forte croissance à partir de 2017, si bien qu'en 2018 et 2019 se sont installés 62% des ménages actuellement présents. Cette tendance n'est pas prête de s'infléchir, eu égard au nombre impressionnant de chantiers de construction déjà bien avancés et qui présage une poursuite significative des arrivées.



Graphique 6 : Evolution des établissements à la cité SOFORAL (Enquêtes Kalamo, 2020)

3.1.2.2. Les caractéristiques sociales des résidents

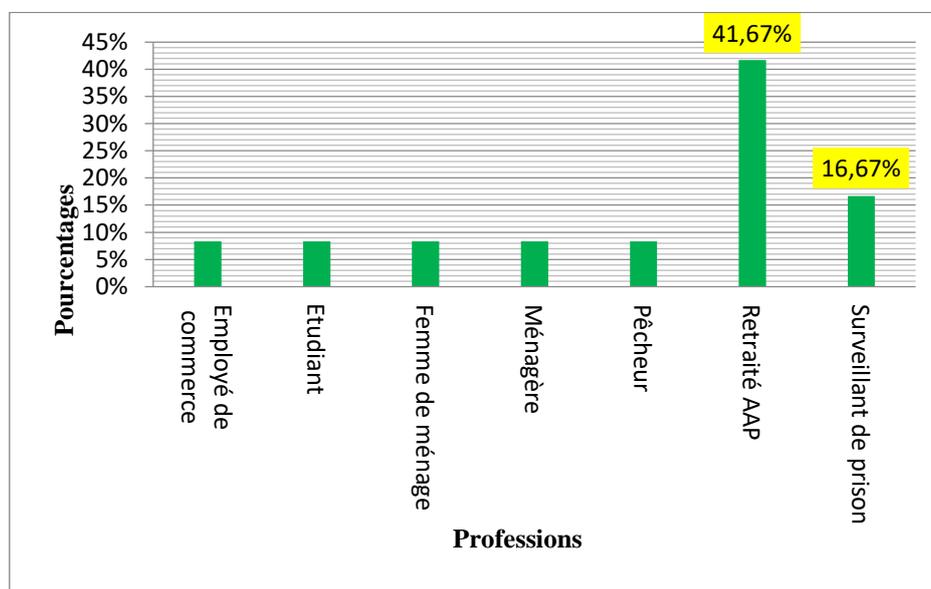
Les résidents des logements des cités ont des profils sociaux divers. Toutefois, la majorité est composée des coopérateurs travaillant dans le secteur public et de leurs familles. A côté de ceux-ci, on retrouve aussi des locataires.

- La situation professionnelle des chefs de ménage

Le chef de ménage est généralement le propriétaire du logement. Lorsque le logement appartient à une femme mariée, le respect de la tradition patriarcale fait que son époux devient de facto chef de ménage. Il peut aussi s'agir d'un locataire.

Naturellement les chefs de ménages appartiennent majoritairement à la corporation fondatrice de la coopérative. Ils sont donc :

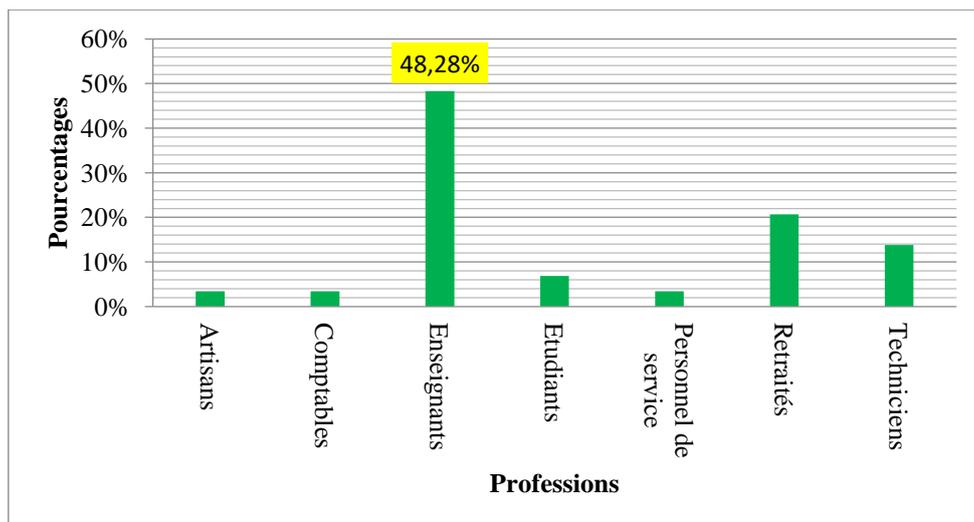
- agents de l'administration pénitentiaire pour la cité CONACHAP avec 42% de retraités et 17% en activité (graphique 7);
- enseignants à 90% à la COHAPES (graphique 8) ;
- enseignants-chercheurs à 57% à la COHPUZ (graphique 9);
- du « groupe enseignants »⁵² à 48% à la cité *SOFORAL* (graphique 10).



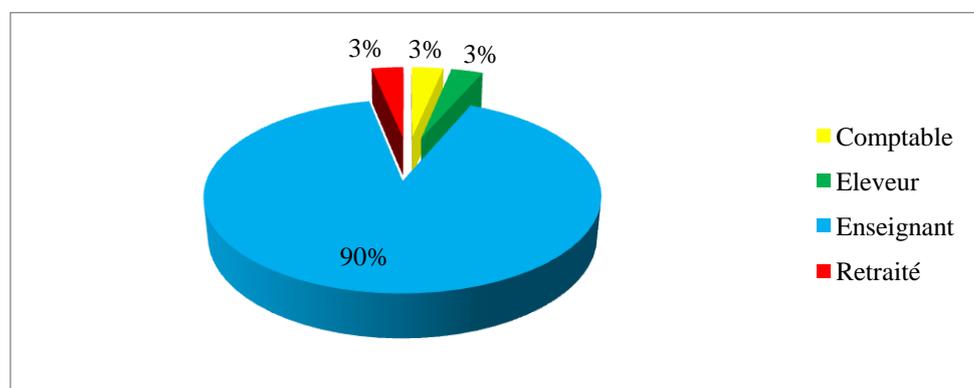
AAP : Agent de l'administration pénitentiaire

Graphique 7 : Professions des chefs de ménages de la CONACHAP (Kalama, Enquêtes 2020)

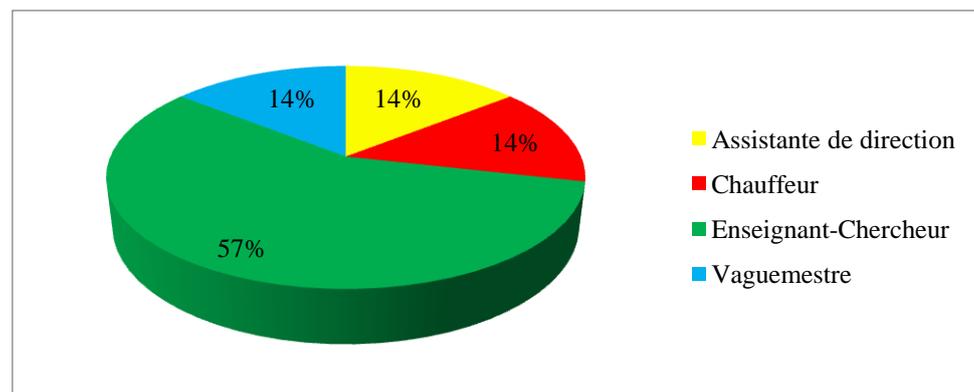
⁵² Instituteurs, professeurs des collèges, professeurs des lycées, enseignants-chercheurs.



Graphique 8 : Professions des chefs de ménages de SOFORAL (Kalamo, Enquête 2020)



Graphique 9 : Professions des chefs de ménages de la COHAPES (Kalamo, Enquêtes 2020)



Graphique : 10 : Professions des chefs de ménages de la COHPUZ (Kalamo, Enquêtes 2020)

- Le statut d'occupation des chefs de ménages

Le statut d'occupation est le lien formel reliant le chef de ménage au logement. Dans l'ensemble des coopératives, les chefs de ménages sont bien évidemment en majorité propriétaires, mais avec des différences qu'il conviendrait d'analyser. On distingue ainsi deux tendances générales.

Les chefs de ménages propriétaires

Les cités CONACHAP et COHAPES comptent respectivement 73% et 53% de chefs de ménages propriétaires au moment où la cité *SOFORAL* est à 96% de propriétaires et la cité COHPUZ à 100%. Pourquoi de tels écarts ?

Les chefs de ménages de la cité CONACHAP ont une moyenne d'âge de 58 ans propriétaires, héritiers et locataires inclus. Cette moyenne remonte à 63 ans si l'on se limite aux seuls propriétaires. Ainsi, tous les chefs de ménage propriétaires, à la base, sont aujourd'hui des retraités de l'administration pénitentiaire. Certains ont revendu leurs maisons ou les ont mis en location avant la retraite pour rentrer dans leurs localités d'origine. D'autres sont décédés et leurs héritiers jouissent de la propriété des maisons, ou, les ont revendues, ou les ont mises en location.

Pour la COHAPES, la particularité est qu'elle est la cité où l'on retrouve le plus faible pourcentage de propriétaires (53%) et le plus grand pourcentage de locataires (47%). Cette configuration révèle que beaucoup d'enseignants sont dans des lieux de service hors de la région de Ziguinchor, certains sont dans la commune, mais logent encore dans les domiciles familiaux. De ce fait, ils préfèrent mettre en location leurs logements le temps d'amortir les engagements bancaires et autres dépenses.

Enfin pour les deux dernières coopératives, il faut reconnaître un facteur principal : les fonds investis pour la réalisation du projet de logement sont dans l'ensemble beaucoup plus élevés que pour les deux premières coopératives. Il s'agit donc le plus souvent d'un logement définitif pour l'adhérent et sa famille, surtout lorsque le lieu de travail est tout proche, comme pour les enseignants-chercheurs et les membres du PATS de l'UASZ.

Les chefs de ménage locataires

Dans une coopérative d'habitat, un logement est censé accueillir l'adhérent et sa famille. Le phénomène de la location est supposé y être le plus rare possible. En effet, l'option coopérative est censée favoriser un regroupement de personnes ayant des intérêts communs, évoluant dans un même secteur d'activité ou un même corps professionnel, de leur permettre d'accéder à la propriété foncière, à un habitat viabilisé et à des logements à bon prix.

Pour des raisons diverses, certains logements dans les cités sont mis en location :

- le propriétaire est en poste dans une autre région du Sénégal ;

- le propriétaire choisit de rester dans la grande maison familiale en attendant d'amortir les dépenses liées à la construction ;
- le propriétaire a déjà une maison et met celle de la cité en location pour augmenter ses revenus ;
- le propriétaire décède et la famille met la maison en location.

A la cité CONACHAP, les locataires (27%) sont majoritairement des étudiants bissau-guinéens, qui recherchent la proximité des instituts supérieurs comme l'UCAO et l'ISM à l'*Escale*.

A la cité COHAPES, les locataires (53%) sont très largement des enseignants qui, avec la solidarité de corps, payent des loyers relativement abordables, comparativement aux tarifs de la zone. Ils bénéficient avec la cité, d'un cadre agréable et convivial puisque quasiment tous les enseignants se connaissent mais aussi de la proximité de leurs lieux de travail (lycée Omar Lamine Badji, CEM *Kandé*, collèges privés, écoles élémentaires).

Pour la cité *SOFORAL*, il n'y a que 4% de locataires, généralement étudiants.

3.1.2. L'habitat

Dans cette section, l'étude met l'accent sur un état des lieux des différents éléments constitutifs de l'habitat dans les quatre (4) cités cibles de notre travail.

3.1.2.1. La viabilisation

On entend par « viabilisation » l'ensemble des raccordements d'un terrain aux différents réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement. Bien entendu, au Sénégal, le raccordement au gaz n'existe pas, et à Ziguinchor, en dehors de *Boudody-Escale*, il n'y a pas encore de réseau d'assainissement (tout-à-l'égout).

La viabilisation est une opération fondamentale en urbanisme. Elle donne au logement en particulier et au quartier en général son caractère habitable. Dans le cadre des cités, le raccordement aux réseaux est à la charge des coopératives, à condition d'obtenir un certificat d'urbanisme délivré par la mairie. L'exécution des travaux se fait par les différentes sociétés concessionnaires (SENELEC, SEN'EAU, SONATEL et ONAS, lorsqu'un réseau d'assainissement existe). Nous verrons dans la suite de notre étude les caractéristiques générales, liées à la viabilisation des quatre cités.

- L'adduction en eau courante

Elle est réalisée par la SEN'EAU (SDE jusqu'en décembre 2019). La fourniture en eau est régulière. Au niveau de la cité *SOFORAL* à Diabir, un mini-forage a été construit par les résidents afin de disposer de l'eau de la nappe fossile. Elle est très appréciée par les habitants de la cité qui la trouvent meilleure à la consommation, et aussi par des personnes qui viennent des quartiers alentours. Pour ces derniers l'accès à l'eau est payant.

- **L'éclairage**

L'adduction au réseau électrique est du ressort de la SENELEC. On distingue l'éclairage interne de l'éclairage public.

L'éclairage interne

Toutes les parcelles construites et habitées des cités sont raccordées au réseau de la SENELEC. L'approvisionnement en électricité est correct et les délestages assez rares, depuis que le Sénégal a accru sa capacité de production.

L'éclairage public

C'est le parent pauvre de la viabilisation dans les cités, avec l'assainissement. Toutes les cités sont raccordées au réseau d'éclairage public. Mais le problème se situe au niveau de la qualité de l'éclairage. En effet, beaucoup de poteaux ne sont pas fonctionnels, les ampoules ne s'allument pas la nuit ; certains poteaux se sont brisés et sont tombés mais n'ont pas été remplacés. C'est donc un problème d'entretien qui se pose. La nuit tombée, les cités sont dans la pénombre, ce qui pose un problème de sécurité. Cependant, un effort a été fait à la cité COHAPES par la municipalité, à la demande des résidents. Ainsi depuis le 18 février 2020, la mairie a installé des lampadaires-solaires sur le pourtour et à l'intérieur de la cité. A la cité COHPUZ les poteaux sont installés, mais le raccordement n'est pas encore effectif.

- **L'assainissement**

L'assainissement est une démarche visant à améliorer la situation sanitaire globale de l'environnement dans ses différentes composantes. Il comprend la collecte, le traitement et l'évacuation des déchets liquides (eaux vannes et eaux domestiques) et des déchets solides, mais aussi l'évacuation des eaux pluviales.

Il n'existe pas de réseau d'assainissement au tout-à-l'égout à Ziguinchor en dehors du quartier de *Boudody-Escale*. Un vaste projet de réalisation d'un réseau communal d'assainissement des eaux usées, financé par la BAD et l'Etat du Sénégal, a bien été lancé à Ziguinchor depuis février 2017. Il devait se déployer sur plusieurs phases de réalisation à partir du centre-ville

historique vers tous les quartiers de la commune et donc englober les coopératives d'habitat à long terme. Mais jusqu'ici, des lenteurs énormes sont notées et le projet piétine. Dans les quatre cités, les déchets liquides et solides sont collectés à travers des fosses septiques et des puits perdus. Lorsque les fosses sont pleines, les résidents font appel à des camions de vidange moyennant une somme de 50 000F CFA. A la cité CONACHAP de *Goumel*, où la nappe phréatique est sub-affleurante, les fosses se remplissent assez vite, surtout en hivernage malgré les travaux de bétonnage pour leur étanchéité, à cause du phénomène d'infiltration. Dans les maisons ne disposant pas de puits perdus, les eaux domestiques sont déversées directement dans la rue. Il n'existe dans aucune des quatre cités un système de drainage des eaux pluviales.

3.1.2.2. Le logement

Selon l'INSEE (2020) : « *Un logement est défini du point de vue de son utilisation.*

C'est un local utilisé pour l'habitation :

- *séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...)* ;
- *indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local* ». Le logement est donc le lieu où l'on habite.

Il faut distinguer les logements des coopératives de construction conventionnelle, de ceux de coopératives d'auto-construction.

- Dans les coopératives de construction conventionnelle

Dans les coopératives de construction conventionnelle, l'offre en logements est proposée par le promoteur immobilier. C'est le cas des cités CONACHAP avec la SCI *Biagui* et la COHAPES avec ZBC. Différents types de logements sont proposés aux adhérents qui font leurs choix surtout en fonction de leur niveau de salaire, de leur capacité d'endettement et du nombre d'années de service leur restant avant la retraite.

Avec le temps, certains propriétaires effectuent des modifications par rapport au plan initial afin d'augmenter des pièces, des toilettes, de creuser une nouvelle fosse, de construire un magasin, une boutique... D'autres ont tout simplement construit de nouveaux bâtiments à la place de la cour avec même des constructions en hauteur. Ces élargissements permettent de faire face à l'agrandissement de la famille, de donner des chambres aux enfants lorsqu'ils

deviennent grands et prennent des épouses par exemple ou encore de mettre en location des chambres ou appartements pour accroître les revenus familiaux.

A la CONACHAP

La SCI *Biagui* avait, en 1989, proposé deux types de logements : F2 et F3. Ces logements comptent deux ou trois pièces habitables, un salon, des toilettes extérieures communes (une salle d'eau et un cabinet d'aisances), une cuisine, une cour. Les toitures sont en ardoise et les logements sont séparés par des murs de clôture (photo 16). Beaucoup de modifications ont été opérées par les propriétaires (photo 17).



Photos 16 : Maison de la cité CONACHAP



Photo 17 : Cité CONACHAP, maison modifiée

A la COHAPES

A la COHAPES, l'offre en logements est le fruit d'un partenariat entre la BHS et la société de promotion immobilière ZBC (Ziguinchor-Bâtiment-Construction) de Samir Qadra. La gamme de logements concerne les types suivants : F2 A - F2 B - F3 A - F3 B - F4 A - F4 B (tableau 8). La lettre A correspond à un logement avec un plafond en dalle, et la lettre B, une toiture en tôles.

Tableau 6 : Types de logements à la COHAPES

TYPES	OFFRES
F2 A-B	Une chambre-un salon-des toilettes-une cuisine-un patio
F3 A-B	Deux chambres-un salon-des toilettes-une cuisine-un patio
F4 A-B	Trois chambres-un salon-des toilettes-une cuisine-un patio

Source : Enquêtes, Kalamo, 2019

Comme pour la cité CONACHAP, beaucoup d'adhérents ont réalisé des modifications par rapport au plan initial pour augmenter des pièces (photos 18-19). Cependant les parcelles de la COHAPES étant moins vastes que celles de CONACHAP (200m² contre 250m²), les possibilités de modification sont moins larges.



Photo 18 : Maison de la cité COHAPES



Photo 19 : Cité COHAPES, maison modifiée (Kalamo, 2019)

- **Dans les coopératives d'auto-construction**

Le principe de l'auto-construction a l'avantage d'être moins contraignant pour l'adhérent en termes de possibilités de réalisations, mais son inconvénient réside dans le fait qu'il soit plus onéreux. En effet, pour les constructions conventionnelles, les banques et surtout le promoteur adaptent leurs offres aux possibilités financières de l'adhérent et réalisent tout le processus de mise en œuvre du projet, des travaux de fondations aux finitions. Mais le projet d'auto-construction porte la marque de l'adhérent, il se charge lui-même du choix et du paiement de l'architecte (s'il en fait recours), de l'entrepreneur et de son équipe, et s'occupe de l'achat et de la livraison du matériel.

Ainsi, nos observations sur le terrain et nos enquêtes-ménages ont révélé que les logements à la COHPUZ et à *SOFORAL* sont généralement de plus grands standings que ceux des deux autres. L'écrasante majorité des résidences dispose de plafonds en dalles, avec terrasse ; les constructions en hauteur R+1 et R+2 se développent, donnant à ces deux cités un caractère bourgeois (photos 20-21), surtout si on les compare aux zones d'habitation riveraines de *Kénia* ou de *Diabir*.



Photo 20 : Cité *SOFORAL*, villa à étage



Photo 21 : Villa de la cité *SOFORAL* (Kalamo, 2019)

3.1.2.3. La voirie

La voirie désigne l'ensemble des voies de circulation (routes, rues, ruelles) avec leurs dépendances (aires de stationnement, trottoirs, allées piétonnes, voies cyclables, voies de circulation pour handicapés moteurs...). Dans notre étude, nous pouvons distinguer la voirie interne et la voirie externe.

- La voirie externe

La voirie externe concerne l'ensemble des voies de circulation qui mènent à la cité de la coopérative d'habitat. Il s'agit des routes communales utilisées par les transports en commun (bus, taxis), les taxis « clandos », les particuliers et aussi des rues et ruelles. Ces voies peuvent être bitumées, pavées ou nues. De leur état dépend l'accessibilité de la cité et donc la fluidité des déplacements des résidents et des personnes qui s'y rendent.

La voirie externe à la cité CONACHAP

Il s'agit de la route de *Goumel*. Elle débute à partir du rond-point *Aline Sitoë Diatta* et va vers le nord-est, longeant la station d'essence Total, la gare routière et pénètre dans le quartier de *Goumel*. A 100 m à droite, une première rue permet d'arriver à la cité CONACHAP après la première rangée de maison. Elle est bitumée dans une portion et pavée dans une autre. C'est une route en bon état et bien éclairée la nuit. Toutes les rues menant à la cité sont nues et sont gorgées d'eau pendant l'hivernage, rendant ainsi son accès extrêmement pénible.

La voirie externe à la cité COHAPES

Pour accéder à la cité COHAPES, plusieurs voies sont disponibles, mais la principale va d'est en ouest, du rond-point *Kandé* au croisement *Alwaar (Tilène)* à gauche du marché au bétail, c'est une route bitumée, en assez-bon état, avec quelques crevasses et éclairée la nuit ; après le croisement *Alwaar*, elle se prolonge jusqu'à la nouvelle route de *Kandialang* (Promovilles), ici elle sert de délimitation entre *Djibock* et *Kandialang-Est* ; mais elle est nue et très

difficilement praticable la nuit, du fait qu'elle parcourt une zone de terrasses très soumise au ruissèlement des eaux pluviales et au ravinement. Elle n'est pas éclairée et la nuit, elle est très peu desservie par les taxis. Toutes les autres voies d'accès à la cité sont nues.

La voirie externe à la cité COHPUZ

La principale voie d'accès à la cité COHPUZ est la rocade de *Kénia* aussi appelée route de l'université Assane Seck. Cette rocade était en très mauvais état, parsemée de nids-de-poules qui devenaient de petites mares en saisons des pluies. Néanmoins de mars à mai 2020, elle a été rénovée, à partir du virage du camp du Groupement des Sapeurs-Pompiers jusqu'à la limite du mur du domaine de *Direct Aid*. Pour accéder à la cité à partir de cette route, il faut bifurquer vers la gauche (ou vers la droite selon le sens de son déplacement) à hauteur de l'entrée de l'EATA et emprunter une route latéritique et rocailleuse de 100m qui longe le mur du forage de la SEN'EAU. Elle se prolonge par une piste qui permet d'arriver à l'assiette foncière de la COHPUZ, dans le quartier de *Kénia*. Cette route latéritique est difficilement praticable aussi bien en saison sèche qu'en hivernage. Elle ne bénéficie pas d'éclairage. De plus les habitants de la cité comme ceux de la zone se plaignent de l'enclavement et de l'irrégularité de la desserte par les taxis. La cité COHPUZ est par ailleurs ceinturée de petites pistes non-aménagées, envahies par les herbes en hivernage et peu commodes pour les déplacements en voitures.

La voirie externe à la cité SOFORAL

De toutes les coopératives, la cité *SOFORAL* est sans aucun doute celle où le problème de la voirie se pose avec le plus d'acuité. Pourtant son accessibilité aurait dû être beaucoup plus aisée car trois voies permettent, en principe, de la desservir.

La première voie est la route de *Néma II* qui borde le mur de l'aéroport. À l'angle constitué par la fin du mur, une route de 20m de large longe la frange sud du mur de l'aéroport et le sous-quartier de *Castor*. Elle sert de zone d'emprise aéroportuaire non constructible et se prolonge jusqu'à la cité *SOFORAL* et les habitations de *Diabir*. Malheureusement, elle est obstruée par l'Ecole de formation en Santé de Ziguinchor, puis par le Village d'Enfants SOS. Cette anomalie empêche tout accès direct à la cité et oblige les conducteurs de véhicules à faire un détour jusqu'à la résidence des enseignants de l'université et à passer par la route du mur nord de l'EATA jusqu'à l'université Assane Seck où elle est pavée. A la limite du tronçon pavé, un muret de clôture et une rangée de caillcédrats empêche d'accéder à la cité et

il faut faire encore un détour par l'intérieur de l'université, jusqu'à l'entrée du domaine de *Direct Aid* pour remonter jusqu'à la cité.

La deuxième voie est celle de la rocade de *Kénia* jusqu'au deuxième portail de l'université Assane Seck. A ce niveau, une controverse existe. Les résidents de la cité reprochent à l'administration universitaire d'avoir, en 2007, fermé la sortie qui devait permettre d'accéder directement à leurs résidences en empruntant l'allée des caïlcédrats qui longe l'ancienne EFI et le domaine de *Direct Aid*. En effet, c'est au débouché de cette route qu'a été construite l'agence comptable de l'UASZ. Ceci oblige les usagers à passer par le deuxième portail de l'université et à traverser l'université. Or, la nuit, tous les portails de l'université sont fermés, ce qui pose un problème aux conducteurs qui veulent passer par la rocade.

Enfin, une troisième voie est constituée par la route de *Diabir* qui commence à la fin de la rocade de *Kénia* et va jusqu'au mur de l'aéroport. C'est une route sablonneuse qu'évitent les taxis et les bus en hivernage car elle devient le réceptacle d'eaux stagnantes.

- **La voirie interne**

A l'intérieur des cités, la voirie n'est pas bien aménagée. Aucune ne dispose de ruelles bitumées ou pavées et encore moins de trottoirs. L'éclairage public est défaillant sauf pour le cas très récent de la cité COHAPES (février 2020).

A la cité CONACHAP, les ruelles étaient recouvertes d'une couche de bitume. Mais sous l'effet de l'humidité permanente, de la remontée du sel et des inondations en hivernage, cette couche s'est dégradée et a presque disparu. Aujourd'hui, ce sont les résidents qui s'organisent ponctuellement pour remblayer les trois ruelles adjacentes aux logements avec du gravier. A la cité COHAPES, le ravinement complique les déplacements en véhicules à l'intérieur de la cité. Dans les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* c'est l'invasion des herbes notamment en saison des pluies qui pose problème et qui laisse juste un étroit filet de chemin praticable.

3.1.2.4. La gestion des ordures

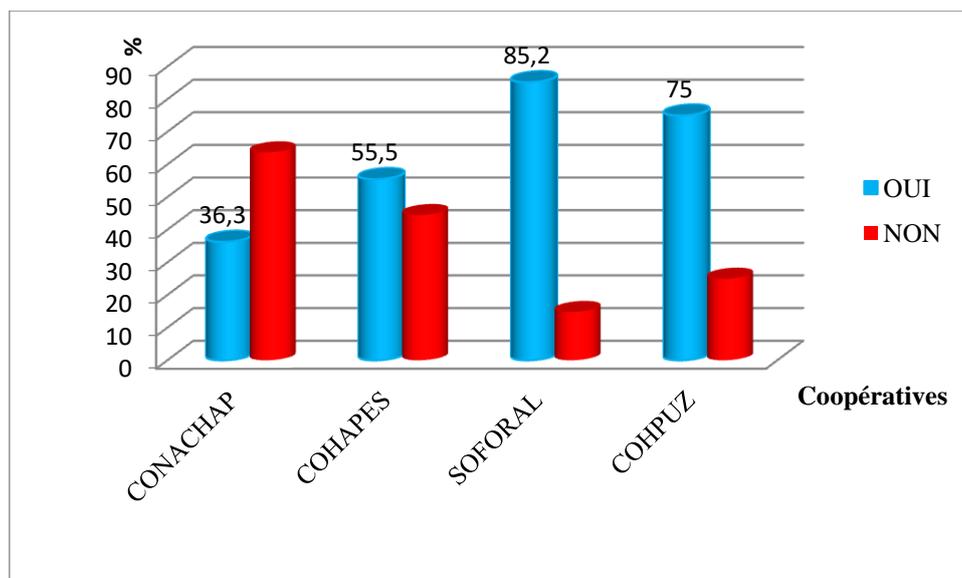
La gestion des ordures ménagères est un service qui relève de la compétence des collectivités territoriales et donc des communes. Elle comprend le stockage, la collecte, l'évacuation, le tri, l'élimination et éventuellement le recyclage. Les municipalités sénégalaises rencontrent d'énormes difficultés pour assumer correctement ce service. En effet, dans une ville comme Ziguinchor, la majeure partie du territoire urbain n'est pas desservie par les dispositifs de collecte ; des initiatives privées ou associatives de pré-collecte s'opèrent mais, restent insuffisamment articulées avec le service communal. Face aux défaillances de la prise en charge communale et à l'inopérance des initiatives privées, les populations sont confrontées à

un dilemme : éliminer elles-mêmes les ordures, souvent par incinération, avec les aléas que cela implique ou les stocker dans des décharges sauvages à proximité des habitations, avec, là aussi, les mêmes risques en termes d'insalubrité et d'exposition aux miasmes. Les cités de coopératives d'habitat n'échappent malheureusement pas à cette dure réalité.

- Le stockage et la collecte

Le stockage

63%⁵³ des ménages des cités stockent leurs ordures ménagères dans des poubelles ; la cité *SOFORAL* arrivant largement en tête de ce classement avec 85,2 % des ménages disposant de poubelles (graphique 11). Et 77%⁵⁴ des ménages des quatre (4) cités jettent leurs ordures à l'extérieur des habitations, dans des décharges sauvages situées dans des terrains vagues ou des parcelles non construites. Les autres réceptacles de déchets, plus négligeables, sont des trous ou des puits abandonnés.



Graphique 11 : Proportions de ménages disposant de poubelles selon la coopérative (Kalamo, 2020)

La collecte

Aucune des quatre coopératives n'est prise en charge par le système communal de collecte des ordures ménagères. Il n'y a ni bacs à ordures, ni camions-bennes assurant des rotations. Il faut juste préciser qu'à la cité CONACHAP, les résidents peuvent profiter des passages, très irréguliers, à leurs dires, des camions de collecte au niveau de la route principale de *Goumel*. Ainsi, les populations s'orientent vers des stratégies locales et participatives de collecte. Par

⁵³ Moyenne des pourcentages de ménages disposant de poubelles.

⁵⁴ Moyenne calculée à partir des données d'enquêtes-ménages, août à octobre 2019.

exemple : charrettes et tricycles qui collectent les ordures de certains ménages moyennant une rétribution journalière, hebdomadaire ou mensuelle.

- **L'évacuation et l'élimination**

L'évacuation

L'évacuation des ordures étant inopérante au niveau municipal pour les coopératives, ce sont des charrettes ou tricycles qui s'en chargent (photo 22). Le problème réside dans les lieux d'évacuation. Les conducteurs de ces véhicules déchargent les ordures dans les bas-fonds près du marigot de *Boutoute* ou dans la brousse de *Diabir*, participant ainsi à la pollution du sol et des eaux. Les ordures ne sont pas triées et constituent un danger lorsqu'elles sont exposées à l'air libre.



Photo 22: Conducteur de tricycle chargé de l'évacuation d'ordures à la cité *SOFORAL* (Kalamo, 2020)

- **L'élimination**

Les ordures sont, dans la plupart des cas, éliminées par incinération et dans une faible proportion par enfouissement. L'incinération des ordures de toutes natures est une opération dangereuse, car elle exhale des fumées toxiques qui attaquent l'appareil respiratoire de l'homme et nuisent à sa santé. Elle présente également des risques quant aux étincelles et flammes qui peuvent être déplacées par le vent et provoquer des incendies ou endommager les poteaux et fils électriques. Enfin l'enfouissement est dangereux pour les nappes phréatique et fossile avec les risques de contamination par infiltration.

3.1.2.5. Les équipements sociaux

Les équipements sociaux sont un ensemble de services, mais aussi les bâtiments qui accueillent ces services, fournis par les collectivités territoriales et par le pouvoir central au

bénéfice des populations afin de leur permettre de jouir de certains droits relatifs à la vie en communauté : santé, éducation, loisirs, culte, culture...

La fourniture en équipements sociaux dans les quartiers est donc du ressort de la commune, dans le cadre de l'exercice des compétences transférées aux collectivités territoriales par la politique de décentralisation du Sénégal. Les coopératives d'habitat peuvent réaliser des équipements sociaux sur fonds propres lorsqu'elles en ont les moyens, ou par l'intermédiaire de donateurs et de bonnes volontés, ou encore par le biais des résidents dans une approche participative. A défaut, elles peuvent concéder cette tâche à des privés, ou intégrer une approche de partenariat public-privé avec les collectivités pour une cogestion. Leur réalisation doit être une règle et non une exception, car les cités doivent être des lieux de vie en communauté, d'échange, de socialisation, de partage.

Toutefois, un certain nombre d'écueils freine l'atteinte de cet objectif. Soit les coopératives n'ont pas suffisamment de moyens financiers, soit elles ne déploient suffisamment d'initiatives pour les créer, soit elles ne disposent pas d'assiettes foncières suffisamment vastes pour les accueillir. Cette dernière option concerne les cités CONACHAP, COHPUZ et COHAPES qui avec respectivement 1ha, 1ha 50ca et 2 ha ont des superficies assez faibles et se sont contentées de fournir des logements.

- **Les équipements éducatifs**

Aucune des coopératives n'a réalisé des équipements éducatifs. La cité *SOFORAL* dans son plan d'exécution initial avait réservé des lots pour une école maternelle et une école élémentaire. Le lot dévolu à l'école élémentaire a été morcelé et cédé à des adhérents de la coopérative. Celle de l'école maternelle est toujours conservée et il est à la charge des résidents de la cité de réfléchir sur les voies et moyens de son édification.

A défaut d'avoir des écoles, les cités peuvent bénéficier de la proximité des équipements. A cet effet, les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* font office de cas à part. Elles sont proches de l'université Assane Seck, du groupe scolaire de l'Direct Aid (maternelle, élémentaire, collège et secondaire), de l'école élémentaire du Village SOS, du CEM et du lycée de *Kénia*. La cité *COHAPES* est mitoyenne de l'école primaire de *Djibock-Kandialang* et assez proche du lycée Omar Lamine Badji de *Djibock*. La *CONACHAP* est assez éloignée du CEM de *Goumel* et assez proche de l'Institution Lucie Leclerc (privée). Elle est par contre loin de tout lycée.

- **Les marchés**

Les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* sont très éloignées des marchés communaux et leurs résidents doivent effectuer de longs déplacements pour s'approvisionner en denrées

alimentaires et autres produits. La cité COHAPES est également éloignée des marchés de *Kandé-Baneto* et *Tilène* ; de même que la cité CONACHAP par rapport au marché de *Boudody-Escale*.

Par contre, dans le voisinage des cités, de petits marchés spontanés ont été créés afin de capter la clientèle que constituent les résidents. Elles proposent surtout des produits maraîchers et évitent aux femmes de devoir faire de longs déplacements quotidiens pour aller dans les marchés municipaux.

- **Les équipements de santé**

La hiérarchie des équipements publics de santé dans la région de Ziguinchor recouvre trois niveaux pyramidaux : au sommet, l'hôpital régional (2) qui constitue la référence, les centres de santé (5) au niveau intermédiaire, les postes de santé (57) au niveau périphérique. Les postes de santé sont implantés dans les communes, les chefs-lieux de communes rurales ou les villages relativement peuplés. On a aussi des cases de santé (96) au niveau communautaire (zones rurales). Il existe des équipements privés de santé comme les cliniques et les cabinets. La proximité d'un équipement de santé par rapport à une coopérative est un avantage non négligeable pour les résidents.

Ici également, les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* font office de cités privilégiées car elles sont plus ou moins proches de plusieurs équipements : dispensaire de Direct Aid, centre médical de l'université pour le personnel de l'université et leurs familles, poste de santé de Castor communément appelé « Hôpital Belge », hôpital psychiatrique de *Kénia*. Le seul bémol est la case de santé de Diabir qui est le plus souvent fermée qu'ouverte.

Deux postes de santé peuvent permettre aux résidents de la cité COHAPES de bénéficier de consultations et soins. Il s'agit du poste de *Kandialang-Est* et de celui de *Kandé-Sibenck*. La cité CONACHAP est plutôt mal lotie à ce niveau puisque *Goumel* n'a pas de poste de santé et qu'elle est relativement éloignée de ceux des autres quartiers.

- **Les édifices religieux**

En Casamance et particulièrement à Ziguinchor, trois religions sont pratiquées : l'islam, le christianisme et les religions traditionnelles. Dans la commune, on distingue : les lieux de culte musulmans (mosquées et grandes mosquées) et les lieux de culte chrétiens (chapelles, églises et cathédrale, temples, salles de culte...).

Dans un souci de consolidation de la laïcité et de l'excellente coexistence interreligieuse, les coopératives ne se sont pas lancées dans des constructions d'édifices religieux. Les résidents ont cependant le choix de fréquenter les lieux de culte sis dans les quartiers riverains.

- **Les équipements de loisirs**

Les équipements de loisirs englobent les équipements sportifs et socio-culturels. Ils trouvent tout leur sens dans les plans d'aménagement urbain étant entendu que la population des pays en développement est dominée par les jeunes (0 à 19 ans) et les jeunes-adultes (20 à 35 ans) qui sont les classes d'âges pratiquant le plus régulièrement des activités sportives et socio-culturelles.

Les coopératives ont malheureusement pêché dans la réalisation d'équipements de loisirs et socio-culturels. Cela se comprend quand on se fie aux assiettes foncières relativement modestes qui leurs sont allouées, eu égard aussi au quasi-épuisement du foncier disponible dans la commune de Ziguinchor. Et souvent ces types d'équipements nécessitent de vastes superficies. Mais, de telles réalisations sont à méditer et à concrétiser pour les futures acquisitions foncières car les cités ne peuvent pas être de simples dortoirs ou des entités monotones et exclusivement limitées au « tout-à-l'habitat ».

- **Les équipements sportifs**

Aucune coopérative n'a prévu de terrains de football, de basket-ball, de hand-ball, ni même de parcours sportifs. Les résidents se rabattent sur les parcelles non-encore construites, les espaces réservés aux espaces-verts ou les rues et ruelles. Ils peuvent aussi fréquenter les terrains de sports des quartiers avoisinants. Par exemple, beaucoup de résidents de la cité SOFORAL utilisent les équipements sportifs de l'université Assane Seck.

Les équipements socio-culturels

La COHAPES a réservé une parcelle pour la construction d'une salle polyvalente qui permettra d'organiser des réunions, des conférences, d'accueillir les rencontres et activités des jeunes et des femmes. Mais depuis 2011, rien n'a été fait jusqu'ici. En février 2020, dans le sillage de la réception des lampadaires installés par la commune, le Maire s'est engagé à financer la réalisation de cet équipement.

La cité SOFORAL avait également une parcelle réservée à un « plateau multifonctionnel » qui ne verra pas le jour, faute de financements et d'initiatives collectives. Elle a finalement été morcelée et les parcelles, réattribuées à des adhérents de la coopérative.

Enfin pour la COHPUZ qui ne dispose que d'un hectare et demi de superficie, un petit lopin, au centre de la cité est prévu pour servir d'aire de jeu ou de place publique.

3.1.2.6. Les espaces publics et espaces-verts

Selon Paquot⁵⁵ (2009): « *Les espaces publics désignent les endroits accessibles au(x) public(s), arpentés par les habitants, qu'ils résident ou non à proximité. Ce sont des rues, des places, des parvis et des boulevards, des jardins et des parcs...* ». Ils englobent donc les espaces verts qui désignent, en urbanisme, tout espace d'agrément végétalisé (engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements).

Au Sénégal, les espaces publics et espaces verts sont négligés dans nos municipalités, alors qu'ils sont des lieux de socialisation, de détente, de rencontres. Les coopératives n'en font pas une priorité. La CAA *SOFORAL* et la *CONACHAP* font figure d'exceptions.

La première a construit des bancs publics disséminés sur les deux rues qui ceignent la cité et qui longent le mur de *Direct Aid* et le mur de l'université. Elle a également planté des arbres ornementaux dans les bords de ces rues, et réservé un lot pour un espace-vert au cœur de la cité et deux lots pour des espaces publics. La seconde dispose de trottoirs bordant les habitations et la voirie interne, parsemés d'arbres ornementaux.

Comme toujours, sous nos tropiques, c'est l'entretien et la préservation du bien collectif qui pose problème. Les bancs de la cité *SOFORAL* sont complètement délabrés et laissés à l'abandon. Les arbres ne sont jamais taillés, et finalement les espaces-verts et places publiques sont envahies par les herbes en hivernage. Les trottoirs de la cité *CONACHAP* n'ont pas résisté à l'ensablement et à l'usure du temps. Mais ça et là, des résidents essayent de les rénover à leurs frais.

3.2. LES COOPERATIVES D'HABITAT : CONSTITUTION, FONCTIONNEMENT ET JEU DES ACTEURS

Une coopérative est une entité constituée par des personnes ayant des intérêts communs et dans laquelle les droits de chacun à la gestion sont égaux ; l'excédent étant réparti entre les seuls associés au prorata de leurs activités, (investissements, épargne ou contribution particulière) compatibles avec les objectifs de l'association.

L'accroissement du déficit de logements mis à la disposition des populations par les promoteurs relevant de l'Etat ou évoluant dans le secteur privé a rendu incontournable l'option coopérative.

⁵⁵ Thierry Paquot (2009) : « L'espace public ».

Au Sénégal, les premières coopératives sont nées dans le monde rural au début des années 1960, notamment pour permettre aux agriculteurs et aux éleveurs de mutualiser leurs moyens de production et de mieux maîtriser les circuits de distribution. Cette conception s'est par la suite répandue en ville dans l'industrie avec les coopératives d'ouvriers avant de se généraliser dans un contexte de crise du logement avec les coopératives d'habitat au début des années 80.

3.2.1. La constitution d'une coopérative d'habitat

Au Sénégal, les coopératives sont régies par la loi n°83-07 du 28 janvier 1983 et son décret d'application n°83-320 du 25 mars 1983. Institutionnellement, les coopératives d'habitat dépendent de deux ministères : le Ministère de l'Agriculture et de l'Équipement Rural (MAER) et le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène Publique (MULHP), plus précisément la Direction Générale de la Construction et de l'Habitat. Elles sont aussi accompagnées par le BAHSO⁵⁶ (Bureau du projet d'assistance aux collectivités pour l'habitat social) qui lui dépend de la Direction de la Promotion de l'Habitat Social (DPHS). La création et l'organisation d'une coopérative répond à des normes.

3.2.1.1. Qui peut se constituer en coopérative d'habitat ?

Peuvent se constituer en coopérative d'habitat, des personnes qui vivent et/ou travaillent ensemble et qui envisagent à travers l'auto-aide, de résoudre leurs problèmes de logement. Une certaine homogénéité de groupe est souhaitable. Ces personnes doivent remplir les conditions suivantes :

- être juridiquement capable ;
- avoir avec les autres membres des intérêts communs ;
- avoir un revenu régulier ;
- répondre éventuellement aux critères fixés par l'administration domaniale en matière d'attribution de terrains.

3.2.1.2. Comment monter une coopérative d'habitat ?

L'idée de création d'une coopérative d'habitat peut naître d'une initiative personnelle ou d'une initiative collectivement formulée par un groupe de personnes formant un noyau dur.

La première étape est de sensibiliser d'autres personnes ayant les mêmes problèmes de logement. Si le nombre de personnes contactées et favorables à l'idée est assez significatif,

⁵⁶ Il est important de préciser que dans cette partie, nous nous sommes essentiellement inspirés du « Guide pratique des coopératives d'habitat du Sénégal », édité par le BAHSO. Nous en avons ici, tiré la quintessence et intégré des éléments relatifs au cas de Ziguinchor.

une date et un lieu doivent être retenus pour la convocation d'une assemblée générale d'information destinée à explorer les voies et moyens pour la création de la coopérative.

Sept (7) personnes au moins seront choisies pour procéder aux démarches préalables. Elles forment alors le « Comité d'initiative ».

3.2.1.3. Les démarches préalables

Les membres du Comité d'initiative se rendent auprès du Service chargé de l'appui aux coopératives (le service régional ou départemental de l'agriculture) et exposent à l'agent chargé des questions de coopératives d'habitat, leur intention de créer une coopérative.

L'agent apportera toutes les explications utiles portant sur les principes de fonctionnement d'une coopérative d'habitat. Il fera ensuite remplir et émarger sur un document appelé « Déclaration d'intention de créer une coopérative ». Ce document mentionnera notamment les dates et le lieu de la tenue de l'assemblée générale constitutive.

Avant la tenue de ladite assemblée générale, une réunion d'information peut être organisée.

Peuvent participer à cette réunion d'information :

- toute personne dont la préoccupation est prise en charge par les objectifs que s'assigne la coopérative ;
- toute personne dont la compétence en matière d'organisation et d'animation de coopérative est reconnue ;
- le représentant du Service chargé de l'appui aux coopératives et le cas échéant, le service technique de l'administration intéressée (urbanisme quand il s'agit d'une coopérative d'habitat).

3.2.1.4. La réunion d'information

Elle est animée par un représentant du Service chargé de l'appui aux coopératives. Elle doit être l'occasion pour bien informer les membres potentiels de la coopérative en création sur les caractéristiques majeures d'organisation et de fonctionnement d'une coopérative d'une part ; cette réunion doit également engager des discussions de fonds sur les principaux aspects pratiques de mise en œuvre du projet d'autre part ; généralement les débats portent sur :

- l'effort participatif de chaque membre (épargne, réunions) ;
- le profil des membres du Conseil d'Administration et du Bureau de la coopérative ;
- le commentaire des statuts de la coopérative ;
- les indications pour le montage de l'étude de viabilité économique.

A l'issue de cette réunion, chaque membre potentiel pourra décider souverainement de son adhésion ou non à la coopérative après évaluation des contraintes liées au statut de membre. Un accent particulier doit être mis au cours de cette réunion sur la grande importance que revêt l'épargne des coopérateurs. Après cette réunion, un deuxième rendez-vous est arrêté pour la tenue effective de l'assemblée générale constitutive.

3.2.1.5. L'assemblée Générale Constitutive

L'assemblée générale constitutive est convoquée après la tenue de la réunion d'information. Elle regroupe toutes les personnes jugées aptes et remplissant les conditions précédemment énumérées.

Elle est la seule assemblée légale qui n'exige pas de quorum. En clair, les délibérations sont valables quel que soit le nombre d'adhérents présents mais à la stricte condition que sept (07) membres au moins soient présents.

Doivent participer à l'assemblée générale constitutive :

- les adhérents de la coopérative ;
- le représentant du Service de l'Agriculture ;

Peuvent assister à l'assemblée générale constitutive :

- le représentant du Service de l'Urbanisme et de l'Habitat ;
- le représentant de la Banque de l'Habitat du Sénégal.

Elle est présidée par un membre désigné par les participants. Le Président est assisté d'un Secrétaire de séance et de deux Scrutateurs élus parmi les membres présents. A la fin de la réunion, un procès-verbal (P.V) récapitulatif des travaux et décisions est dressé.

C'est au cours de cette assemblée générale, que les membres du Conseil d'Administration de la coopérative sont élus. Le Conseil d'Administration peut comprendre de trois à neuf membres. Les membres du Conseil d'Administration se réunissent à leur tour pour désigner en leur sein les membres du bureau, à savoir :

- le Président ;
- le Vice-président ;
- le Secrétaire ;
- le Trésorier.

3.2.2. Le fonctionnement d'une coopérative d'habitat

A l'instar de toutes les organisations collectives ou communautaires, le fonctionnement d'une coopérative d'habitat dépend de la tenue d'assemblées. Ces dernières exercent leur rôle de délégués de pouvoirs au profit de membres élus. A charge ainsi, à ces mandataires

d'organiser la mobilisation de l'épargne, de s'atteler à la recherche et l'acquisition de terrains à bâtir et de se faire délivrer l'agrément ministériel qui donnera un cachet légal et officiel à leur structure.

3.2.2.1. L'assemblée générale ordinaire

Organe souverain de délibération et de décision, l'assemblée générale ordinaire réunit l'ensemble des adhérents. Cette réunion qui doit se tenir au moins une fois par an, est convoquée par le Président du Conseil d'Administration ou les membres du bureau. Au cours de cette réunion, sont entendus le rapport moral et d'activités du Président du Conseil d'Administration, celui du Trésorier et celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Au cours de cette même réunion, il est procédé au renouvellement du tiers des membres du Conseil d'Administration. Le tiers sortant du conseil est rééligible.

Toutes les instances de la coopérative (Conseil d'administration, Bureau, Commission de contrôle) détiennent leurs pouvoirs par délégation de l'assemblée générale ordinaire.

3.2.2.2. L'assemblée générale extraordinaire

Des assemblées générales extraordinaires peuvent être tenues à tout moment, sans que cela ne soit un abus manifeste. Elles sont convoquées sur décision du Conseil d'Administration ou à la demande de la majorité des membres de la coopérative.

3.2.2.3. Les unions de coopératives

Elles répondent au principe coopératif du fédéralisme. Il s'agit pour les coopératives qui le désirent, de se regrouper au sein d'une union (régionale, nationale et même internationale) pour envisager ensemble, la solution de problèmes qu'elles seraient peu efficaces à résoudre de façon individuelle (effectuer toutes opérations commerciales dans l'intérêt des coopératives, regrouper leurs moyens d'action en vue d'assurer soit la qualité d'un ou de plusieurs produits ou des services à moindre coût, orienter et coordonner les activités des coopératives affiliées...).

3.2.2.4. La recherche et l'acquisition de terrain à bâtir

Pour la coopérative d'habitat, la possession du terrain est une étape déterminante pour atteindre l'objectif de logement au profit de ses membres. Il est de la responsabilité des dirigeants d'organiser et d'animer la recherche de terrains à bâtir. L'idée est de prospecter le terrain potentiel pouvant accueillir le programme de logements de la coopérative.

De façon générale, la prospection des terrains est confirmée au niveau du Service de l'Urbanisme et de celui du Cadastre. Le premier étant chargé de l'application des plans

d'urbanisme et le second fournissant les données techniques (plan cadastral, superficie, situation foncière, etc.).

Au Sénégal, trois types de propriétés foncières peuvent intéresser les coopératives : les terrains appartenant à des particuliers, les terrains appartenant à l'Etat et les terrains du domaine national.

- **Les terrains appartenant à des particuliers**

Une coopérative qui veut acquérir un terrain, relevant d'un titre foncier appartenant à un particulier, doit s'assurer que le terrain en question est à vendre. Elle doit ensuite s'informer auprès du Conservateur de la propriété foncière du ressort territorial compétent afin d'avoir des renseignements sur le propriétaire légal du terrain et l'existence ou non de charges et de servitudes sur le terrain

Si à l'issue de ces investigations, il s'avère que sur le plan domanial, le terrain est libre de toute charge (non grevé d'hypothèque par exemple), la coopérative mènera une deuxième série de démarches auprès du Service de l'Urbanisme du ressort territorial compétent.

Il s'agira pour elle, de s'assurer que le terrain est aussi exempt de toute servitude, c'est-à-dire qu'aucun projet, pouvant ultérieurement empêcher la délivrance d'une autorisation de construire, n'est envisagé sur la zone.

A l'issue de cette démarche les services régionaux et départementaux de l'Urbanisme délivrent un certificat d'urbanisme à la coopérative.

Une fois toutes les conditions favorables réunies, une demande d'autorisation pour la réalisation de la transaction immobilière est requise entre le propriétaire (le titulaire des droits réels) et l'acquéreur (le Président du Conseil d'Administration, personne morale de la coopérative). Cette autorisation n'est obligatoire que si le montant de l'opération est égal ou supérieur à dix (10) millions de F CFA.

En cas d'accord, l'acte de vente est établi entre le vendeur et l'acheteur devant un notaire (officier ministériel) pour lui conférer un caractère d'authenticité.

Après paiement des droits et taxes au Service des Impôts et Domaines, l'enregistrement confèrera date certaine à l'acte signé devant notaire.

L'option consistant à acheter directement le terrain d'un particulier, offre l'indéniable avantage de substantiels gains en temps, en procédures et en démarches. En revanche, elle est plus chère sur le plan financier. Cette option n'est pas toujours offerte à des coopératives dont les adhérents ont des revenus faibles. En guise d'exemple, la COHAPES a acquis son terrain de 4ha 50a auprès d'un particulier détenant un titre foncier.

- **les terrains du domaine privé de l'Etat**

La coopérative peut solliciter une assistance de l'Etat pour l'attribution d'un terrain à usage d'habitation (en bail) dans le domaine privé de l'Etat. C'est le cas de la CAA *SOFORAL* qui a acquis auprès de l'Etat une partie (10 ha) du titre foncier 569 pour la réalisation de sa première phase de logements.

Concrètement, la coopérative doit d'abord localiser un terrain du domaine de l'Etat ou simplement obtenir auprès des services du Cadastre, les indications sur un terrain de l'Etat à même d'accueillir son projet de construction de logements.

Dans les deux cas, elle doit solliciter auprès du service du Cadastre du ressort territorial, un extrait cadastral du terrain.

Une demande manuscrite d'attribution de terrain, jointe à l'extrait cadastral est adressée au Directeur des Domaines.

La requête est imputée au Receveur des Domaines du ressort territorial qui procède à l'instruction du dossier en consultant les services techniques compétents (Cadastre et Urbanisme). Il fait un rapport avec ses observations au Directeur des Domaines en vue de la saisine de la Commission de Contrôle des Opérations Domaniales (CCOD) qui doit émettre un avis. Si l'avis est favorable, le projet d'acte correspondant est rédigé.

Un bail est alors passé entre l'Etat du Sénégal représenté par le Préfet du Département⁵⁷ et la coopérative dans un premier temps.

Ce bail sera individualisé sur la base des attributions faites aux membres de la coopérative. En effet, sur la base des adhérents inscrits au projet de la coopérative, le conseil d'administration aura déjà arrêté la liste des membres bénéficiaires avec la superficie de la parcelle affectée ; cette liste étant transmise au Service des Domaines pour l'établissement des baux individuels.

Il convient de retenir que ces projets de baux ne sont valables vis-à-vis de l'Etat qu'après la formalité de l'approbation par le Ministre de l'Economie, du Plan et de la Coopération.

Généralement, ces démarches si elles sont bien menées, durent sept mois à un an. Mais, dans la réalité la délivrance des baux individuels est ralentie par les lenteurs administratives et peut même prendre des années. C'est ainsi qu'à la cité COHAPES, aucun des chefs de ménage enquêtés ne dispose de bail individuel, alors que certains sont installés depuis 2010.

Accès aux parcelles issues d'un lotissement administratif

⁵⁷ Dans la région de Dakar c'est le Gouverneur qui représente l'Etat.

Ce cas s'applique à deux coopératives concernant notre étude : la CONACHAP et la COHPUZ. En 1989, la SCI *Biagui* édifie les logements de la CONACHAP sur un site d'un hectare inclus dans le lotissement administratif de *Goumel-Katanta* de 1987 relevant du titre foncier 1531B de l'Etat du Sénégal, d'une superficie totale de 97ha 97a 09ca (979 709 m²).

La COHAPES, en 2007, s'était vue attribuer, par la municipalité de Ziguinchor, une assiette d'un hectare et demi sur une partie du lotissement administratif du titre foncier 478 dénommé « Cratère » dans le quartier de *Kenya*.

L'attribution de parcelles issues de lotissements administratifs se fait en plusieurs étapes. D'abord, le Maire de la commune reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au Receveur des Domaines pour instruction.

Ensuite, les demandes sont examinées par la commission d'attribution présidée par le Maire et composée par les services techniques compétents. Le Receveur des Domaines assure les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la commission.

Le procès-verbal établi à l'issue des travaux de la commission est soumis à l'approbation du Préfet.

Enfin, le Receveur des Domaines du ressort territorial dresse les actes où la décision de la commission d'attribution doit être mentionnée.

Toutefois, pour être définitifs, lesdits actes doivent être approuvés par le Gouverneur de région.

3.2.2.5. La mobilisation de l'épargne

L'épargne conditionne le succès du projet de coopérative d'habitat. Les coopérateurs salariés peuvent décider avec leurs employeurs des modalités de retrait à la source de leurs cotisations ainsi que celles de leur reversement dans le compte spécial de la coopérative ouvert dans une banque (dans la plupart des cas, la BHS). Un montant minimal de dépôt est établi par convention dans chaque coopérative (tableau 9). Mais globalement plus ce montant est élevé, plus la coopérative a des chances de réaliser rapidement son projet.

Ainsi, l'épargne mobilisée par les membres de la coopérative doit au moins équivaloir à 10% du coût financier du projet immobilier.

Tableau 7 : Epargne mensuelle par coopérative

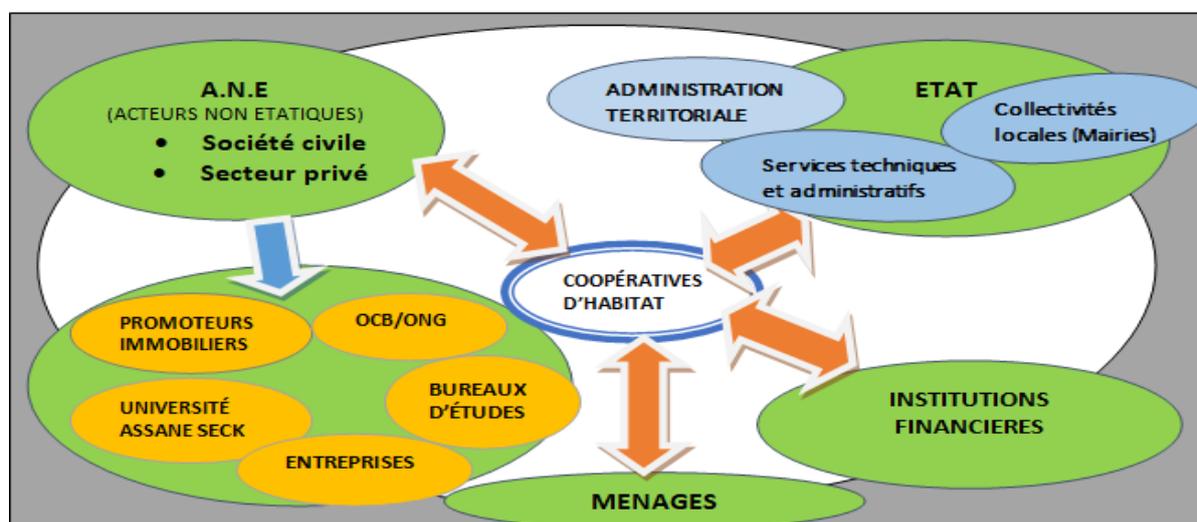
Coopérative	Prix du terrain	Epargne mensuelle (fixe ou minimale)	Temps d'acquisition de la parcelle
CONACHAP	450 000F	25 000F	18 mois (un an et demi)
COHAPES	2 450 000F	47 500F ⁵⁸	51,5 mois (4 ans et 3 mois)
COHPUZ	1 000 000F	30 000F	33 mois (2 ans et demi)
SOFORAL	700 000F	5 500F	127 mois (10 ans et demi)

Source : Enquêtes Kalamo, 2020

3.2.2.6. La recherche de l'agrément

L'agrément confère un caractère de légalité à toutes les démarches entreprises par la coopérative pour faire aboutir son projet. Dans un délai d'un mois à compter de la date de la tenue de l'assemblée générale constitutive, le représentant du Service de l'Agriculture doit transmettre au Comité Consultatif Paritaire d'agrément le dossier de demande d'agrément.

3.2.3. Le jeu des acteurs



Graphique 12 : Les acteurs du développement de l'habitat coopératif à Ziguinchor (Kalamo 2020)

Graphique inspiré de la troisième conférence mondiale sur le logement et le développement durable, Rapport national du Sénégal

Ce schéma représente les relations d'interaction entre les acteurs de l'habitat coopératif :

⁵⁸ A la COHAPES, il n'y avait pas un montant fixe ou minimum à épargner ; le montant de la cotisation était établi par la BHS, en fonction du salaire net résiduel.

- l'Etat (services centraux et déconcentrés, collectivités locales) : garant institutionnel, chargé de l'encadrement administratif et de l'appui technique aux coopératives;
- les institutions financières (banques et assurances) : qui centralisent l'épargne des coopérateurs et accompagnent les coopératives dans le montage et le financement de leurs projets immobiliers ;
- les acteurs non-étatiques : le secteur privé (promoteurs, bureaux d'études et entreprises) qui interviennent dans la phase active de la réalisation des projets immobiliers ; la société civile avec les OCB, parties intégrantes de la vie sociale des ménages et les ONG qui peuvent apporter leur soutien et leur expertise aux coopératives dans des projets socio-économiques ; l'université en tant qu'institution au service du développement peut contribuer à l'aide à la décision auprès des acteurs institutionnels, mais aussi être consultée par les coopératives, notamment sur les enjeux sociaux et spatiaux en matière d'urbanisme et habitat ;
- les ménages : qui sont la raison d'être même des coopératives.

3.2.3.1. Les pouvoirs publics

Ils représentent l'Etat central. Il s'agit, d'une part, des autorités de l'administration territoriale déconcentrée : Gouverneur, Préfet, Sous-préfet. Et d'autre part, il y a les services techniques ministériels déconcentrés : Urbanisme et Habitat, Cadastre, Domaines.

- L'administration territoriale déconcentrée

Le Gouverneur

Le Gouverneur est l'autorité administrative suprême au niveau régional. Il détient le pouvoir exécutif, représente à cet effet le Chef de l'Etat et dirige l'ensemble des services administratifs et techniques déconcentrés. Il exerce le pouvoir de contrôle de légalité a posteriori des décisions et actes des collectivités locales (Communes, Départements).

En ce qui concerne les coopératives d'habitat, le Gouverneur intervient à plusieurs niveaux. Il reçoit le dossier de demande d'agrément et convoque le Comité consultatif paritaire d'agrément. Dans le cas où une coopérative veut acquérir des parcelles issues d'un lotissement administratif, c'est aussi le Gouverneur qui a la charge d'approuver définitivement ou non les actes dressés par le Receveur des Domaines concernant les conclusions de la commission d'attribution de parcelles.

Le Préfet

Le Préfet est le chef de l'exécutif départemental. Il est sous l'autorité directe du Gouverneur de région. Il délivre des baux aux coopératives qui acquièrent des terrains du domaine privé de l'Etat. Les procès-verbaux des travaux des commissions d'attribution de parcelles issues de lotissements administratifs sont soumis à son approbation. Il préside les commissions d'évaluation des indemnités à verser aux occupants ayant mis en valeur des terrains du domaine national, lorsque ces terrains ont été attribués à des coopératives. Enfin, le Préfet peut prendre des arrêtés d'affectation de terrains situés dans les zones de terroirs, au profit des coopératives d'habitat, et ce, après approbation des délibérations des Conseils municipaux.

Le Sous-préfet

Le Sous-préfet est le chef de l'exécutif au niveau de l'arrondissement. Il est sous l'autorité directe du Préfet et indirecte du Gouverneur. Il assiste aux délibérations des Conseils municipaux pour l'attribution, aux coopératives d'habitat, de terrains situés dans des zones de terroirs.

3.2.3.2. Les Services administratifs et techniques déconcentrés

Ils représentent les départements ministériels dont la compétence s'exerce aux échelons régionaux et départementaux. Dans notre étude, il s'agit d'une part, du Bureau Régional des Domaines et d'autre part des services techniques déconcentrés (la Direction Régionale du Développement Rural, la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, de la Direction Régionale du Cadastre).

- **La Direction Régionale du Développement Rural (Structure déconcentrée du Ministère de l'Agriculture et de l'Équipement Rural)**

Les coopératives d'habitat, nées dans les années 1970, seront placées sous la responsabilité institutionnelle du Ministère de l'Agriculture au niveau national et de ses représentations aux niveaux régionaux et départementaux. Cette « anomalie » sera rectifiée dans les années 90, quand le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat sera associé à celui de l'Agriculture pour former l'Autorité de contrôle des coopératives d'habitat.

Toutefois, la compétence de la DRDR par rapport aux coopératives d'habitat est assez limitée car elle ne s'exerce que pour la recherche de l'agrément. A cet effet, ce service reçoit les dossiers de demande d'agrément et les transmet au Comité Consultatif Paritaire d'Agrément (CCPA) dont elle est également membre.

- **La Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat et le Cadastre**

Ils accompagnent les coopératives d'habitat à leur création dans le montage du dossier de demande d'agrément et également en tant que membre du CCPA. Puis, lorsque les coopératives prospectent des terrains à bâtir, la DRUH veille à l'application des plans d'urbanisme au moment où le Cadastre fournit les données techniques (plan cadastral, superficie et situation foncière...).

Les deux services participent à la commission d'attribution de parcelles issues des lotissements administratifs et émettent des avis sur l'attribution des terrains du Domaine National.

- Il est à noter qu'au niveau central, c'est-à-dire du Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique, les coopératives peuvent faire appel à l'appui du BAHSO⁵⁹ notamment dans la conception de prototypes de logements en adéquation avec les possibilités du plus grand nombre d'adhérents et de la capacité d'endettement de la majorité des membres.

- **Le Bureau Régional des Domaines**

Le Bureau Régional des Domaines est un démembrement des Centres des Services Fiscaux de Ziguinchor. Il intervient dans la procédure d'agrément en tant que membre du CCPA, veille au paiement des droits et taxes relatives aux acquisitions de terrains appartenant à des particuliers et procède à l'enregistrement.

Le Receveur des Domaines a la charge d'instruire le dossier de demande d'attribution de terrains du Domaine privé de l'Etat et du Domaine national. Il établit des baux collectifs aux coopératives d'habitat, dans un premier temps, puis des baux individuels à chaque membre de coopérative, dans un second temps, lorsque ces derniers en font la demande.

Enfin, il représente l'Etat au sein de la commission d'attribution des lotissements administratifs.

3.2.3.3. La municipalité

Le Maire et le Conseil municipal peuvent aider les coopératives à obtenir des parcelles de lotissements administratifs, mais aussi à se faire affecter des terrains dans les zones de terroir. C'est l'exemple de la mairie de Ziguinchor qui a octroyé des parcelles d'une superficie totale d'un hectare et demi dans le lotissement de *Kénia* (Cratère) au profit de la COHPUZ en 2007.

⁵⁹ Bureau d'Appui à l'Habitat Social ; il dépend de la Direction de la Construction et de l'Habitat, celle-ci relevant du Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène publique.

Enfin, le Maire reçoit les dossiers d'autorisation de construire instruits par la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat. Et après approbation de ces dossiers par visa des autres services techniques et administratifs (Cadastre, Domaines, Service d'Hygiène), il prend un acte autorisant la construction de logements.

3.2.3.4. Les promoteurs immobiliers

La promotion immobilière recouvre des projets de nature différente : promotion foncière de terrains viabilisés, programmes de villas ou d'appartements (résidentiels et/ou commerciaux) dans un quartier déjà aménagé, cités résidentielles ou d'affaires d'envergure, projets commerciaux d'envergure comme des gratte-ciels, hôtels, etc.

La loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social, en son article 2-alinéa 7, donne la définition suivante du promoteur immobilier : « *un opérateur qui est lotisseur-constructeur. Il acquiert légalement du foncier, conçoit ou fait concevoir son projet d'habitat, mobilise le financement nécessaire à la réalisation du projet, construit ou fait construire les travaux, commercialise ses unités d'habitation et suit le recouvrement de ses créances* » ;

Le promoteur immobilier est donc un professionnel du monde de la construction immobilière. Il peut s'agir aussi bien d'une personne physique que d'une personne morale. Dans ce dernier cas, il peut s'agir d'une société de promotion immobilière regroupant plusieurs associés, eux-mêmes promoteurs.

On divise les promoteurs en deux catégories :

- les entreprises immobilières publiques et parapubliques: SICAP (1950), SNHLM (1958), HAMO (1981) et SCAT URBAM (1988), SAPCO ;
- les entreprises immobilières privées : SIPRES, Groupe SCAC Afrique, ImmoCap, *Teyliom Properties*, SCI *Biagui*/Bureau d'Etudes André Kény, SCI « Toît du Sud », ZBC...

Les coopératives font appel aux promoteurs immobiliers pour la réalisation de leur projet d'érection de cités résidentielles. Un contrat de promotion immobilière est ainsi noué entre les deux parties ; et un cahier des charges est soumis au promoteur. De prime abord, il est nécessaire de distinguer les variations dans les partenariats entre une coopération d'auto-construction (*SOFORAL*, *COHPUZ*) et un promoteur d'une part ; d'autre part, entre une coopérative de construction de logements conventionnels et un promoteur (*CONACHAP*, *COHAPES*). Les domaines d'intervention sont bien évidemment différents.

Dans les deux cas, le promoteur se charge des travaux d'intérêt général, communément appelés viabilisation (voirie, adduction d'eau, électrification, assainissement) avant le démarrage des constructions. Il peut également être mandaté par la coopérative pour réaliser d'autres opérations de nature administrative ou juridique, liées à la construction projetée. Ensuite, il pilote les travaux de construction jusqu'à la livraison des résidences. Tout au long du projet et après livraison des logements, le remboursement des échéances des membres de la coopérative auprès de la banque, lui permettent de rentrer dans ses fonds, conformément au contrat engagé.

3.2.3.5. Les coopératives d'habitat

Après avoir acquis les droits réels sur le terrain, les responsables de la coopérative, assistés par un homme de l'art, s'attachent les services d'un géomètre du service du Cadastre pour la reconnaissance des limites du terrain (localisation des différentes bornes). Ce travail est mené par un géomètre privé agréé s'il s'agit d'un titre foncier privé. Celui-ci procède également aux études de terrassement.

Avant de pouvoir réaliser les travaux, la coopérative devra obtenir :

- une autorisation de lotir, si l'opération se limite à l'aménagement d'un terrain ;
- une autorisation de construire, s'il s'agit d'une opération d'aménagement de terrain suivie de construction de logements.

Pendant la construction, le Bureau Exécutif doit régulièrement procéder à des visites de chantiers afin de contrôler le respect du cahier des charges par le promoteur. Après la construction, la coopérative devient un cadre de gestion des installations communes mises à la disposition des bénéficiaires (espaces verts, espaces publics, forages, salles polyvalentes, écoles...).

3.2.3.6. Les banques

Le financement des projets immobiliers d'habitat coopératif se réalise via deux acteurs. Le premier est la coopérative d'habitat elle-même, qui doit, en amont du projet, mobiliser l'épargne personnelle des membres, au moins à hauteur de 10% du coût global du projet. Le second est constitué par les banques, qui peuvent financer jusqu'à 90% du coût du projet.

La principale institution intervenant dans le secteur du financement des coopératives d'habitat est la BHS. Forte d'une expérience de plus de 40 ans, elle constitue, le partenaire privilégié de l'État, des coopératives d'habitat et des sociétés de promotion immobilière aussi bien publiques, parapubliques que privées.

La BHS est présente presque à toutes les étapes de l'évolution des coopératives, depuis leur création jusqu'à la livraison des logements.

- elle assiste à l'Assemblée Générale constitutive en tant qu'observateur et est membre du CCPA;
- elle reçoit et instruit le dossier de demande de financement des projets immobiliers des coopératives;
- elle accompagne les coopératives dans le lancement des appels d'offre auprès des entreprises intéressées par les travaux de construction, en tant qu'observateur dans la commission technique;
- elle accorde des prêts aux promoteurs ou aux coopérateurs pour le financement de leurs projets immobiliers et procède au recouvrement des échéances;
- elle effectue, à travers sa Direction Technique, une fois par semaine des visites de chantier, en collaboration avec le promoteur ou ses représentants, les entrepreneurs, le bureau de contrôle et les sociétés concessionnaires.

CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN ET A L'ACCES AU FONCIER

Pénalisée par une superficie communale modeste et un quasi-épuiement de ses réserves foncières, la ville fait face depuis plus d'une décennie à une crise du logement et une crise foncière sans précédents.

C'est dans ce contexte qu'ont émergé les coopératives d'habitat comme alternative à l'insuffisance de l'offre en logements, à l'urbanisation anarchique et à la cherté du foncier.

4.1. LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES A L'AMENAGEMENT URBAIN

L'aménagement urbain à Ziguinchor constitue aujourd'hui un véritable casse-tête chinois. La commune n'a pas renouvelé son PDU depuis 1983, plus encore la région de Ziguinchor n'a jamais eu de Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)⁶⁰ pour apporter une réponse globale à une dynamique d'urbanisation, qui quoique locale, a des incidences bien au-delà des limites communales. Comme l'ont dit Sy et Sakho (2013) « *la question de la maîtrise de l'étalement urbain se pose avec acuité pour la municipalité, mais aussi pour l'État...* ».

Aussi, beaucoup de questions restent en suspens.

- Comment mettre en place des programmes d'aménagement dans une municipalité qui a presque épuisé ses réserves foncières ?
- Comment rectifier les erreurs entraînées par le « laisser-faire » des autorités locales et de l'administration déconcentrée, en charge de l'aménagement et de la gestion urbaine ?
- Comment régulariser les occupations anarchiques et libérer les zones non aedificandi afin de les intégrer dans une politique d'urbanisation qui promeut la préservation des zones humides, la sécurisation de « niches boisées » comme poumons-verts urbains ?

Des réponses peuvent être trouvées par le canal des coopératives d'habitat qui ont l'avantage d'être des structures formalisées, encadrées par les pouvoirs publics et accompagnées par les collectivités locales.

⁶⁰ D'après Mamadou Lamine Sané, chef de la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat, à la retraite. Entretien, septembre 2019.

4.1.1. L'option coopérative, un avantage pour l'Etat et les collectivités territoriales

Les relations entre pouvoirs publics et collectivités territoriales dans le cadre de l'aménagement urbain au Sénégal ont souvent été empreintes de défiance, d'incompréhensions, de rapports de force. Entre les deux, le troisième acteur, à savoir, la population n'a pas toujours bénéficié du meilleur accompagnement à même de prendre en charge ses besoins en termes de production de logements, d'accès à la propriété foncière, d'amélioration du cadre de vie urbain, de création d'infrastructures et d'équipements visant à rendre les villes plus fonctionnelles.

La profusion des coopératives d'habitat au Sénégal (plus de 700), en général, et à Ziguinchor (31), en particulier, est l'expression d'une certaine défaillance de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gouvernance urbaine pour le premier et dans la gestion urbaine pour les deuxièmes. A bien des égards, les coopératives se substituent à ces derniers, en ce sens que leurs réalisations et leurs impacts en font des acteurs de l'aménagement urbain.

4.1.1.1. Une alternative à l'urbanisation anarchique

L'option coopérative est positive à bien des égards puisqu'elle assure l'observance des procédures administratives et promeut la mixité sociale et le développement de l'esprit participatif et de la cogestion.

- Le respect des procédures administratives

Le respect des procédures administratives est une condition sine qua non à une urbanisation régulière, contrôlée et conforme aux objectifs des plans d'aménagement.

Le certificat d'urbanisme

Les coopératives d'habitat, après acquisition du site devant accueillir leurs logements doivent se procurer un certificat d'urbanisme. Ce document, délivré par les services régionaux ou départementaux de l'Urbanisme et de l'Habitat, permet de certifier si le terrain considéré est ou n'est pas réglementairement constructible.

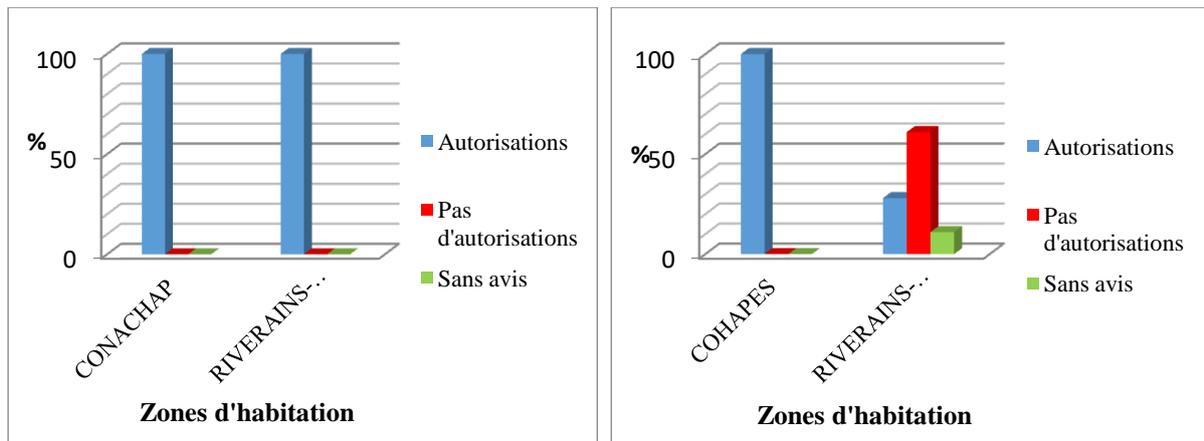
Lorsque ce document est obtenu par les coopératives d'habitat à constructions conventionnelles, il dispense leurs membres de l'obligation de se procurer une autorisation de construire, car il fait office de permis collectif de construire. C'est le cas à la CONACHAP et à la COHAPES.

Par contre, pour les coopératives d'auto-construction comme *SOFORAL* et la *COHPUZ*, en plus d'obtenir le certificat d'urbanisme, obligation est faite à leurs membres de se procurer individuellement des permis de construire.

Le permis de construire

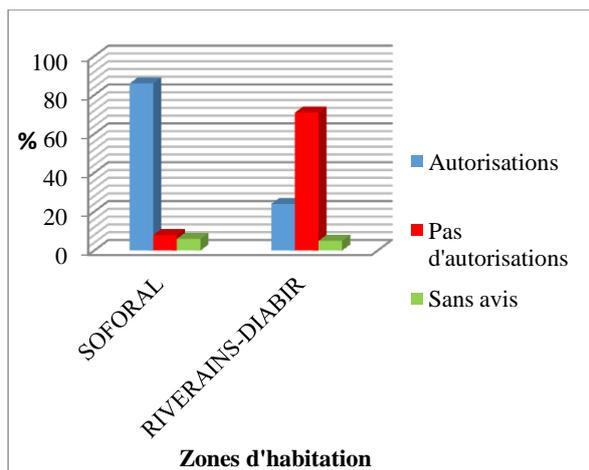
Le permis ou autorisation de construire est un acte administratif pris par une autorité décentralisée (le maire). Le Code de l'Urbanisme a été modifié par décret⁶¹, le 10 juin 2020 pour permettre aux préfets ou sous-préfets de délivrer des autorisations de construire si les maires ne donnent pas de décisions notifiées aux demandeurs dans les délais (28 jours pour les dossiers ordinaires et 40 jours pour les dossiers complexes). Les certificats d'urbanisme délivrés aux coopératives les dispensent de la recherche de l'autorisation. D'ailleurs les graphiques 12 et 13 révèlent bien cette situation pour les coopératives d'autoconstruction. Néanmoins les adhérents des coopératives d'autoconstruction doivent s'en munir. Ainsi, les graphiques 14 et 15 montrent que 86% des résidents de la cité *SOFORAL* et 92% de ceux de la cité *COHPUZ* disposent de leurs autorisations de construire. Comparés aux ménages riverains, l'écart est parfois saisissant : 24% pour les riverains de *SOFORAL* et 56% pour ceux de *COHPUZ*.

Autorisations de construire (AC) : comparaison entre les cités et les zones d'habitation riveraines (Enquêtes Kalamo, 2020)

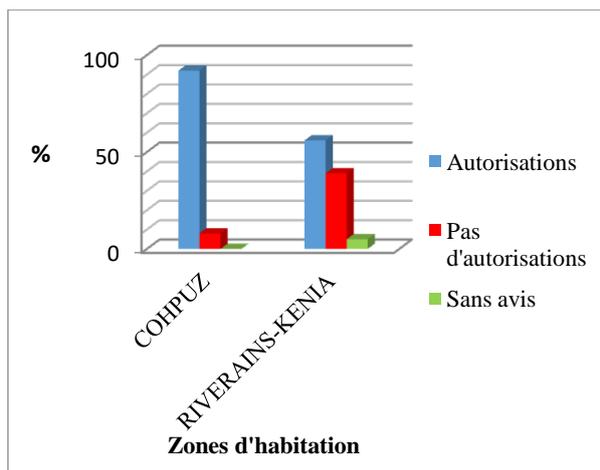


Graphique 13:A.C: CONACHAP /Riverains Goumel Graphique 14:AC: COHAPES/Riverains Djibock

⁶¹ Projet de décret modifiant l'article R207 du décret n°2009-1450 du 30 décembre 2009.



Graphique 15 : SOFORAL-Riverains Diabir



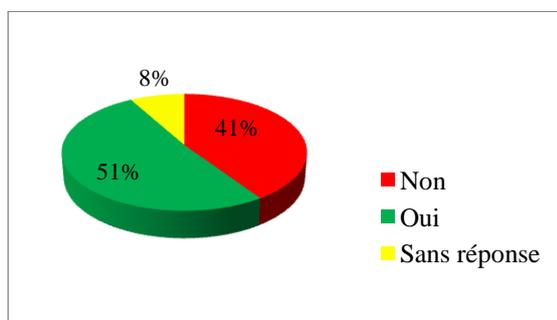
Graphique 16 : COHPUZ-Riverains Kénya

Le recours à un architecte agréé

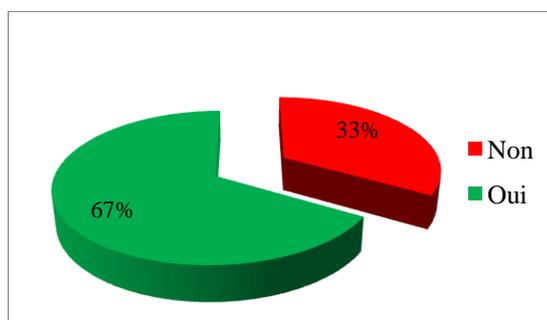
A l'instar de l'écrasante majorité des Sénégalais, le Ziguinchorois manifeste un désintérêt ou tout au moins une méconnaissance vis-à-vis de la nécessité de recourir à un architecte agréé. D'ailleurs, sur les 131 architectes agréés⁶² que compte le pays, aucun n'exerce aujourd'hui de manière permanente à Ziguinchor. Pour la plupart, ils sont basés à Dakar et les architectes privés ne sont pas inscrits à l'Ordre.

Les sociétés de promotion immobilière, qui ont pour mission de réaliser les projets de construction de cités des coopératives d'habitat, doivent normalement s'entourer d'architectes agréés pour cela. Nos enquêtes et nos observations sur le terrain nous poussent fortement à douter que cela ait été le cas.

Par ailleurs, dans les deux coopératives d'auto-construction SOFORAL et COHPUZ, les enquêtes-ménages ont révélé que beaucoup de résidents déclarent avoir fait appel aux services d'architectes agréés (respectivement 51% et 67%), alors qu'il s'agit de techniciens du bâtiment, de géomètres, ou au mieux d'ingénieurs en génie civil.



Graphique 17 : SOFORAL: Recours à architecte agréé



Graphique 18 : COHPUZ: Recours à architecte agréé

(Kalamo 2020)

⁶² Voir site internet de l'Ordre des Architectes du Sénégal, www.snarchitectes.com

4.1.1.2. Une promotion de la mixité sociale

Selon Baucire et Desjardins (2014)⁶³, « *la mixité sociale (ou plutôt les mixités) est devenue une notion centrale en urbanisme, portée notamment par les conceptions de l'aménagement urbain issues du développement durable* ». Elle est un objectif poursuivi par le Droit de l'Urbanisme en vue de favoriser la construction de logements sociaux.

Au Sénégal, la loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 définit la mixité sociale comme le principe de cohabitation du logement social avec d'autres standings de logements dans un même projet.

Mais Baucire et Desjardins, dans une vision plus large, considèrent qu'on peut identifier deux types de mixités agissant dans le social : la mixité fonctionnelle ou d'usage et la mixité résidentielle également appelée mixité sociale dans l'habitat.

Dans tous les cas, la mixité vise à lutter contre la ségrégation sociale. Elle est considérée comme un moyen de faciliter l'intégration sociale et culturelle sans toutefois y parvenir toujours de façon manifeste.

En s'intégrant dans les tissus urbain et social des quartiers d'accueil, les coopératives y ont contribué à la mixité sociale. Ainsi, dans l'exemple de la cité CONACHAP, inaugurée en 1991 à *Goumel*, (quartier loti en 1987), nous avons des logements sociaux destinés à des fonctionnaires de la hiérarchie C (les surveillants de prison) dans une zone d'habitation qui s'est imposée depuis les années 2000 comme le « quartier des riches » de Ziguinchor (photo 23). En effet, on y retrouve des immeubles et des maisons à étages de grand standing et de plus en plus modernes, accueillant les hauts-fonctionnaires et les cadres de la ville. Non loin de la cité CONACHAP, se trouve aussi la cité *Biagui II* qui accueille des salariés de la classe moyenne dans des maisons en rangée aux toitures en ardoise et des maisons à un étage.



Photo 23: Contraste entre immeuble moderne et maison de la cité CONACHAP à Goumel
(Kalamo, 2020)

⁶³ Francis Baucire, Xavier Desjardins, Mixité, Diversité, Intégration, Proximité, in citégo.org, décembre 2014.

La cité « *Boubacar Fall Sambou* »-COHAPES se trouve à *Djibock*, quartier populaire et périphérique de la commune de Ziguinchor. *Djibock* est marqué par un semi-ruralisme et une pauvreté palpables à travers la nature de l'habitat (maisons basses, absence de voirie, d'éclairage public, d'eau courante dans certains secteurs...) et les matériaux utilisés pour le bâti (banco, tôles, palissades en *crintin*⁶⁴), et les activités du secteur primaire (petite agriculture urbaine, maraîchage) encore pratiquées par une partie non négligeable de la population. En outre, la disponibilité de terrains constructibles, jusqu'à une époque récente, a encouragé l'installation de nouveaux arrivants, fonctionnaires, commerçants, ouvriers, avec leurs familles, ce qui a entraîné donc une diversification des profils sociaux et des types de logements. Dans un tel cadre, la présence de la cité COHAPES, avec ses maisons identiques et bien alignés, ses ruelles droites, son éclairage public flambant neuf, attire l'attention du visiteur. Ce voisinage de raison présente bien des avantages pour les habitants de la cité et pour leurs riverains, comme nous le démontrerons plus tard.

Enfin, nous avons les cités COHPUZ de *Kénia* et *SOFORAL* de *Kénia-DIABIR*⁶⁵, situées dans la dernière couronne périphérique de la commune, très éloignée du centre-ville et voisine du périmètre municipal de *Niaguis*. Ces deux quartiers proches (*Kénia* et *Diabir*) et très semblables sont encore marqués par une forte empreinte rurale. Cependant, ils sont en train de devenir des zones résidentielles pour les fonctionnaires de l'administration, de l'éducation nationale, les universitaires, les hommes d'affaires et les grands commerçants de Ziguinchor. Cette dynamique a été très fortement impulsée par l'ouverture de l'Université Assane Seck en 2007. Concomitamment, des projets de coopératives d'habitat ont été initiés dans la zone et ont abouti à l'édification des cités *SOFORAL* et *COHPUZ*. Cela se traduit par une floraison de logements de moyen et grand standing, qui rivalisent d'esthétique, mais qui ne dégagent aucune harmonie, ni dans le style des constructions, ni dans la forme des résidences, ni dans les couleurs utilisées, principes si chers aux architectes et urbanistes.

4.1.1.3. Un développement de l'esprit participatif et de la cogestion

La mission d'une coopérative d'habitat ne se limite pas à une simple collecte de fonds pour la construction de logements. En effet, une coopérative est un espace de solidarité, de gestion participative et d'engagement citoyen à l'amélioration et la sauvegarde du cadre de vie

⁶⁴ Palissades en bambou tissé.

⁶⁵ Administrativement, la cité *SOFORAL* relève du quartier de *Kénia*, cependant sa situation géographique la rapproche plus de celui de *Diabir*. Pour cette raison, nous avons choisi d'employer l'expression « *Kénia-Diabir* »

collectif qu'est la cité. Cette dimension sociale de l'habitat est fondamentale en urbanisme et aménagement.

Plusieurs initiatives allant dans ce sens ont été menées dans nos quatre cités. Au préalable, nous précisons qu'à la cité COHPUZ, avec seulement six (6) ménages installés en 2019, le taux d'occupation est encore très faible pour permettre la mise en place de structures collectives ou le développement d'initiatives communautaires marquantes.

Dans les trois cités restantes, l'esprit d'engagement des femmes est très louable. En effet, elles ont monté des associations sous forme de GIE avec des activités essentiellement orientées vers les tontines, les caisses de solidarité pour l'appui aux ménages lors des cérémonies (baptême, mariage, deuil...).

Dans les cités CONACHAP et *SOFORAL*, les résidents ont créé des amicales qui promeuvent des actions citoyennes et la prise en charge autonome de certains problèmes internes. Par exemple, à la cité CONACHAP, l'amicale des habitants instaure ponctuellement des cotisations par famille pour le remblai des ruelles avec du sable et du gravier, surtout avant la saison des pluies.

A la cité *SOFORAL*, la coopérative a fait construire un mini-forage pour approvisionner les habitants en eau, en appoint à l'eau courante. L'amicale des habitants a la charge de la gestion de cet équipement et le recrutement d'un gérant. Le mini-forage est aussi ouvert aux non-résidents de la cité, qui peuvent acheter l'eau à 50F pour les bidons de 10 litres et 100F pour ceux de 25 litres. Les recettes tirées de cette activité, ajoutées aux cotisations mensuelles des résidents, permettent d'assurer la rétribution du gérant, l'entretien du mini-forage et le financement de certaines initiatives comme l'achat de sable et de gravier pour remblayer la route longeant le mur ouest du domaine de *Direct Aid* et menant à la cité afin d'en faciliter l'accès rendu difficile en hivernage par les eaux stagnantes et la formation de bourbiers dangereux pour les autocars et voitures. Enfin, l'amicale, en comité restreint, a engagé une série de rencontres avec les autorités administratives, municipales et universitaires de Ziguinchor pour résoudre la lancinante problématique de l'enclavement de la cité *SOFORAL*, même si jusqu'ici aucune avancée concrète n'a été notée.

4.1.2. Les impacts positifs des coopératives d'habitat sur les quartiers d'accueil

L'érection des cités de coopératives d'habitat dans des zones qui étaient faiblement occupées au départ a eu forcément des répercussions sur ces dernières. Ces conséquences peuvent être analysées en termes d'attractivité, de desserte par les transports, d'accès à l'électricité et à l'eau courante, mais également en termes économiques.

4.1.2.1. Une meilleure attractivité des quartiers d'accueil

A bien des égards, les cités de coopératives ont joué et continuent de jouer une fonction d'impulsion du développement urbain dans des proportions plus ou moins importantes. Si l'influence de la cité ne s'exerce pas à l'ensemble du quartier au vue de sa taille et des échelles de distance, elle est indéniable dans les zones riveraines.

- La flambée du coût du foncier et du loyer

L'émergence de l'option coopérative, comme moyen d'accéder au logement et à la propriété foncière à Ziguinchor, a contribué à la hausse exponentielle de la valeur vénale des terrains, constatée dans la commune et ses environs. Cette tendance concerne surtout les coopératives plus récentes en termes de réalisations que sont la COHAPES, la CAA *SOFORAL* et la COHPUZ. La dynamique concernant la CONACHAP est plus ancienne (fin années 80, début années 90), à une période où les terrains étaient encore bon marché à Ziguinchor.

De fait, lorsque la cité COHAPES a été construite en 2010, dans une zone très peu urbanisée, faiblement peuplée où on retrouvait surtout des plantations d'anacardiens et des vergers, la valeur des terrains situés aux alentours part en flèche, dopée par une demande très forte. Cette tendance s'observe jusqu'à nos jours. Selon les témoignages des résidents de la cité, en 2010, un terrain de 300 à 400m² dans la zone se vendait entre 1 000 000 et 1 500 000F CFA ; aujourd'hui, il faut déboursier au moins 4 millions.

La même tendance s'observe, mais dans des proportions encore plus élevées à *Kénia* et *Diabir* respectivement autour des cités COHPUZ et *SOFORAL*. Mais dans ces deux cas, il faut préciser que la hausse des terrains a d'abord et surtout été causée par l'érection de l'université, avant d'être ensuite amplifiée localement par la présence de cités en construction. Les terrains à *Kénia* et à « *Diabir-loti* » sont aujourd'hui hors de portée du Ziguinchorois moyen et plus ils sont proches de l'université, donc des deux cités, plus ils sont chers. Les parcelles de 150 à 250m² se négocient de nos jours entre 7 et 8 millions de francs CFA. Au sein même des cités, certains adhérents des coopératives ont revendu leurs parcelles dans cet ordre de prix. Cette pression sur le foncier se matérialise aussi par une urbanisation accélérée des zones d'habitation riveraines des coopératives d'habitat.

- Le développement du tissu urbain

Dans les zones où elles ont réalisé des programmes de logement, les coopératives ont favorisé l'accroissement des surfaces bâties, à travers une multiplication des constructions (photos 23 à 26). Souvent, certains nouveaux arrivants, pour mieux s'intégrer à l'environnement voisin, s'inspirent des résidences des cités pour essayer de reproduire le même niveau de modernité,

sinon plus. Cette urbanisation s'accompagne aussi d'un accroissement démographique rapide avec l'installation de nouveaux occupants et de leurs familles.

Pour corroborer ces constats, notamment pour la cité CONACHAP, nous pouvons nous référer aux témoignages de ses premiers résidents. Ils affirment en effet qu'en 1992, à l'inauguration, il n'avait que deux maisons autour de la cité, des rizières, de la verdure, de sorte qu'on pouvait voir le fleuve sans se déplacer. Au fil des années, c'est la cité elle-même qui sera noyée par des habitations nouvelles, immeubles et villas modernes.

L'autre exemple marquant est celui de la cité *SOFORAL*, dont le morcellement et le terrassement ont été effectués en 2010 et dans ce sillage, une partie mitoyenne de la cité dans le quartier de *Diabir* a bénéficié d'un lotissement par la municipalité. Les terrains se sont arrachés et rapidement des constructions ont été réalisées presque simultanément à ceux de *SOFORAL*. De sorte que les habitants de *Diabir-loti* dénomment leur zone d'habitation « *Diabir-SOFORAL* » pour se démarquer du reste du quartier qui n'est pas encore loti et qui revêt un caractère assez rural.



Photo 24: Le site de la future cité COHAPES (2006)



Photo 25: Le terrain de la COHAPES (2010)



Photo 26: Cité COHAPES et alentours (2012)

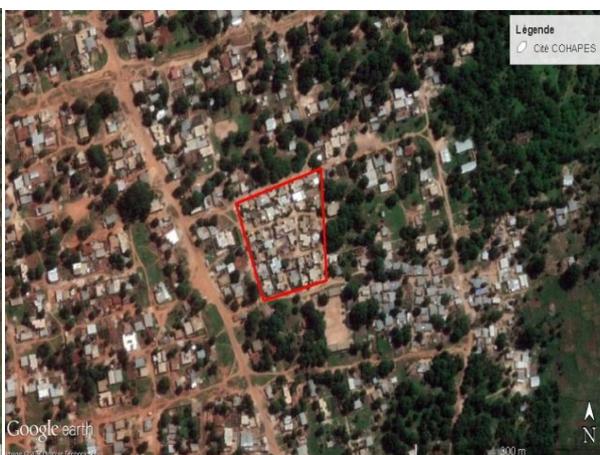


Photo 27: Cité COHAPES et alentours (2019)

(Captures Kalamo 2020)

4.1.2.2. L'électrification et l'adduction en eau courante

Nos entretiens avec les responsables institutionnels des coopératives et nos enquêtes auprès des chefs de ménages les plus anciennement installés nous ont permis de savoir que les coopératives ont facilité l'accès à l'électricité et à l'adduction en eau courante des logements riverains.

En effet, les ménages voisins des cités COHAPES, *SOFORAL* et COHPUZ qui n'étaient pas desservis par le réseau des lampadaires de la SENELEC ont pu bénéficier de raccordements aux lampadaires des cités, pendant quelques années. Il en est de même pour l'adduction en eau courante à partir du réseau de l'ancienne SDE (actuelle SEN'EAU) raccordé aux cités.

4.1.2.3. Une amélioration de la desserte des quartiers d'accueil

La desserte des cités de coopératives d'habitat par les transports en commun permet, par ricochet, le désenclavement de leurs zones d'accueil. Le transport de personnes est assuré par les motos-taxis *jakarta*, les taxis « jaune-noir », les taxis-clandos, les minibus *Tata*. Ces moyens de transport permettent aux populations, vivant notamment dans les quartiers périphériques de *Djibock*, *Kénya* et *Diabir*, d'être intégré au reste du tissu urbain communal : centre-ville, gare-routière, marchés municipaux, hôpitaux et postes de santé, établissements éducatifs...

Si en saison sèche, la desserte est régulière, en hivernage, l'état des routes, surtout non-bitumées pose d'énormes problèmes aux chauffeurs et fait courir des risques aux véhicules. Nous aborderons plus largement ces contraintes liées à l'accessibilité et à la mobilité dans la troisième partie de notre étude.

4.1.2.4. La création d'emplois et d'activités génératrices de revenus

La création d'unités d'habitation en nombre plus ou moins important génère des besoins en termes de consommation. Les cités deviennent ainsi des débouchés pour l'écoulement des produits de la petite agriculture périurbaine (maraîchage, surtout), pour le petit commerce, pour l'artisanat... Autour d'elles se sont donc établis des boutiques, des ateliers de couture, de menuiserie de bois, de menuiserie métallique, etc. De plus, à *Kandialang-Est*, tout près de la cité « *Boubacar Fall Sambou* »-COHAPES, un petit marché dynamique et très charmant s'est implanté. La trentaine d'étals, en bois ou en tôles, propose divers produits : légumes, fruits, épices, condiments, sel, poissons, viande... Les autorités municipales gagneraient à encadrer ce marché ou même à aménager un terrain dans la zone pour y créer un marché régulier car la clientèle est de plus en plus nombreuse dans cette zone en pleine expansion. Un autre marché du même modèle, mais de taille plus modeste existe aussi à *Diabir*, près de la cité *SOFORAL*.

Ces initiatives populaires spontanées sont très utiles car elles évitent aux populations de parcourir quotidiennement de grandes distances pour rallier les marchés municipaux de *Tilène, Kandé, Boucotte* ou *Boudody-Escale*. Elles traduisent aussi les lacunes des lotissements dans la commune qui ne prévoient pas suffisamment d'équipements marchands. Enfin, en termes de création d'emplois, plusieurs ménages des cités se tournent vers les quartiers riverains pour engager des femmes de ménages et des lingères. A la cité *SOFORAL*, le gérant du mini-forage et celui d'un dépôt de ciment sont des habitants de *Diabir* ; sans oublier les étudiants de l'université qui sont employés à temps partiel comme répétiteurs.

4.2. LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE

A Ziguinchor, beaucoup de citoyens vivent dans la précarité foncière et occupent des terrains pendant des années sans s'atteler à les régulariser et à les sécuriser auprès des services compétents. Ainsi, selon Gomis et al. (2020) 80% des occupants des quartiers informels de la ville sont sans actes officiels⁶⁶. Souvent cela est dû à un manque d'informations, à une bureaucratie rebutante ou à une certaine forme d'insouciance à cause de la dimension coutumière du foncier. Ainsi, on entend parfois dire : « *la terre sur laquelle nous vivons, nous a été léguée par nos parents, qui l'ont reçue de leurs parents. Elle nous appartient depuis des générations* ». Beaucoup se contentent juste des NICAD fournis par le Cadastre, pensant détenir les « *papiers de la maison*⁶⁷ », comme on le dit au Sénégal. Le développement de l'option coopérative participe grandement à la facilitation de l'accès au foncier et à sa propriété, en ce sens qu'elle constitue – nous l'avons dit plus haut - un cadre participatif et solidaire encadré par les pouvoirs publics et les collectivités pour corriger les manquements liés à l'urbanisation incontrôlée, facteur de précarité foncière.

4.2.1. Le statut du foncier dans les cités de coopératives

Après acquisition des terrains devant recevoir leurs projets immobiliers, les coopératives effectuent l'ensemble des opérations domaniales qui permettent de conférer un statut juridique au sol. Puis c'est au tour des attributaires de parcelles de se faire établir des documents juridiques. Dans les deux cas, il leur est délivré des contrats de bail emphytéotique, avec une limite maximale de 50 ans « prorogable » pour 50 autres années et renouvelable.

⁶⁶ Données collectées entre janvier et juin 2018 auprès des ménages de Kadialang, de Néma 2, de Colobane, de Cobiténe, de Kénya, et de Coboda.

⁶⁷ « *Kayitou keur* », expression wolof pour désigner les documents de propriété foncière (bail ou titre foncier).

4.2.2. Un accès facilité à la propriété foncière

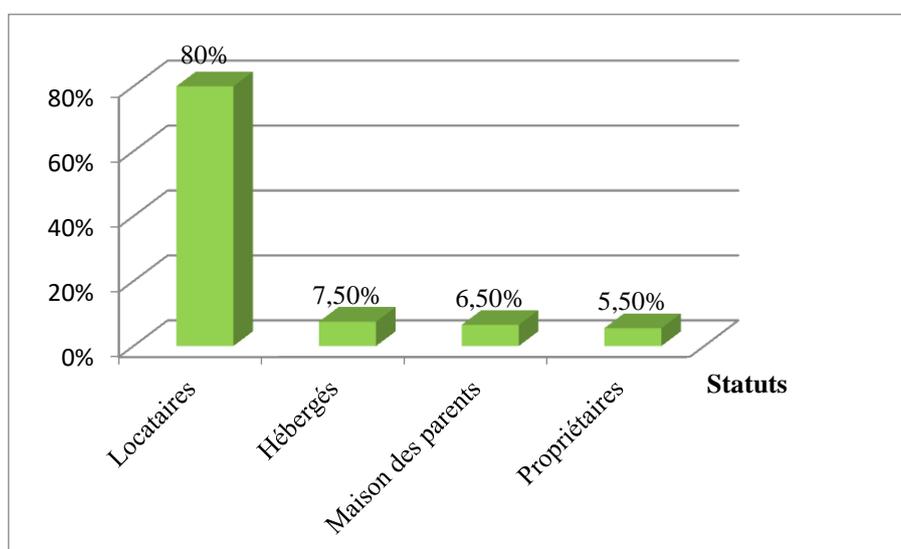
Au regard de l'ancien statut d'occupation des adhérents, il nous a été donné de constater que les coopératives facilitent l'accès à la propriété foncière. Mais surtout, la possession d'un terrain, même par voie de bail, et la construction d'une maison constituent un témoignage de réussite socioprofessionnelle.

4.2.2.1. Un ancien statut d'occupation souvent précaire

Avant de bénéficier d'un toit, les coopérateurs résidant dans les cités étaient majoritairement des locataires (80%). Les hébergés⁶⁸ (7,5%), ceux qui vivaient dans les maisons de leurs parents (6,5%) et ceux qui étaient déjà propriétaires d'un logement (5,5%) sont en proportions très faibles (graphique 18). Ces différentes situations induisaient beaucoup de problèmes :

- pour les locataires : des loyers élevés, un espace de vie exigü, le stress lié à la « pression de la fin du mois » ;
- pour les résidents des domiciles familiaux : les charges familiales, la promiscuité et ses désagréments (insalubrité, disputes entre épouses, coépouses et belles-sœurs, querelles entre les enfants de la cour, gestion de l'espace...), les nuisances diverses (exemple : bruit) ;
- pour les hébergés : le manque d'autonomie, les sollicitations des hôtes...

Pour tous ces profils, l'accès à la propriété foncière était devenu une impérieuse nécessité.



Graphique 19 : Anciens statut d'occupation des résidents des cités (Kalama, 2020)

⁶⁸ Hébergés par un parent : oncle, frère, cousin...

4.2.2.2. Un sentiment de sécurité et de réussite socio-professionnelle

La place du foncier et de la maison qu'il peut accueillir ont évolué dans la culture négro-africaine en même temps que les fondements traditionnels de cette civilisation ont été ébranlés ou modifiés par la colonisation, puis par le modernisme et le mimétisme à l'égard de la culture occidentale. Dans la tradition, la terre est un bien commun à tout un clan ; la maison, juste une unité de logement s'inscrivant dans un ensemble commun beaucoup plus vaste, la concession. La concession regroupait plusieurs familles descendantes d'un ancêtre commun proche. Un ensemble de concessions apparentées, c'est-à-dire partageant des ancêtres communs lointains, formaient un sous-quartier. Des sous-quartiers, on passait aux quartiers et des quartiers aux villages.

Dans ces ensembles, la maison était celle de toute la famille au sens négro-africain du terme, c'est-à-dire la « grande famille ». C'est pourquoi en Casamance on désignait et on désigne encore une maison par le patronyme de la famille (*counda*) qui y réside : *Coly counda*, *Kalamo counda*, *Cissé counda*, *Diatta counda*... On pouvait dormir chez l'oncle, le grand-père ; manger chez la tante ; aller prendre un poulet gratuitement chez l'oncle maternel, partager le repas avec les enfants du frère etc.

Si dans les campagnes, ces représentations socioculturelles résistent encore, dans les villes, les choses ont changé dans les grandes métropoles et sont en train de changer dans les villes secondaires et moyennes. La maison est celle d'un tel ou d'une telle. On n'y entre pas quand on veut ni comme on veut ; on appelle avant de venir ; on prévient même plusieurs jours avant pour voir si l'on peut venir y effectuer un séjour. Elle est un élément d'identification personnelle, le fruit de longues années de sacrifices, de privations et d'épargne. On entend d'ailleurs souvent dire qu'« *acheter un terrain et y construire sa maison est le signe qu'on a réussi sa vie, car c'est le meilleur investissement que puisse réaliser un travailleur* ».

Concrètement, nous avons perçu chez les chefs de ménage enquêtés, des sentiments de fierté par rapport à l'aboutissement de leurs projets immobiliers. Mais aussi, une impression d'avoir réussi à sécuriser leurs familles, de pouvoir veiller à l'éducation de leurs progénitures, d'avoir plus d'espaces, d'entrevoir l'avenir avec plus de sérénité, de s'assurer une retraite paisible.

Etre propriétaire de la maison où l'on vit, c'est aussi susciter un regard différent de la part de la société, un regard empreint de respect et même d'envie, surtout lorsque le logement est d'un certain standing. On devient un modèle à suivre.

CONCLUSION PARTIELLE

Les coopératives sont l'expression d'une demande sociale face aux crises évoquées précédemment. Leur constitution et leurs projets immobiliers impliquent quasiment tous les acteurs institutionnels et techniques qui interviennent dans la ville. A ce titre, elles contribuent à la production du bâti, à la viabilisation des espaces de vie, à la mixité sociale. Elles permettent à des milliers de travailleurs d'accéder à la propriété foncière et de bénéficier d'un logement décent en mutualisant leurs efforts. Cette option fédératrice permet d'accélérer les procédures administratives, de faciliter le financement bancaire, de réduire les prix des matériaux de constructions et d'instaurer un esprit de cogestion.

Cependant, les coopératives d'habitat sont confrontées à de multiples problèmes. L'étude de ces derniers sera l'objet de notre troisième partie qui nous amènera également à dégager des perspectives.

TROISIEME PARTIE : PROBLEMES ET PERSPECTIVES DE L'HABITAT COOPERATIF

La dernière partie de notre travail porte sur l'étude des problèmes que rencontrent les coopératives d'habitat et les perspectives qui s'offrent à elles. Elle est organisée en deux chapitres.

Le chapitre I est une analyse des limites structurelles des coopératives et des problèmes liés à leurs projets immobiliers. Il s'agira ici, d'une part, de montrer qu'eu égard à ses conditions d'adhésion et d'accès au financement bancaire, le système coopératif est plus favorable aux fonctionnaires et isole des pans importants de la population active sénégalaise, essentiellement ceux du secteur non-formel. Nous verrons également entre autres limites, les lourdeurs administratives caractéristiques de la bureaucratie sénégalaise. D'autre part, nous analyserons les contraintes internes aux coopératives qui sont entre autres : la faible capacité d'épargne des travailleurs, liée à la faiblesse des revenus, le non-respect des cahiers des charges par les promoteurs immobiliers, les problèmes induits par les défaillances en matière d'aménagement et de planification urbaine, et enfin les problèmes sociaux marqués par les prémices d'une tendance au cloisonnement.

Le chapitre II porte sur les perspectives qui s'offrent aux coopératives. Il s'agira d'exposer la dynamique d'expansion de ces dernières, puis d'en expliquer les facteurs et les implications dans l'espace communal, mais surtout dans les communes voisines de Ziguinchor que sont *Niaguis, Boutoupa-Camaracounda et Niamone.*

CHAPITRE V : LES LIMITES DES COOPERATIVES D'HABITAT

L'option coopérative est soumise à un certain nombre de limites qui constituent des facteurs handicapants de son développement au Sénégal. Les limites structurelles sont relatives au système administratif sénégalais, au système de financement bancaire et aux textes mêmes qui sous-tendent la constitution et le fonctionnement des coopératives. Il y a aussi les problèmes relatifs aux projets immobiliers, de la phase préparatoire à la phase opérationnelle et post-opérationnelle.

5.1. LES LIMITES STRUCTURELLES A LA PROMOTION DE L'HABITAT COOPERATIF

Elles sont liées aux coopératives d'habitat elles-mêmes qui semblent être plus ouvertes aux actifs du secteur formel (public et privé), aux lourdeurs administratives et à la bureaucratie sénégalaise, aux banques qui proposent des prêts, de préférence, à l'intention des salariés et à des taux d'intérêt élevés.

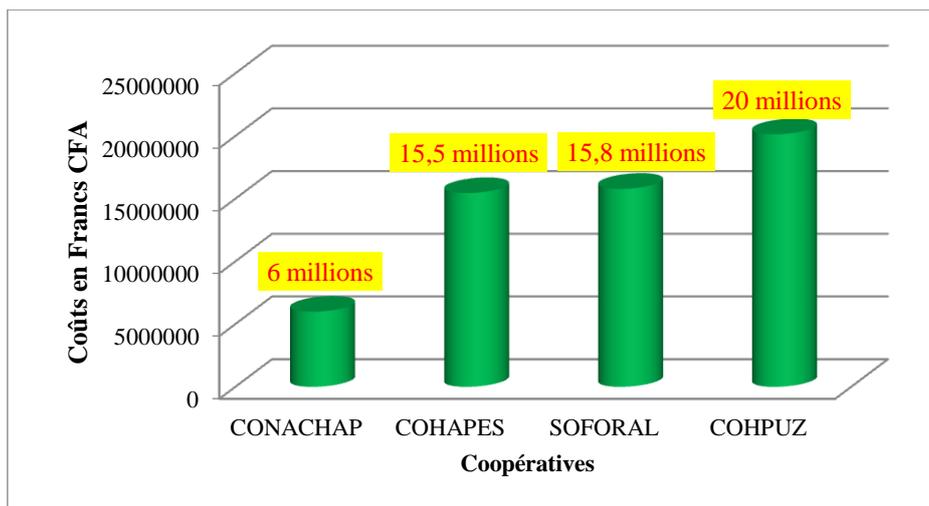
5.1.1. Un système qui favorise les fonctionnaires

Les coopératives d'habitat sont une variante du système de l'habitat social. Leur objectif est donc de permettre aux travailleurs, même à revenus modestes, d'avoir un toit. Dans la réalité, force est de reconnaître qu'elles sont l'apanage des travailleurs à revenus moyens et élevés. Les classes populaires à revenus faibles peuvent difficilement soutenir un tel niveau d'investissement, un rythme d'épargne régulier et respecter les échéances imposées par les banques.

5.1.1.1. Le coût financier du projet

L'acquisition d'un terrain et la construction d'un logement constituent un projet qui s'évalue à plusieurs millions de Francs CFA au Sénégal. Le graphique 19 nous donne une idée sur le coût moyen du logement par coopérative. Ainsi, à la CONACHAP, un logement revient en moyenne à 6.000.000F CFA, contre 15.500.000F CFA à la COHPUZ, 15.800.000F CFA à *SOFORAL* et 20.000.000 F CFA à la COHPUZ⁶⁹. Quand on connaît la faiblesse du revenu moyen du Sénégalais, on comprend aisément combien il lui est difficile de réaliser ce projet sans recourir au financement bancaire. Malheureusement les conditions fixées par les banques ne permettent quasiment pas aux couches populaires de la société d'accéder à ce genre de financement en tant que membre d'une coopérative d'habitat.

⁶⁹ Sources : Enquêtes B. Kalamo, septembre 2019



Graphique 20 : Coût moyen du logement par coopérative (Kalamo, 2020)

- **Les inconvénients du financement bancaire**

Le premier obstacle est celui de l'obligation de domicilier son salaire à la BHS et donc d'y ouvrir un compte courant. Pour les actifs du secteur informel, qui ne bénéficient pas de revenus réguliers, cette obligation est une contrainte de taille. Elle pourrait être contournée par l'ouverture d'un compte épargne-logement et d'un engagement à procéder à des versements réguliers pour constituer un apport initial. Toutefois, même si cela se faisait, au moment de demander un prêt immobilier, il faudrait fournir une garantie sous forme d'hypothèque du terrain acquis par exemple ou d'un autre bien.

Parlant des emprunts, ils donnent lieu à des prêts à taux d'intérêts très élevés et non dégressifs, si bien que lorsque le coopérateur finit de rembourser, il aura payé presque le double de ce qu'il aura emprunté. Les travailleurs sont donc pris à la gorge et désarçonnés par un système bancaire inflexible et favorisant le surendettement,

- **La cherté des matériaux de construction à Ziguinchor**

Malgré des efforts louables et des investissements conséquents réalisés par l'Etat du Sénégal, la région de Ziguinchor et la Casamance d'une manière générale souffrent toujours d'un enclavement par rapport à la moitié nord du pays. Cet enclavement, combiné au fait que l'essentiel des matériaux utilisés dans le secteur du bâtiment viennent de Dakar et du littoral-central (région de Thiès), entraîne des répercussions sur le coût global d'un projet immobilier à Ziguinchor. En effet, les frais de transport des matériaux (gravillons basaltiques, barres de fer, ciment...), les taxes prélevées par les douaniers gambiens à l'entrée comme à la sortie de leur pays, les paiements des droits de traversée du pont de la Sénégalie, sont autant de dépenses qui poussent les commerçants à majorer les prix de vente à Ziguinchor pour pouvoir

tirer profit de leur activité. Au final le prix d'achat des matériaux dans les quincailleries et autres magasins de commerce est faramineux

Ainsi, les coopérateurs qui choisissent l'auto-construction effectuent des dépenses lourdes, ce qui justifie la durée relativement longue des travaux et les nombreux chantiers à l'arrêt ou inachevés depuis des années.

Pour les coopératives classiques de construction conventionnelle, les matériaux de construction sont acheminés directement de Dakar aux frais du promoteur immobilier. Cela se répercute forcément sur les remboursements des coopérateurs à la BHS.

5.1.1.2. Le secteur informel, grand oublié de l'option coopérative

Le secteur informel est le plus grand pourvoyeur d'emplois au Sénégal avec 48,8% de la population active occupée et 41,6% du PIB⁷⁰. A ce titre, il contribue à la création de richesses et à la réduction de la pauvreté. Les banques classiques ne sont pas souvent enclines à intégrer ces actifs difficilement traçables dans leurs programmes de financement du logement surtout lorsqu'elles ne sont pas sûrs d'avoir des garanties de remboursement. A Ziguinchor, sur les 31 coopératives que compte la région, seules trois ont été montées par des travailleurs du secteur informel⁷¹, soit seulement 9,8%. Ce sont donc des milliers de travailleurs qui se voient obligés de se tourner vers l'auto-construction, souvent dans des zones non-loties ou non aedificandi, alimentant ainsi l'urbanisation anarchique.

5.1.2. Les lourdeurs administratives

Monter une coopérative, décrocher l'agrément ministériel, préparer un projet immobilier (acquisition de terrain, dossier de financement bancaire, certificat d'urbanisme...) sont des étapes, entre autres, d'un long marathon que doivent effectuer les coopératives d'habitat. Il est de notoriété publique que l'administration sénégalaise est très procédurière et encore trop centralisée. Cette situation allonge les délais de création des coopératives et de réalisation de logements.

5.1.2.1. Une multitude d'intervenants

Plusieurs acteurs interviennent dans le système de l'habitat coopératif : l'Administration Centrale (Ministère de l'Economie et des Finances, Ministère de l'Agriculture, Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat), l'Administration Territoriale (Gouverneurs, Préfets, Sous-préfets), les services administratifs et techniques régionaux et départementaux (Agriculture,

⁷⁰ Source DPEE 2011 : Direction de la Prévision et des Etudes Economiques

⁷¹ Les coopératives d'habitat de l'UNACOIS/*Jappo*, des artisans de la commune et des Sénégalais émigrés en Italie.

Domaines, Cadastre, Urbanisme), les Communes (Maires, commissions domaniales, services techniques municipaux, CERP), les promoteurs immobiliers, les banques. Cette situation ne favorise pas le pragmatisme dans la gestion des affaires relatives aux coopératives d'habitat. Au contraire, elle fait le lit d'une bureaucratie procédurière et d'une perte de temps énorme dans la diligence des projets de création des coopératives, dans le montage de leurs projets immobiliers et dans la délivrance des baux.

Toujours dans ce cadre, une question nous sommes posés est la question de l'opportunité de continuer à confier la cotutelle des coopératives d'habitat au Ministère de l'Agriculture alors que fondamentalement son domaine de compétences n'est pas lié à l'urbanisme et à l'habitat.

5.1.2.2. Des procédures longues, complexes et coûteuses

La première difficulté en termes de procédures est la pléthore de pièces constitutives des dossiers à fournir dans le cadre des différentes étapes du projet de coopérative d'habitat :

- dossier de demande d'agrément : 11 pièces ;
- dossier de financement par la BHS : 7 pièces ;
- dossier de demande d'autorisation de construire : 10 pièces, dont 7 exemplaires de la fiche de renseignement et 7 autres exemplaires du plan de projet destinés à différents services ou sociétés (Brigade des Sapeurs Pompiers, Service d'Hygiène, SENELEC, SEN'EAU, ONAS, Cadastre, Urbanisme et Habitat)⁷² ;
- dossier de demande de bail individuel : 9 pièces.

Le montage de ces dossiers est un vrai marathon pour les coopératives et leurs membres. Il implique aussi des frais assez importants. Exemple : 5.000 F/personne pour l'attestation de la SN HLM, 20 000 F/personne pour l'extrait du plan cadastral, 5 000 F/personne pour le bulletin de liquidation.

A cela, il faut ajouter les lenteurs administratives dans le traitement des différentes procédures. Ainsi, les coopératives peuvent rester de nombreuses années sans qu'il ne leur soit délivré d'agrément ministériel. A Ziguinchor, c'est le cas de dix coopératives. De plus, le traitement du dossier de demande d'autorisation de construire pour les adhérents des coopératives d'auto-construction prend tellement de retard parfois, que la DRUH permet au maître d'œuvre de démarrer les travaux sur la simple base de la délivrance du reçu de dépôt de dossier.

⁷² Ce qui fait un total de 49 feuilles (7 pièces fois 9 neuf services ou sociétés).

La même lenteur est observée pour le dossier de demande de bail individuel, indispensable à l'accès au prêt bancaire. Là aussi, la durée parfois longue de la procédure pousse la BHS à accepter tout simplement le reçu du dépôt du dossier.

Enfin, l'autre gros problème est la procédure d'acquisition de terrains. En plus des lenteurs administratives, elle est rendue difficile par l'impossibilité pour les coopératives de trouver des sites disponibles à Ziguinchor aujourd'hui. Celles-ci se rabattent donc vers les communes voisines de *Niaguis*, *Boutoupa-Camaracounda* et même *Niamone*. Ainsi, 11 des 31 coopératives de la région sont à la recherche de terrains (soit 35%). Parmi les 14 qui ont des terrains, 4 n'ont pas encore d'autorisations de lotir et 6 n'ont pas encore réalisé de constructions. Le projet immobilier d'une coopérative (SONACOS) a été suspendu à cause de litiges autour du titre foncier de son terrain. Et enfin, trois ont été intégrées à la coopérative *SOFORAL* : la coopérative de l'Administration Territoriale, la coopérative des Pharmaciens et Agents de pharmacies, la coopérative des ONG et des Associations de Développement de la région de Ziguinchor.

5.1.2.3. La problématique de l'obtention du titre foncier

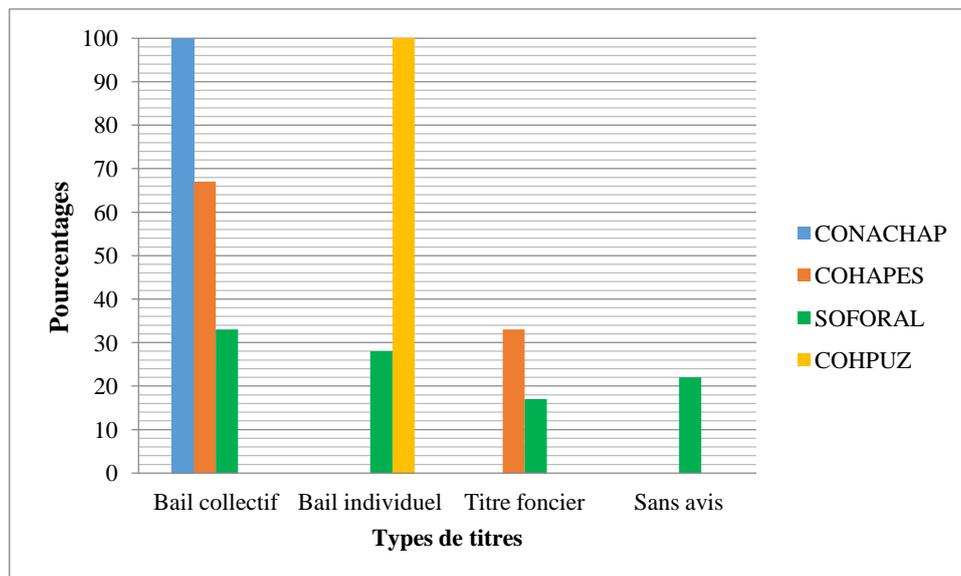
Après acquisition de terrains, les coopératives déposent auprès des services compétents un dossier de demande de bail collectif. Puis, lorsque celui-ci est accordé, les coopérateurs doivent déposer un dossier de demande de bail individuel. Ainsi, le titre de propriété d'une parcelle qu'un coopérateur peut avoir est, de prime abord, le bail individuel. Ensuite, en fonction du statut juridique premier du terrain, il peut envisager une demande de titre foncier.

Lorsque le terrain était initialement acquis à partir d'un titre foncier appartenant à un particulier, les coopérateurs, peuvent, après avoir pris possession de baux individuels, fournir des dossiers de demandes de titres fonciers. Les coopératives s'étant faites affecter des terrains sur le domaine national en vertu du droit de jouissance doivent dans un premier temps les régulariser par voie de bail, avant que les coopérateurs, individuellement ne puissent prétendre à l'obtention d'un titre foncier.

Cependant les terrains issus du Domaine Privé de l'Etat ne peuvent faire l'objet de mutation en titre foncier que lorsque l'Etat en a fait une cession.

Le graphique 20 est un diagramme en barres représentant la proportion de titres de propriété détenus par les attributaires de parcelles. Les baux collectifs (BC) et individuels (BI) dominant largement, notamment à la CONACHAP (100% BC) et à la COHPUZ (100% BI).

SOFORAL et la *COHAPES* sont, pour le moment, les seules coopératives où l'on retrouve des titres fonciers (respectivement 33% et 17%).



Graphique 21 : Titres de propriété détenus par attributaires (Kalamo, 2020)

5.2. LES PROBLEMES DES COOPERATIVES DANS LEURS PROJETS

IMMOBILIERS

Les projets immobiliers sont la raison d'être des coopératives d'habitat. Un bon projet, bien piloté, devient une vitrine pour la coopérative qui le porte, rassure les membres et stimule des adhésions futures. A Ziguinchor, sur les 31 coopératives créées 23 n'ont pas réussi, jusqu'ici, à rendre concret leur désir de bâtir des cités résidentielles (soit 74,2%). Pour celles qui ont pu les réaliser, les manquements sont nombreux.

5.2.1. Les contraintes rencontrées par les coopératives

Elles sont liées à la faiblesse de l'épargne, au non-respect des cahiers des charges par les promoteurs immobiliers, à l'insuffisance de l'accompagnement des pouvoirs publics et des collectivités territoriales.

5.2.1.1. La faiblesse de l'épargne et les abandons

- La faiblesse de l'épargne

La faible capacité d'épargne d'une grande partie des coopérateurs est l'un des principaux talons d'Achille des coopératives d'habitat. Elle est due aux salaires relativement bas des travailleurs, aux nombreuses charges familiales, à la taille des ménages, au gaspillage pendant les cérémonies...

Elle se traduit par des cotisations mensuelles très faibles et irrégulières, surtout lorsque les prélèvements ne se font pas directement par la banque sur les salaires des coopérateurs. Cela a été constaté à la CAA *SOFORAL* où les cotisations mensuelles étaient fixées à 5 000F CFA minimum et sans contrainte de périodicité. Ainsi, beaucoup d'adhérents, qui ne versaient pas plus que ce montant, ont dû cotiser pendant 13 ans et demi avant de s'acquitter de la somme de 800 000F CFA, correspondant au prix des terrains de la cité *SOFORAL I* à *Diabir*.

- **Les abandons et leurs conséquences**

Tableau 8 : Les abandons dans les projets immobiliers des coopératives d'habitat

COOPERATIVES	ATTRIBUTAIRES	ABANDONS	TAUX D'ABANDON
CONACHAP	27	5	18,5%
COHAPES	52	5	9,6%
COHPUZ	50	7	14%
<i>SOFORAL</i>	242	20	8,26%

Kalamo, enquêtes, 2019

Les abandons sont liés aux décès, affectations des coopérateurs hors de la région de Ziguinchor⁷³, engagement dans un autre projet immobilier considéré comme plus attractif ou primordial, volonté de faire du profit en revendant le terrain beaucoup plus cher qu'il n'a été acquis.

Les abandons se manifestent par des reventes de terrains au prix fort, souvent à des personnes qui n'avaient pas le profil pour être membres des coopératives (commerçants, expatriés européens, émigrés sénégalais...). Cette tendance se voit surtout dans les cités *SOFORAL* et *COHPUZ* où les attributaires peuvent revendre leurs parcelles entre 6 à 8 millions de Francs CFA. A la cité *CONACHAP*, des attributaires ont revendu leurs parcelles à des tiers, notamment des Bissau-guinéens, qui y logent leurs enfants pour leurs études dans les instituts d'enseignement supérieur de la ville. Les abandons se remarquent aussi par des parcelles nues (photo 28), des travaux interrompus au stade des fondations, des maisons abandonnées, notamment dans les cités *COHAPES* et *CONACHAP* (photo 29). Les attributaires de parcelles de la *CONACHAP* et de la *COHPUZ* sont en tête du classement des abandons avec respectivement 18,5% et 14% de taux d'abandon (tableau 10).

⁷³ Départ avec la famille sans retour envisagé.

Ils entraînent des conséquences très préjudiciables aux coopératives. En effet, la dynamique de groupe est cassée et l'homogénéité, recherchée par les coopératives de corps de métiers, est rompue.

Enfin, certains coopérateurs mettent leurs maisons en location et préfèrent rester dans leurs domiciles familiaux souvent pour amortir les dépenses et les remboursements à la banque, grâce aux loyers qu'ils perçoivent.



Photo 28: Cité CONACHAP, parcelle nue par abandon Photo 29 : Cité COHAPES, maison abandonnée

5.2.1.2. Le non-respect des cahiers des charges par les promoteurs

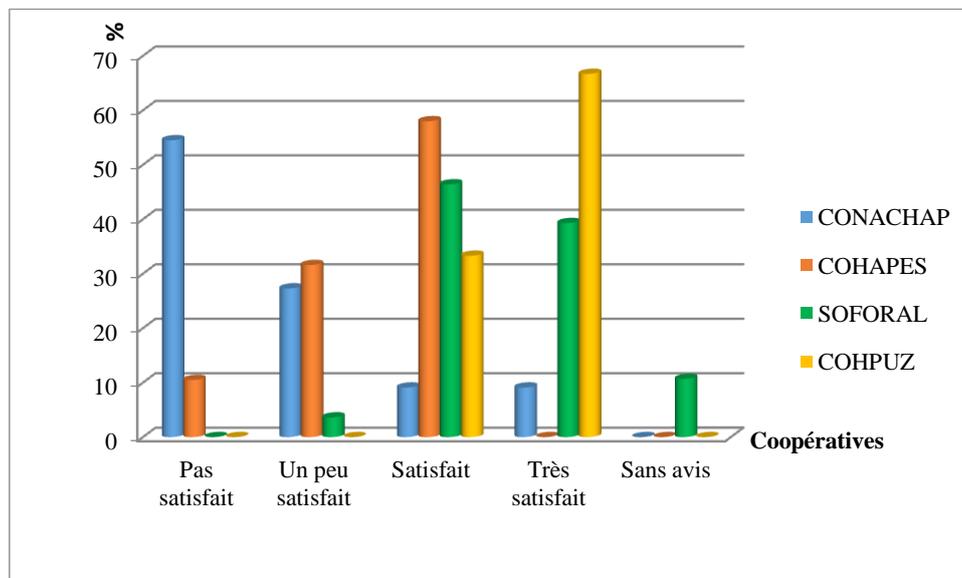
Durant le temps que doit durer leur partenariat, la coopérative est liée au promoteur immobilier par un contrat. Avant la signature du contrat, un cahier des charges est présenté par la coopérative, en tant que maître d'ouvrage, au promoteur qui est le maître d'œuvre. Le cahier des charges est un document contractuel à respecter lors du projet ; il permet au maître d'ouvrage de faire savoir au maître d'œuvre ce qu'il attend de lui lors de la réalisation du projet et entraîne des pénalités en cas de non-respect des clauses. A cet effet, les exemples de la CONACHAP et de la COHAPES ont vraiment retenu notre attention.

La cité CONACHAP est l'œuvre de la SCI *Biagui*. Les bénéficiaires de logements ont formulé plusieurs récriminations à l'encontre du promoteur immobilier sur : la qualité des matériaux de construction utilisés, la porosité des murs, notamment des clôtures qui n'ont pas résisté longtemps à l'humidité et à la remontée du sel capillaire, du problème des fosses qui se remplissent rapidement sous l'effet de la nappe phréatique sub-affleurante et de l'hivernage. Pour corroborer cela, nos enquêtes ont révélé que 54,5% des attributaires de la CONACHAP estiment avoir été lésés (pas satisfaits) par le promoteur (graphique 22).

A la cité COHAPES, réalisée par la société immobilière ZBC, les plaintes sont liées à l'exiguïté des bâtiments, à la livraison des maisons sans portes, à l'étanchéité des dalles, à la qualité du matériel électrique, aux dimensions réduites des fosses... Ici, 10,5% des

attributaires déclarent ne pas être satisfaits de la qualité du logement et 31,5% disent être un peu satisfaits (graphique 22).

En réaction, les adhérents peuvent déposer des recours auprès du bureau national de leur coopérative ou même tenter une action en justice. Cette deuxième option a été utilisée par un résident de la cité COHAPES contre la ZBC, qui a été contrainte de verser des réparations financières au plaignant.



Graphique 22: Niveau de satisfaction sur la qualité du logement (Kalamo, 2020)

5.2.1.3. L'insuffisance de l'accompagnement des pouvoirs publics et des collectivités territoriales

Les pouvoirs publics ont une part de responsabilité dans les lenteurs administratives notées dans l'affectation de sites constructibles, dans la délivrance des agréments, des baux collectifs et individuels, des autorisations de lotir.

Si l'on se fie au non-aménagement de la voirie interne des cités et à celui, insuffisant de la voirie externe permettant de les désenclaver en facilitant leur accès, à l'éclairage public défaillant, à l'inexistence de réseau d'assainissement à l'égout, on peut dire que la municipalité n'intervient pas suffisamment en amont dans l'accompagnement des coopératives soit par manque de moyens financiers ou de vision. En aval, les coopératives sont laissées à elles-mêmes dans la problématique de la collecte des ordures, du drainage des eaux de pluies, de la réalisation d'équipements publics (marchés, écoles maternelles ou primaires, places publiques...). La faiblesse de leurs moyens fait qu'elles ne peuvent s'acquitter de toutes ces réalisations, mais étant donné qu'elles sont l'expression d'une

contribution citoyenne se substituant à une mission de service public (l'habitat), elles méritent d'être mieux assistées par l'Etat et les collectivités territoriales.

5.2.2. Les problèmes dans les cités

Les cités résidentielles des coopératives souffrent d'une multitude de maux. Nous avons les problèmes liés à l'inadéquation de certains sites d'implantation avec les exigences de l'urbanisme et de l'habitat, ceux relatifs à une viabilisation souvent minimaliste (eau, électricité, dégagement des voies), de nombreuses défaillances dans la production du bâti, l'inexistence d'équipements publics et d'aménagements paysagers, et la question de l'accessibilité des cités.

5.2.2.1. Les problèmes liés aux sites

La cité CONACHAP, sise à *Goumel*, est érigée sur un site de bas-fonds attenants au fleuve Casamance, marqué par une nappe phréatique sub-affleurante et propice aux inondations (photo 30), aux remontées de sel par capillarité. Sur ce genre de site, il faut procéder à des remblais massifs et donner une attention particulière aux travaux de fondation notamment dans le choix des matériaux et le dosage des différentes composantes du béton.



Photo 30 : Cité CONACHAP, maison inondée (Kalamo, 2019)

La cité COHAPES se situe sur un site de terrasses faisant la transition entre le plateau de Néma et les bas-fonds de *Djibock* et *Kandialang* qui bordent le marigot de *Boutoute*. Ce site est marqué par un ruissèlement important des eaux pluviales qui creusent des ravins aux abords et à l'intérieur de la cité. Il a donc fallu ici faire des investissements importants pour les travaux de terrassement et de fondations. De plus, le phénomène de ravinement perturbe la mobilité des habitants de la cité et constitue un danger pour les structures des bâtiments.

Les cités COHPUZ et *SOFORAL*, largement inachevées sont situées sur les franges sud du plateau de *Néma*. Elles présentent l'avantage d'être érigées sur une unité topographique relativement épargnée par les inondations et le ravinement. Les sols ferrallitiques de *Kenya* et surtout ferrugineux de Diabir permettent une bonne infiltration des eaux de pluies. Du point de vue des sites, ces deux cités sont vraiment avantagées par rapport à celles de la CONACHAP et de la COHAPES. Mais en hivernage, on observe une prolifération des herbes dans les rues et dans les parcelles nues.

5.2.2.2.. La viabilisation

Les travaux d'intérêt général (viabilisation) réalisés avant la construction des logements concernent la voirie, l'adduction en eau courante, les bouches d'incendies, l'électrification, l'assainissement. En dehors de la cité CONACHAP, qui à ses débuts avait l'avantage d'être relativement bien viabilisée, dans les trois autres cités, de grosses insuffisances sont notées et des réaménagements seront indispensables.

- Voirie

Les problèmes relatifs à la voirie sont liés à l'inexistence de revêtements (pavage, bitumage) des ruelles à l'intérieur et autour des cités, et à l'absence de trottoirs pour les déplacements des piétons. Seule la cité CONACHAP bénéficiait d'une voirie interne aménagée avec des trottoirs et des ruelles internes recouvertes d'une cuirasse de gravillons. Cette voirie n'a pas résisté au temps et se trouve dans un état de délabrement avancé ; le survêtement des ruelles a quasiment disparu. L'absence de revêtements des voiries dans et autour des cités est une contrainte pour les déplacements des véhicules et des piétons. Elle les soumet aussi aux aléas liés à la poussière en saison sèche, au ruissèlement des eaux et à l'invasion des herbes en hivernage.

- Eclairage

L'éclairage intérieur et l'éclairage public sont du ressort de la SENELEC qui bénéficie d'un monopole en la matière. Les insuffisances sont relatives à l'éclairage public partout défaillant et au manque d'entretien des poteaux. Ces manquements induisent des problèmes de sécurité dans les cités, avec des cambriolages nocturnes déplorés par certains résidents.

- Assainissement

Les collectivités territoriales dans leur écrasante majorité n'ont pas les moyens de financer la création d'un système d'assainissement moderne. Dans toutes les coopératives, la règle est

l'assainissement autonome : fosses septiques et puits perdus. Ce mode d'aménagement peut exposer les habitants à des risques sanitaires liés à l'insalubrité, à l'exhalaison de miasmes et à l'écoulement du trop-plein des fosses lorsqu'elles sont remplies. La cité CONACHAP est celle qui souffre le plus du manque de système d'assainissement à l'égout avec des fosses qui se remplissent très rapidement surtout en hivernage et dont les eaux débordent dans les cours des maisons ou dans les ruelles (photo 31), mettant ainsi en danger la santé des populations.



Photo 31: CONACHAP, débordement des eaux des fosses septiques (Kalamo, 2019)

5.2.2.3. Le bâti

Il nous faut, dans le domaine du bâti, effectuer une différenciation entre les coopératives de constructions conventionnelles et celles d'auto-construction. Les bâtiments des cités COHPUZ et *SOFORAL* dégagent une impression générale de solidité supérieure à ceux des cités CONACHAP et COHAPES. L'explication est certainement à chercher dans les investissements financiers injectés dans les projets immobiliers personnels et aux moyens dont disposent les membres de ces coopératives. Ainsi, les problèmes se retrouvent plus dans les deux dernières cités évoquées. Il s'agit de problèmes d'étanchéité des murs et des plafonds avec des fissures qui provoquent des suintements en hivernage, et des moisissures à cause de l'humidité.

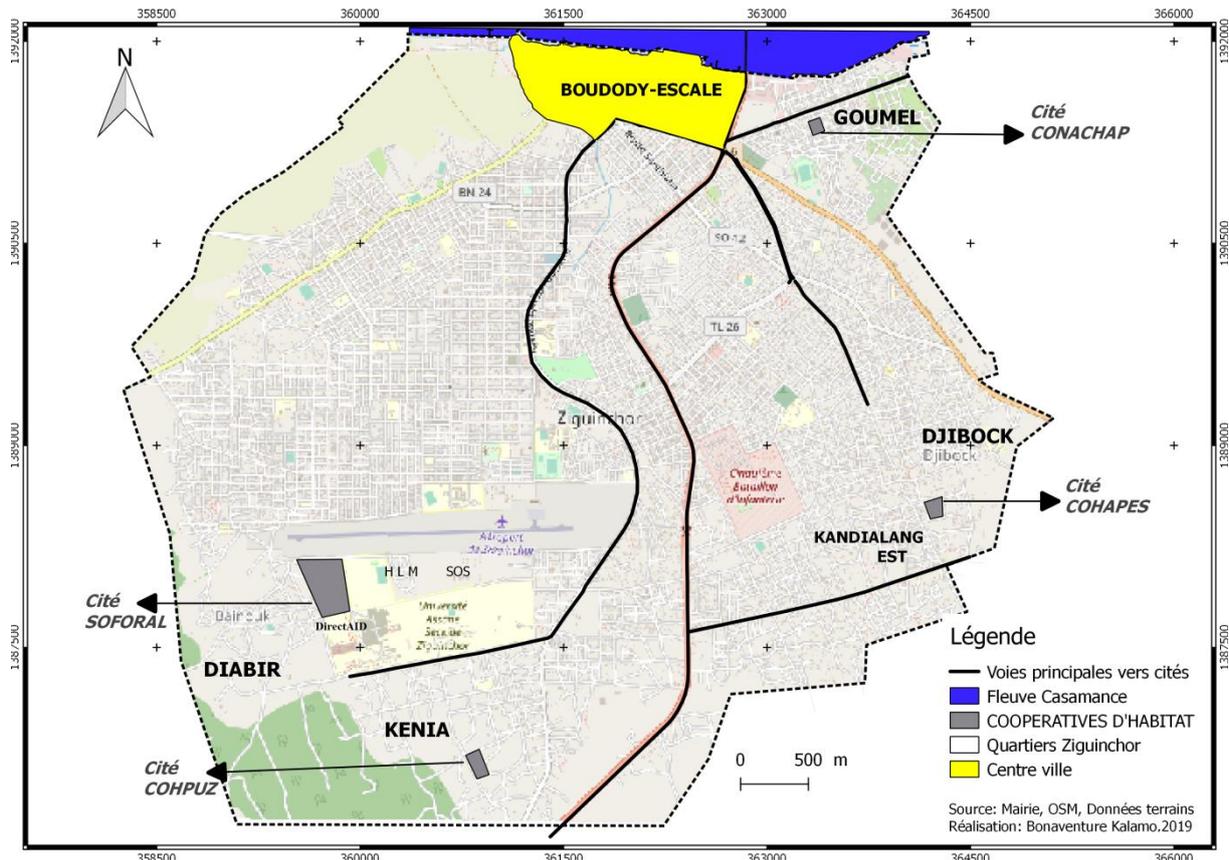
En solution, certains habitants revêtent la dalle de leur plafond par des tôles en zinc ou en aluminium. On retrouve aussi dans les deux cités beaucoup de murs de clôture délabrés (à la CONACHAP surtout) et trop bas.

5.2.2.4. Mobilité et accessibilité

La mobilité des populations et l'accessibilité de leurs zones d'habitation sont des conditions sine qua none à un aménagement de qualité. Malheureusement, pour les cités de coopératives, ces deux conditions ne sont pas remplies.

A la cité CONACHAP, la mobilité et l'accessibilité sont bonnes en saison sèche, mais très difficiles en hivernage (inondations et eaux stagnantes), notamment pour sortir ou entrer dans la cité.

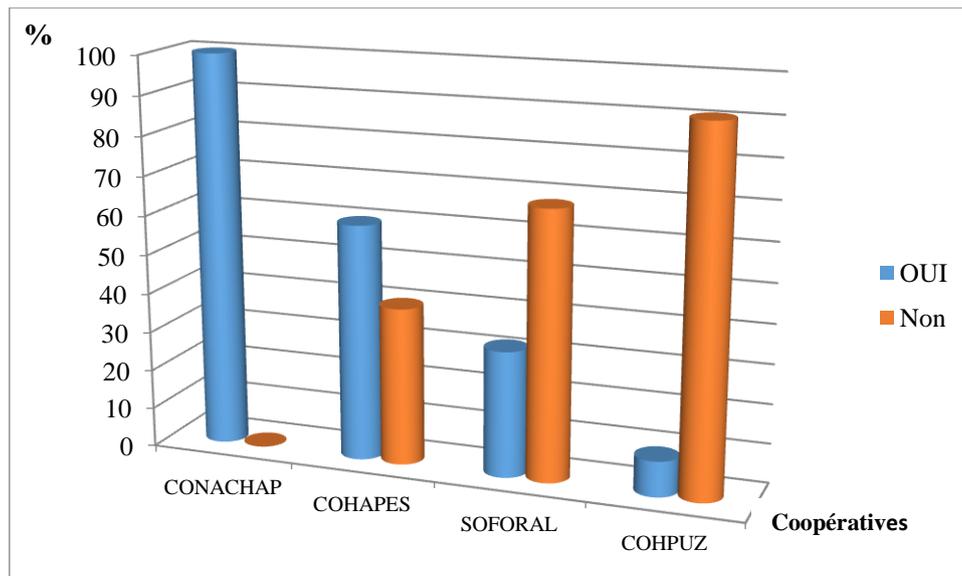
Les cités COHAPES, COHPUZ et *SOFORAL* souffrent d'éloignement par rapport au centre-ville, d'une accessibilité difficile en toute saison, mais encore plus en saison des pluies (carte 6).



Carte 6 : Voies bitumées menant aux coopératives

Les routes non-revêtues, les crevasses, les ravins, les eaux stagnantes, les borbiers rendent les déplacements difficiles. Sans oublier que les transports payants (bus, taxis et mototaxis) deviennent très irréguliers en hivernage. D'ailleurs, les chauffeurs augmentent les tarifs et se justifient par des distances plus longues à parcourir et par l'état des routes en hivernage. Ainsi, les courses des taxis sont fixées entre 1 000F et 1 500F alors que le tarif normal est de 500F ; celles des mototaxis sont relevées à 500F (tarif normal 300F).

L'enclavement est très prononcé pour les cités *SOFORAL* et COHPUZ (graphique 23), très éloignées du centre-ville. La nuit tombée, la mobilité dans ces trois cités est très compliquée à cause de l'éclairage public défaillant.



Graphique 23 : Avis des résidents sur la régularité de la desserte par bus (Kalamo, 2020)

5.2.2.5. Le « tout-au-logement »

Il n'existe pas d'espaces publics (aires de jeu pour enfants, allées piétonnes...) très peu d'espaces-verts, pas d'équipements sportifs ni scolaires dans les cités. Tout est concentré dans la production de logements. En conséquence, les cités sont des espaces de vie monotones, marqués par un risque de cloisonnement des résidents, avec très peu d'activités récréatives réunissant enfants et jeunes.

5.2.3. Vie sociale et cohabitation avec les riverains

Lorsque les cités sont bâties et que des familles s'installent, des relations sociales se tissent. La coopérative devient un lieu d'interactions et d'échanges. Mais les résidents ne vivent pas en vase clos ; il n'y a pas de murs d'enceinte qui ceignent les cités. Ainsi des rapports de voisinage se tissent également avec les habitations riveraines.

5.2.3.1. Les représentations psycho-sociales des ménages riverains et problèmes de cohabitation

Les enquêtes-ménages et les différentes descentes dans les cités nous ont révélé l'existence de bonnes relations entre les résidents des cités et leurs voisins des ménages riverains... Néanmoins, comme dans toute vie communautaire, des problèmes existent.

Les résidents des cités *SOFORAL*, *COHPUZ* et dans une moindre mesure *COHAPES* sont perçus par certains riverains comme des bourgeois renfermés sur eux-mêmes. Cette représentation psycho-sociale est surtout frappante entre le quartier semi-rural de *Diabir* et la cité *SOFORAL* à haut niveau de vie. Partant de là, des préjugés se forment et des murs imaginaires peuvent se dresser entre habitants, limitant ainsi les liens du vivre-ensemble.

L'inauguration, en grande pompes, du réseau municipal d'éclairage public à l'énergie solaire dans la cité COHAPES en février 2020, au moment où les habitations riveraines ont été laissées en rade, ne manquera pas de susciter des incompréhensions et des frustrations.

5.2.3.2. Le danger du cloisonnement ou une intégration mitigée avec les riverains

La vie en cités corporatives peut présenter des risques en termes de cloisonnement. A Dakar, par exemple, certaines cités sont ceinturées par d'imposants murs de clôture et protégées par des vigiles qui filtrent les entrées et les sorties. Si le niveau d'insécurité, marqué par la fréquence des agressions physiques et des cambriolages, peut expliquer ce type de cloisonnement à Dakar, à Ziguinchor, on en n'est pas encore là. Le mode de vie casamançais en général et ziguinchorois en particulier, fruit d'un multiculturalisme et d'une coexistence pacifique séculaire et exemplaire entre ethnies et religions, joue encore un rôle de bouclier contre le cloisonnement et l'individualisme propres à toutes les grandes villes du monde.

Cependant, des prémisses sont déjà perceptibles, fruits d'une certaine forme de ségrégation socio-spatiale entre d'une part, des cités où vivent les classes aisées et moyennes de Ziguinchor, dans des maisons d'un certain standing (surtout dans les cités *SOFORAL* et *COHPUZ*) et d'autre part, des zones d'habitation riveraines relativement pauvres et semi-rurales (*Djibock, Diabir, Kénya*). Même si la mixité sociale est une règle d'or en urbanisme, la spatialisation trop nette des différences de niveau de vie peut générer des problèmes.

CHAPITRE VI : LES PERSPECTIVES

Un travail d'évaluation sur la contribution des coopératives d'habitat à l'aménagement urbain de l'agglomération ziguinchoroise ne peut se clore sans une réflexion sur les perspectives qui s'offrent à ces structures à court et à moyen termes. Il s'agira, dans ce dernier chapitre, de formuler aussi des recommandations pour un meilleur accompagnement des coopératives par les pouvoirs publics et les collectivités territoriales, d'aborder leur dynamique d'expansion, orientée vers les communes de *Niaguis*, *Boutoupa-Camaracounda* et *Niamone*, ainsi que les conséquences éventuelles de cette tendance.

6.1. UNE DYNAMIQUE D'EXPANSION DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE

Confrontées au manque de terres disponibles dans la commune de Ziguinchor, les coopératives d'habitat se tournent naturellement vers les communes voisines de *Niaguis*, de *Boutoupa-Camaracounda* et même de *Niamone*. Ces communes rurales ont l'avantage de la proximité par rapport à la ville de Ziguinchor et disposent de vastes espaces susceptibles d'accueillir de grands projets immobiliers. La dynamique actuelle et les problèmes futurs que pourraient rencontrer les coopératives, nous amènent à penser à l'intercommunalité comme option incontournable et impérieuse pour un développement optimal de l'habitat coopératif dans la région de Ziguinchor.

6.1.1. Les coopératives en projet dans l'espace communal

Dans la commune de Ziguinchor, en dehors de nos coopératives étudiées, deux (2) ont attribué des parcelles et ont vu certains de leurs adhérents s'installer ou démarrer des travaux à Kénia (SENELEC et SEN'EAU). Quatre (4) sont aujourd'hui concernées par des projets immobiliers non entamés. Il s'agit des coopératives d'habitat :

- des agents du monde rural : sur le domaine de l'ex-SOMIVAC;
- des agents de l'aéroport de Ziguinchor: sur le domaine de l'aéroport(ADS) ;
- des agents de santé de la région de Ziguinchor : à *Diabir* et *Kantène* ;
- des Sénégalais résidant en Italie : à *Kénya*.

Avec la saturation de l'espace communal, les terrains alloués à ces coopératives sont assez modestes et ne permettent pas de réaliser de grands projets immobiliers prenant en compte toutes les dimensions de l'habitat (logements, équipements socio-éducatifs, espaces publics, espaces verts...) si bien que les coopératives se limitent le plus souvent à la simple production de logements.

Au total, dans la commune, il y a donc huit (8) coopératives d'habitat, dont deux (2) ayant réalisé leurs projets immobiliers (CONACHAP et COHAPES), quatre (4) en cours de réalisation (SOFORAL, COHPUZ, SENELEC, SEN'EAU) et les quatre agréées qui n'ont pas encore lancé de travaux et que nous avons cité précédemment.

Les autres coopératives, confrontées à l'épuisement des terrains constructibles à Ziguinchor, ont dû se déployer dans les communes environnantes.

6.1.2. Les communes de Niaguis, Boutoupa-Camaracounda et Niamone nouvelles zones d'expansion des coopératives

Les communes de Niaguis, *Boutoupa-Camaracounda* et *Niamone* constituent aujourd'hui les nouveaux fronts de déploiement des coopératives à la recherche de sites pour établir leurs projets immobiliers. L'afflux des coopératives vers ces communes est motivé par leur proximité géographique avec la ville de Ziguinchor et la topographie de plateau qui y prédomine.

6.1.2.1. Les projets d'installation des coopératives d'habitat

La commune de *Niaguis*, qui ceinture celle de Ziguinchor, est l'espace immédiat de déploiement des coopératives confrontées à l'indisponibilité de terrains. Ainsi, neuf (9) parmi elles y ont trouvé des sites essentiellement dans les zones de *Mandina Mankagne*, *Kantène* et *Baraf* qui ont l'avantage d'être attenantes à la commune de Ziguinchor, dont elles ne sont séparées que par les quelques 50 à 100 m du lit, à écoulement temporaire dans ce secteur, du marigot de *Boutoute*.

Trois (3) coopératives ont des sites dans la commune de *Boutoupa-Camaracounda* qui suit celle de *Niaguis* sur l'axe routier de la N4 à quelques minutes de voiture de Ziguinchor. Ces sites sont localisés dans les secteurs de *Bourofaye Diola* et *Bourofaye Bainounk*.

Enfin, la commune de *Niamone*, dans le département de Bignona se place également comme un pôle futur de développement de l'habitat social avec deux coopératives qui y ont des projets immobiliers dans les zones de *Djirina* (coopérative *SINDOLAL*) et *Tobor* (*SOFORAL*).

Au total, les causes de cet afflux des coopératives vers ces communes sont liées à une plus grande disponibilité d'espaces et donc à la possibilité d'avoir des sites plus vastes.

6.1.2.2. Les avantages futurs et les risques pour les communes d'accueil

L'installation de ces coopératives, présentera des avantages pour ces collectivités territoriales, en termes d'attractivité, d'urbanisation, d'augmentation des recettes fiscales, de réalisation

d'infrastructures de communication et de télécommunication, d'équipements socio-éducatifs, d'électrification et d'adduction en eau courante...

Pour les populations paysannes de ces communes, l'implantation des coopératives ouvrira des débouchés pour leur production agricole (produits maraîchers, fruitiers...) et l'artisanat local (paniers, ustensiles et mobilier traditionnel en bois...)

Au demeurant, cet attrait des coopératives pour les communes voisines de Ziguinchor ne manquera pas de susciter des problèmes. Il s'agit de l'accaparement de terres agricoles (plantations d'anacardiens, vergers, champs de cultures), du déboisement qui entraînera le recul des zones boisées, de conflits sociaux avec les populations. Ces derniers cas sont à prendre avec beaucoup de sérieux, car à *Petit Camp (Boucotte Mankagne)* et *Baraf* une levée de bouclier a été notée de la part des populations qui n'adhèrent pas au projet de lotissement de la « SCI Toit du Sud » de plus de 592 ha 75 a 14 ca dans leur terroir. A *Kantène* c'est le projet mal embarqué de la ZAC qui suscite des réactions de méfiance et de rejet des populations.

Il incombe à l'administration territoriale, aux élus locaux et aux responsables institutionnels des coopératives de savoir déjà prévoir ces problèmes et de les anticiper par le biais d'une approche participative incluant les ruraux dans des cadres de concertation. Si cela n'est pas fait, ces derniers auront toujours l'impression d'être des laissés pour compte, des citoyens de seconde zone. En eux murira le sentiment que les citadins sont des privilégiés à qui tout est permis.

6.2. L'INTERCOMMUNALITE, UNE VOIE POUR UN MEILLEUR DEVELOPPEMENT DES COOPERATIVES

Fondamentalement, Ziguinchor a besoin de s'élargir. La ville connaît un tel accroissement démographique, un renouveau économique et une attractivité si forte qu'elle ne peut rester confinée dans un espace de 45,33 km². De plus, toutes les coopératives ont leurs sièges à Ziguinchor et leurs adhérents y exercent leurs activités professionnelles, pour l'essentiel. Ils ont donc, et continueront dans le futur, d'avoir le sentiment d'être des Ziguinchorois même quand ils ne résideront plus dans limites de la commune.

L'autre problème est le refus systématique des responsables municipaux de la commune de *Niaguis* de se laisser « envahir » par celle de Ziguinchor. Ce refus se comprend car ils sont dans leur logique de défendre leurs intérêts en tant que collectivité locale, soucieuse de ne pas se voir « phagocytée » par une métropole régionale qui ne cesse de grandir. D'ailleurs, la municipalité de *Niaguis* semble avoir pris les devants en lançant des lotissements tous azimuts

autour de Ziguinchor (Sy, Sakho et *al.* 2016), comme pour mieux endiguer l'expansion de celle-ci ou pour contrecarrer d'éventuelles velléités d'intégration d'une partie de son périmètre. On peut citer les lotissements des secteurs de *Mandina* et *Baraf* (2017), *Kantène* (2018 à 2020), *Boucotte-Mankagne* (2019 et 2020), *Boutoute*, *Djifanghor*, *Kitor* (2019)...

La solution sera donc de trouver un compromis entre communes à travers le recours à l'intercommunalité. Concrètement, cela passera par plusieurs initiatives :

- la mise sur pied de conseils intercommunaux qui travailleraient régulièrement ensembles sur des questions telles que le transport intercommunal, le foncier, l'aménagement, la protection de l'environnement, le commerce;
- la cogestion des ordures à travers des décharges communales cédées à la commune de Ziguinchor sous forme de concessions, en échange, ladite commune se chargerait du traitement et du recyclage de ces ordures et fournirait du compost aux populations rurales des communes d'accueil;
- la création de centres de captage et de traitement des eaux usées de la commune de Ziguinchor dans la commune de *Niaguis* ; les eaux traitées pourraient être mises à la disposition des populations riveraines et réutilisées dans le maraîchage et l'arboriculture ;
- l'intégration des responsables des coopératives d'habitat dans des organes consultatifs des communes d'accueil et les organes intercommunaux qui seront créés.

Nous pensons que dans un tel cadre, les coopératives d'habitat ne seraient pas de simples sous-quartiers de Ziguinchor, parachutés dans des communes auxquelles elles n'auraient pas beaucoup d'attaches ni de connexions, mais des maillons bien intégrés dans les territoires qui les accueillent. Les futures cités des coopératives devront être capables de contribuer à l'impulsion d'un développement endogène par la création d'emplois (femmes de ménages, baby-sitters, coursiers, jardiniers...) et d'équipements (écoles maternelles, écoles élémentaires, fermes agro-alimentaires, salons de coiffure, commerces...) au bénéfice des populations voisines, gage d'une bonne cohabitation et d'une paix sociale si chère à la Casamance.

CONCLUSION PARTIELLE

Malgré des efforts faits par les pouvoirs publics pour permettre à tous les travailleurs d'accéder à la propriété foncière et au logement, à travers l'option coopérative, des problèmes structurels ne permettent pas aux coopératives de jouer pleinement leur rôle.

En effet, si à la base, elles devaient constituer une alternative à l'insuffisance de l'offre publique en logements et une opportunité pour les travailleurs de la classe moyenne et ceux à revenus modestes d'accéder à la propriété foncière, les coopératives ont été et sont toujours pénalisées par un système bancaire contraignant et par la cherté des matériaux de construction, particulièrement à Ziguinchor. Si bien que de grands pans de la population active en fonction sont quasiment exclus du système, parmi lesquels les acteurs du secteur non formel. Ainsi, les coopératives d'habitat risquent d'être accaparées par les salariés à haut niveau de revenus et la classe moyenne.

L'autre handicap structurel demeure le système bureaucratique de l'administration sénégalaise qui, par la multiplicité des intervenants, la longueur et le coût des procédures retarde les délais de création des coopératives, d'attributions d'agrément, de mise à disposition de terrains, de délivrance de baux, des autorisations de construire, etc. Ces contraintes structurelles génèrent à leur tour, beaucoup d'autres problèmes pour les coopératives ziguinchoraises.

Les projets immobiliers mettent de nombreuses années avant d'être lancés, parce que le niveau d'épargne des adhérents est généralement faible. Et quand ces projets arrivent à terme, souvent, les sociétés de promotion immobilière n'ont pas respecté intégralement les cahiers des charges d'une part, et d'autre part, l'accompagnement que devaient apporter les pouvoirs publics et les collectivités territoriales n'est pas à la hauteur des attentes.

Cette situation se traduit, dans les cités livrées par les promoteurs et celles d'auto-construction, par une multitude de dysfonctionnements liés à la topographie des sites d'implantation, à une viabilisation incomplète, à de multiples défauts de fabrication au sein des bâtiments, à la quasi inexistence d'équipements publics socio-éducatifs, d'espaces verts...

Par ailleurs, les cités sont des lieux de socialisation où des interactions se déroulent entre résidents d'un côté ; et d'un autre côté, elles sont des portions d'habitat intégrées dans le cadre plus large des quartiers qui les accueillent, et là également, des interactions sociales se produisent. L'étude de cette dimension sociale de l'urbanisme appliquée aux coopératives d'habitat, nous a amené à faire des constats. Malgré de bonnes relations de voisinage, la tentation du cloisonnement est un risque qui prendra de l'ampleur à mesure que les inégalités sociales se creuseront entre les résidents des cités eux-mêmes, et entre les cités et les zones

d'habitation riveraines. Et cela, tant que les cités resteront de simples adjonctions de logements.

Cependant, en dépit de tous ces problèmes, des perspectives heureuses peuvent s'ouvrir aux coopératives d'habitat.

Ces perspectives se déterminent en termes de dématérialisation des procédures impliquant toute la chaîne de gestion (production, traitement et délivrance) des dossiers (agréments, certificats d'urbanisme, baux, autorisations de lotir et de construire ...) afin de les simplifier, d'améliorer l'offre de service et de réaliser des gains de temps très utiles.

D'autre part, il s'agira pour le Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie de démultiplier le BAHSO au niveau régional et départemental, sous forme de directions à même de travailler en étroite collaboration avec les collectivités territoriales, l'Administration et les coopératives. Cette déconcentration, fondamentale, au vu de l'enclavement des régions administratives composant la Casamance naturelle (Ziguinchor, Sédhiou, Kolda) et des autres régions périphériques (Kédougou, Tambacounda, Matam), permettra au BAHSO d'être plus proche des coopératives afin de remplir plus efficacement sa mission de conseil et d'assistance.

Ces conditions réunies, les coopératives pourront véritablement devenir des alternatives à l'urbanisation sous-intégrée, dans le cadre de plans d'aménagement et d'urbanisme cohérents et réalistes. D'autant plus que les travailleurs du secteur formel et même de l'informel se donnent de plus en plus les moyens de recourir à l'option coopérative afin d'avoir un toit. En témoigne le nombre croissant de coopératives montées ou en création à Ziguinchor et qui, du fait de l'exiguïté de l'espace communal, se déploient vers les communes voisines de *Niaguis*, *Boutoupa-Camaracounda* et *Niamone* pour trouver des sites d'implantation et réaliser leurs projets immobiliers.

CONCLUSION GENERALE

55% de la population mondiale vit aujourd'hui dans les villes. En 1960, ils étaient 33,6% de citadins et 46,7% en 2000⁷⁴. En 2050, l'ONU estime qu'ils seront 68%. Cette évolution en flèche est largement tirée par les pays en développement, plus précisément ceux d'Asie du Sud et du Sud-est, d'Amérique latine et d'Afrique subsaharienne.

Mais c'est dans cette dernière région du monde que l'urbanisation se fait au rythme le plus élevé. Cela s'explique entre autres par le déséquilibre abyssal entre d'une part les capitales et les grands centres urbains qui concentrent l'essentiel des infrastructures socio-économiques ; et d'autre part, les campagnes désœuvrées qui se vident de leurs forces productrices. Les villes deviennent des pôles d'attraction démographiques et économiques qui grandissent de manière dérégulée et selon des logiques qui échappent souvent au contrôle et à l'anticipation des Etats : urbanisation anarchique, « mercantilisation⁷⁵ » à outrance du foncier, déficit du logement.

Au Sénégal, les pouvoirs publics adoptent souvent deux postures face aux crises inhérentes à l'urbanisation incontrôlée (Sané 2013) : soit des politiques de correction des défaillances (déguerpissements de quartiers spontanés, recasements des déguerpis, restructuration urbaine, régularisation foncière...); soit des politiques de planification et d'aménagement urbain (SDAU, PDU, ZAC, « Villes nouvelles »...).

La naissance des coopératives d'habitat, impulsée par l'Etat, s'inscrit plutôt dans le second ordre de politiques. Elle devait permettre à un maximum de travailleurs (notamment ceux à revenus modestes et à revenus intermédiaires) d'avoir plus facilement accès au foncier et de réaliser leurs projets immobiliers, le tout sur la base d'un cadre juridique et fiscal allégé, d'un financement bancaire incitatif et de l'accompagnement des services administratifs et techniques et des collectivités territoriales.

L'option coopérative est d'autant plus judicieuse pour la ville de Ziguinchor et sa région urbaine, que celle-ci est confrontée à une multitude de défis : épuisement du foncier communal, accroissement démographique soutenu, étalement urbain accéléré, prolifération d'habitats irréguliers, viabilisation insuffisante, spéculation foncière, crise du logement...

Ce contexte difficile a suscité notre curiosité intellectuelle et a motivé notre désir de réaliser un travail d'étude et de recherche sur le thème des coopératives d'habitat et de leur contribution à l'aménagement urbain.

⁷⁴ Source : www.données.banquemondiale.org

⁷⁵ Néologisme, action, processus visant à tout rapporter au gain.

Nous nous sommes donc lancés dans cette grande aventure qu'est la recherche scientifique avec pour but d'apporter notre humble contribution à la compréhension du rôle que peuvent jouer les coopératives d'habitat en tant que « produit » de l'aménagement urbain dans la ville de Ziguinchor.

Ce mémoire se veut, sans prétention aucune, un support à la disposition des acteurs de la ville : aussi bien ceux qui ont la charge de sa gouvernance (Etat central, administration territoriale, administration locale) que ceux qui s'occupent de sa gestion (services techniques déconcentrés, services techniques municipaux, sociétés concessionnaires de services publics...).

Afin de mener à bien notre projet, nous nous sommes évertués, durant toute la durée qu'a pris le travail, de respecter autant que faire se peut, le canevas méthodologique édicté par l'université Assane Seck. La tâche a été rude et nous avons été confrontés à une multitude de difficultés dont les plus significatives sont :

- la méfiance de certains responsables de ménages, en raison de la sensibilité de la question foncière ;
- la rétention d'informations surtout par rapport aux questions liées à l'investissement financier dans un projet de construction ;
- différentes formes de rejets (rendez-vous non respectés, refus de se faire administrer le questionnaire d'enquête).

Loin de nous décourager, ces entraves ont été une source de motivation ; elles ont décuplé notre dynamisme, notre ténacité et notre abnégation à aller jusqu'au bout de ce travail.

Ainsi, sur la base des hypothèses formulées dans le cadre conceptuel, des observations opérées sur le terrain, des enquêtes-ménages, des entretiens et de nos analyses propres nous sommes arrivés aux résultats suivants :

- l'émergence et la multiplication des coopératives d'habitat à Ziguinchor ont été provoquées par le déficit criard en logements, la spéculation foncière à outrance et le coût financier très élevé de l'auto-construction;
- la création, le fonctionnement et la gestion des coopératives d'habitat mettent à l'œuvre une diversité d'acteurs : Etat, administrateurs territoriaux, élus locaux, services administratifs et techniques, promoteurs immobiliers, institutions financières, sociétés concessionnaires, travailleurs ; des rapports hiérarchiques, commerciaux,

parfois des tensions, des jeux d'influence caractérisent la nécessaire collaboration entre ces acteurs ;

- aboutissements de longs et complexes projets immobiliers, les cités résidentielles des coopératives d'habitat contribuent au développement socio-économique de la ville de Ziguinchor, à travers la création d'emplois et d'activités génératrices de revenus, l'amélioration de l'intégration fonctionnelle des quartiers d'accueil dans l'ensemble communal, grâce à leur désenclavement, à la réalisation de travaux d'intérêt général (adduction d'eau, électrification, réseau de télécommunication...) et donc à l'amélioration du cadre de vie ;
- les coopératives pâtissent des lourdeurs administratives, des contraintes du financement bancaire, des cahiers des charges pas toujours respectés par les promoteurs immobiliers et de l'inopérance sinon du non-renouvellement des documents de planification et d'aménagement urbain ; elles sont des structures qui semblent favoriser les travailleurs du secteur formel étatique et privé à revenus élevés et intermédiaires; elles contribuent à accentuer la ségrégation socio-spatiale dans la commune, eu égard aux inégalités qu'elles génèrent en termes d'accès à certains services sociaux de base, en termes de contrastes économiques et résidentiels avec les zones d'habitation riveraines.

Il ressort de ces résultats que pour permettre aux coopératives de contribuer pleinement à l'aménagement de la région urbaine de Ziguinchor, le recours à l'intercommunalité sera une nécessité absolue. Sauf arbitrage de Dakar, la commune de Ziguinchor, techniquement ne peut plus s'étendre au-delà de ses limites actuelles et celle de *Niaguis*, ayant très bien compris les énormes enjeux financiers et économiques qui se jouent aujourd'hui et qui se joueront dans le futur, n'acceptera pas de se délester d'une partie significative de son périmètre au profit d'une commune « rivale ». D'ailleurs sur les 31 coopératives créées dans la région, huit (8) ont des sites à Ziguinchor, neuf dans la commune de *Niaguis* (9), trois (3) dans celle de *Boutoupa-Camaracounda* et deux (2) dans la commune de *Niamone*. Dix-huit (18) coopératives sont à la recherche de sites dans ces communes voisines de Ziguinchor.

Il faudra également, toujours dans ce cadre d'intercommunalité, que les collectivités territoriales (communes et départements), avec le soutien de l'Etat, commanditent la réalisation d'un SDAU pour le niveau régional et de PDU à l'échelle de territoires recouvrant plusieurs communes. Cela permettrait d'inscrire les coopératives dans une perspective globale de planification et d'aménagement afin qu'elles soient des maillons essentiels de la conurbation qui se formera à long terme de Ziguinchor à *Bourofaye-Bainounk*. Il faudra enfin

une synergie de visions et d'actions entre les pouvoirs publics, les collectivités territoriales et les populations pour que l'aménagement du territoire retrouve sa place de pierre angulaire du développement afin d'éviter la répétition des erreurs du passé, des défaillances et du laisser-faire si propices à l'urbanisation anarchique et à la spéculation foncière. Sans cela les coopératives d'habitat ne rempliront pas leur vocation de structures contribuant à la démocratisation de l'accès à la propriété foncière et au logement durable au bénéfice de toutes les catégories de travailleurs, notamment les moins nantis.

En définitive, nous estimons qu'il serait judicieux d'orienter de futurs projets de recherche sur la thématique du rôle de l'intercommunalité dans la gestion des dynamiques urbaines en cours dans le département de Ziguinchor ou plus largement dans l'aménagement du territoire.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES GENERAUX

BRUNEAU Jean-Claude (1979) : « La croissance urbaine dans les pays tropicaux : Ziguinchor en Casamance », CEGET, CNRS, 163 p.

COLLECTIF (2014) : « Les coopératives d'habitants, des outils pour l'abondance. Repenser le logement abordable dans la cité du XXI^{ème} siècle », Editions Chairecoop, 451 p.

DIOP M. C. (2004) : « Gouverner le Sénégal : Entre ajustement structurel et développement durable », Karthala, Paris 304 p.

COQUERY-VIDROVITCH Catherine (1993) : « Histoire des villes d'Afrique noire. Des origines à la colonisation », Paris, Albin Michel, 412 p.

HESSELING Gerti (1985) : « Le droit foncier dans une situation semi-urbaine : le cas de Ziguinchor », Karthala, Paris, 132 p.

HESSELING Gerti (1994) : « La Terre, à qui appartient-elle ? Les pratiques foncières en Basse-Casamance », Karthala, Paris.

HESSELING Gerti (1992) : « Pratiques foncières à l'ombre du droit : l'application du droit foncier urbain à Ziguinchor, Sénégal », African Studies Centre, Leiden 214 p.

MANGA Mamadou Lamine. (2012) : « La Casamance dans l'histoire contemporaine du Sénégal », L'Harmattan, Etudes africaines, 254 p.

MARUT Jean-Claude (2010) : « Le conflit en Casamance : ce que disent les armes », Karthala, 420 p.

SEGAUD M., BRUN J., et DRIANT J-C, dir. (2003) : « Dictionnaire de l'habitat et du logement », Armand Colin, 451 p.

TALL Serigne Momar (2009) « Investir dans la ville africaine – Les émigrés et l'habitat à Dakar », Paris, Karthala, 286 p. Armelle Choplin

VILMIN Thierry : « L'aménagement urbain en France, une approche systémique », Ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement, CERTU, novembre 1999, 250 p.

VENNETIER Pierre (1991) : « Les villes d'Afrique tropicale », Masson, Paris, 190 p.

THESES ET MEMOIRES

DIALLO Assane (2015) Gestion foncière et mutation urbaine : le cas de Ziguinchor. Mémoire de Master, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, 83 p.

DIALLO Assane (2017) La problématique des litiges fonciers dans les villes sénégalaises : le cas de Ziguinchor. Mémoire de Master, Université Clermont-Auvergne, 108 p.

DIEDHIOU Mouhamadou Moustapha (2016) Impact de la croissance spatiale de la ville de Niaguis sur la commune de Ziguinchor. Mémoire de Master, Université Assane Seck de Ziguinchor, 90 p.

DIEYE Babacar (2009) Personnes déplacées : les courants migratoires vers la ville de Ziguinchor du début du conflit Casamançais à nos jours : cas des venants de Nyassia et Niaguis. Mémoire de Maîtrise, FLSH, UCAD, Dakar, 123 pages.

GOMIS Joseph Samba (2014) Étude de l'habitat spontané dans la commune de Ziguinchor : cas du sous quartier de Nema 2, Mémoire de Master II, Département de Géographie, Université Assane SECK de Ziguinchor, 114 pages.

TRINCAZ Pierre Xavier (1979) Colonialisme et régionalisme : Ziguinchor en Casamance. Thèse de Troisième Cycle, Université Paris V, 271 p.

SOW Djiby (2014) Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014. Mémoire de Master, Université Assane Seck de Ziguinchor, 113 p.

GUEYE Abdoulaye (2016) Ville et intégration : les villages traditionnels rattrapés par l'urbanisation, le cas de Diabir (Ziguinchor). Mémoire de Master, Université Assane Seck de Ziguinchor, 128 p.

KEITA Arfang Fodé (2013) La mutation des terres agricoles autour de Ziguinchor. Mémoire de Master, Aménagement du Territoire, Décentralisation et Développement Local (ATDDL), Université Cheikh Anta Diop, Dakar, 96 p.

KOUNDOUL Lamine (2018) Infrastructures routières et recomposition territoriale, dans la commune de Ziguinchor : étude de cas dans les quartiers de Tilène et de Kandé. Mémoire de Master, Université Assane Seck de Ziguinchor, 120 p.

REVUES, ARTICLES et RAPPORTS :

ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement)-France- (2020) : Planification urbaine et mixité sociale : les servitudes de logements locatifs, une nouvelle étape en droit de l'urbanisme, 8 p.

BA Abba (2019) : Dématérialisation des procédures administratives : l'administration promeut une administration 2.0, in Enquête, 29 juin 2019.

BACQUE Marie-Hélène et CARRIOU Claire (2012) : La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier, Métropolitiques.

BEAUCIRE Francis, DESJARDINS Xavier (décembre 2014) : Mixité. Diversité, intégration, proximité, in *Citego (Cités, Territoires, Gouvernance)*.

DIENG I. Urbanisation des villes sénégalaises enjeux et recompositions. Revue *espaces et sociétés de ETHOS*, 2019, 15p.

GOMIS Joseph Samba., SALL Oumar, SOW Djiby. Environnement urbain et santé dans la commune de Ziguinchor (Sénégal) : l'exemple des quartiers de Néma 2 et Coboda. Revue de géographie du laboratoire *Leidi*, N°22, Décembre 2019, p 280-295.

GOMIS Joseph Samba, THIOR Mamadou, SOW Djiby. Étude de la structure sociodémographique et des caractéristiques architecturales des quartiers informels de la commune de Ziguinchor (Sénégal), *EWASH & TI Journal*, 2020 Volume 4 Issue 1, p 336-344

HESSELING Gerti, SMIT Sypkens (1984) Le droit foncier au Sénégal : l'impact de la réforme foncière en basse Casamance, rapport de recherche, *ASC African studies centre Leiden/the Netherlands*, 150 pages.

LONG Nathalie et TONINI Brice (2012) Les espaces verts urbains : étude exploratoire des pratiques et du ressenti des usagers, revue *Natures et Métropoles*, Volume 12, N° 12.

PIECHAUD Jean-Pierre (2013) La ville, l'habitat, l'aménagement du territoire, 19 décembre 2013, *l'encyclopédie du développement durable*.

ROBIN Nelly (2006) Le déracinement des populations en Casamance. Un défi pour l'Etat de droit, *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 22 - n°1 | 2009, 24 p.

SAKHO Papa, SY Oumar. Dynamiques des paysages périurbains de la ville de Ziguinchor au Sénégal, in *Revue Perspectives et Sociétés*, Volume 5, numéros 1 et 2, 2013, p 164 à 186.

SY Oumar, SAKHO Papa, DIÈYE El Hadj Balla, et SANE Tidiane (2015) La production de la ville sur les marges : cas de la ville de Ziguinchor (Sénégal), UCAD, FLSH, DÉPARTEMENT DE SOCIOLOGIE, *REVUE SAP*, N ° 07, 2016, PUD, p. 131 à 152.

SAKHO Papa, SY OUMAR, DIÈYE El Hadji Balla, SANÉ Tidiane. La production de la ville sur les marges : le cas de la ville de Ziguinchor (Sénégal)

SANE Youssouph (2013): La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente, in *Dynamiques urbaines*, n°263, juillet-septembre 2013, p. 311-334.

5^{ème} Rencontre Thématique Pair à Pair (Amman du 25 au 26 avril 2017) Logement Social et Aménagement Urbain pour les Migrants, Document d'information mis en œuvre dans le cadre du *Dialogue sur la Migration du Transit Méditerranéen (MTM)*, 9 p.

SOW Djiby, GOMIS Joseph Samba, SALL Oumar. Diagnostic territorial et gouvernance urbaine de Ziguinchor : une analyse basée sur l'utilisation des TIC, SIG et OSM (Géomatique) in revue *Cinq continents*, Volume 9, Numéro 20 Hiver 2019, p.181-195.

SOW Djiby, GOMIS Joseph Samba, SALL Oumar. Etalement urbain et production foncière en marge de la ville de Ziguinchor (Sénégal). *Revue de géographie du laboratoire Leïdi*, N°20, Mai 2019, p. 148 – 159.

Sy Oumar, SANE Tidiane, DIEYE El Hadji Balla « La vulnérabilité de la ville de Ziguinchor face aux inondations », in revue *Territoires d'Afrique* N°3, Avril 2012, UCAD, GRED, 58 pages.

SY Oumar, SAKHO Papa (2013). Dynamiques et perspectives d'évolution du foncier dans la zone périurbaine de Ziguinchor (Sénégal). *Carrefour Africain de Recherche et d'Echanges pour le Développement*, Volume 5, Numéro 1.

SY Omar (2013) Dynamiques des paysages périurbains de la ville de Ziguinchor au Sénégal, *Revue Perspectives et Sociétés*, Volume 5, n°1, 25 p.

SY Oumar et MBALLO Issa. Des quartiers précaires dans la ville de Ziguinchor (Sénégal) : quel aménagement face aux défaillances institutionnelles et aux stratégies endogènes ? *Revue de géographie du Laboratoire Leïdi*, N°22, Décembre 2019. p. 113-129.

DOCUMENTS OFFICIELS

ASSEMBLEE NATIONALE DU SENEGAL : « Projet de loi n° 23/2016 portant sur l'habitat social ».

HAUT-COMMISSARIAT DES NATIONS UNIES AUX DROITS DE L'HOMME, ONU-HABITAT, Le droit à un logement convenable, Fiche d'information N° 21, juin 2010, 66 p.

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL (1983) : « Loi n°83-07 du 28 janvier 1983 sur les coopératives d'habitat ».

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL (2014) : « Loi n°2014-03 du 22 janvier 2014 portant baisse des loyers n'ayant pas été calculés suivant la surface corrigée ».

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL (1996) : « Loi n°96-07 du 22 mars 1996 » portant transfert de compétences aux collectivités locales ».

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL (2016) : « Loi n° 2016-31 du 08 novembre 2016 portant loi d'orientation sur l'habitat social ».

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE DU SENEGAL (2003) : « Décret n° 2003-505 du 26 juin 2003 instituant en zone spéciale d'aménagement la zone de Kantène à Ziguinchor et prescrivant l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détails ainsi que des mesures de sauvegarde ».

COMMUNE DE ZIGUINCHOR, Plan d'Investissement Communal (PIC) 2012-2017, 120 p.

COMMUNE DE ZIGUINCHOR (2018), Plan de Développement Communal (PDC), 123 p.

MINISTERE DU RENOUVEAU URBAIN DE L'HABITAT ET DU CADRE DE VIE (2016) Comité National Habitat III, Troisième Conférence mondiale sur le logement et le développement urbain durable, Rapport national du Sénégal, Dakar, 50 p.

MINISTERE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT, BAHSO, Guide pratique des coopératives d'habitat, 65 pages.

ONU HABITAT (2012) : « Profil du secteur du logement du Sénégal », Programme des Nations Unies pour les établissements humains, 131 p.

REPUBLIQUE DU SENEGAL (2014) : « Plan Sénégal Emergent », 167 p.

REPUBLIQUE DU SENEGAL, Bureau Opérationnel de Suivi du Plan Sénégal Emergent (2019) : « Programme d'accélération de l'offre en logement social ».

REPUBLIQUE DU SENEGAL, Ministère de l'Economie et des Finances (2014) : « Plan Sénégal Emergent. Plan d'Actions Prioritaires 2014-2018. Besoin de financement du PAP », 17 p.

REPUBLIQUE DU SENEGAL, Ministère du Renouveau Urbain, de l'Habitat et du Cadre de Vie, Comité National Habitat III (2016) : « Troisième conférence mondiale sur le logement et le développement durable, Rapport national du Sénégal », 50 p.

WEBOGRAPHIE

Cairn.info. Consulté 15 mai 2020, à l'adresse <https://www.cairn.info>

CREDIT COOPERATIVES | Banque de l'Habitat du Sénégal. (s. d.). Consulté 7 avril 2020, à l'adresse <https://www.bhs.sn>

Dynamiques de l'urbanisation africaine 2020 : Africapolis, une nouvelle géographie urbaine | fr / OCDE. (s. d.). Consulté 27 octobre 2020, à l'adresse <http://www.oecd.org/fr>

Fall, M. (2017, janvier 9). L'habitat social au Sénégal | *MaMaison.sn*.

Habitat social | Plan Sénégal Emergent. (s. d.). Consulté 15 mai 2020, à l'adresse <http://senegal-emergent.com>

IBA DER THIAM LOYERS.pdf. (s. d.). Consulté 23 octobre 2020, à l'adresse

<http://www.dri.gouv.sn> documents

Le déracinement des populations en Casamance. (s. d.). Consulté 30 mars 2020, à l'adresse <https://journals.openedition.org>

Les villes africaines vont-elles exploser ? - Le Point. (s. d.). Consulté 27 octobre 2020, à l'adresse <https://www.lepoint.fr/>

L'habitat coopératif, une 3ème voie pour le logement | Demain la Ville. (s. d.). Consulté 15 mai 2020, à l'adresse <https://www.demainlaville.com>

L'habitat coopératif une forme de logement solidaire. (2016, mars 1). Socioeco.org. <http://www.socioeco.org>

LOGEMENT SOCIAL, Logement social et aménagement urbain—Encyclopædia Universalis. (s. d.). Consulté 17 mai 2020, à l'adresse <https://www.universalis.fr>

Mixité. Diversité, intégration, proximité. (s. d.). Consulté 20 avril 2020, à l'adresse <http://www.citego.org>

Peuplement, urbanisation et développement rural en Afrique sub-saharienne : Un cadre d'analyse démo-économique et spatial | Cairn.info. (s. d.). Consulté 26 octobre 2020, à l'adresse <https://www.cairn.info>

PopulationData.net. (s. d.). PopulationData.net. Consulté 26 octobre 2020, à l'adresse <https://www.populationdata.net>

Programme d'accélération de l'offre en habitat social | Plan Sénégal Emergent. (s. d.). Consulté 17 mai 2020, à l'adresse <http://senegal-emergent.com>

Promoteur immobilier :qu'est-ce que c'est? (s. d.). Consulté 16 avril 2020, à l'adresse <https://www.consortium-immobilier.fr>

Sénégal : Oui, seules 7 % des communes disposent d'un plan d'urbanisme. (s. d.). Africa Check. Consulté 29 octobre 2020, à l'adresse <https://fr.africacheck.org>

LISTE DES PHOTOS

Photo 1 : Ville de Ziguinchor et sites des coopératives d'habitat (Kalamo 2020)	28
Photo 2 : Logements en R+1 aux HLM Boudody (Kalamo 2019).....	34
Photo 3 : Maison basse abandonnée à Santhiaba-Ouest (Kalamo 2019)	35
Photo 4 : Villas R+1 des HLM-Kénya au nord de l'UASZ (Kalamo 2020)	37
Photo 5 : Ruelle sinueuse à Néma II (Kalamo 2019)	39
Photo 6 : Kador, ordures et eaux usées dans un caniveau (Kalamo 2019).....	39
Photo 7 : Maison basse à Diabir (Kalamo 2019)	
Photo 8 : Villa moderne à Kénya (Kalamo 2019).....	40
Photo 9 : HLM-Boudody, appartements à étage (Kalamo 2019)	49

Photo 10 : Immeubles longeant la N4 ou « boulevard des 54 mètres » (Kalamo 2020)	50
Photo 11 : Kandialang-Ouest, lot morcelé en deux parcelles, objets de litiges. (Kalamo 2020)	56
Photo 12 : La cité CONACHAP à Goumel (Kalamo 2020).....	65
Photo 13 : La cité COHAPES de <i>Djibock</i> (Kalamo 2019).....	67
Photo 14 : La cité SOFORAL à Kénia (Kalamo 2019).....	68
Photo 15: La cité COHPUZ à Kénia (Kalamo 2020)	69
Photos 16 : Maison de la cité CONACHAP	Photo 17 : Cité CONACHAP, maison modifiée 80
Photo 18 : Maison de la cité COHAPES (Kalamo, 2019)	Photo 19 : Cité COHAPES, maison modifiée 81
Photo 20 : Cité SOFORAL, villa à étage	Photo 21 : Villa de la cité <i>SOFORAL</i> (Kalamo, 2019) 82
Photo 22: Conducteur de tricycle chargé de l'évacuation d'ordures à la cité SOFORAL (Kalamo, 2020)	86
Photo 23: Contraste entre immeuble moderne et maison de la cité CONACHAP à Goumel (Kalamo, 2020).....	109
Photo 24: Le site de la future cité COHAPES (2006)	Photo 25: Le terrain de la COHAPES (2010)
Photo 26: Cité COHAPES et alentours (2012)	Photo 27: Cité COHAPES et alentours (2019)
Photo 28:Cité CONACHAP, parcelle nue par abandon	Photo 29 : Cité COHAPES, maison abandonnée.....
Photo 30 : Cité CONACHAP, maison inondée (Kalamo, 2019).....	127
Photo 31: CONACHAP, débordement des eaux des fosses septiques (Kalamo, 2019).....	129
	131

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Barème des prix de vente du m ² des terrains domaniaux dans la Commune de Ziguinchor	57
Tableau 2 : Barème normal de la valeur vénale des terrains domaniaux dans la Commune de Ziguinchor	58
Tableau 3 : Barème estimatif de la valeur actuelle des terrains dans la Commune de Ziguinchor	58
Tableau 4 : Population totale des cités	69
Tableau 5 : Comparaison de l'occupation des cités	70
Tableau 6 : Types de logements à la COHAPES	80
Tableau 7 : Epargne mensuelle par coopérative.....	98
Tableau 9 : Les abandons dans les projets immobiliers des coopératives d'habitat.....	126

TABLE DES MATIERES

DEDICACES :	II
REMERCIEMENTS :	III
SIGLES ET ACRONYMES	IV
RESUME.....	VII
ABSTRACT:.....	VIII
SOMMAIRE	1
INTRODUCTION.....	2
1. CONTEXTE	2
2. JUSTIFICATIONS	5
3. ETAT DE L'ART	6
4. PROBLEMATIQUE	12
5. QUESTIONS DE RECHERCHE.....	13
6. OBJECTIFS.....	13
7. HYPOTHESES.....	14
8. METHODOLOGIE	15
- Revue documentaire	15
- Collecte de données de terrain.....	15
- Observations et photographies	16
- Enquêtes-ménages.....	16
Échantillonnage.....	16
La pré-enquête.....	18
Déroulement de l'enquête	18
- Entretiens.....	18
- Traitements des données.....	19
9. DISCUSSION CONCEPTUELLE.....	19
PREMIERE PARTIE : LA CRISE DU LOGEMENT ET LA CRISE FONCIERE: FACTEURS D'EMERGENCE DES COOPERATIVES D'HABITAT A ZIGUINCHOR....	26
CHAPITRE I : PRESENTATION DU CADRE DE L'ETUDE.....	27
1.1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES.....	27
1.1.1. Localisation	27
1.1.2. Analyse de l'environnement physique en relation avec les coopératives d'habitat	29
1.2. LES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES ET URBAINES	31

1.2.1.	La démographie.....	31
1.2.2.	L’habitat	31
1.2.2.1.	Les déterminants liés à l’habitat	31
1.2.2.2.	La typologie de l’habitat à Ziguinchor.....	32
CHAPITRE II : LA CRISE FONCIERE ET LA CRISE DU LOGEMENT A ZIGUINCHOR		
.....		42
2.1.	LA CRISE DU LOGEMENT	42
2.1.1.	Les facteurs de la crise du logement :	42
2.1.1.1.	Ziguinchor, un pôle administratif dynamique :	42
2.1.1.2.	La création de l’université de Ziguinchor et l’émergence d’écoles et instituts supérieurs d’enseignement technique et de formation professionnelle.....	43
2.1.1.3.	Ziguinchor, un nœud sous-régional de communication	44
2.1.2.	Les manifestations de la crise du logement	45
2.1.2.1.	La flambée du prix des loyers	45
2.1.2.2.	Stratégies de spéculation des acteurs	47
2.1.3.	La « verticalisation » de l’habitat	49
2.1.3.1.	Des années 1970 aux années 1990 : les constructions en hauteur de la SNHLM et de la SCI Biagui	49
2.1.3.2.	Depuis les années 2000 : des immeubles toujours plus hauts	50
2.2.	LA CRISE FONCIERE A ZIGUINCHOR	50
2.2.1.	Les facteurs de la crise foncière.....	50
2.2.1.1.	Le conflit casamançais	51
2.2.1.2.	La saturation du périmètre communal.....	51
2.2.1.3.	L’accroissement démographique élevé dans la commune	52
2.2.2.	Les acteurs responsables de la crise foncière.....	53
2.2.2.1.	La municipalité.....	53
2.2.2.2.	Les promoteurs immobiliers.....	55
2.2.2.3.	Les « vendeurs » des terrains	55
2.2.2.4.	Les spéculateurs	56
2.2.3.	Les manifestations de la crise foncière	57
2.2.3.1.	L’explosion des coûts du foncier : manifestation d’une spéculation incontrôlée	57
2.2.3.2.	Des classes moyennes et populaires désemparées	59
CONCLUSION PARTIELLE		61
DEUXIEME PARTIE : LES COOPERATIVES D’HABITAT A ZIGUINCHOR : UNE CONTRIBUTION À L’AMÉNAGEMENT URBAIN ET À L’ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE ?		62
CHAPITRE III : L’HABITAT COOPERATIF A ZIGUINCHOR		63
3.1.	PRESENTATION DES QUATRE COOPERATIVES-CIBLES DE L’ETUDE	63
3.1.1.	Historique et présentation générale des coopératives d’habitat.....	64
3.1.1.1.	La cité CONACHAP de Goumel	64

3.1.1.2. La cité « Boubacar Fall Sambou » de la COHAPES (Djibock).....	66
3.1.1.3. La cité « SOFORAL » de Diabir.....	67
3.1.1.4. La cité COHPUZ de Kénia.....	68
3.1.2. Caractéristiques socio-démographiques	69
3.1.2.1. Le profil démographique des cités	69
3.1.2.2. Les caractéristiques sociales des résidents	74
3.1.2. L’habitat.....	77
3.1.2.1. La viabilisation.....	77
3.1.2.2. Le logement.....	79
3.1.2.3. La voirie	82
3.1.2.4. La gestion des ordures.....	84
3.1.2.5. Les équipements sociaux.....	86
3.1.2.6. Les espaces publics et espaces-verts	90
3.2. LES COOPERATIVES D’HABITAT : CONSTITUTION, FONCTIONNEMENT ET	
JEU DES ACTEURS.....	90
3.2.1. La constitution d’une coopérative d’habitat	91
3.2.1.1. Qui peut se constituer en coopérative d’habitat ?	91
3.2.1.2. Comment monter une coopérative d’habitat ?	91
3.2.1.3. Les démarches préalables.....	92
3.2.1.4. La réunion d’information	92
3.2.1.5. L’assemblée Générale Constitutive.....	93
3.2.2. Le fonctionnement d’une coopérative d’habitat	93
3.2.2.1. L’assemblée générale ordinaire.....	94
3.2.2.2. L’assemblée générale extraordinaire.....	94
3.2.2.3. Les unions de coopératives	94
3.2.2.4. La recherche et l’acquisition de terrain à bâtir	94
3.2.2.5. La mobilisation de l’épargne.....	97
3.2.2.6. La recherche de l’agrément	98
3.2.3. LE JEU DES ACTEURS	98
3.2.3.1. Les pouvoirs publics.....	99
3.2.3.2. Les Services administratifs et techniques déconcentrés.....	100
3.2.3.3. La municipalité.....	101
3.2.3.4. Les promoteurs immobiliers.....	102
3.2.3.5. Les coopératives d’habitat.....	103
3.2.3.6. Les banques	103
CHAPITRE IV : LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D’HABITAT A	
L’AMENAGEMENT URBAIN ET A L’ACCES AU FONCIER	105
4.1. LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES A L’AMENAGEMENT URBAIN	105
4.1.1. L’option coopérative, un avantage pour l’Etat et les collectivités territoriales	106
4.1.1.1. Une alternative à l’urbanisation anarchique.....	106
4.1.1.2. Une promotion de la mixité sociale.....	109
4.1.1.3. Un développement de l’esprit participatif et de la cogestion	110
4.1.2. Les impacts positifs des coopératives d’habitat sur les quartiers d’accueil.....	111

4.1.2.1. Une meilleure attractivité des quartiers d'accueil	112
4.1.2.2. L'électrification et l'adduction en eau courante.....	114
4.1.2.3. Une amélioration de la desserte des quartiers d'accueil	114
4.1.2.4. La création d'emplois et d'activités génératrices de revenus.....	114
4.2. LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'ACCES A LA PROPRIETE FONCIERE	115
4.2.1. Le statut du foncier dans les cités de coopératives	115
4.2.2. Un accès facilité à la propriété foncière.....	116
4.2.2.1. Un ancien statut d'occupation souvent précaire.....	116
4.2.2.2. Un sentiment de sécurité et de réussite socio-professionnelle	117
CONCLUSION PARTIELLE	118
 TROISIEME PARTIE : PROBLEMES ET PERSPECTIVES DE L'HABITAT COOPERATIF	 119
 CHAPITRE V : LES LIMITES DES COOPERATIVES D'HABITAT	 120
5.1. LES LIMITES STRUCTURELLES A LA PROMOTION DE L'HABITAT COOPERATIF	120
5.1.1. Un système qui favorise les fonctionnaires	120
5.1.1.1. Le coût financier du projet	120
5.1.1.2. Le secteur informel, grand oublié de l'option coopérative	122
5.1.2. Les lourdeurs administratives	122
5.1.2.1. Une multitude d'intervenants	122
5.1.2.2. Des procédures longues, complexes et coûteuses	123
5.1.2.3. La problématique de l'obtention du titre foncier	124
5.2. LES PROBLEMES DES COOPERATIVES DANS LEURS PROJETS	125
IMMOBILIERS	125
5.2.1. Les contraintes rencontrées par les coopératives	125
5.2.1.1. La faiblesse de l'épargne et les abandons	125
5.2.1.2. Le non-respect des cahiers des charges par les promoteurs	127
5.2.1.3. L'insuffisance de l'accompagnement des pouvoirs publics et des collectivités territoriales	128
5.2.2. Les problèmes dans les cités	129
5.2.2.1. Les problèmes liés aux sites	129
5.2.2.2. La viabilisation.....	130
5.2.2.3. Le bâti.....	131
5.2.2.4. Mobilité et accessibilité.....	131
5.2.2.5. Le « tout-au-logement »	133
5.2.3. Vie sociale et cohabitation avec les riverains	133
5.2.3.1. Les représentations psycho-sociales des ménages riverains et problèmes de cohabitation	133
5.2.3.2. Le danger du cloisonnement ou une intégration mitigée avec les riverains...	134
 CHAPITRE VI : LES PERSPECTIVES.....	 135

6.1. UNE DYNAMIQUE D'EXPANSION DE PLUS EN PLUS IMPORTANTE.....	135
6.1.1. Les coopératives en projet dans l'espace communal	135
6.1.2. Les communes de Niaguis, Boutoupa-Camaracounda et Niamone nouvelles zones d'expansion des coopératives	136
6.1.2.1. Les projets d'installation des coopératives d'habitat	136
6.1.2.2. Les avantages futurs et les risques pour les communes d'accueil.....	136
6.2. L'INTERCOMMUNALITE, UNE VOIE POUR UN MEILLEUR DEVELOPPEMENT DES COOPERATIVES.....	137
CONCLUSION PARTIELLE	139
CONCLUSION GENERALE	141
BIBLIOGRAPHIE	145
LISTE DES PHOTOS	150
LISTE DES TABLEAUX.....	151
LISTE DES GRAPHIQUES	152
LISTE DES CARTES	152
TABLE DES MATIERES	153
ANNEXES	CLVIII

ANNEXES

ANNEXE I

REPERTOIRE DES COOPERATIVES D'HABITAT DE LA REGION DE ZIGUINCHOR

N°	NOM	SIEGE	SITE	AGREMENT
1	Agents du monde rural	DRDR	<i>Kandialang-Ouest (SOMIVAC)</i>	Agréée
2	Agents de l'Administration « SOFORAL »	Service Régional de l'Urbanisme	<i>Diabir, Mandina Mankagne, Bourofaye Baïnouk, Tobor</i>	Agréée
3	Agents de la SONACOS	SONACOS	<i>Kénya</i>	Agréée
4	Agents de la Poste	Poste-Escale	<i>Kénya</i>	Agréée
5	Agents Forestiers de la Région de Ziguinchor	Service Régional des Eaux et Forêts et Chasse	<i>Kantène</i>	Agréée
6	Agents de la S.D.E de Ziguinchor	S.D.E	<i>Kantène</i>	Agréée
7	Pharmaciens et Agents de Pharmacies	Institut Supérieur de Santé de Ziguinchor	<i>Bourofaye-Diola</i>	Agréée
8	Sapeurs-Pompiers de la 41^{ème} Compagnie de Ziguinchor	Camp de la 41 ^{ème} Compagnie	Pas de site	Agréée
9	Agents de la Santé de la Région de Ziguinchor	District sanitaire de Ziguinchor	<i>Kantène et Diabir</i>	Agréée
10	SUDES	Ecole Jean Kandé	Pas de site	Agréée
11	Agents de l'IEF de Ziguinchor	IEF	Pas de site	
12	ONG et Associations de développement de la région de Ziguinchor	Cellule régionale du CONGAD	Pas de site	Agréée
13	Agents de la BCEAO	Siège BCEAO	<i>Djifanghor</i>	Agréée
14	Agents de la SENELEC	Siège SENELEC	<i>Kénya</i>	Agréée

15	COHAPES	CEM <i>Boucotte-Sud</i>	<i>Djibock, Kantène, Baraf</i>	Agréée
16	Cours Privés Philippe Samba Ndour	Collège Philippe Samba Ndour- <i>Néma II</i>	<i>Kantène</i>	Agrément en cours
17	SAEMS - Région de Ziguinchor	Lycée Djignabo	<i>Kantène</i>	Agrément en cours
18	UES		<i>Djifangor</i>	Agréée
19	UNACOIS/Jappo	Villa n° 359, Immeuble Bilo Diallo, Rue Javelier	<i>Kantène</i>	Agrément en cours
20	Inter-ONG Bourofaye Diola	Tilène près du CEMT Amilcar Cabral	<i>Bourofaye Diola</i>	Agréée
21	COHPUZ	UASZ	<i>Kénia</i>	Agréée
22	Police et BMS		Pas de site	
23	SONATEL	Siège SONATEL	Pas de site	
24	Enseignants du Privé Catholique		Pas de site	
25	Gendarmerie		Pas de site	
26	Secrétaires communautaires		Pas de site	
27	Artisans de la commune de Ziguinchor	Village artisanal	Pas de site	
28	Sénégalais émigrés en Italie		<i>Kénia</i>	Agréée
29	Agents de l'aéroport de Ziguinchor		Domaine de l'ASECNA (aéroport)	Agréée
30	SINDOLAAL de Djirina (Niamone)		<i>Djirina</i>	
31	Elus et employés des collectivités territoriales du Département d'Oussouye « Boukinabou »	Conseil départemental d'Oussouye	Pas de site	Agréée

ANNEXES II : ENQUETES-MENAGES



UFR SCIENCES ET TECHNOLOGIES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MASTER II : ESPACES, SOCIETES ET DEVELOPPEMENT

SPECIALITE : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

QUESTIONNAIRE D'ENQUETE-MENAGES POUR MEMOIRE MASTER II

Par : Bonaventure KALAMO

Thème du mémoire : **LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION ZIGUINCHOROISE :**

Exemple des coopératives de la CONACHAP, de l'UDEN, de SOFORAL et de la COPUZ

Date de l'enquête :/// **Début** :/ **Fin** :

Fiche n° :

Nom de la coopérative :

Numéro parcelle :/ **Dimension** :/ **Type** : F...../

PRESENTATION : Ce questionnaire destiné aux ménages de trois cités de coopératives d'habitat sis à *Goumel, Kandialang, Diabir* et *Kénia* a pour objet d'évaluer la place de l'habitat social dans l'aménagement urbain sous le prisme de la perception que les résidents des cités ont de leur logement en particulier et de leur coopérative en général. Il permettra également d'obtenir des informations sur la qualité du bâtis, le coût financier, l'accès aux services sociaux de base, les problèmes rencontrés, etc.

I. IDENTIFICATION DU PROFIL

1. Prénom (s)

Nom

2. Age...../

3. Sexe : M. :...../ F. :...../

4. Ethnie : Baïnouk...../ Balante...../ Diola...../ Manding...../
Manjack...../ Mankagne...../ Peulh...../ Sérère...../ Wolof...../ Autres...../

5. Situation matrimoniale :

Marié (e) :...../ Célibataire :...../ Divorcé (e) :...../ Monogame :/ Polygame :
...../ Veuf (ve) :

6. Quelle est votre profession ?

.....

7. Combien de personnes résident dans le logement ?

8. Quel est votre type d'instruction ?

Autodidacte :/ Ecole coranique :...../ Ecole française :

9. Quel est votre niveau d'instruction ?

Elémentaire :/ Moyen :/ Secondaire :...../ Supérieur :...../

II. CONDITIONS D'ADHESION ET D'INSTALLATION :

10. Quel est votre statut d'occupation du logement ?

Propriétaire :...../ Locataire :...../ Hébergé :...../ Autre (à préciser) :

11. Comment avez-vous été informé de l'existence de la coopérative ?

.....
.....

12. En quelle année avez-vous adhéré à la coopérative ?

.....

13. Quel est le processus qui vous a permis d'adhérer à la coopérative ?

.....
.....

14. En quelle année vous-êtes vous établis dans ce logement ?

.....

15. Où viviez-vous avant ?

.....

16. Où étiez-vous établis avant de venir à Ziguinchor ?

.....

17. Quel était votre statut d'occupation avant de vous installer dans la cité ?

Propriétaire :/ Locataire :/ Hébergé :...../ Autre (à préciser) :

18. Qu'est-ce qui vous a motivé à adhérer à la coopérative ?

Bénéficiaire d'un logement à prix abordable

Etre propriétaire de mon logement

Difficulté d'acquérir un terrain à Ziguinchor

Echapper à la cherté du loyer à Ziguinchor

Localisation du site :...../ Coût du projet :/ Attractivité du projet :/ Autre (à préciser):.....

19. Combien de temps s'est écoulé entre votre adhésion à la coopérative et l'acquisition de la parcelle ?

.....

III. STATUT DU FONCIER ET DOCUMENTS D'URBANISME:

20. De quel document précisant le statut de la parcelle disposez-vous ?

Permis d'occuper :/ Bail individuel:/ Bail collectif :...../ Titre foncier :/
Autre (à préciser) :

21. Avez-vous entamé une procédure pour obtenir un titre foncier ?

Oui / Non

22. Si oui, comment jugez-vous la procédure d'attribution de la propriété foncière ?

Rapide...../ Assez-rapide...../ Lente..... / Très lente...../

23. Si vous avez construit individuellement, avez-vous cherché une autorisation de construire ?

Oui/ Non...../

24. Avez-vous eu recours aux services d'un architecte agréé pour le plan de construction ?

Oui/ Non...../

25. Si non, pourquoi ?

.....

IV. COUT FINANCIER :

26. Quel a été le mode de financement de votre logement ?

Prêt bancaire..... / Prélèvement sur salaire...../ Epargne..... /

Autre (à préciser)...../

27. A combien s'élevaient les cotisations mensuelles pour l'acquisition du terrain?

Entre 30.000F et 50.000F...../ Entre 50.000F et 75.000F/ Entre 75.000F et 100.000F/

Si possible, préciser le montant exact. /

28. Si vous avez bénéficié d'un prêt bancaire, quel est ou a été le montant du remboursement mensuel sur votre compte ?

Entre 50.000F et 75.000F / Entre 75.000F et 100.000F...../ Entre 100.000F et 125.000F...../

Si possible, préciser le montant exact. /

29. Au total combien vous a coûté votre logement quand vous l'avez réceptionné ?

.....

30. Sur combien d'années devez-vous rembourser votre prêt bancaire ?

.....

31. Comment jugez-vous le coût du logement par rapport...

➤ **à vos revenus?** Abordable...../ Assez-abordable...../ Assez élevé..... / Elevé / Très élevé...../

➤ **à la qualité de l'offre ?** Abordable...../ Assez-abordable...../ Assez élevé..... / Elevé / Très élevé...../

➤ **au site ?** Abordable...../ Assez-abordable...../ Assez élevé..... / Elevé / Très élevé...../

V. REGLES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1. ACCESSIBILITE DU SITE

32. Votre cité est-elle régulièrement desservie par...

➤ les bus intra-urbains ? Oui / Non/

➤ les taxis ? Oui / Non/

➤ les motos-taxis ? Oui...../ Non...../

33. Comment est située la coopérative par rapport à votre lieu de travail ?

Proche...../ Assez-proche...../ Eloignée...../ Assez-éloignée...../ Très éloignée...../

34. Comment jugez-vous l'accessibilité de la cité en saison des pluies ?

Bonne/ Acceptable...../ Mauvaise...../

2. VIABILISATION

35. Disposez-vous de poubelles dans votre maison ?

Oui :/ Non :/

36. Votre quartier est-il desservi par les camions de collecte des ordures ménagères ?

Oui :/ Non :/

37. Où déversez-vous vos ordures ?

.....

38. Comment éliminez-vous vos ordures ?

Par enfouissement/ Par incinération/

39. Où déversez-vous vos eaux usées ?

.....

.....

40. Disposez-vous d'éclairage public ? Oui/ Non/

41. Si oui, l'éclairage est-il satisfaisant ? Oui...../ Non...../
42. Existe-t-il des canalisations pour l'évacuation des eaux de pluies dans la cité ? Oui/ Non/
- 3. EQUIPEMENTS PUBLICS**
43. Il y a-t-il un jardin d'enfants dans la cité ? Oui/ Non/
44. Etes-vous situés à proximité...
- d'une école primaire ? Oui..... / Non..... /
 - d'un collège d'enseignement moyen ? Oui..... / Non..... /
 - d'un lycée ? Oui..... / Non..... /
45. Au cas échéant, comment les enfants se déplacent-ils pour aller étudier ?
A pieds...../ A vélo/ En moto...../ En bus...../ En taxi...../ En voiture familiale...../
46. Existe-t-il un marché non loin de la cité ? Oui...../ Non...../
47. Il y a-t-il un poste de santé dans le quartier ? Oui...../Non...../
48. La cité dispose-t-elle d'édifices religieux...
- musulman ? Oui...../ Non...../
 - chrétien ? Oui...../Non...../
49. Il y a-t-il des équipements de loisirs dans la cité ou à proximité ?
- Terrain de sports : Oui...../ Non...../
 - Foyer de jeunes : Oui...../ Non...../
 - Dancing : Oui/ Non...../
 - Espace public : Oui...../ Non...../
 - Autres :/
- 4. SECURITE – SURETE**
50. Etes-vous situés non loin ...
- d'un commissariat de police ? Oui...../ Non...../
 - d'une brigade de gendarmerie ? Oui...../ Non...../
 - d'une caserne des sapeurs-pompiers ? Oui...../ Non...../
51. La sécurité pose-t-elle problème dans la cité ? Oui...../ Non...../
52. Avez-vous déjà été victime ...
- de cambriolages ? Oui...../ Non...../
 - d'agressions physiques ? Oui...../ Non...../
- 5. NORMES URBANISTIQUES DES HABITATIONS**
53. Comment jugez-vous l'étanchéité des murs et du plafond?
Bonne...../ Assez-bonne...../ Mauvaise...../ Très mauvaise...../
54. Comment jugez-vous l'épaisseur du mur de clôture ?
Bonne...../ Assez-bonne...../ Mauvaise...../ Très mauvaise...../
55. Comment jugez-vous la solidité du bâtiment ?
Bonne...../ Assez-bonne...../ Mauvaise...../ Très mauvaise...../
56. Avez-vous un mur de clôture autour de votre parcelle?
Oui...../ Non...../
57. Si non, pourquoi ?
- Non prévu dans le cahier des charges de la coopérative..... /
 - Non respect du cahier des charges par le promoteur...../
58. Pourquoi la cité n'a-t-elle pas de mur de clôture ?
- Non prévu dans le cahier des charges de la coopérative..... /
 - Non respect du cahier des charges par le promoteur...../
59. Comment jugez-vous votre logement actuel par rapport à celui dans lequel vous résidiez avant ?

Meilleur...../ Du même niveau...../ Inférieur en qualité.....

60. Quelle est votre perception sur la ventilation du bâtiment ?

Bonne...../ Assez-bonne...../ Mauvaise...../ Très mauvaise...../

61. Etes-vous satisfaits de la pénétration de la lumière solaire dans le bâtiment ?

Pas du tout satisfait...../ Un peu satisfait...../ Assez satisfait...../ Satisfait...../ Très satisfait...../

62. Etes-vous satisfaits de la qualité de votre logement ?

Pas du tout satisfait...../ Un peu satisfait...../ Assez satisfait...../ Satisfait...../ Très satisfait...../

63. Quels sont les recours possibles lorsque vous n'êtes pas satisfaits de votre logement ?

Bureau de la coopérative...../ Promoteur...../ Maître d'ouvrage...../

Procédure judiciaire...../ Autre (à préciser)...../

64. Avez-vous réalisé des modifications dans votre logement ?

Oui...../ Non...../

65. Si oui, pourquoi ?

.....
.....

66. Si oui, lesquels ?

- Construction de pièces supplémentaires.....
- Mur de clôture
- Construction d'un niveau supérieur (étage)
- Construction d'une pièce à usage commercial (boutique, magasin, restaurant, salon de coiffure ou de couture, etc.)
- Construction de toilettes
- Creusement d'une fosse supplémentaire.....

67. Avez-vous demandé une autorisation de construire à la mairie pour faire ces modifications ?

Oui...../ Non...../

68. Si non, pourquoi ?

.....
.....
69. Pouvez-vous nous fournir une estimation du coût de ces modifications ?
.....

VI. VIE SOCIALE-MIXITE URBAINE-CLOISONNEMENT

70. Comment percevez-vous le fait de vivre regroupés en corporation ?

71. N'avez-vous pas l'impression d'être à l'écart du reste du quartier ?

72. Existe-t-il des structures communautaires et associatives (ASC, Groupement d'Intérêt Economique, Groupement de Promotion Féminine, Mbootaay...) au sein de la cité ?

Oui...../ Non...../

73. Si non, pourquoi ?

.....
.....

74. Avez-vous (père de famille, épouse(s), jeunes) intégré des structures associatives au sein du quartier comme les ...?

Oui...../ Non...../

75. Si non, pourquoi ?

.....
.....

76. Quel regard portez-vous sur l'aménagement de la cité en comparaison au reste du quartier?

.....
.....

VII. IMPACTS DE LA COOPERATIVE ET PERSPECTIVES

77. L'édification des logements de la coopérative a-t-elle eu des impacts sur le développement du quartier ?

Oui...../ Non...../

78. Si oui, parlez-nous de ces impacts ?

.....

79. L'installation de la coopérative a-t-elle entraîné une hausse du coût du foncier ?

.....

80. Peut-on dire que la coopérative ait favorisé une plus grande attractivité du quartier ?

Oui...../ Non...../

81. Il y a-t-il des problèmes que vous rencontrez dans la cité et que nous n'avons pas abordés dans notre échange ?

.....

82. Pour l'avenir de la cité, surtout en termes d'aménagement, quels sont vos souhaits ou recommandations?

.....

MERCI DE VOTRE DISPONIBILITE !!!



UFR SCIENCES ET TECHNOLOGIES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MASTER II : ESPACES, SOCIETES ET DEVELOPPEMENT

SPECIALITE : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

QUESTIONNAIRE D'ENQUETE-MENAGES POUR MEMOIRE MASTER II

Par : Bonaventure KALAMO

Thème du mémoire : **LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION ZIGUINCHOROISE :**

Exemple des coopératives de la CONACHAP, de la COHAPES, de SOFORAL et de la COHPUZ

Date de l'enquête :/// **Début** :/ **Fin** :/

Fiche n° :

Quartier :

PRESENTATION : Ce questionnaire est destiné aux ménages riverains des cités de coopératives d'habitat dans les quartiers de *Goumel, Djibock, Diabir* et *Kénia*. Il devra nous permettre d'une part, de comprendre le processus d'installation des populations autour des cités de coopératives; d'autre part, d'analyser l'impact des coopératives dans les quartiers où elles se sont établies.

IV. IDENTIFICATION DU PROFIL

1. **Prénom (s)** /
Nom
2. **Age**...../
3. **Sexe** : M. :...../ F. :...../
4. **Ethnie** : Baïnouk...../ Balante...../ Diola...../ Manding...../ Manjack..... / Mankagne...../ Peulh...../ Sérère...../ Wolof...../ Autres...../
5. **Situation matrimoniale** :
Marié (e) :...../ Célibataire :...../ Divorcé (e) :...../ Monogame :/ Polygame :/ Veuf (ve) :
6. **Quelle est votre profession ?**
.....
7. **Combien de personnes résident dans le logement ?**
8. **Quel est votre type d'instruction ?**
Autodidacte : / Ecole coranique :..... / Ecole française :
9. **Quel est votre niveau d'instruction ?**
Elémentaire :/ Moyen :/ Secondaire :...../ Supérieur :...../

V. PROCESSUS D'INSTALLATION DES RESIDENTS :

10. **Quel est votre statut d'occupation du logement ?**
Propriétaire :...../ Locataire :...../ Hébergé :...../ Autre (à préciser) :

11. De quel document précisant le statut de la parcelle disposez-vous ?

Permis d'occuper :/ Bail individuel:/ Bail collectif :...../ Titre foncier :/ Autre (à préciser) :

12. Avez-vous entamé une procédure pour obtenir un titre de propriété de la parcelle (Titre foncier)?

Oui / Non

13. (Pour les propriétaires) En quelle année avez-vous acquis votre terrain ?

.....

14. (Pour les propriétaires) En quelle année avez-vous commencé les travaux de construction ?

.....

15. (Pour tous) En quelle année vous êtes-vous installés dans le quartier ?

.....

16. Où viviez-vous avant ?

.....

17. Quel était votre statut d'occupation avant de vous installer dans la cité ?

Propriétaire :/ Locataire :/ Hébergé :...../ Autre (à préciser) :

VI. IMPACTS DE LA COOPERATIVE DANS LE QUARTIER :

18. La présence de la cité a-t-elle été déterminante dans votre décision de vous installer ici ?

Oui..... Non.....

19. Pensez-vous que l'érection de la cité ait entraîné une hausse du coût du foncier?

Oui..... / Non...../

20. Selon vous, l'édification de la cité a-t-elle eu des impacts sur le développement du quartier ?

Oui..... Non.....

21. Si oui, parlez-nous de ces impacts ?

.....
.....
.....

22. Si non, pourquoi ?

.....
.....
.....

23. Entretenez-vous des rapports de bon voisinage avec les habitants de la cité ?

Oui..... / Non...../

24. Si oui, parlez nous de ces rapports?

.....
.....
.....

25. Si non, pourquoi ?

.....
.....
.....

26. Comment percevez-vous le fait d'habiter près de la cité?

.....
.....

27. Quelles sont les structures communautaires ou associatives que vous partagez avec les résidents de la cité ?

- **ASC** : Oui..... Non.....
- **GIE** (Groupement d'Intérêt Economique) : Oui..... Non.....
- **GPF** (Groupement de Promotion Féminine) : Oui..... Non.....
- **Mbotaay** : Oui..... Non.....
- **Autres** (à préciser) : Oui..... Non.....
- **Aucune** : Oui..... Non.....

28. Dans le cas où vous ne partagez aucune structure, pourquoi cela ?

.....
.....
.....

29. Quel regard portez-vous sur l'aménagement du quartier par rapport à la cité ?

.....
.....
.....

Merci de votre disponibilité !

ANNEXES III : GUIDES D'ENTRETIEN



UFR SCIENCES ET TECHNOLOGIES

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE

MASTER II : ESPACES, SOCIETES ET DEVELOPPEMENT

SPECIALITE : AMENAGEMENT ET TERRITOIRES

GUIDE D'ENTRETIEN POUR MEMOIRE MASTER II

Par : Bonaventure KALAMO

Thème du mémoire : **LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN DE L'AGGLOMERATION ZIGUINCHOROISE :**

Exemple des coopératives de la CONACHAP, la COHAPES, de SOFORAL et de la COPUZ

Date:

Fin :

Début :

Durée :

Nom de la coopérative :

RESPONSABLE OU REPRESENTANT DE COOPERATIVE D'HABITAT

Identification de l'enquêté :

Prénom (s) :

Nom :

Profession :

Fonction :

I. CONTEXTE SITUATIONNEL

1. Présentation de la coopérative :

➤ Quartier :

➤ date de création :

➤ nombre d'adhérents :

➤ nombre de défections :

➤ causes des défections :

.....

.....

➤ date de démarrage des travaux de construction :

➤ date de livraison des logements :

➤ nombre de logements livrés :

- statut foncier : permis d'occuper, bail, titre foncier

2. Comment voyez-vous le développement des coopératives d'habitat à Ziguinchor ?

3. Selon vous, quels sont les facteurs qui ont entraîné cette dynamique ?

II. FONCTIONNEMENT DE LA COOPERATIVE

1. Comment l'information sur l'existence de la coopérative est-elle donnée aux travailleurs ?

2. Comment votre coopérative s'est-elle organisée jusqu'ici?

- conditions d'adhésion ;
- cotisations ;
- bancarisation
- choix du site ;
- viabilisation du site ;
- distribution des parcelles ;
- choix du promoteur immobilier ou du maître d'ouvrage;
- travaux de construction ;
- suivi des travaux ;
- réception des logements ;

3. Informations générales sur la cité résidentielle de la coopérative :

- nombre de parcelles :
- nombre de logements livrés :
- dimensions des parcelles :
- types de logement :
- assainissement (eaux usées et de pluie):
- collecte des ordures :
- éclairage public :
- équipements collectifs réalisés ou prévus :
 - édifices religieux : Oui..... / Non...../
 - terrain de sport : Oui...../ Non..... /
 - place publique : Oui...../ Non..... /
 - allées piétonnes : Oui...../ Non..... /
 - espaces-verts : Oui...../ Non..... /

- Autres (à préciser) :
.....

4. Avez-vous rencontré des difficultés dans la création de votre coopérative ? Si oui, lesquelles ?

5. Dans quelle mesure l'Etat, à travers ses services déconcentrés (SRUH), et la municipalité vous accompagnent-ils dans la création, la réalisation et le développement de vos coopératives ?

6. Qu'en est-il de la question de la propriété foncière pour les adhérents de la coopérative ?

III. ASPECTS FINANCIERS

1. Combien coûte chaque parcelle ?
2. Combien coûte un logement livré clé en main ?.....
3. A combien s'élèvent les cotisations mensuelles dans la coopérative ?
.....
4. Votre coopérative a-t-elle contracté un prêt avec une banque ? Si oui, laquelle ?

IV. JUGEMENT SUR LE PRODUIT FINI, PROBLEMES ET PERSPECTIVES

1. Que pensez-vous des logements de votre coopérative ?
2. L'entrepreneur chargé de la construction a-t-il respecté ses engagements (respect du cahier de charges, des délais, qualité du bâtis...) ?
3. Quels sont les recours possibles lorsque vous n'êtes pas satisfaits du travail de l'entrepreneur ?
4. Quels sont les principaux problèmes que rencontrent les résidents ?
5. Avez-vous des possibilités d'extension de votre coopérative ?
6. Quelles sont vos souhaits, vos recommandations pour l'avenir de la cité ?

LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT URBAIN : LE CAS DE L'AGGLOMERATION ZIGUINCHOROISE

GUIDE D'ENTRETIEN

SERVICE REGIONAL DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT (SRUH)

Identification de l'enquêté :

Prénom (s) :

Nom :

Fonction :

I. CONTEXTE SITUATIONNEL

4. Que pensez-vous du non-renouvellement du P.D.U de Ziguinchor datant de 1983 et de l'inexistence d'un S.R.A.U (Schéma Régional d'Aménagement Urbain) ?
5. Pouvez-vous nous rappeler l'historique des coopératives d'habitat à Ziguinchor ?
6. Que vous inspire le développement de l'habitat coopératif à Ziguinchor et plus récemment dans la commune de Niaguis ?
7. Quels sont, d'après vous, les facteurs qui ont entraîné cette dynamique ?
8. Selon vous, dans quelle mesure les coopératives d'habitat contribuent à l'aménagement urbain à Ziguinchor ?

II. MUNICIPALITE ET HABITAT COOPERATIF

1. Quel est le rôle du SRUH dans la création et le développement des coopératives d'habitat ?
2. Le SRUH vient-il en appui aux coopératives dans la viabilisation des sites et la fourniture en services de base (eau courante, éclairage public, assainissement, collecte des ordures, voirie...) ?
3. Le SRUH effectue-t-il des missions de contrôle pendant et après la construction des cités de coopératives afin de vérifier le respect des règles en matière d'urbanisme et d'habitat ?
4. Lorsque ces règles ne sont pas respectées et que les promoteurs immobiliers ne satisfont pas à leurs cahiers de charges, comment intervient le SRUH ?

III. PROBLEMES ET PERSPECTIVES

1. Le SRUH rencontre-t-il des difficultés dans sa politique d'accompagnement des coopératives d'habitat ?
2. Ne pensez-vous pas que le développement de l'habitat coopératif risque de favoriser une forme de ségrégation socio-spatiale, un cloisonnement des populations ?
3. Les coopératives répondent à une volonté de l'Etat de promouvoir l'habitat social pour permettre à tous les citoyens de bénéficier d'un toit ; mais au vu des conditions de financement et de participation, ne pensez-vous pas qu'elles favorisent plus les classes moyennes ?
4. Quelles sont vos perspectives pour l'habitat coopératif à Ziguinchor ?

LA CONTRIBUTION DES COOPERATIVES D'HABITAT A L'AMENAGEMENT
URBAIN : LE CAS DE L'AGGLOMERATION ZIGUINCHOROISE

GUIDE D'ENTRETIEN

Date : Fin :

Début : Durée :

BANQUE DE L'HABITAT DU SENEGAL

Identification de l'enquêté :

Prénom (s) :

Nom :

Profession :

Fonction :

I. CONTEXTE SITUATIONNEL

1. En quelle année la BHS s'est-elle installée à Ziguinchor ?
2. Quels sont vos objectifs prioritaires à Ziguinchor dans le domaine de l'habitat ?
3. Quelles sont vos principales réalisations jusqu'ici dans ce domaine ?

II. ROLE DE LA BHS DANS LA PROMOTION DE L'HABITAT PLANIFIE ET DE L'HABITAT COOPERATIF

A. HABITAT PLANIFIE

1. Peut-on dire que la BHS est un acteur de l'aménagement urbain à Ziguinchor ?
2. La BHS a-t-elle contribué à l'édification des HLM et des autres cités résidentielles à Ziguinchor ?
3. Si oui, quelle a été votre participation ?

B. HABITAT COOPERATIF

1. Comment voyez-vous le développement des coopératives d'habitat à Ziguinchor ?
2. Quel rôle jouez-vous dans ce processus ?
3. Avez-vous un répertoire des coopératives d'habitat à Ziguinchor ?
4. Disposez-vous d'une cartographie des HLM, cités et coopératives d'habitat ?

III. POINT DE VUE DE LA BHS SUR LES INSUFFISANCES DE L'HABITAT COOPERATIF

1. Comment jugez-vous la qualité de l'offre en logements des coopératives ?

2. Pensez-vous que les conditions d'accès au financement bancaire permettent aux couches défavorisées et fragiles de la population de pouvoir bénéficier d'un toit dans le cadre de la promotion de l'habitat social ?
3. Comment rendre le financement bancaire plus accessible aux couches fragiles ?

IV.DEFIS ET PERSPECTIVES

1. A quelles difficultés êtes-vous confrontées dans le cadre de votre politique d'accompagnement de l'habitat planifié et coopératif ?
2. Quelles sont vos perspectives dans ces deux domaines ?