

UNIVERSITE ASSANE SECK DE ZIGUINCHOR



UFR sciences et Technologies

Département de Géographie

Master Espaces, Sociétés et Développement

Spécialité : Aménagement et territoires

Mémoire de Master

Le permis de construire dans la production du bâti au Sénégal: procédure d'acquisition, contraintes et perceptions. Etude de cas à Castor et Kénia(Ziguinchor)

Présenté par :

Yaya Diallo

Sous la supervision de :

Cheikh Sarr

Professeur titulaire

Sous la co-direction de :

Dr. Oumar Sall

Maitre-Assistant

Composition du Jury :

Nom et prénom (s)	Grade	Qualité	Etablissement
Dr. SENE Abdourahmane Mbade	Maître-Assistant	Président	UASZ
Dr. SALL Oumar	Maître-Assistant	Encadreur	UASZ
Dr. DIA Hamath	Maître-Assistant	Membre	UASZ
Dr. SANE Mamadou Lamine	Professionnel	Membre	DUZ

Année Universitaire 2017-2018

DEDICACE

Je dédie cet humble travail:

A mes feus frères Djibril et Abdoulaye, arrachés de notre affection à fleur de l'âge. Que le bon Dieu les accueille dans son paradis. Amiin !

A mes très chers parents, pour leur: amour, sacrifice, patience, soutien moral et matériel depuis mon enfance jusqu'à ce jour.

A mes très cher frères : Ibrahima, Malick, Mahmoud, Alboury, Chérif.

A mes sœurs : Kadiatou, Fatoumata et Aminatou.

A mes cousins et cousines

A mes chères amis et collègues du département didactique d'Histoire-Géographie de la FASTEF: Ousmane Amadou Ka, Malick Mbao, Ibrahim Abdoulaye Ndiaye, Oumar Sylla Bah, Assane Gome, Mamadou Ndoeye Diouf, Saidou Sow et Aboubacri Ly.

A mon frère et ami Baba Ndiaye que la quête du savoir m'a fait rencontrer

A tous les enseignants du département de Géographie de l'Université Assane Seck de Ziguinchor pour la rigueur et la qualité de la formation.

A tous mes enseignants qui m'ont éclairé sur ce chemin du savoir. A tous qui ont attendu l'achèvement de ce mémoire et qui ont prié Dieu pour plus de réussite.

REMERCIEMENTS

Tout d'abord, je remercie Dieu de m'avoir accordé la santé, le temps et la force pour franchir toutes les étapes de mes études universitaires. Sa grâce et sa bénédiction ont rempli chaque jour de ces longues années d'étude et de recherche.

Je tiens à exprimer mon profond respect à Dr. Oumar SALL, pour l'aide, les orientations et les encouragements qu'il n'a cessé de me prodiguer et pour l'intérêt qu'il a porté à mon travail et la confiance dont il a toujours fait preuve à mon égard. Je lui suis reconnaissant pour la pertinence de ses remarques et pour ses précieux conseils. Merci Dr !

Mention spéciale à tous les enseignants du département de géographie de l'UASZ: Dr Oumar Sy, Dr Tidiane Sané, Dr Balla Diéye, Dr Benga, Dr Abdourahmane Mbad Séné, Dr Lamine Fall et Dr Cheik Faye pour la qualité et la rigueur de la formation.

A tous les enseignants de l'UCAD et de l'UGB qui ont participé, à notre formation universitaire. Je tiens à remercier les enseignants du département didactique d'Histoire-Géographie de la Faculté des Sciences et Technologie de l'Education et de la Formation(FASTE), particulièrement au Pr Abdoul Sow, Pr Babacar Fall, Pr Amadou Mamadou Camara, Pr Habib Camara, à Dr Waly Faye, Dr Cheik Kaling et à Dr Aminata Diop pour la science et l'ouverture d'esprit qu'on a trouvé, mes collègues et moi, auprès d'eux. Nous savons que c'est grâce à votre savoir et à la réflexion que vous avez partagé avec nous que s'ouvrent devant nous des horizons nouveaux et que nous pouvons prétendre mener un travail pédagogique et de recherche aussi modeste soit-il.

J'exprime toute ma reconnaissance à Boubacar Demba Ba pour l'assistance à la réalisation des travaux cartographiques pour ce mémoire. Merci pour votre disponibilité, malgré les exigences de votre thèse.

Je tiens aussi à exprimer ma reconnaissance à Monsieur Mbagnick Socé, inspecteur de l'éducation, coordonnateur du comité pédagogique cellule de solidarité numérique au niveau de l'ADIE. Votre contribution est inestimable dans l'acquisition de certaines données pour la rédaction de ce travail.

Mes sincères remerciements s'adressent aussi à vous, Monsieur Omar Mar, Directeur des Services de l'Ingénierie à l'ADIE/Technopole, pour vos précieuses orientations dans la recherche de l'information.

Toute ma reconnaissance aux agents du Ministère de l'Urbanisme, notamment ceux du bureau courrier pour l'accueil chaleureux que vous avez manifesté à mon égard à chaque fois que je m'y rendais.

Mention spéciale à Ngata Mar Diop, responsable du bureau d'étude du permis de construire avec la plateforme TELEDAC au sein du service régional de l'urbanisme de Dakar.

Je tiens aussi à associer à cette œuvre tous mes collègues de promotion de formation à la FASTEUF que j'ai eu le plaisir de côtoyer.

Mes sincères remerciements aux agents du Cadastre de Ziguinchor (Nafissatou Sané et Guillaume Faye), des Domaines (M. Baldé et Ibrahima Cissé), de la Mairie et de la direction régionale de l'Urbanisme (M. Sané) pour leur accueil et disponibilité pour nous fournir le maximum d'informations qui ont foncièrement contribué à la compréhension et rédaction de certaines parties de ce mémoire. Merci à vous tous !

Toute ma reconnaissance à Alexis Souboine SAGNA doctorant au département de géographie de l'UCAD, pour l'accueil chaleureux à Dakar et la relecture des différentes parties de ce mémoire. Merci pour tout !

Je remercie très sincèrement mon ami et collègue, monsieur Saer Ndiagne professeur de Lettres, qui a eu la gentillesse et la disponibilité de relire et de corriger ce travail à Dakar.

Mention spéciale à Alassane Baldé et à Abdoulaye Ly pour les liens de solidarité et de fraternité qui nous lient.

A toutes et à tous, je réitère mes remerciements les plus sincères.

SIGLES ET ACRONYMES

ACDI: Agence Canadienne de Développement International

ADIE: Agence De l'Informatique de l'Etat

AGETIP: Agence d'Exécution des Travaux d'intérêt Public

AMA: Association des musulmans d'Afrique

BM: Banque Mondiale

BOM: Bureau Organisation et Méthodes

D.A.A.C.T: Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux

DESCOS: Direction pour la Surveillance et le contrôle de l'Occupation des Sols.

DGCPT: Direction Générale de la Comptabilité Publique et du Trésor

DGID: Direction Générale des Impôts et Domaines

DLE: Direction de la Lutte contre les Encombres

DOC: Déclaration d'Ouverture de Chantiers

DUA: Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement

FASTEF: Faculté des Sciences et Technologies de l'Education et de la Formation

ICFA: Investment Climate Facility for Africa

IFAN: Institut Fondamentale d'Afrique Noire

MRUHCV: Ministère du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie

MUH: Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat

OAS : Ordre des Architectes du Sénégal

PC: Permis de Construire

PIC: Plan d'Investissement Communal

PLU: Plan Local d'Urbanisme

PMC: Performance Management Consulting

PNLE: Programme National de Lutte contre les Encombres

PNUE: Programme des Nations Unies pour le développement Economique.

POS: Plan d'Occupation du Sol

PR: Président de la République

PSE: Plan Sénégal Emergent

RGPHAE: Recensement Général de la Population, de l'habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage

SIG: Système d'Information Géographique

TELEDAC: Télédemande d'Autorisation de Construire

TER: Travail d'Etude et de Recherche

TFM: Télévision Futures Médias

UCAD: Université Cheikh Anta Diop

UGB: Université Gaston Berger

RESUME

L'élément majeur qui a caractérisé notre pays au cours de ces dernières décennies fut sans conteste, le rythme d'accroissement de sa population urbaine. Cette urbanisation accélérée est caractérisée par l'extension des périmètres urbains avec la création de nouveaux quartiers périphériques. Cette situation entraîne ainsi des problèmes d'aménagement, d'habitat et d'environnement. Ces problèmes sont perceptibles aujourd'hui à travers l'anarchie et le désordre qui règnent dans les constructions et l'occupation de l'espace urbain, malgré l'existence de règles juridiques contraignantes. Parmi ces dernières, figure l'autorisation de construire. Cette dernière est un document administratif qui permet aux pouvoirs publics de s'assurer qu'une construction envisagée respecte bien les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de la construction. Dans cette perspective, elle vise à garantir le respect des normes urbanistiques et architecturales dans l'acte de bâtir. Cependant, son non-respect pose d'énormes soucis d'ordre sécuritaire et économique, et social. Fort de ce constat, l'État du Sénégal a jugé nécessaire de faciliter son obtention par les usagers à travers la plateforme TELEDAC. Une telle réforme d'envergure nationale mérite une attention particulière dans la réflexion scientifique. Ainsi, l'objectif de ce présent travail est au-delà, d'analyser la procédure administrative d'acquisition du PC (constitution et instruction du dossier de demande d'un PC ancien et actuel) et les contraintes qui lui sont liées, d'appréhender la perception populaire de ce document par les populations de nos sites d'étude.

Mots clés : Permis de Construire, TELEDAC, Contrainte, construction, perception.

SOMMAIRE

DEDICACE	1
REMERCIEMENTS.....	2
SIGLES ET ACRONYMES	4
RESUME :	6
SOMMAIRE.....	7
INTRODUCTION GENERALE	Erreur ! Signet non défini.
I.PROBLEMATIQUE	11
PREMIERE PARTIE :	Erreur ! Signet non défini.
CADRE METHODOLOGIQUE	Erreur ! Signet non défini.
PREMIERE PARTIE: CADRE MÉTHODOLOGIQUE	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE I: OBJECTIFS, HYPOTHESES, QUESTIONS DE RECHERCHE, DISCUSSION CONCEPTION ET THESE DEFENDUE	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE II : TECHNIQUES ET MÉTHODES DE COLLECTE, DE TRAITEMENT ET DE REPRESENTATION DES DONNÉES.	Erreur ! Signet non défini.
DEUXIEME PARTIE :	Erreur ! Signet non défini.
LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .Erreur ! Signet non défini.	
CHAPITRE I : LE PERMIS DE CONSTRUIRE : DEFINITION, CHAMPS D'APPLICATION, ROLE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'OBTENTION	44
CHAPITRE II: ROLE ET MISSION DES DIFFERENTES STRUCTURES INTERVENANT DANS L'INSTRUCTION DU PC	56
TROISIEME PARTIE :	Erreur ! Signet non défini.
ANALYSE DE LA NOUVELLE PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	Erreur ! Signet non défini.
CHAPITRE I : LA NOUVELLE REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE	62
CHAPITRE II : LA NOUVELLE PROCEDURE D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DU PC	66
QUATRIEME PARTIE:	70
PERCEPTION ET APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE : cas de CASTOR et de KENIA	70
CHAPITRE I : LOCALISATION TE ETUDE SOCIO ECONOMIQUE DE LA ZONE D'ETUDE	72
CHAPITRE II : CADRE DE VIE ET EQUIPEMENT DES MENAGES	76
CONCLUSION GENERALE	110
BIBLIOGRAPHIE	112
Liste des figures	118
Table des matières.....	119
ANNEXES	

INTRODUCTION GENERALE

A quoi ressembleront les villes de demain ? Cette interrogation revêt un intérêt capital quand on sait que les villes changent plus rapidement maintenant qu'à toute autre période de l'histoire de l'humanité. Déjà en 1968, l'historien Lewis Mumford avançait que le monde entier était « devenu une ville ». Le monde d'aujourd'hui compte sept milliards d'êtres humains dont un homme sur deux vit en ville. Ces citoyens devraient atteindre 60% à l'horizon de 2030 (Ogalama, 2013). La population vivant en ville ne cesse de croître parfois avec des prévisions impressionnantes. De 14,5 % en 1950, le taux d'urbanisation est passé à 25,7 % en 1975, 38,7 % en 2007 et est projeté à 47,2% et 61,8 % respectivement en 2025 et 2050 (ONU-Habitat, 2010, cité par Manirakiza (2011)). Abordant dans le même sens, Bailly et al (2012), affirment que la moitié de la population mondiale vit actuellement dans les villes, une proportion qui atteindra 60 % en 2030 et 70 % en 2050. Cette urbanisation, s'effectuant à un rythme très avancé dans certaines parties du monde, combinée à des soucis pour mettre en place des infrastructures nécessaires, soulève le risque de développement d'habitats insalubres. Dans cette tendance à l'urbanisation intégrale des territoires, les villes du sud en général et celles de l'Afrique Subsaharienne en particulier, ne sont pas en reste. En effet, les citoyens, sont aujourd'hui 2,6 fois plus nombreux dans les pays en développement que dans les pays développés (2,3 milliards contre 0,9) (Ogalama, 2013). Toujours dans cette tendance prévisionnelle, Dubresson et Jaglin (2002) affirment que les villes africaines, qui concentraient 209 millions de citoyens en 2000, pourraient en rassembler 592 en 2030. Aussi, la Banque mondiale prévient que l'Afrique pourrait compter pas moins de 1,2 milliard de citoyens à l'horizon 2050, et 4,5 millions de nouveaux résidents par an dans les zones d'habitation informelle, dont la plupart ne peut s'offrir un logement simple dans le secteur formel ou obtenir un prêt hypothécaire (BM, 2015). Cette tendance à la hausse du taux d'urbanisation révèle la dynamique démographique. Les facteurs expliquant cette urbanisation, si rapide des pays du Sud, sont entre autres :

- **l'exode rural**, avec sa vague démographique. En effet, Les populations rurales sont traditionnellement séduites par l'attrait culturel et politique des grandes villes qui ont enregistré un niveau élevé de développement économique. La ville, qui est un symbole de liberté et d'accession au mode de vie occidentale, devient ainsi un mirage pour ces populations rurales qui sont parfois, dans un état de désespoir inquiétant (manque de services de base, malnutrition, manque d'argent, etc.). Une telle situation les motive à fuir la campagne pour regagner les centres urbains, en quête d'emploi et de mieux être. A ce propos, Dubresson (1999) affirme que la dynamique démographique urbaine a longtemps

été nourrie par les migrations en provenance des campagnes, qui représentaient 60 à 70 % du croît total en Afrique subsaharienne dans les décennies 1970 et 1980. Ce qui nous amène à dire que la migration rurale vers les centres urbains est le plus souvent justifiée par le jeu de deux forces majeures : l'attrait des opportunités économiques urbaines et le rejet des limitations des opportunités en zones rurales. D'ailleurs, c'est ce qui ressort des propos de Vennetier (1990) selon lesquels, l'impressionnante croissance démographique urbaine contemporaine tire principalement son origine de l'exode rural, lié à la fois aux caractères attractifs de la ville et aux aspects négatifs du milieu rural.

➤ **l'importance du taux d'accroissement naturel des citadins** et cela, en raison d'une fécondité forte, combinée à une chute de la mortalité. Le croît naturel est désormais supérieur au croît migratoire, dans une ville comme Dakar (Sarr, 2011). Les effets de la migration sont de plus en plus moins prégnants dans le taux de croissance de la population urbaine. En effet, quelle que soit l'ampleur des mouvements migratoires, les villes africaines s'accroissent nécessairement chaque année d'au moins 3 à 3,5 % par excédent des naissances sur les décès, soit un doublement tous les 20 ans (Marguerat, 1999). La fécondité garde un caractère encore élevé en milieu urbain, malgré les contraintes socio-économiques qui y prévalent. Il se révèle même que la fécondité des citadines est supérieure à celle des femmes rurales, sauf pour les personnes contractant leur premier mariage tardivement. Un tel paradoxe s'explique sans doute par, l'effet des migrations qui drainent de jeunes adultes des deux sexes vers les villes, un renoncement aux méthodes traditionnelles de régulation des naissances, sans une compensation par les procédés modernes, une meilleure couverture des services de protection maternelle et infantile (Mbow, 1992). Cette croissance démographique agit ainsi sur l'extension spatiale en milieu urbain et la non-maîtrise de la production du bâti par les pouvoirs publics (Cyriaque-Rufin, 2007).

➤ **le reclassement de localités rurales en localités urbaines.** De l'avis de Dureau (2005), l'appréhension de la dynamique de la population urbaine, nécessite la prise en compte de poids respectifs des trois facteurs qui interviennent dans l'accroissement de la population urbaine : la migration depuis les zones rurales, l'accroissement naturel de la population citadine et le rattrapage des zones rurales par le front d'urbanisation.

Le Sénégal, pays d'Afrique Subsaharienne, ne fait pas exception de cette dynamique urbaine. En effet, ses villes regorgent 49 % de la population nationale, soit un Sénégalais sur deux vit dans les centres urbains (Wade, 2007). Le pays fait face à une urbanisation d'intensité croissante et difficilement maîtrisable. Depuis plusieurs décennies, la population urbaine du pays s'accroît

régulièrement à un rythme moyen de 3 % par an. Ainsi, le taux d'urbanisation est passé de 25 % en 1960 à 30 % en 1996 ; à 39 % en 1988 et à plus 45 % en 2000 (Muat, 2003). La croissance accélérée des villes est devenue depuis quelques décennies, un véritable casse-tête en empruntant des allures inquiétantes en termes d'occupations irrégulières et de constructions anarchiques des espaces bâtis. Cette urbanisation galopante est portée par les principales villes du Sénégal à l'image de Ziguinchor. En effet, cette dernière renferme 78,71 % des citoyens de la région avec un taux d'urbanisation de 83,72 % (ANSD, 2013). Néanmoins, le contexte ziguinchorois s'explique au-delà du mirage urbain, par l'insécurité qui prévaut dans ses zones limitrophes à cause du conflit armé. Cette situation fait qu'une partie importante de populations migre constamment dans la commune où elles espèrent bénéficier de plus de sécurité et de promotion sociale. S'y ajoute la situation d'instabilité politique qui sévit dans cette zone transfrontalière entre la Casamance, la Guinée-Bissau et la République de Guinée (guerre d'indépendance, crises politiques récurrentes). Ces crises politiques ont fait affluer à Ziguinchor un certain nombre de réfugiés et d'opposants au régime de ces pays : des Mandjak, Mancagne, Balant ou des Peul-Fouta (Trincas, 1984). Ceci fait qu'aujourd'hui, le paysage urbain qui s'offre aux yeux de l'observateur dans la partie Sud de la commune de Ziguinchor est la dynamique importante des constructions en cours. Ainsi l'évolution de l'espace bâti à un rythme relativement important et la physionomie de certaines constructions achevées ou en cours à la périphérie Sud fondent le pessimisme au sujet du respect des normes urbanistiques de construction et d'habitat qui doivent précéder tout acte de construire en milieu urbain. Cela est d'autant plus vrai quand on sait que le secteur du logement au Sénégal est caractérisé par un corpus légal très bureaucratique et complexe, peu accessible aux populations à faibles revenus ; ces dispositions impliquent une panoplie d'acteurs institutionnels (ONU-HABITAT, 2012).

I. PROBLEMATIQUE

I.1. Contexte scientifique et institutionnel

Le constat est là et il est amère : les villes africaines présentent une extension urbaine très rapide et qui n'est pas le plus souvent contrôlée par les autorités compétentes. En effet, pour satisfaire la demande croissante en logements, de nombreux acteurs ont contourné les lois et réglementations foncières et immobilières, y compris au sein de la sphère publique censée faire respecter la légalité (Dubresson, 1999). Les villes sont souvent confrontées à des problèmes liés à une rapide croissance démographique sans équilibre avec le taux de développement économique, d'une extension spatiale non contrôlée, d'une insuffisance d'équipements et de ressources financières pour satisfaire les besoins croissants en études et travaux d'aménagement et d'un manque de ressources humaines, c'est-à-dire de cadres et techniciens qualifiés, capables de saisir les besoins de développement socio-économique des agglomérations et de faire des projections cohérentes sur l'avenir (Diop, 2007). Leurs caractéristiques actuelles sont, entre autres, le développement accéléré du bâti dans les quartiers périphériques, en pleine recomposition spatiale et démographique. A ce titre, la Banque Mondiale (2015) déclarait que l'Afrique fait face à une crise majeure du logement. Cette crise est due à une urbanisation galopante, résultant de l'accroissement des citoyens. Ainsi, on peut affirmer avec MEVOA et al (2003) que si en Afrique subsaharienne cette croissance urbaine paraît préoccupante, c'est sans doute en raison de son caractère non planifié. Mieux encore, Paquot (2006), faisant un tour d'horizon de l'urbanisation de l'Afrique, affirme que les villes s'étendent démesurément du point de vue spatial sans aucun plan d'urbanisme, dans une confusion incroyable où dominant la combine, le passe-droit et le détournement du règlement. Cette extension spatiale de la surface bâtie est la conséquence de la saturation foncière dans le centre-ville et dans la proche banlieue, la promiscuité et les problèmes d'assainissement qui caractérisent ces villes. Ce qui fait que les nouveaux arrivants choisissent délibérément, de s'installer à la périphérie où ils espèrent trouver un meilleur cadre de vie, en y construisant de nouveaux logements, à titre d'habitat. L'édification de ces derniers se fait le plus souvent au détriment des normes urbanistiques de construction et d'habitat. Cette situation s'explique selon la vision de PMC, (2009) par le caractère encore insuffisant de la réglementation qui quand elle existe, n'est pas toujours appliquée. Les entrepreneurs en Afrique continuent en effet de faire face soit à des codes obsolètes en matière de construction soit à de nouveaux codes dont l'application reste partielle. Avec des réglementations souvent très lourdes et bureaucratiques, les investisseurs préfèrent se retirer ou construire dans l'informel, ce qui pose le problème

d'insécurité de l'habitat. A l'heure actuelle, selon toujours les résultats de PMC (2009), les pays Ouest africains apparaissent aux derniers rangs dans la publication « Doing Business » de la Banque Mondiale (BM) au regard des deux (2) critères principaux permettant d'identifier l'attractivité d'un pays pour des investisseurs immobiliers potentiels : l'octroi de permis de construire et le transfert de propriété. Cette situation atteste en grande partie le dysfonctionnement des mécanismes de contrôle de l'urbanisation et la défaillance des services techniques auprès des collectivités locales respectives, chargées de la gestion de l'aménagement urbain. A ce titre, Kahloun (2014) affirme que la part de l'habitat informel et de la construction réalisée dans toutes les formes de dérogation à la réglementation et aux règlements d'urbanisme en vigueur atteint 46% entre 2011 et 2013. C'est cette forme de pratique urbaine que Paulet (2009) qualifie : « la folle urbanisation du monde ». En effet, selon l'auteur, dans les pays en voie de développement, l'urbanisation n'est pas maîtrisée et les habitations surgissent en dehors de toute réglementation, malgré les risques d'insécurité. Ceci fait que certains logements, du fait de leur vétusté et du procédé de construction, présentent des dangers majeurs pour les populations. Ces habitats insalubres, obsolètes et/ou non conformes aux normes de construction sont à l'origine de l'essentiel des pertes humaines et des dégâts matériels graves observés lors des fortes pluies (Fofana, 2013). On constate donc avec ONU-HABITAT et PNUE (2010) qu'un urbanisme défaillant reste le talon d'Achille de bien des villes d'Afrique, ce qui empêche à la fois une croissance durable et un cadre de vie sain pour les populations.

Les villes Sénégalaises, en particulier la ville de Ziguinchor, n'échappe pas à ce phénomène d'urbanisation rapide au dépend des servitudes d'urbanisme. C'est l'une des principales agglomérations, la plus importante de la partie sud du pays. En 2000, la ville s'étendait sur 4450 ha (alors que le périmètre communal officiel décrété en 1972 était de 3 400 ha) et comptait une population estimée à plus de 200 000 habitants (**Gret et Cyr, 2007**). Treize ans plus tard (de 2000 à 2013) la ville connaît une augmentation importante de sa population ; consécutive à la situation d'insécurité liée à la crise créant des déplacements de populations vers la ville. Ainsi, de 200 000 habitants, la population est passée de 205 294 habitants selon les résultats du RGPHAE, (ANSD, 2013). Sur ces entrefaites, la question du logement se pose avec beaucoup d'acuité, aussi bien en terme qualitatif que quantitatif. La particularité des quartiers de la périphérie sud de Ziguinchor, notamment le quartier de Castor et de Kénia, est le caractère dynamique de la construction du bâti. Cette extension spatiale du bâti combinée à une forte croissance démographique souffre d'un réel problème de planification, notamment en termes de respect des normes urbanistiques de construction et d'habitat, à l'image du permis de construire. Ceci engendre la construction de bâtiments dans l'informel avec parallèlement

l'existence d'outils de planifications obsolètes : par exemple le Plan Directeur d'Urbanisme(PDU) de Ziguinchor, datant de 1983 n'est pas jusqu'à présent réactualisé pour servir de référentiel en termes de planification urbaine. Devant cette pression du logement, les propriétaires de terrain ou promoteurs immobiliers construisent parfois sans tenir compte des disciplines et normes urbanistiques d'habitat pour satisfaire leurs besoins.

L'ensemble de toutes ces observations présente l'intérêt d'une étude approfondie sur la production du bâti en relation avec la perception populaire du permis de construire dans ces deux quartiers.

I.2. Intérêt et justification de la pertinence du sujet

(Une approche à la fois politico-institutionnelle, sociologique, économique et géographique)

I.2.1. Approche politico-institutionnelle

Dans le souci d'offrir à tous un cadre de vie sain et surtout de maîtriser les effets néfastes de la croissance urbaine rapide, l'État du Sénégal a opté pour une politique dirigiste et contraignante en matière d'urbanisme et d'aménagement des villes. Pour conduire cette politique, il a mis en place des dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction et à l'occupation de l'espace urbain. Dans cette perspective, la loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009 portant Code de la construction affirmait déjà dans son exposé des motifs que : *« pour renforcer l'efficacité et l'efficacités des services techniques impliqués dans le processus de sécurisation des bâtiments, il est apparu nécessaire d'élaborer un code de la construction qui définit les règles applicables aux constructions »*. Le Décret n° 2010-99 du 27 janvier 2010 portant partie réglementaire du même code renchérit en annonçant que ce projet de décret *« vise surtout à renforcer la sécurité dans la construction avec une réglementation appropriée des types de relations devant exister entre les différents acteurs de la construction tout en rendant obligatoire, dans certains cas, la présence d'un spécialiste »*. Ce spécialiste a donc pour rôle de vérifier la solidité des ouvrages de fondation, d'ossature, de clos et de couvert mais aussi les éléments d'équipements et les installations techniques. Néanmoins, le maître d'œuvre doit concevoir, coordonner et contrôler la bonne exécution des travaux, après l'acquisition du permis de construire. Ce dernier est une autorisation administrative qui contient certains principes réglementaires qui conditionnent les constructions de bâtiments en milieu urbain. Cette autorisation a été instaurée pour faire respecter les multiples règles d'occupation de l'espace urbain en vue d'une organisation cohérente de l'espace. Mais en dépit de cette réglementation contraignante, on assiste à la prolifération de l'habitat spontané et surtout à l'occupation lâche et anarchique de l'espace urbain. Or, l'obligation d'obtenir un permis de construire pour réaliser

une construction est avérée au Sénégal, elle est d'une priorité capitale. En effet, l'article R 195 du Code de l'Urbanisme, qui reprend l'article L 2 du Code de la Construction, dispose : « *Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme* ». Cette contrainte pèse sur les services publics et concessionnaires de services publics de l'État, des départements et communes comme sur les personnes privées. De même sur l'étendue du territoire national, cette exigence s'impose aux établissements recevant du public, aux établissements industriels ou ateliers d'artisanat, aux établissements classés et aux constructions à édifier dans un site classé. Dans ce même souci de sûreté, le Code de la construction n'a pas manqué de souligner, aux termes de son article R 73, que : « *les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent décret et du règlement de sécurité* ».

Tout de même, il sied de noter que la sécurité des constructions exige, à juste titre, que les installations satisfassent aussi aux normes prévues pour la circulation des personnes handicapées à l'intérieur des bâtiments en toute sécurité. Ces droits, reconnus aux personnes handicapées, relèvent avant tout, de la Constitution du pays. Selon son article 16 : « *l'État et les collectivités publiques ont le devoir de veiller sur la santé physique et morale des personnes handicapées et des personnes âgées* ». Par ailleurs, la Loi d'Orientation Sociale, consacrant l'accessibilité aux bâtiments publics, dit dans son article 31 : « *l'État, les collectivités locales et les organismes publics ou privés ouverts aux publics adaptent, les routes, les trottoirs, les espaces extérieurs, les moyens de transport et de communication de manière à permettre aux personnes handicapées d'y accéder, de s'y déplacer d'utiliser leurs services et bénéficier de leurs prestations* ». Mieux encore, nulle autorisation de construire, rénover ou réhabiliter un édifice du public n'est délivrée, par les autorités compétentes si le plan ne respecte pas les normes définies pour faciliter l'accès des handicapés aux bâtiments publics.

En outre, le Code Général des Collectivités Locales n'est pas en reste concernant l'exigence de cette autorisation de construire, surtout pour ce qui est du domaine public. En effet, son article 296 dispose : « *pour les projets initiés sur le domaine public maritime et le domaine fluvial par les personnes physiques, les collectivités locales ou toute autre personne morale, il est requis l'autorisation du conseil départemental, après avis de l'organe délibérant de la commune où se situe le projet* ». Aussi, aux termes de l'article 297 du même code : « *pour les projets ou opérations initiées par l'État sur le domaine public maritime et sur le domaine*

fluvial, soit dans le cadre de l'exercice de la souveraineté, soit dans l'optique de la promotion du développement économique et social, l'État prend la décision après avis des conseils départemental et municipal sauf impératif de défense nationale ou d'ordre public ». Le cas échéant, « l'État communique la décision pour information aux conseils départemental et municipal ». Il ressort à travers ces dispositions, que les personnes publiques, qui surveillent et contrôlent l'occupation des sols, sont soumises elles aussi en principe à l'obligation de permis. Faudra-t-il mentionner également la création d'une nouvelle Direction au sein du département chargé de l'Urbanisme et de l'habitat, en l'occurrence la Direction pour la surveillance et le contrôle des Sols (DESCOS) avec une autre direction appelée Direction de Lutte contre les Encombrements(DLE), dont le Décret n°2009-1450 met en exergue les conditions d'exercice de leurs responsabilités. Cette direction, de par ses services, assure et participe, comme son nom l'indique, à la surveillance et au contrôle de l'occupation des sols. Ainsi, l'article R 378 du décret précité affirme que : « le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol comme les comités régionaux et départementaux de surveillance et de contrôle de l'occupation du sol, peuvent procéder, après les formalités d'usage, à la démolition des constructions ci-après ;

- constructions édifiées sur un terrain occupé sans droit ni titre quelle que soit son importance ;

- constructions entreprises sans autorisation si les travaux ne dépassent pas le niveau de mur de clôture ou si le bâtiment ne dépasse pas une hauteur de 2 mètres... ».

En 2013, il a été institué un Programme National de Lutte contre les Encombrements (PNLE) sur les cendres de la Direction Lutte contre Encombrements (DLE). Il a pour mission de veiller au respect des lois et règlements en matière d'occupation de l'espace public et de proposer des textes pertinents. Dans ce cadre, le ministre Diéne Farba SARR, pour matérialiser la vision du Président de la République (PR) Macky SALL, manifestée dans le PSE, a confié au PNLE, dirigé par Monsieur Abdou Karim SAKHO, la modernisation du stationnement à Dakar et dans les autres grandes villes du Sénégal.

De là, il apparaît clair que l'obtention de permis de construire est essentielle car elle est le gage de la sécurité des bâtiments et des individus. Aussi, permet-il de garantir la surveillance et le contrôle de l'occupation des sols. Par ailleurs, depuis 2013, le gouvernement a procédé au lancement officiel de la procédure de dématérialisation de la demande de permis de construire à travers la plateforme TELEDAC, télé demande d'autorisation de construire. Un tel projet traduit la volonté politique du Pr Macky SALL d'assainir le climat des affaires, la promotion des investissements et le cadre de vie. C'est un acquis majeur pouvant accélérer la mise en

œuvre du PSE, vue que le secteur de la construction fait partie des piliers stratégiques de l'ambition de développer de nouveaux pôles urbains et des projets dans l'habitat social. TELEDAC, en sécurisant ainsi les délais de délivrance du PC dans une fenêtre légale de 40 jours permettra aussi de rehausser l'image du pays avec l'amélioration possible du score du Sénégal dans les notations internationales comme le « Doing Business ». A en croire les agents de l'ADIE, la mise en place de la TELEDAC a été accéléré par la notation du Sénégal dans le Rapport du Doing Business, qui était mauvais jusque-là. Aussi, le remaniement ministériel de juillet 2014, comme de coutume, a opéré des changements dans la dénomination de certains ministères, dont celui en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat. C'est ainsi que le ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MUH) est rebaptisé Ministère du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie (MRUHCV). L'introduction de concepts nouveaux dans les intitulés (Renouveau urbain, Requalification urbaine) et les perspectives qu'ils énoncent renseignent, a priori, sur les réorientations ou innovations souhaitées par l'autorité politique qui définit et met en œuvre les politiques publiques. Leur irruption, dans le champ urbanistique sénégalais, atteste la volonté des autorités d'élaborer une nouvelle vision sur l'urbain avec des politiques orientées vers un développement urbain durable. Cela passera par la production d'un logement de qualité qui respecte les prescriptions du permis de construire, gage d'une sécurité. Aussi, le secteur du bâtiment et de la construction est l'un des secteurs les plus concernés par les enjeux du développement durable (Deshayes, 2012). Par ailleurs, c'est dans nos villes que va se jouer le caractère durable ou non de nos modes de vie ; donc prévoyance, volonté politique et urbanisme intelligent peuvent tracer les grandes lignes d'un avenir urbain plus durable (ONU-HABITAT et PNUE, 2010).

I.2.2. Approche socio-économique

Ce mémoire essaye aussi de porter un regard critique sur les méthodes illégales d'occupation du sol et de construction en milieu urbain. Il permettra ainsi aux autorités municipales d'avoir un outil de sensibilisation et conscientisation des populations sur l'importance que revêt le respect des règles d'urbanisme et de construction et d'habitat condition d'un développement économique et social de leurs quartiers. Ces populations sauront ainsi les dangers que constituent un environnement non aménagé, non planifié des constructions sans autorisation de construire sur la sécurité et la vie socio-économique des ménages. Comme nous le savons, le but de tout urbanisme est de maîtriser et organiser le développement urbain, afin de créer les conditions optimales à la vie et aux activités humaines. C'est ce qui fait que l'Urbanisme renferme des normes qui conditionnent le droit de construire, la jouissance des édifices ou encore leur ouverture au public. Par ailleurs, le logement est une véritable nécessité vitale, dans la

formation de l'identité personnelle et de la structure sociale. Le simple bon sens nous dira que des conditions de logement inadéquates entraînent des baisses de moral ainsi qu'une santé physique et mentale déficiente (Dansou, 2008). Ainsi, il apparaît que le logement représente un élément fondamental dans la vie des êtres humains, de par son impact sur d'importantes questions d'ordre physique, psychologique et social. En effet, nous avons vu que les conditions d'habitation influencent non seulement le niveau de santé et l'espérance de vie des résidents mais également la façon dont les individus se développent, se perçoivent et interagissent au sein des sociétés. Dans cette perspective, l'intégration de ce secteur dans le développement socio-économique d'une ville relève d'un grand intérêt tant pour la population que pour les autorités municipales et le gouvernement.

I.2.3. Approche géographique (ou spatiale)

L'intérêt particulier porté sur la périphérie Sud de la ville de Ziguinchor s'explique par le fait qu'elle constitue aujourd'hui l'une des zones offrant des espaces pour l'habitat. Cet état de fait se justifie par la physionomie même du site de la ville, qui impose une extension exclusivement orientée vers la partie sud, où se situent les quartiers de *Kénia* et *Castor*. Ces deux quartiers voient leur population augmenter constamment et cela, à cause de l'immigration venant du centre de la ville et des villages environnants. A ce titre, Sidibé (2010) affirme que l'installation de la population dans la périphérie sud a connu une accélération de 54,1% entre 2001 et 2010, contre 17,1% et 2,4% pour, respectivement, les périodes 1980-1990 et 1961-1970. Cette ruée de la population dans les quartiers périphériques est aussi confirmée par les travaux de Sy et Sakho (2013) qui affirment que les quartiers périphériques, malgré la persistance de leur aspect rural, de leur éloignement par rapport au centre-ville et la psychose de l'insécurité, constituent aujourd'hui les principales destinations des demandeurs de terrain à usage d'habitat ou de location, dans une moindre mesure.

Ainsi, avec l'accroissement démographique, les besoins des hommes en matière de logement se sont multipliés ; ce qui engendre l'augmentation à un rythme constant des constructions dans ces quartiers. En outre, l'installation d'un équipement structurant et polarisant à la périphérie Sud depuis 2006, qu'est l'Université Assane Seck de Ziguinchor (UASZ) constitue un élément phare dans l'accélération du processus d'extension spatiale du bâti à la périphérie Sud. En effet, depuis sa création, l'UASZ présente un impact important dans la recomposition spatiale du paysage Sud de la commune qui est perceptible à travers l'extension des surfaces bâties. La demande affichée au début de chaque rentrée universitaire par les étudiants en matière d'habitat pour l'hébergement a provoqué des travaux de réhabilitation, de renouvellement et d'extension de l'habitat urbain, notamment dans ses

quartiers limitrophes (*Castor, Kénia...*). Etant une jeune institution en gestation, le campus social de l'Université présente une faible capacité d'hébergement des étudiants qui ne cessent d'augmenter d'année en année. Elle (l'Université) se présente non seulement comme élément de structuration qui participe à la composition de la ville mais aussi comme un élément polarisant. Avec sa dynamique, aussi bien interne qu'externe, l'université influe et change considérablement la composition et la physionomie urbaine de son environnement immédiat. Son impact est aujourd'hui perceptible à travers l'augmentation de la valeur vénale du foncier de cette zone. Et en 2010-2011 le prix des parcelles de 150 m² qui sont autour de l'université varient entre deux et trois millions (Keita, 2013). Cette situation justifie le poids attractif et structurant de l'Université, qui influence positivement ses espaces connexes à travers la hausse de la densité de construction dans cette zone. C'est ce qui ressort sur les cartes d'occupation du sol de la figure 1 de *Kénia* et de *Castor* réalisées avec des images de Google Earth en des dates : 2004, 2011 et 2016. Ces cartes surtout les figures 2 et 3 révèlent la dynamique d'installation des populations dans ces quartiers ces dernières années, avec l'importance de l'apparition de nouvelles constructions.

Autant de facteurs qui font perdre la périphérie Sud son paysage ombragé, touffu et verdoyant au profit des nouvelles constructions qui ne cessent de faire avancer le front d'urbanisation.

D'où son choix comme cadre spatial de notre Travail d'Etude et de Recherche(TER).

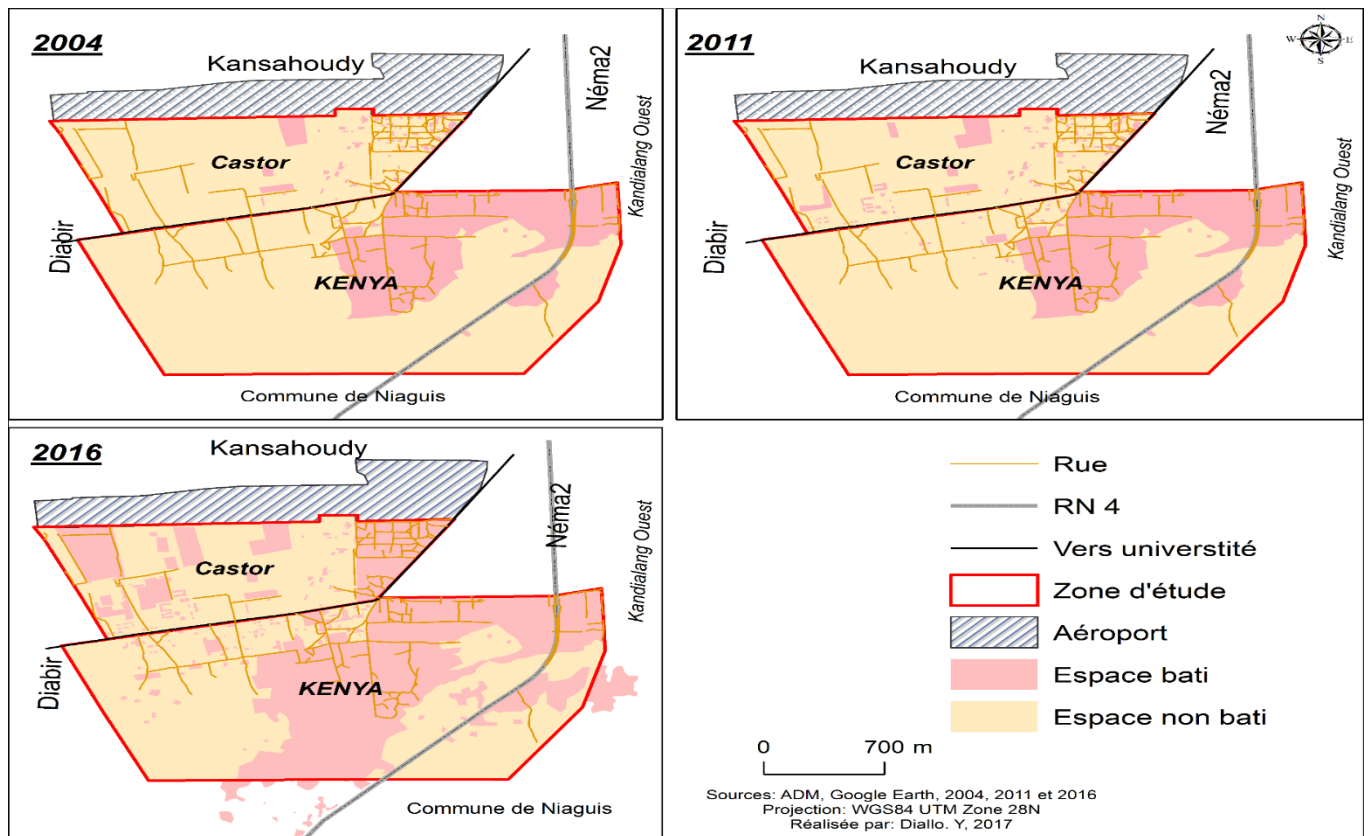


Figure 1: Dynamique d'occupation du sol de 2004 à 2016 dans les quartiers de *Castor* et *Kénia* (Ziguinchor)

I.3. Position du problème

Ziguinchor, capitale régionale du pays, présente une forte dynamique démographique et spatiale. En effet, avec sa position géographique (carrefour entre la Guinée Bissau, la République de Guinée et la Gambie) et de son statut administratif, la ville de Ziguinchor constitue une zone d'attraction et un pôle économique influent de la sous-région. Aussi, la situation d'insécurité qui sévit dans cette partie du pays occasionne une arrivée massive de populations rurales dans la commune de Ziguinchor, notamment dans sa périphérie Sud. Il s'en suit de ce boom démographique, un manque d'infrastructures sociales, notamment en termes de logements en raison de la vigueur des mouvements démographiques et des contraintes économiques qui œuvrent en amont (Mbow, 1992). La conséquence est l'édification de constructions sans obtenir une autorisation de construire auprès de l'autorité compétente. Une telle réalité est confirmée par Malick NDIAYE¹ qui annonce que « 60% des constructions au Sénégal se font sans permis de construire ». Ce chiffre justifie l'anarchie qui entoure le secteur du bâtiment au Sénégal. L'Etat est le plus souvent le responsable de la situation qui prévaut actuellement. En effet, c'est lui qui alimente en réseau électrique et en eau potable ces constructions jugées illégales. Selon les propos de Malick NDIAYE dans l'émission intitulée *L'invité du 20 heures sur la TFM*, « on a deux cent vingt-cinq (225) effondrements d'immeuble en 2015. On a en 2013, deux mille trente-six (2036) incendies qui ont été répertoriés à l'intérieur du Sénégal. (...) 50% de ces incendies sont d'origines électrique ». Des illustrations peuvent corroborer cela à savoir l'effondrement du centre commercial de Mbour en 2010, l'effondrement d'un espace de détente à Yoff Ndeugane faisant une dizaine de victimes et les concessions familiales à Matam qui ont chuté pendant l'hivernage de 2010, avec un lot de victimes (Ndong, 2011). Les quartiers de *Castor* et de *Kénia* constituent de belles illustrations de ces types d'aménagement. La croissance spatiale importante du bâti dans ces deux (2) quartiers ces dernières années fonde le pessimisme au sujet du respect des règles urbanistiques de construction et d'habitat, en particulier le permis de construire. Très souvent, la construction s'y réalise sur fonds d'illégalité et cela, à cause d'un certain nombre de facteurs qui y concourent : méconnaissance populaire des documents d'urbanisme (permis de construire), le laxisme des autorités chargées réguler l'aménagement de la ville, la complexité administrative de la procédure d'acquisition de ces documents d'urbanisme et la diversité des acteurs institutionnels qui interviennent dans le circuit d'instruction du dossier de demande du PC. Or selon les dispositions de l'article R 1 du code de la construction : « *Les constructions de bâtiments sont*

¹ Spécialiste en urbanisme, *invité du 20 heures*, TFM.

soumises à la surveillance et au contrôle de l'Etat...». D'où la nécessité de porter une étude sur les documents d'urbanisme pour participer à la promotion d'un logement décent pour tous et de rendre les établissements humains urbains plus sécurisés, plus sains, plus vivables, plus équitables et plus productifs.

I.4. Revue documentaire thématique

Il s'agit d'un certain nombre de travaux relatifs à notre problématique et/ou à notre zone d'étude.

La revue documentaire nous a permis de comprendre que Ziguinchor ne constitue pas un champ vierge pour la recherche. Elle est dotée de multiples écrits selon les approches thématiques. Toutefois, il semble judicieux de préciser le manque d'ouvrages ou d'articles portant spécifiquement sur le permis de construire qui constitue le poumon de notre étude.

Dans son article, Dureau (2005), aborde les incidences directes de l'augmentation de la population urbaine sur la morphologie et l'évolution de la ville. L'auteur soutient que cette croissance de la population urbaine est alimentée par trois (3) facteurs : la migration, l'accroissement naturel et le reclassement de zones rurales en centres urbains. Devant une telle situation, la question du logement se pose avec beaucoup d'acuités notamment dans un contexte d'économies fragiles. Les États ne parvenant pas à assurer à tous un logement de qualité, décent et accessible aux populations, ces dernières recourent ainsi à l'auto-construction avec des pratiques illégales qui ne répondent pas aux normes urbanistiques de construction et d'habitat pour assouvir leurs besoins. Cela amène l'auteur à affirmer que la question actuelle n'est pas d'imaginer inverser ou même de freiner le processus. L'enjeu actuel est de bien gérer les villes des pays en développement et leurs habitants. Pour sa part, B. Dansou (2008), analyse dans la même perspective la dynamique de peuplement des centres urbains qui s'expliquerait, selon lui, par le double effet d'une croissance démographique (accroissement naturel) et d'un exode rural (migration) massif. Face à une telle démographie galopante, combinée aux difficultés économiques, se pose dès lors le problème de logement de la population qui les oblige parfois à transgresser certaines lois de construction et d'habitat confinées dans les documents officiels de planification urbaine. En effet, il renchérit que « les autorités publiques et surtout celles chargées de la gestion urbaine, ont du mal à répondre à la demande d'espaces lotis, de logements, d'accès aux réseaux ». D'où la réaction de la population avec des constructions qui ne répondent pas le plus souvent aux exigences des documents administratifs d'urbanisme à l'image du permis de construire. Cette réaction de la population semble être légitime étant donné que tout être humain a besoin d'un abri pour vivre, se protéger, stocker des provisions et organiser sa vie sociale... Dans ce mécanisme, on note deux facteurs unifiant poussant à la

démésure : les mécanismes spécifiques de production foncière et immobilière des populations et l'incapacité des autorités locales ou nationales à contrôler l'occupation du sol et à orienter la croissance. Dans une approche historique, Vincent Manirakiza (2011) explore le processus d'urbanisation de Kigali en analysant l'impact démographique sur l'extension urbaine et la structuration des quartiers au sein de la ville et dans sa périphérie. Pour y parvenir, il utilise une analyse diachronique scindée en trois grandes périodes : la période coloniale de 1907 à 1962, de l'indépendance à la guerre de 1990, et de 1990 à nos jours. Cette méthodologie utilisée lui a permis d'analyser l'impact de la croissance de la population sur l'extension et l'occupation de l'espace urbain. Ainsi, l'étude aboutit à la conclusion selon laquelle, la dynamique démographique de la ville de Kigali a donné naissance à une urbanisation à la fois formelle et informelle de la ville à tel point que plus de 70% de ses quartiers sont spontanés ou « *Akajagari* ». Ce dualisme des quartiers justifie l'impossibilité des autorités chargées de la gestion et de l'aménagement de la ville à contrôler son évolution et la volonté des populations de construire leurs logements sans faire recours aux normes urbanisme de construction et de l'habitat. Il en est de même de la perception d'Alain Dubresson (1999) qui estime que la dynamique démographique urbaine a longtemps été nourrie par les migrations en provenance des campagnes, qui représentaient 60 à 70 % du croît total en Afrique subsaharienne. Faute de ressources financières et humaines adéquates, il s'en est suivi une détérioration des conditions de vie des populations qui éprouvent d'énormes difficultés à acquérir un logement décent. Ainsi, à en croire l'auteur, dans certaines grandes villes, la détérioration des conditions de vie de nombreux citadins a provoqué des départs que ne compensent pas les arrivées de populations rurales. La conséquence qui résulte de cette situation est la diversité morphologique et une boulimie d'espace par l'illégalité, d'après l'auteur.

Ainsi, ONU-HABITAT (2010), aborde les problèmes de l'étalement urbain qui est devenu un problème d'envergure mondiale. Elle affirme que dans les pays en développement, l'étalement urbain revêt deux principaux aspects différents au sein d'une même agglomération : « l'un est caractérisé par la formation d'importantes zones périurbaines où des modes d'utilisation des sols informels et illicites prédominent. L'autre aspect est l'expansion des banlieues, dans lesquelles des zones résidentielles regroupent des catégories de population à revenu élevé et moyen et des centres d'affaires et de vente au détail facilement accessibles par des moyens de transport individuels plutôt que collectifs ». L'étalement urbain accentue la fracture urbaine avec l'apparition de nouveaux bâtiments à la périphérie de la ville qui ne répondent pas aux règles architecturales et urbanistiques de construction. V. Rarchmuhl et I. Cyr (2007), analysent le problème d'extension urbaine de la ville de Ziguinchor. Ils déclarent

que le processus d'urbanisation de la ville de Ziguinchor, alimenté par une croissance démographique voisine des 5 %, de l'exode rural et l'arrivée de réfugiés fuyant les conflits armés, entraîne de fortes pressions sur le marché du logement. On note une légère absence de l'État ou ses services déconcentrés dans la construction de bâtiments par les populations. Car à en croire ces auteurs, les filières de production de logements domestiques s'avèrent, dans les faits, les plus efficaces pour garantir l'accès à l'habitat pour les populations souvent pauvres, en l'absence d'une offre formelle suffisante et adaptée à leurs situations. Abondant dans le même sens, TRINCAZ (1984), analyse l'évolution spatiale urbaine de la ville de Ziguinchor en corrélation avec l'augmentation de la population urbaine. L'auteur donne une esquisse détaillée des différentes séquences temporelles de l'extension spatiale de la ville avec la naissance de nouveaux quartiers à la périphérie ; justifiant ainsi le caractère relativement dynamique des constructions. Cet ouvrage met en exergue dans une analyse succincte la croissance démographique et son incidence spatiale qui est perceptible à travers la disparition des terres agricoles proches de la ville au détriment des espaces bâtis. Ces travaux de Trincaz sont réactualisés et renforcés davantage par Sow (2014). En effet, en combinant son travail aux apports de la géomatique en particulier la télédétection et les SIG, Sow retrace les différentes séquences temporelles qui ont secoué l'évolution spatiale de la ville de Ziguinchor sous le poids de l'augmentation de la population urbaine. Il en ressort de cette étude qu'il existe une forte corrélation entre la croissance démographique et l'extension spatiale de la ville ; ce qui n'a pas manqué de susciter des enjeux socio-économiques, sociopolitiques et environnementaux, notamment dans la périphérie Sud de la commune. Il en résulte d'énormes conséquences environnementales, socio-économiques à travers les difficultés foncières, la ségrégation socio-spatiale, les constructions illégales, les problèmes de mobilité et d'intégration des populations. Ainsi, l'auteur conclut que Ziguinchor doit s'inventer un modèle de développement durable qui concilie les temporalités respectives, et les exigences environnementales, économiques et politiques. Il propose par ailleurs une anticipation sur les actions, une bonne planification est donc nécessaire pour une bonne maîtrise du phénomène de l'étalement spatiale de la ville. Par ailleurs, Keita (2013) analyse le recul des terres agricoles sous l'avancée du front urbain en tache d'huile autour de la périphérie Sud de la commune de Ziguinchor. Cette transformation des terres jadis réservées aux pratiques culturelles, en espace bâti, est imputable aux effets de l'étalement spatial de la ville qui ne cesse de grignoter les espaces ruraux qui lui sont connexes.

En analysant les déplacements de populations consécutifs au conflit armé, Robin et Ndione (2006) estiment que les flux migratoires sont numériquement plus importants vers la ville de Ziguinchor comparativement aux autres localités de la Casamance naturelle notamment

Kolda et Sédhiou. En effet dans les 3800 ménages à reloger, 3200 seront dans la commune de Ziguinchor et les 600 restants dans la région de Kolda. Ce boom démographique dans un espace restreint justifie la nécessité d'acquérir un logement pour les populations sans se soucier de l'application des servitudes d'urbanisme devant présider toute construction. Cette situation justifie également le bien-fondé de l'article de Sy et Sakho (2013) qui passe en revue les mutations en cours à la périphérie Sud de la ville de Ziguinchor. Ces mutations sont dues à un redéploiement de populations aussi bien rurales qu'urbaines vers la périphérie Sud de la ville qui est sa seule possibilité d'extension spatiale. Il en résulte d'une reconversion d'anciennes terres agricoles en espace bâti sous l'avancée du front urbain. Dès lors, se pose le problème du respect des prescriptions des documents d'urbanisme qui régissent le secteur de la construction et de l'habitat. Autant de facteurs structurels et conjoncturels qui justifient le pessimisme de Sarr (2011) en ce qui concerne la maîtrise du processus d'urbanisation en cours au Sénégal. En effet, Sarr fonde son interrogation sur l'observation de deux facteurs essentiels qui participent activement à la croissance de la population urbaine : la place des migrants dans la production de la ville et la part de l'accroissement naturel et du solde migratoire dans la croissance urbaine. Ces deux facteurs combinés, justifient dans une moindre mesure à en croire l'auteur l'importance de la population urbaine du pays qui s'accroît selon les données officielles régulièrement à un rythme moyen de 3 % par an. Devant l'ampleur du processus d'étalement des villes, certains auteurs se posent la question de la possibilité ou non de la planification urbaine. Parmi ces auteurs, on peut citer Xavier Desjardins (2007). En effet, dans son ouvrage, l'auteur s'interroge si planifier la ville est un rêve ou une possibilité. Il assimile la ville à un chaos, le développement urbain est anarchique, la planification n'a plus d'utilité. L'extension non planifiée des agglomérations urbaines pourrait suffire à disqualifier tout à fait les démarches passées de planification, des constructions qui s'effectuent sans respecter les procédures administratives au préalable. Ceci justifie quelque part, la prégnance du secteur informel dans les processus de production du bâti dans les villes des pays sous-développés. C'est ainsi que Yao (2001) met en relief l'extraordinaire urbanisation que connaît l'Afrique subsaharienne avec des mesures de planification et d'aménagement urbain qui ne sont pas à la hauteur de la croissance urbaine. Dès lors, apparaissent des irrégularités foncières et l'illégalité de l'habitat qui, jusque-là, semblent ne pas être maîtrisées. Selon lui, cette urbanisation est présentée à travers les défis considérables que les villes posent aux populations et aux autorités notamment celles chargées de la gestion et de la planification urbaine. Ce genre d'urbanisation devient ainsi un défi majeur par son rythme, par son intensité et par sa dimension. Aussi, Performances M. C (2009) déplore la prédominance de l'informel sur le formel dans le

développement du bâti des pays ouest africains. Il déclare que l'immobilier en Afrique de l'Ouest connaît un développement du secteur informel travaillant hors norme. En effet, l'absence de contrôle, pendant la construction et la prolifération de bâtiments non assujettis aux normes urbanistiques, révèle la défaillance des autorités à légiférer dans le domaine ou même à garantir le respect des normes en vigueur. Ainsi, de l'avis de Mbow (1992) les quartiers irréguliers ainsi constitués posent d'inextricables problèmes de restructuration pour leur intégration à la ville légale. Par ailleurs, MEVOA et al (2015), dans leur article déplorent le caractère informel des constructions dans un contexte de croissance vertigineuse du front urbain de Mbalmayo. En effet, parallèlement à cet étalement spatial, on voit surgir sans contrôle ni assistance technique, des quartiers d'accueil aux densités humaines très élevées. Ce type d'aménagement spontané et anarchique parsème presque tout l'espace urbain avec parfois sous la complaisance des autorités chargées de l'aménagement urbain. Dans cette ville, à en croire ces auteurs, les bâtis sont disposés sans aucune norme et aucun fondement pouvant suivre un ordre et une disposition appropriée. En conséquence, 90 % des Africains vivent dans des logements informels, où les conditions de vie sont souvent inférieures à la norme et dont les services de base comme l'eau, l'électricité et l'assainissement sont absents (Banque Mondiale, 2015). Ainsi avec une approche d'analyse spatiale notamment avec les SIG, MEVOA et al propose une base de données géo spatiales pouvant aider les autorités de la municipalité et autres acteurs du développement urbain pour une gestion efficace de l'espace. Cette étude débouche sur la réalisation d'une « *map* » foncière, qui est un plan qui définit le statut juridique de chaque parcelle. Il sécurise d'une façon ou d'une autre les domaines et empêche les constructions et installations spontanées. Dans sa thèse de troisième cycle, Wade (1995) analyse parallèlement les flux migratoires vers la périphérie de la ville et les carences de la planification urbaine qui s'en sont suivies. En effet devant l'incapacité des autorités publiques à gérer le développement de la ville, les néo-citadins ont occupé et construit irrégulièrement, les marges de la ville créant ainsi un espace périphérique confus et anarchique. Selon l'auteur l'utilisation du sol procède plutôt d'une action spontanée que d'une initiative rationnelle préconçue notamment dans un contexte où les programmes d'aménagements urbains sont rarissimes. Par ailleurs, Wade fustige le non recours par les populations porteuses de projets de construction aux documents administratifs d'urbanisme qui conditionnent les constructions et installations en milieu urbain. En effet, selon lui le non recours systématique à ces documents de planification et d'aménagement, comme le permis de construire, dans les projets de construction entraîne la juxtaposition des constructions et l'étroitesse des voies mal tracées. Cela est d'autant plus vraie quand on sait que le souci déterminant du néo citadin se résume à l'obtention d'un

abri peu importe le standing. Cette urgence, ainsi exprimée, laisse des empreintes très marquées dans la morphologie des habitations. Ce qui fait dire à Allogho-Nkoghé (2006) que la ville africaine ne tient pas autant qu'elle le pourrait la promesse d'une meilleure qualité de vie. En effet, à côté d'une ville, objet formel de l'urbanisme le plus classique, s'est développée une ville illégale qui n'est l'objet d'aucun urbanisme qui implique une maîtrise de la structure et de la composition urbaine. Cette illégalité résulte principalement dans les modes de constructions qui participent activement dans l'organisation et la physionomie de la ville. Allogho-Nkoghé affirme que la croissance des villes Gabonaises est essentiellement due à des constructions illégales, édifiées pour la plupart sans titre foncier, ni aucun autre droit d'occuper le sol, et sans aucun contrôle urbanistique. Il déclare par ailleurs que la plupart des parcelles construites de la capitale l'ont été sans décret d'attribution légale valable, et le plus souvent sans même que leurs occupants n'aient obtenu (ni probablement demandé) de titre de propriété. Pour l'ensemble des villes du pays, il n'est délivré qu'une centaine de permis de construire par année. Dans une analyse très fouillée de la ville de Libreville, Allogho-Nkoghé fustige l'édification des constructions sans autorisation préalable et sans contrôle urbanistique.

Dans ces conditions incontestées parfois de l'autorité compétente, chargée de la gestion urbaine, il ressort que les documents d'urbanisme ne jouent aucun rôle dans le développement des villes. Ils sont établis au prix d'une procédure longue, couteuse et inapplicable. Les populations édifient leur habitat sans s'y référer à cause de leur caractère complexe et budgétivore, d'où la dérive urbaine en cours dans les espaces périphériques de nos villes.

D'une façon générale, il faut reconnaître que presque toutes les études faites sur la ville de Ziguinchor ont toujours parlé de son historique de peuplement, les facteurs qui sous-tendent ce peuplement, l'extension spatiale qui s'en est suivi ainsi que les problèmes d'assainissement et d'organisation sans pour autant faire un approfondissement sur l'urbanisation informelle que connaisse certains quartiers en construction, notamment ceux de la périphérie Sud. Cette lecture rétrospective de ces productions scientifiques menées sur la ville en général et sur celle de Ziguinchor en particulier, nous a permis de situer les phases de sa croissance urbaine. Elle nous a également permis de mieux saisir les problèmes d'aménagement auxquels les villes et en particulier la ville de Ziguinchor fait face.

Cependant, il est nécessaire de préciser que la documentation se rapportant essentiellement sur le permis de construire est rare voire inexistante. Rares sont les documents scientifiques qui traitent, spécifiquement, du permis de construire. Il en est de même des travaux qui parlent de la procédure administrative d'instruction et de délivrance du dossier de demande d'autorisation de construction. Mener donc une étude sur le permis de construire qui dicte les

règles de conception et de construction des bâtiments ou immeubles en milieu urbain semble être intéressant pour arriver à une meilleure organisation de l'espace. C'est pourquoi, vue l'importance de la densité de la production du bâti, nous nous sommes proposés d'étudier la perception et l'application du PC à *Kénia* et *Castor*.

II. CADRE MÉTHODOLOGIQUE

II.1. Objectifs de recherche

✓ Objectif général

L'objectif général de cette étude est d'apporter une contribution à la connaissance du permis de construire, de son rôle en matière de construction et de viabilisation de l'espace urbain, notamment celui de Ziguinchor.

Il s'agit de façon spécifique :

- ✚ expliquer le permis de construire, ses dispositions réglementaires, son rôle dans l'aménagement de l'espace urbain et la procédure administrative d'instruction et d'obtention dudit document.
- ✚ clarifier la nouvelle procédure administrative d'instruction des dossiers de demande et de délivrance des permis de construire.
- ✚ analyser la perception et l'application du permis de construire par les populations de *Castor* et de *Kénia*.

II.2. Hypothèses de recherche

✓ Hypothèse globale

La contrainte individuelle d'acquisition du permis de construire est une condition fondamentale dans la production du bâti urbain, mais pour plusieurs raisons, ce document est le plus souvent et délibérément ignoré par la plupart des porteurs de projet de construction.

Ainsi, les hypothèses spécifiques suivantes seront vérifiées :

- ✚ le permis de construire renferme un certain nombre de dispositions règlementaires, de lois et de procédure d'instruction contraignante qui garantissent la solidité, la stabilité, la fiabilité et la sécurité des constructions.
- ✚ la dématérialisation des dossiers de demande du permis de construire qui s'effectue désormais en ligne à travers la plateforme TELEDAC est une nouvelle procédure administrative qui facilite l'instruction et la délivrance du permis de construire.

- ✚ les populations urbaines notamment celles qui résident dans les quartiers périphériques n'ont pas une bonne perception du PC souvent contourné dans les projets urbains de production du bâti.

II.3. Questions de recherche

Quelques interrogations ont guidé la rédaction de ce mémoire pour pouvoir vérifier nos hypothèses de recherche associées à nos objectifs d'étude. Il s'agira pour nous de donner des réponses sur le plan technique, architectural, urbanistique, juridique, administratif et socio-économique aux questions de recherche suivantes :

- qu'est-ce que le permis de construire, quelle est son rôle dans l'aménagement de l'espace urbain et quelle est la procédure administrative pour se le procurer ?
- quel est le niveau de connaissance des populations de ce document ?
- quelles sont les motivations qui poussent les populations porteuses de projets de construction à contourner délibérément, la procédure administrative d'obtention du permis de construire, et quelles sont les risques encourus ?
- la non application stricte du permis de construire est-elle un signe de l'incurie des autorités face à une évolution urbaine si rapide ?
- quelles sont les raisons qui ont poussé l'État à simplifier à travers la plateforme TELEDAC la procédure d'instruction et de délivrance du permis de construire ?

II.4. Discussion conceptuelle

« Tout discours scientifique doit utiliser des concepts clairs et précis afin de se démarquer de la confusion qui caractérise le sens commun » (Durkheim, 1977).

Pour faciliter la lecture de ce document et sa compréhension, il convient de clarifier les acceptions théoriques de certains mots ou groupes de mots : permis de construire, perception, application, contrainte et construction. Aussi, la valeur de la définition des concepts se rapporte au fait de ressortir les sens convergents que les différents travaux antérieurs en ont donnés afin d'en faire des conventions acceptables dans l'unanimité par la communauté scientifique.

- **Permis de construire :**

Le permis selon le Dictionnaire encyclopédique (2004) renvoie à une « autorisation légale délivrée par une autorité compétente ». A ce titre, il donne l'aval de l'exécution, de la réalisation d'une chose ou d'une mission. Pour le nouveau Petit Robert de la langue française 2007, le permis désigne « l'autorisation officielle écrite ». Ainsi, il exempt dès lors la personne ou la structure bénéficiaire de toutes sanctions et interdictions de l'exécution des travaux qui requièrent son obtention au préalable. Le permis donne donc à une personne l'autorisation et la

liberté d'agir. C'est une façon de permettre à quiconque d'exécuter un travail, une activité sur la base d'un certain nombre de critères préétablis. Différents adjectifs sont accolés à ce mot ; ce qui explique la diversité des permis suivants les secteurs d'activités. Ainsi, on a : le permis de chasser, le permis de conduire, le permis d'habiter, le permis de démolir, le permis de séjour, etc. Ce dernier désigne d'après le Dictionnaire de l'urbanisme et l'aménagement, l'autorisation administrative préalable nécessaire avant une opération de construction. C'est un document administratif qui donne les moyens à l'administration de vérifier qu'un projet de construction respecte bien les règles d'urbanisme en vigueur. Pour le Dictionnaire juridique du droit français, le permis de construire est un document officiel administratif qui autorise la construction, la rénovation ou la transformation d'un bâtiment à usage d'habitation, industriel ou autre avec comme but de vérifier que l'édifice respectera les règles d'urbanisme et de construction en vigueur. On constate que le document administratif qu'est le permis de construire est une exigence en milieu urbain pour toute personne souhaitant édifier une construction nouvelle ou apporter des modifications ou changements à celles existantes déjà. C'est une norme qui permet une régularisation et une homogénéisation de l'aménagement du sol de chaque unité d'action urbanisable.

Dans ce document, il arrive parfois d'utiliser la notion d'« autorisation » au détriment du vocable « permis » pour dire ainsi autorisation de construire Ce qui nous amène à clarifier ce dernier mot aussi pour faciliter la compréhension du document. En droit administratif, la notion d'autorisation désigne « *une procédure permettant à l'administration une surveillance particulièrement serrée de certaines activités. Elle impose que ces activités, examinées une à une, soient formellement acceptées par l'autorité au regard de conditions plus ou moins sévères selon le cas* ». Par-là, l'autorisation de construire, appelée aussi permis de construire surtout s'il s'agit de constructions nouvelles, est perçue comme un acte administratif pris, principalement, par une autorité décentralisée. Quant à son caractère obligatoire, l'autorisation de construire désigne ce qui est exigé de plein droit et qui doit être fait ; ce qui indique et implique ainsi la notion d'obligation.

C'est donc une sorte de nécessité ou d'exigence, posée par le législateur sénégalais, suivi dans cette voie par les autorités administratives, sans l'observation de laquelle des sanctions et répercussions, peuvent être engagées.

- **Perception :**

Elle renvoie à «une idée, à la compréhension plus ou moins nette d'une chose » (Larousse). Selon le Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés de Jacques Lévi et de Michel Lussault (2003), la perception est une « activité à la fois sensorielle et cognitive par laquelle l'individu constitue sa représentation intérieure (son image mentale) du monde de son expérience ». La perception signifie donc notre façon de voir, de comprendre une chose ; la représentation qu'on s'en fait mentalement. Pour Le petit robert(2014), la perception est un acte, opération de l'intelligence, représentation intellectuelle. Ainsi, il en va de soi que toutes les personnes n'ont pas la même perception d'une chose compte tenu de leur statut ou réalités socio-économiques qui conditionnent parfois leur mode de pensée et d'agir. Ce caractère subjectif de la perception justifie la variation du comportement des populations par rapport aux servitudes d'urbanisme à l'image du permis de construire. Ce dernier est perçu différemment par les populations porteuses de projets de construction en milieu urbain. Ainsi, dans ce travail, l'idée est de comprendre la perception qu'ont les populations porteuses de projets de construction urbain du PC, notamment les facteurs qui influencent ou conditionnent cette représentation.

- **Application**

Selon le Larousse, le vocable application désigne l'action d'employer quelque chose à une fin déterminée ou de la mettre en pratique. Pour Le Robert Méthodique (1984), le mot application désigne « l'utilisation, la mise en pratique » d'une chose. Pour le Dictionnaire encyclopédique, le mot application renvoie à l'utilisation des règles, respect des modalités ; leur mise en vigueur. Le dénominateur commun de ces différentes définitions est l'aspect pratique du mot. Ce qui entre en droite ligne avec notre thématique de recherche qui envisage d'analyser l'application des documents d'urbanisme tels que le permis de construire dans les projets de construction en milieu urbain.

- **Contrainte**

Selon le Larousse (2014), le mot contrainte renvoie à une action de contraindre, de forcer quelqu'un à agir contre sa volonté ; pression morale ou physique, violence exercée sur lui. Pour Le Robert Méthodique (1984) la contrainte est « une entrave à la liberté d'action » pour l'application ou la réalisation d'une chose. La contrainte suppose donc l'existence de forces extérieur ou intérieur qui condition nos attitudes. Elle se présente comme une sorte d'obstacle pour l'utilisation d'un objet. Ainsi dans cette étude il est question d'identifier et d'analyser les

contraintes liées à l'inapplication entière et rigoureuse du permis de construire dans les quartiers de Castor et de Kénia, en pleine mutation spatiale. Cela entre dans le but d'identifier la responsabilité de chaque acteur de la ville dans sa production, organisation et aménagement.

- **Construire**

Qu'est qu'une construction ? A la réponse à cette interrogation, nous pouvons dire qu'au sens large, la notion de construction est l'action de construire ou de faire construire. Selon le Grand Robert, c'est un assemblage, une édification ou encore une érection. Néanmoins, une définition juridique se pose et s'impose. A ce titre, le Code de la Construction de 2009 considère que « *la construction est la partie de l'architecture qui concerne l'exécution d'un projet d'ouvrage dans le respect de la stabilité, la solidité et la fiabilité* ». Le Code renchérit en affirmant que « *les constructions de bâtiments sont soumises à la surveillance et au contrôle de l'Etat quant aux normes de conception et de réalisation, en complément des aspects de conformité, par rapport aux destinations des sols, édictées par le Code de l'Urbanisme notamment par l'intégration de celles-ci dans le cadre des plans régionaux et communaux d'aménagement du territoire* ». Ces termes juridiques attestent de toute la priorité que les autorités publiques accordent au secteur de la construction. C'est la raison pour laquelle, son encadrement a exigé la mise en place d'un dispositif législatif et réglementaire contraignant visant à assurer aux ouvrages une meilleure qualité d'exécution, une fiabilité durable et une sécurité renforcée pour paraitre à toute éventualité.

II.5. La thèse à défendre

Ce mémoire contribue à une réflexion sur l'espace urbain, le rôle de l'urbanisme et les pratiques urbaines dans une société où les structures socio-économiques et spatiales sont très dynamiques. La commune de Ziguinchor a connu une croissance démographique et spatiale très fulgurante cette dernière décennie. D'ailleurs, les équipements destinés à rester périphériques auparavant, comme la piste d'aviation, l'Université Assane Seck etc., sont aujourd'hui progressivement englobés par l'avancée du front d'urbanisation. Ce qui a engendré la naissance de nouveaux quartiers dans sa périphérie Sud, aux problèmes d'aménagements très criards. Le peuplement de ces quartiers est autant l'œuvre des venues du centre-ville que des villages et autres villes du pays. Dès lors, on assiste à la densification de la surface bâtie, parfois de manière illégale, à la périphérie notamment à Castor et Kénia. En effet, la configuration du bâti dans ces quartiers en gestation, laisse apparaître dans certains coins un décalage entre les prévisions des plans d'Urbanisme et une autre urbanisation due à des formes spatiales incontrôlées aussi bien par les pouvoirs publics que par les collectivités locales impliquées dans

la gestion urbaine. Les outils de planification, dans leur forme semblent ne plus avoir un impact régulateur suffisamment décisif pour influencer les dynamiques urbaines en cours dans ces quartiers. Or, la planification urbaine, devrait être une réponse à ces défis en assurant la promotion d'une urbanisation durable, porteur d'un développement économique et social. Aussi, il est primordial, aujourd'hui de se pencher sur l'avenir de ces quartiers, qui sont des espaces de devenir. Et, c'est là, justement, que découle les singularités de leur mode de développement urbain. Cette étude doit permettre d'abord de connaître un des préalables à l'acte de construire, c'est-à-dire l'obtention d'une autorisation de construire au côté du certificat d'urbanisme. Ensuite, elle est une occasion de passer en revue toute la procédure, en vigueur au Sénégal, qui couronne l'acquisition de cette autorisation, les constructions concernées et celles qui sont exemptées de cette formalité. En fin, elle nous renseigne sur le niveau de connaissance ou d'appréciation que certaines populations, en particulier celles de notre zone d'étude, ont de cette obligation de permis, c'est-à-dire si le permis de construire est respecté ou pas dans la pratique.

III. Techniques et méthodes de collecte, de traitement et de représentation des données

III.1. La recherche documentaire

Elle constitue la première étape de notre projet d'étude. La revue documentaire, constituée par la synthèse de nos lectures, nous a permis d'avoir une idée précise sur notre thème d'étude. Elle a constitué essentiellement à la lecture d'ouvrages divers, rapports, de revues, de thèses, de mémoires et d'articles qui sont en rapport avec notre sujet de mémoire. Cette recherche a permis de faire donc un état de l'art qui ne saurait être exhaustif sur notre problématique de recherche. Son but étant de constituer une base documentée sur les différentes dimensions de notre étude, de nous servir à bâtir les fondements de notre travail et recueillir les données écrites ayant trait aux caractéristiques physiques et démographique de notre milieu d'étude. Pour y parvenir, nous avons visité les bibliothèques et les centre de documentation suivants :

- la Bibliothèque de l'Université Assane Seck de Ziguinchor (UASZ) ;
- la bibliothèque centrale de l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar (UCAD) ;
- le centre de documentation du Département de Géographie de l'UCAD ;
- la salle de travail du département de Géographie de l'UCAD ;
- le centre de documentation de l'Institut Fondamental d'Afrique Noire (IFAN) ;
- la Bibliothèque centrale de la Faculté des Sciences et Technologies de l'Education et de la Formation (FASTEF) ;

- la salle de conférence du département des didactiques d'Histoire-Géographie de la FASTEF.

Par ailleurs, certains services techniques de la ville de Ziguinchor (Urbanisme, Mairie, Cadastre, Impôts et domaines...) chargées de la gestion de l'espace urbain ont été visités pour davantage peaufiner la documentation sur notre problématique de recherche. C'est à ce titre que nous avons visité la municipalité de Ziguinchor qui est chargée de l'élaboration des différents documents d'urbanisme pour la planification et la gestion urbaine, à savoir le Plan Directeur d'Urbanisation (PDU), le Plan Local de Développement (PLD), le Plan d'Investissement Communal (PIC) et le Plan d'Occupation des Sols (POS), pour ne citer que ceux-là. Aussi, nous avons profité de notre formation à la FASTEF (qui a duré dix mois) pour approfondir la documentation sur notre thématique de recherche dans des institutions étatiques chargées de la gestion et de l'aménagement urbain. Parmi ces dernières, il faut citer l'Agence de l'informatique de l'Etat (Adie), qui gère la plateforme TELEDAC, la Direction de l'Urbanisme de l'Architecture(DUA), le service régional de l'urbanisme de Dakar et le Ministère du renouveau urbain, de l'habitat et du cadre de vie. Dans ces institutions nous avons eu a discuté avec leurs personnels sur des questions relatives à notre sujet de recherche par le biais de guide d'entretien. Par ailleurs, des dictionnaires et atlas ont été consultés pour mieux comprendre le sens de certains concepts, notamment dans la rubrique d'analyse conceptuelle. Faudra-t-il également mentionner l'apport de l'internet dans ce TER qui nous a permis de visiter certains sites et blogs de recherche.

III.2. L'enquête sur le terrain.

A ce stade nous avons utilisé des méthodes de collectes suivantes : L'observation directe, les guides d'entretien et l'enquête par questionnaire.

III.2.1. L'observation directe

Nous avons effectué une première visite de reconnaissance spatiale dans nos deux sites d'étude le 14/05/2016. Cette visite nous a permis de justifier ce qu'affirmait Deslaxiniers (1982) à savoir : *« grâce à son insertion dans le milieu, le chercheur acquiert une connaissance intime de ce milieu et l'intrusion occupe une place importante en observation participante »*.

Cette visite nous a donc permis de voir l'état des quartiers ; leur dynamisme actuel en termes de construction, mais aussi leur limite administrative. Ainsi, cette observation nous a permis d'obtenir également des informations relatives à l'agencement des logements, la nature de

l'habitat et les types d'aménagements spécifiques, l'état de la voirie, la présence ou non de système d'assainissement, le volume et l'implantation des habitats.

En résumé, cette observation nous a permis de s'imprégner sur les réalités actuelles de nos quartiers d'étude et a guidé le choix de la méthodologie dans l'administration de notre questionnaire aux ménages. Ce questionnaire, a été au préalable testé dans vingt (20) ménages dans les deux quartiers pour vérifier sa pertinence et déceler toute incohérence afin de l'adapter à nos objectifs de recherche.

III.2.2. La phase test

Avant l'enquête proprement dite, une pré-enquête ou teste exploratoire a été effectué dans les différents sites d'étude. Ainsi, vingt (20) ménages ont été choisis pour servir de test. Dans chaque quartier, nous avons choisi, aléatoirement, dix (10) ménages. Cela nous a permis :

- ✓ de vérifier si le questionnaire répond étroitement aux objectifs de la présente recherche ;
- ✓ d'identifier et de résoudre les problèmes liés à l'administration du questionnaire ;
- ✓ de connaître les réactions des populations enquêtées, de comprendre leur niveau de réticence par rapport aux réponses attendues sur certaines questions ;
- ✓ d'évaluer les contraintes de temps auxquelles nous serons confrontés.
- ✓ d'apporter en fin, les correctifs nécessaires avant le démarrage de l'enquête-ménages dans chaque quartier ;

Il est à noter que le contenu du questionnaire a été modifié en raison de la réaction de certains répondants. C'est à l'issue de ce travail de rectification et d'adaptation du questionnaire que nous avons pu débiter l'enquête proprement dite.

III.2.3. L'enquête par questionnaire

Après la phase de test de notre questionnaire, nous avons mené l'enquête proprement dite auprès des ménages pour obtenir des informations qualitatives et quantitatives. Ainsi, vue les réalités démographiques et spatiales de nos sites d'étude, nous avons jugé nécessaire d'appliquer la méthode systématique, qui est d'ailleurs recommandée lorsque la population mère n'est pas importante. Le choix de cette méthode pour notre TER (Travail d'Etude et de Recherche) s'explique par plusieurs raisons. En effet, avec le concours de la Mairie, nous avons pu obtenir les données démographiques du quartier de *Kénia* pour procéder à un échantillonnage. *Kénia* présente 177 concessions et 2002 ménages, soit une population de 1462 habitants (ANSD, 2012). Devant une telle réalité, nous avons jugé nécessaire de soumettre notre

questionnaire à l'ensemble des ménages de *Kénia*. L'un des objectifs de notre étude étant d'apprécier la représentation, la perception populaire du permis de construire par la population, nous avons jugé pertinent de parcourir l'ensemble des ménages habitant dans les quartiers choisis, pour avoir le maximum d'informations, malgré les difficultés.

Castor est un quartier nouvellement créé. A en croire les agents de la Mairie, les données démographiques le concernant ne sont pas encore disponibles. Etant un ancien sous quartier de *Néma 2*, les données démographiques de *Castor* ont toujours été répertoriées au niveau des registres administratifs de ce dernier. Les données démographiques le concernant spécifiquement sont prises en compte par le recensement de 2013, mais les résultats du dit recensement ne sont pas encore disponibles au public. N'ayant pas de chiffres réels et de données spécifiques pour le quartier de *castor*, nous avons privilégié la méthode systématique en passant en revue l'ensemble des ménages. Ceci nous a permis d'avoir le nombre de ménage qui existe actuellement à Castor avec éventuellement une faible marge d'erreurs.

Par ailleurs, nous avons procédé à des captures d'images Google Earth qui couvrent l'ensemble du cadre spatial de nos deux sites d'étude. Cela nous a permis de mieux appréhender les dynamiques spatiales et démographiques en cours dans ces sites : dynamique des projets de construction très importante (la présence massive de chantiers en cours d'exécution, achevés et qui ne sont pas habités) et le niveau d'occupation du sol.

Toutes ces caractéristiques de nos sites d'étude ont guidé l'adoption de la méthode systématique, comme moyen de collecte des données auprès des ménages.

Ces enquêtes, ont été réalisées du 10 au 23 juillet 2016 dans le quartier de *Castor* et du 25 au 21 Août 2016, pour le quartier de *Kénia*. La durée de ces enquêtes s'explique par la non disponibilité de certains de nos interlocuteurs auxquels on était tenu de se conformer par rapport à leur calendrier. Il s'agissait surtout de certains fonctionnaires à *castor* et de certains chefs de ménage cultivateurs à *Kénia* avec qui nous avons pris des rendez-vous nocturnes ou pendant les jours de repos (les dimanches) pour pouvoir répondre à nos questions. Ainsi, voulant obtenir les réactions des véritables responsables des ménages, on était tenu de se conformer à leur calendrier de travail pour obtenir des informations beaucoup plus fiables et représentatives.

A l'issue de nos enquêtes, nous avons obtenu les données démographiques suivantes : 110 ménages à *Castor* et 231 ménages à *Kénia*. Ce nombre élevé de ménages à *Kénia* comparé à celui de l'ANSD, justifie en partie, la dynamique démographique en cours à la périphérie sud de la commune de Ziguinchor. Encore, faudra-t-il noter quelques réticences de certains chefs de ménage dans les profondeurs du quartier de *Kénia* qui ont, catégoriquement, refusé de

répondre à nos questions avec des menaces sérieuses. Ce qui fait que certains ménages à *Kénia* ne se retrouvent pas dans ce chiffre final (231 ménages).

Ces enquêtes nous ont permis de constater que *Kénia* et *Castor* présentent un dénominateur commun : un nombre important de constructions en cours, un bâti discontinu laissant entre les logis, des espaces en friche utilisés souvent comme terres de culture, la faiblesse du taux d'occupation du sol. Ce sont seulement les maisons qui longent la route menant vers l'université qui présentent le caractère d'un habitat groupé et dense. Plus on entre dans les profondeurs des quartiers (surtout à *Kénia*), plus le taux d'occupation du sol en termes d'habitat s'amenuise et plus l'habitat est vétuste.

Le questionnaire comporte les rubriques suivantes :

- **Identification du profil de l'enquêté** : cette rubrique nous a permis de connaître le profil social des chefs de ménage à travers leur statut matrimonial, leur niveau d'instruction, leur statut d'occupation professionnel et leur origine.
- **Ménage** : l'accent est mis sur la composition du ménage, sa taille, le type d'habitat, etc.
- **Aménagements et équipements** : l'objectif ici est de voir le niveau d'aménagement, d'équipement et d'assainissement des ménages. Ainsi, le type d'ouvrage d'assainissement, sa localisation au sein du ménage et sa fréquence de vidange sera précisé. Par ailleurs, le niveau d'équipement des ménages en certains biens matériels comme la possession d'un véhicule, d'une télévision, d'un réfrigérateur serviront d'éléments de base d'appréciation de leur confort;
- **Perception populaire du permis de construire** : cette partie constitue l'ossature de notre mémoire. Il est question ici de mieux saisir la perception populaire des documents d'urbanisme, comme le permis de construire. Ce qui nous amènera à rechercher les contraintes qui poussent les populations à contourner la procédure administrative d'instruction et de délivrance du permis de construire pour faire dans l'informel.

Bref, le questionnaire nous a permis d'identifier les chefs de ménage, de renseigner la structure et la composition des ménages, leur niveau d'équipement et les types d'ouvrages d'assainissement dont ils disposent et éventuellement leur perception des servitudes d'urbanisme à l'image du permis de construire.

III.3. Les guides d'entretien

Cette phase a consisté à interroger des personnes ressources susceptibles de nous fournir des informations complémentaires par rapport à notre thématique. Les guides produisent une information de type qualitative. Nous avons à cet effet eu un entretien avec : le chef de service

de la direction de l'Urbanisme de Ziguinchor, les agents des Impôts et Domaines, de la Municipalité et du personnel du Cadastre. Par ailleurs, pour avoir des informations sur la nouvelle procédure administrative d'instruction des dossiers de demande du permis de construire, nous avons eu des entretiens avec les agents de l'ADIE, du service régional de l'urbanisme de Dakar et du ministère de l'urbanisme. Ces différents entretiens nous ont permis d'avoir un regard sur ces différents acteurs qui interviennent dans le circuit administratif d'instruction et de délivrance du PC. Ils nous ont également permis de comprendre son application sur le terrain. Ces entretiens ont été possibles grâce à un guide d'entretien établi à l'avance.

➤ **Guide d'entretien soumis à des personnes du 3ème âge et aux délégués et chefs de quartier**

Les délégués de quartiers, de par leurs âges, constituent de véritables sources d'informations, à cause de leur aptitude à retracer l'histoire socio-spatiale de nos deux (2) zones d'étude. En effet, le 3ème âge constitue la classe d'âge qui a vécu au moins deux générations. Ainsi, ils peuvent nous renseigner sur des questions liées aux origines et à l'évolution socio-spatiale de leur quartier, et éventuellement aux changements et mutations intervenus. Par ailleurs, les délégués et chefs de quartier sont les représentants de la population locale et leur relais auprès des autorités municipales. Dès lors, ils sont directement impliqués dans la gestion des affaires de la cité. Cette situation les rend incontournables dans les prises de décisions pour le développement et l'aménagement de leur quartier. Sur ses entrefaites, leur soumettre un guide d'entretien nous a permis de mieux comprendre les transactions foncières au niveau de ces deux quartiers. Ce guide d'entretien nous a également permis d'appréhender les impacts des flux sur l'espace, les problèmes que cela pose au niveau local, au niveau des autorités chargées de la gestion urbaine et les réponses apportées.

➤ **Guide d'entretien soumis à l'équipe municipale de Ziguinchor**

A l'instar des autres communes, la municipalité de Ziguinchor est chargée de l'élaboration des différents documents d'urbanisme pour la planification et la gestion urbaine. Parmi ces documents, on peut citer le Plan Directeur d'Urbanisation (PDU), le Plan Local de Développement (PLD), le Plan d'Investissement Communal (PIC) et le Plan d'Occupation des Sols (POS), pour ne citer que ceux-là. Par ailleurs, elle est également chargée des opérations de lotissement et de distribution de parcelles au sein de la commune.

Ainsi, il s'avère intéressant de soumettre un guide d'entretien à l'équipe municipale de Ziguinchor. Ce qui nous permis de parler des constructions illégales en vigueurs dans nos deux sites d'étude. Par rapport à cette situation, quelles sont les mesures engagées par la municipalité

pour satisfaire la demande des populations en termes de logements, d'équipements et d'infrastructures. Il s'agira également de passer en revue les raisons qui poussent les populations porteuses de projets de construction à construire sans respecter les servitudes d'urbanisme et les solutions préconisées pour éradiquer ces problèmes.

Toutefois, à en croire nos interlocuteurs au niveau de la Mairie, les documents d'urbanisme dont dispose la commune sont caducs depuis 2003 et doivent être actualisés.

➤ **Guide d'entretien soumis au chef de service du cadastre**

Le cadastre joue le rôle de bras armé de l'Etat en matière d'aménagement. Il fait partie des services décentralisés. Ainsi, il procède aux opérations de lotissement en collaboration avec la municipalité.

L'esprit de ce guide d'entretien est de nous permettre d'avoir l'avis de l'homme de terrain par rapport à l'instruction du permis de construire. Nous avons jugé nécessaire de soumettre au chef de service du cadastre le même guide d'entretien que nous avons soumis à l'équipe municipale pour ensuite confronter les réponses. Un tel procédé se justifie par le fait que les décisions prises par le politique (conseil municipal), sont exécutées sur l'espace par l'homme de terrain (Cadastre). Ce guide d'entretien nous a permis de mieux comprendre le rôle et la mission du cadastre en matière d'instruction et de délivrance du permis de construire et éventuellement les taxes dont le demandeur doit s'acquitter. Cela nous a permis de recueillir des informations complémentaires à celles obtenues au niveau de la Mairie.

➤ **Guide d'entretien soumis au chef de service de l'urbanisme**

Les quartiers de Castor et surtout celui de Kénia intéressent beaucoup les demandeurs de terres du fait du problème d'espace qui se pose avec acuité dans la ville de Ziguinchor. Cette situation s'explique par le fait que ces deux quartiers sont situés dans la partie Sud de la commune où se trouvent les seules possibilités d'extension spatiale de la ville. Ainsi, la Direction Régionale de l'Urbanisme qui participe activement à l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de construire est bien placée pour nous livrer des informations relatives à ces demandes. Ces informations sont relatives aux dossiers de demande rejetés ou acceptés, les motifs des rejets, la perception populaire du permis de construire, les difficultés administratives dans le traitement des dossiers, les moyens de contrôle de l'application systématique des normes de construction conformément au permis déjà délivrés...

Ces entretiens avec le chef du service de l'urbanisme nous ont permis de mieux saisir les dynamiques en cours en termes de production de bâti à *Castor* et *Kénia* qui constituent des

zones idéales pour l'habitat. Ceci qui nous a permis d'avoir une idée sur le comportement des ménages par rapport au permis de construire.

➤ **Guide d'entretien soumis au chef de service des Impôts et Domaines**

La prérogative assignée au Service des Impôts et Domaines est relative à la gestion foncière. Ainsi, nous avons discuté avec le chef de service sur son rôle et sa mission dans la procédure administrative d'instruction et de délivrance du permis de construire(PC) et les taxes que doivent payer les demandeurs de permis de construire.

➤ **Guide d'entretien soumis aux agents de l'ADIE, du service régional de l'urbanisme de Dakar et du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Cadre de vie**

L'agence de l'Informatique de l'Etat en collaboration avec le service régional de l'urbanisme de Dakar, est la structure qui pilote la plateforme TELEDAC qui gère la télé-procédure des dossiers de demande d'un Permis de Construire(PC). Ainsi, pour mieux comprendre les motivations d'une telle réforme, ses objectifs et attentes, ce qui a changé dans le circuit administratif de demande de Permis de Construire(PC), nous avons jugé nécessaire de soumettre aux agents de ces directions, un guide d'entretien pour avoir des informations qualitatives et fiables. Ces discussions nous ont été d'un apport considérable dans la rédaction de ce mémoire, surtout la partie qui met en exergue la nouvelle procédure administrative d'instruction des dossiers de demande d'un Permis de Construire(PC).

En résumé, ces différents guides d'entretien réalisés dans des structures différentes, ont été très riches en termes de renseignement. Ils nous ont non seulement permis de mieux comprendre la diversité des acteurs qui interviennent dans la procédure administrative d'instruction et de délivrance du PC mais aussi le rôle ou la mission dévolue à chacun dans ce processus.

III.4. Imageries de Google Earth

Les images de Google Earth constituent un outil pertinent d'interprétation et d'appréciation de la dynamique d'un espace donné. Elles facilitent la description de l'évolution des espaces urbains et la réduction des espaces agricoles à la périphérie de la commune au détriment de l'avancée de la surface bâtie. Ainsi, pour mieux appréhender la dynamique spatiale de notre zone d'étude, nous avons jugé nécessaire de capturer des images de la zone à des dates différentes : 2004, 2011 et 2016. Une telle analyse diachronique nous a permis de mieux saisir l'évolution du taux d'occupation de la zone à travers les extensions d'année en année de la surface bâtie. Cette analyse temporelle a été utile pour montrer que la périphérie sud de la commune

constitue le réceptacle des nouveaux arrivants en quête de logement. Ces prises d'images en des dates différentes offrent la possibilité d'observer le paysage de notre zone d'étude en différentes périodes, et nous permettent d'avoir une idée sur la dynamique spatiale de notre zone d'étude. Ces images en mosaïques géo-référencées nous ont permis de produire trois cartes d'occupation du sol en 2004, 2011 et 2016. Ces différentes cartes permettent d'avoir une vue d'ensemble de l'évolution de la surface bâtie de notre zone d'étude pendant ces dernières années.

III.5. Traitement et représentation des données collectées.

Nous avons récolté des données qualitatives et quantitatives lors de nos enquêtes. Ainsi, des tableaux et des graphiques ont été réalisés à cet effet pour mieux présenter les résultats de notre recherche. Pour ce faire, un certain nombre de logiciels ont été utilisés :

- ❖ Microsoft Word pour rédiger le mémoire.
- ❖ Sphinx pour l'élaboration et le dépouillement de nos questionnaires ;
- ❖ Excel pour la réalisation des graphiques ;
- ❖ En fin, Arc GIS 9.3 pour la confection des cartes.

III.6. Les difficultés rencontrées

Nous avons rencontré un certain nombre de difficultés dans le cadre de ce Travail d'Etude et de Recherche (TER). Elles sont de différents ordres. Les documents sur la commune de Ziguinchor sont pour la plupart du temps anciens et ne sont pas réactualisés pour être en phase avec la réalité actuelle de l'urbanisation de la ville. Par ailleurs, l'enquête-ménage a été rendu difficile par le refus de certaines populations de répondre à nos questions, pour différentes raisons. Aussi, les difficultés ont été relatives à la réticence des populations qui émettent une certaine retenue, particulièrement, sur les informations liées au statut foncier, à l'obtention d'une autorisation de construire, d'un plan et aux revenus mensuels. Par ailleurs, la réalisation de ce travail a été pour nous une véritable odyssée à cause de suspicions légitimes et de refus de collaboration de certains habitants des sites précaires visités. Le scepticisme de certains habitants des sites précaires conforté semble-t-il, par les promesses non tenues par les pouvoirs publics nous ont par moment porté préjudice. Certains exigeaient de savoir les retombées surtout économiques de notre travail dans l'immédiat, le court, le moyen ou le long terme. Il a fallu expliquer par plusieurs stratagèmes, l'objet de notre travail pour obtenir des informations fiables auprès de nos interlocuteurs.

Malgré les difficultés énoncées, l'enquête de terrain s'est avérée très bénéfique car elle nous a apporté des renseignements très utiles sur les quartiers en question et sur les différents intervenants.


III.7. Organisation du mémoire

Ce mémoire, aussi limité qu'il soit, devra aider les décideurs et planificateurs urbains à mieux traiter les problèmes d'urbanisme, notamment dans les espaces périphériques en pleines mutations sociales et spatiales. Pour ce faire, nous l'organisons en trois parties.

Dans la première partie, nous abordons le permis de construire et ses dispositions réglementaires ainsi que son rôle dans l'aménagement et l'organisation de l'espace urbain. Par ailleurs, nous y présentons la procédure administrative d'instruction et de délivrance du dossier de demande de permis de construire à travers les différents acteurs qui interviennent dans son élaboration. Ce qui nous a permis de mieux comprendre la diversité des acteurs et structures administratives qui concourent à son élaboration et à sa délivrance. Aussi, cette partie nous a permis de mieux apprécier la responsabilité et l'autonomie investies aux différentes structures qui interviennent dans l'instruction des dossiers de demande de PC.

Quant à la deuxième partie, il s'agit d'analyser la nouvelle procédure administrative d'instruction des dossiers de demande de permis de construire et de leur délivrance ; ce qui nous a permis de mieux appréhender les changements intervenus au niveau du circuit de traitement des dossiers avec la plateforme TELEDAC.

Enfin, la troisième partie met en exergue la perception populaire du permis de construire. Cette perception sera axée sur certaines variables, comme la recherche d'un PC avant tout acte de construire, le recours à un architecte pour le plan de construction... Ceci nous amènera à identifier l'ensemble des contraintes auxquelles le demandeur de PC est confronté.



PREMIERE PARTIE :
**LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES**

PREMIERE PARTIE: LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Cette première partie est structurée en deux (2) chapitres.

Le premier chapitre met en exergue les dispositions réglementaires et législatives qui régissent le permis de construire. De ce fait, il sera question ici de passer en revue toutes les différentes étapes que le demandeur doit franchir pour obtenir le document final qu'est le PC ou autorisation de construire auprès de l'administration compétente. Ce qui nous amènera à définir le PC, son rôle ainsi que les différents éléments qui composent le dossier de sa demande. En outre, nous évoquerons les formalités postérieures à sa délivrance et éventuellement les sanctions relatives au non-respect de ses prescriptions en matière de construction.

Le deuxième chapitre met en exergue les différentes structures qui interviennent dans le processus d'instruction et de délivrance du permis de construire et définit le rôle et la mission de chaque structure.

CHAPITRE I : LE PERMIS DE CONSTRUIRE : DEFINITION, CHAMPS D'APPLICATION, ROLE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'OBTENTION

Nous tenons à préciser que, pour la rédaction de ce chapitre, nous nous sommes référés aux dispositions générales et réglementaires du code de l'urbanisme et du code de la construction qui mettent en exergue les servitudes d'urbanisme applicables au permis de construire. Par ailleurs, nous avons pu bénéficier des rencontres avec des agents du Ministère de l'Urbanisme, du Renouveau Urbain, de l'habitat et du Cadre de vie et de l'Agence de l'Informatique de l'Etat (ADIE). Ces derniers nous ont livré des informations relatives au PC.

I.1. Le permis de construire

I.1.1. Définition

Le permis de construire est un document administratif obligatoire et nécessaire qui s'impose à quiconque désire construire un bâtiment (à usage d'habitation, industriel, équipement scolaire, station-service, équipement hôtelier, etc.). C'est une autorisation administrative nécessaire avant toute opération de construction dans les espaces urbains. Il atteste que le projet en cours est en conformité avec les règles locales d'urbanisme et les règles relatives à la sécurité. Il est délivré par la Mairie de la commune qui abrite le site du projet de construction.

I.1.2. Champ d'application du permis de construire

Son champ d'application couvre les constructions privées et neuves, certains travaux sur des constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur (tel que les travaux de surélévation et de reprise de gros œuvre) ou leur volume ou bien encore de créer clairement des niveaux supplémentaires.

Il concerne donc l'ensemble des utilisations des sols ; de la plus complexe (l'opération d'urbanisme) à la plus élémentaire (l'édification d'une clôture) qui se trouvent soumis à une telle autorisation préalable.

I.1.3. Le rôle du permis de construire

Le permis de construire permet de gérer rationnellement le droit des sols. Il permet aux autorités de faire respecter les normes urbanistiques, de sécurité et d'hygiène dans les villes. C'est donc grâce à ce document que les autorités ont un regard sur les modalités et les conditions de construction en milieu urbain. A ce titre, il lutte contre les constructions illicites ou illégales pour garantir la sécurité des personnes bénéficiaires de ces constructions et permettre par la même occasion une bonne organisation de l'espace urbain. C'est l'acte administratif individuel

par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié que celle-ci respecte bien les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation. Arbouche (2012) estime que le permis de construire constitue un élément crucial de détermination de la qualité urbaine et architecturale future du lotissement dans la mesure où il constitue un instrument essentiel d'orientation de la construction et de l'urbanisme. En effet, le droit de construire s'exerce dans le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Le permis de construire est l'instrument principal, le plus efficace et le mieux connu du public (Merlin, 1996). Ceci fait qu'il est exigé à toute construction ou transformation de construction existante. En d'autres termes il vise le respect systématique des normes urbanistiques et architecturales préalables à toute opération de modification ou de nouvelles constructions. C'est ce qui ressort dans l'esprit de l'article 195 du code de l'urbanisme qui pose le principe de sa généralité en des termes vigoureux : « Nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme ».

I.1.4. Cas d'exemption de la formalité d'une demande de PC.

L'exemption est définie par le Grand Robert comme une dispense d'une charge, d'un service commun. Dans le cadre de notre étude, l'exemption d'autorisation est tout simplement une décharge de l'obligation d'obtention d'un PC, dans des circonstances bien particulières. En effet, pour certains types de constructions ou certains travaux de moindres importances, leurs promoteurs sont exemptés de l'obligation de se procurer un permis de construire. Le chapitre IV du titre II du Code de l'urbanisme (partie réglementaire) met en exergue largement, ces cas d'exemption qui relève du régime général et du régime particulier.

Le régime général des exemptions renvoie en réalité au cadre général tel qu'il est présenté par les normes sénégalaises en vigueur notamment le Décret n°2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Ce texte juridique en dresse une liste énumérative.

Primo, aux termes de son article R 215 qui pose les premières exemptions, le décret précise que : « *sont exemptés de l'autorisation de construire sur l'ensemble du territoire national : les travaux courants d'entretien, de réparation ou de ravalement de constructions existantes* ». Ainsi, en posant une telle exemption, le pouvoir réglementaire nous fait savoir que ces travaux étant effectués couramment, ne peuvent pas à chaque fois faire l'objet d'une autorisation de construire.

Secundo, cet article affirme que sont aussi exemptés de l'autorisation de construire « les travaux de construction de clôture d'une hauteur inférieur à deux mètres ». Mais celles-ci doivent être, poursuit le texte, « autres que celles qui bordent les grandes artères notamment ; les boulevards et avenues, les places publiques existantes ou projetées ». Ici l'attention est portée sur la hauteur des clôtures et sur le fait que toutes ne sont pas concernées : les clôtures bordant les grandes artères étant exclues.

Tertio, le décret parle également des « travaux urgents de caractère conservatoire prescrits par l'autorité compétente pour la répartition ou la démolition des murs, des bâtiments, ou édifices quelconques longeant la voie ou la place publique lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ». Devant ces cas de figure, c'est l'urgence des travaux qui exige l'exemption du PC. Cette décharge trouve tout son sens dans la mesure où le rapport de présentation du Décret n°2010-99 du 27 janvier 2010 portant partie réglementaire du Code de la construction disait que ledit texte « vise surtout à renforcer la sécurité dans la construction »

Outre le régime général, le décret n°2009-1450 a prévu un régime spécifique concernant les exemptions. Sur ces entrefaites, l'article R 216 dudit décret paraît très instructif. En effet, aux termes de cet article, nous pouvons relever que : « sont également exemptés sur tout le territoire national ou dans certaines zones seulement, par arrêtés conjoints du ministre de l'Urbanisme et des autres Ministres intéressés, certains types de constructions ou de travaux déterminés en raison notamment de leur caractère militaire ou sécuritaire, ou de leur faible importance à condition qu'ils ne soient pas soumis par ailleurs à des dispositions législatives ou réglementaires spéciales ». L'interprétation de cette disposition fait ressortir une certaine spécificité. En réalité, le décret annonce non seulement la compétence expresse du ministre chargé de l'urbanisme et des autres ministres intéressés, mais aussi il apporte une précision par rapport aux premières catégories d'exemptions pour lesquelles l'on peut penser légitimement, que c'est l'autorité compétente pour délivrer le PC qui délivre l'exemption.

Hormis les cas d'exemptions fixées par les textes, l'obligation de requérir une autorisation de construire pour entreprendre des constructions est très souvent pas respecté dans la pratique des sénégalais.

I.1.5. Procédure administrative de demande et d’instruction du P.C

Le droit pratique de l’urbanisme sénégalais inscrit l’obtention du permis de construire dans un dispositif très complexe. Cela s’explique non seulement par la diversité des acteurs qui concourent à son instruction, mais aussi et surtout par la lourdeur du dossier de demande de PC.

I.1.5.1. La demande d’autorisation (ou permis) de construire

La demande du permis de construire est la première étape en vue de l’élaboration du dossier de permis de construire. Elle est adressée au Maire de la commune qui abrite le site du projet de construction. Cette étape, est normalement faite par le propriétaire légal du terrain ou son mandataire. Cela peut être aussi fait par toute personne qui sans être propriétaire, justifie d’un titre l’habilitant à construire sur le terrain. Elle s’impose aussi aux administrations, aux services publics et concessionnaires de services publics de l’État et aux communes. Ainsi, le propriétaire s’assure que les droits d’usage qui lui ont été concédés sont réels et que l’ouvrage prévu présente toutes les garanties de sécurité.

La demande d’autorisation de construire est établie en sept exemplaires. Elle est signée par la personne qui fait construire ou par son mandataire. Le requérant doit joindre à sa demande un titre de propriété. A ce niveau, l’article R 199 du Code de l’Urbanisme précise que « *Tous plans croupis, dessins, notes de calcul ou autres pièces techniques devront être signés par leurs auteurs réels, avec l’indication de leur qualité et de leur adresse. Certains travaux font l’objet d’un recours obligatoire à un architecte conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur* ».

I.1.5.2. Le dossier de demande

L’article R 201 du Code de l’Urbanisme fait obligation au demandeur de joindre un dossier à la demande, lequel dossier devra comprendre certaines pièces.

La nature du dossier à formuler peut-être de nature ordinaire ou complexe en fonction des types de travaux envisagés, selon les dispositions l’article R 200 du même code.

Ainsi, on a :

1) Les dossiers ordinaires qui sont relatifs :

- aux dossiers individuels émanant des coopératives d’habitat ;
- aux renouvellements d’autorisation de construire de dossiers ordinaires ;
- aux dossiers de demande d’autorisation de construire dont l’instruction peut se limiter aux services techniques du cadastre, des domaines et de l’hygiène.

2) Les dossiers complexes, relatifs aux :

- immeubles de grande hauteur ;
- renouvellements d'autorisation de construire de dossiers complexes les établissements industriels et artisanaux ;
- établissements dans les sites classés ;
- établissements recevant du public (tous dossiers de demande d'autorisation de construire dont l'instruction implique des services autres que ceux énumérés dans le cas des dossiers simples ci-dessus cités).

Différents éléments composent le dossier de demande d'une autorisation de construire.

I.1.5.3. Les éléments constitutifs du dossier

La formulation d'un dossier de demande de permis de construire n'est pas fortuite. En effet, l'article 201 du code de l'urbanisme dans ses dispositions générales, précise que le dossier joint à la demande comprend obligatoirement les pièces suivantes en sept exemplaires :

1. La notice descriptive détaillée indiquant la nature des travaux à exécuter. Cette notice devra indiquer la nature, la qualité des matériaux employés les couleurs des façades afin de juger de l'aspect de la construction projetée.
2. Le plan de situation sur lequel sera figuré l'emplacement destiné à recevoir la ou les constructions avec indication du numéro du titre foncier, du lot ou de la parcelle. Ce plan de situation devra, sous peine de rejet du dossier, permettre d'identifier le terrain sans ambiguïté ;
3. L'extrait de plan cadastral visé par le cadastre ;
4. Le plan de masse coté dans les deux dimensions. Lorsque la demande concerne la construction de bâtiments ou d'ouvrages devant être desservis par des équipements publics, le plan de masse indique le tracé de ces équipements et les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages y seront raccordés. A défaut d'équipements publics, le plan de masse indique les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement ;
5. les plans des façades et les plans de tous les niveaux et les coupes significatives.

La demande est déposée à la mairie ou au service de l'État chargé d'instruire le dossier pour le compte de la collectivité locale concernée. La date de dépôt de la demande est constatée par récépissé délivré par le chef de service ou son représentant ou par son avis de réception postal consécutif à l'envoi de la demande par lettre recommandée. A partir de ce moment,

commence son instruction par les différents services techniques décentralisés de l'administration centrale.

I.1.5.4. Instruction du dossier de demande de permis de construire

Après sa constitution, le dossier de demande de PC est soumis à une instruction de la part des autorités compétentes. L'instruction de la demande correspond à l'examen de la conformité du projet, aux règles applicables et à la préparation de la décision à prendre en conséquence. Elle est le fait des services techniques décentralisés de la Direction de l'urbanisme, des Impôts et Domaines, du Cadastre et de la Mairie. Par exemple, les domaines vérifient si l'individu est en règle par rapport au paiement des redevances et s'il détient un document faisant office de propriété. Selon les dispositions de l'article R 71 du code de l'urbanisme, partie législative, l'instruction de l'autorisation de construire est faite sur la base :

- des règles et servitudes fixées par les plans d'urbanisme applicables à l'emplacement considéré, en particulier celles qui concernent le prospect, le coefficient d'occupation du sol, la hauteur, la localisation, la nature, le volume, l'aspect architectural des constructions et leur intégration dans l'environnement ;
- des normes en vigueur en matière d'espaces verts, de parking, d'équipements collectifs privés ou publics et d'efficacité énergétique des bâtiments ;
- des dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de sécurité, d'hygiène, de santé et d'environnement.

Le délai d'instruction est normalement de 2 mois dans les cas simples. En revanche, si des services extérieurs doivent être consultés, le délai peut être porté à 5 mois à compter de la date de demande. A défaut de réponse dans le délai, le permis est accordé tacitement. Il faut toutefois demander, dans cette hypothèse, une attestation à l'autorité compétente, certifiant qu'aucune décision négative n'est intervenue. Il faut préciser que l'instruction ne vérifie pas si le projet, qui a fait l'objet de demande de permis de construire, respecte les règles de droit privé. A la suite de l'instruction, les décisions sont prises sous forme d'arrêté par le Maire dans les communes ou par les sous-préfets dans le reste du territoire.

I.1.5.5. La décision par rapport à la demande

Après son instruction, trois cas de figure peuvent être notifiés au demandeur :

- **Octroi du permis de construire**

Dans ce cas de figure, les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leur dimension et l'aménagement de leur abord. Le demandeur bénéficie ainsi d'une approbation administrative de sa demande. Ceci lui confère un droit de construire conformément à la demande qui a été étudiée et enregistrée. L'accord signifie que la demande de permis de construire était conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur. L'article 71 de la loi n° 88-05 du 20 juin 1998 portant Code de l'Urbanisme stipule que : *« l'autorisation de construire est délivrée soit par le Ministre chargé de l'Urbanisme, soit par le gouverneur de la région administrative dans le ressort de laquelle la construction doit être réalisée ou par le Directeur chargé de l'Urbanisme dans les conditions fixées par la partie réglementaire du présent Code »*. Cependant avec le nouveau Code de l'Urbanisme de 2010, la tendance est toute autre. Dorénavant les collectivités locales, notamment la commune et la communauté rurale, peuvent délivrer des documents d'urbanisme à savoir les autorisations de construire et les certificats d'urbanisme. L'exposé des motifs de la loi de 2008 portant Code de l'urbanisme affirmait déjà que *« les documents d'urbanisme notamment, l'autorisation de construire, sont délivrées par le Maire et le Président du conseil rural dans le cadre de leur ressort territorial »* Et selon l'article R 74 du Code de la construction, ils sont délivrés après avis de la Commission supérieure de la protection Civile. Mais, là aussi, précisons que depuis la communalisation intégrale en 2013 avec l'acte 3 de la décentralisation, on ne parle plus de communautés rurales car elles sont devenues des communes. Toutefois il faut préciser que la décision qui accorde le permis peut faire l'objet d'un retrait, intervenant soit dans le délai du recours contentieux, soit être justifié par une irrégularité qui vient entacher la décision.

➤ Refus du permis de construire

Cette décision intervient lorsque que l'administration constate à l'issue de l'instruction que les travaux envisagés ne respectent pas les prescriptions légales et réglementaires en matière d'urbanisme (implantation, hauteur etc.). En effet, au sens de l'article R 209 du Code de l'urbanisme, l'autorisation de construire ne peut être accordée que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires et notamment aux règles fixées par les dispositions techniques et les dispositions relatives aux autorisations de construire à titre temporaire, de démolir, au certificat de démolition, ainsi qu'à l'alignement et, s'il y'a lieu au nivellement fixé par l'autorité compétente. S'il y a une erreur ou une non-conformité dans le dossier, l'autorité compétente ne peut pas modifier ce dossier pour le rendre

conforme à la réglementation applicable. Donc la décision de refus est simplement le constat que le dossier n'est pas en conformité avec la réglementation applicable en matière de permis de construire. Lorsque le permis de construire est refusé, la Mairie doit motiver sa décision en fonction des règles d'urbanisme ou de servitudes d'utilité publique existantes. Souvent et de façon officieuse cependant, par les contacts donnés avant le dépôt, la Mairie a pu donner des informations sur ce qu'elle est susceptible d'accepter ou de refuser dans un dossier.

➤ **Décision d'un sursis à statuer**

La Mairie peut également décider de surseoir à statuer. Il s'agit pour elle de différer sa réponse, empêchant ainsi momentanément le projet de démarrer. Ce sursis n'est pas libre (il est motivé par le contrôle juridictionnel) et est très encadré par les textes et par le Code de l'urbanisme. Ce sursis ne peut excéder deux ans et doit être motivé. Il est souvent employé lorsque la commune est en train d'élaborer ou de réviser son Plan Local d'Urbanisme(PLU). Donc par le sursis à statuer, l'administration peut suspendre temporairement sa décision concernant un projet qui risquerait de compromettre la partie d'aménagement envisagé, pendant l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme" (Merlin, 1996).

Il faut savoir qu'à compter de la date de délivrance du permis de construire, un délai de deux ans est accordé pour entreprendre les constructions.

I.1.6. Les formalités postérieures à la délivrance du PC

Après l'avis favorable d'obtention du PC, la Mairie et l'acquéreur sont assujettis à un certain nombre d'obligations telle que :

I.1.6.1. La publicité de la décision

La décision de permis de construire et le dossier doivent être connus du public et consultables. Le délai de recours contentieux des tiers ne commence à courir qu'à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain.

I.1.6.2. L'affichage en mairie

Dans les 8 jours de la délivrance du permis de construire, expresse ou tacite, un extrait du permis ou du document en tenant lieu en cas d'octroi tacite (le récépissé de dépôt ou la lettre de majoration du délai d'instruction) ou de la déclaration est publié par voie d'affichage en mairie pendant 2 mois. Cet affichage a pour but d'informer les tiers qui doivent y avoir accès librement et facilement. Mais cet affichage requiert des tiers qui veulent être informés de toute

décision de construire concernant leur voisinage, l'effort de se déplacer régulièrement en Mairie. C'est pourquoi le législateur prévoit en outre l'affichage de l'octroi du permis de construire sur le terrain d'assiette du projet. Il faut préciser que dans la pratique c'est le requérant qui effectue régulièrement le déplacement à la mairie pour récupérer la notification de l'issue réservée à la demande.

I.1.6.3. L'affichage sur le terrain

Il doit être réalisé par le constructeur, sur un panneau respectant les modalités réglementaires (format et contenu du panneau). Ce dernier doit être visible de l'extérieur et pendant toute la durée des travaux. Le panneau doit notamment mentionner la date et le numéro du permis, le nom du bénéficiaire, la nature des travaux et l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté. Dans cette perspective, une exigence est faite par l'article R 2008 aliéna 2 qui dispose que : *« mention de l'autorisation de construire et de l'identité de son concepteur doivent figurer sur un panneau dressé sur le chantier par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de la décision d'octroi et pendant toute la durée des travaux ».*

L'inobservation de cette formalité peut entraîner des sanctions pénales à travers des amendes. Ces formalités constituent le point de départ du délai imparti aux tiers pour contester le permis, s'ils estiment que celui-ci leur porte préjudice et est contraire aux dispositions d'urbanisme.

Les deux obligations d'affichage sont complétées par une autre modalité de publicité : la mise à disposition du dossier au public. Dès l'affichage de la décision en Mairie, toute personne intéressée peut consulter dans les locaux de la Mairie la demande complète de permis ou le dossier de déclaration préalable, l'arrêté accordant le permis, les avis recueillis au cours de l'instruction.

I.1.6.4. La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C)

Une fois obtenue l'autorisation d'urbanisme nécessaire, la D.O.C est un document qui permet de signaler à l'administration le début des travaux. Le bénéficiaire du permis de construire doit avertir la Mairie du commencement des travaux ayant fait l'objet de demande d'un permis de construire en effectuant une déclaration d'ouverture de chantier. Cette demande peut être effectuée à la Mairie de la commune où se situe le terrain. Toutefois, il faut préciser que le simple envoi d'une déclaration d'ouverture de chantier ne suffit pas à prouver le commencement réel des travaux. Le commencement des travaux se caractérise par : l'installation de palissades autour du chantier, l'arrivée du matériel et les premiers travaux de terrassement etc.

I.1.6.5. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)

La déclaration attestant la fin des travaux certifiés conformes par le maître d'œuvre de la construction ou l'entrepreneur qui est obligatoire, est adressée à l'autorité compétente qui s'assure de la conformité des travaux aux dispositions de l'autorisation de construire, Art. 73 du code de l'Urbanisme, partie législative. Si les travaux sont jugés conformes à ces dispositions, un certificat de conformité est délivré par le Maire ou le Président du conseil rural. Au cas contraire, l'autorité peut ordonner toutes les modifications nécessaires.

C'est à partir de ce moment que l'administration peut amorcer des visites de contrôle ou de récolement pour vérifier que la déclaration est sincère et les travaux réalisés sont conformes aux prescriptions du permis de construire. Cette déclaration clôt l'autorisation accordée par le PC. C'est à partir d'un tel constat que l'administration pourra délivrer le permis d'habitat au promoteur de la construction.

I.1.6.6. Le certificat de conformité et sa délivrance

Le certificat de conformité est un acte administratif qui atteste de la conformité des travaux de construction réalisés avec le permis de construire et les règlements en vigueur en matière d'urbanisme et d'habitat. Il permet à l'autorité de s'assurer que l'ouvrage produit, est bien réalisé dans le respect des normes architecturales, urbanistiques de confort et d'hygiène. Pour ce faire, les agents de l'Urbanisme organisent une visite sur le terrain pour constater de visu la conformité des travaux réalisés par rapport aux plans fournis à la demande du permis de construire. A l'issue de cette visite, un rapport est produit à l'appréciation duquel le certificat de conformité est accordé ou refusé par le directeur de l'habitat et de la copropriété. L'obtention d'un certificat de conformité permet au requérant de solliciter une exonération quinquennale (5 ans) sur les impôts sur le bâti.

Cependant, dans la pratique, le certificat de conformité est plutôt demandé en cas d'acte de vente d'un immeuble.

II. Péremption, coup et sanctions relatifs au PC

II.1. La péremption du permis de construire

Le titulaire d'un permis doit entreprendre les travaux correspondants dans le délai de 2 ans, à compter de la notification qui lui en a été faite. Passé ce délai, le PC devient caduc ou périmé. En vertu des dispositions de l'article R 29 du code de l'urbanisme, 2008, partie réglementaire : *«le permis de construire est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa date de délivrance expresse ou tacite. Il en est de*

même si les travaux sont interrompus et constatés pendant une période supérieure à une année. La reprise des travaux est subordonnée au renouvellement du permis de construire, sur demande motivée de l'intéressé ». Le permis de construire n'a pas donc une durée de validité indéterminée. Il est périmé si la construction n'est pas achevée dans les délais prescrits par l'arrêté portant permis de construire. Pour tout début ou reprise des travaux après les délais de validité précités, une nouvelle demande du permis de construire est obligatoire. Cette dernière est appelée demande de prorogation.

II.2. Demande de prorogation

La durée de validité initiale d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable est de 3 ans. Si les travaux ne débutent pas dans ce délai, l'autorisation est périmée. Dès lors, il est possible de faire des démarches pour obtenir son renouvellement. La durée de validité initiale peut ainsi être prorogée deux(2) fois pour une durée d'un(1) an avec une demande de prorogation. Cette demande doit être faite deux mois au minimum avant la caducité de l'autorisation et il faut que l'administration réponde avant l'expiration du délai de validité du permis. Elle n'admet pas de nouvelle instruction à condition que les prescriptions d'urbanisme et les servitudes auxquels est soumis le projet n'aient pas évoluées de façon défavorable. Ainsi, cette prolongation d'un an peut être demandée deux fois, prolongeant ainsi le délai de validité à cinq ans au maximum. La décision de prorogation peut être expresse ou tacite (le silence de l'autorité compétente pendant deux mois après réception de la demande vaut accord tacite). Elle doit être affichée dans les mêmes conditions que le permis initial. Elle est obtenue auprès du service ayant livré le permis initial.

I.3.4. Le coût du permis de construire

Le coût total varie selon les localités. Il se répartit ainsi :

- une taxe d'urbanisme dont le montant varie de 1 000 à 5 000 FCFA ;
- une taxe municipale ou rurale dont le montant varie de 50 000 à 200 000 FCFA selon la collectivité locale concernée ;
- un extrait de plan du cadastre qui coûte 20.000frs ;
- attestation du cadastre (timbre fiscal 1000).

II.3. Les sanctions

Les règles d'urbanisme imposent à celui qui souhaite procéder à des travaux ou à des aménagements sur sa propriété de solliciter une autorisation auprès du Maire de sa Commune. Leurs violations font l'objet de sanctions dont le Code de l'Urbanisme n'a pas manqué de faire mention. Ces sanctions peuvent être pécuniaires ou pénales. A cet effet, l'article 85 du code stipule que : *« toute personne qui réalise ou entreprend, fait réaliser ou fait entreprendre,*

modifie ou fait modifier des constructions ou installations sans autorisation administrative ou en violation des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur, est punie d'une amende de 100.000 à 10.000.000 ». Ces mêmes peines concernent également les entrepreneurs, les maîtres d'œuvre, ou toute autre personne ayant concouru à l'exécution de ces constructions ou installations. Les constructions réalisées dans une zone non lotie sont assujetties d'une amende de 100.000 à 2.000.000 de francs et une peine d'emprisonnement de dix (10) mois à deux (2) ans ou bien une des deux peines est prononcée. Le service chargé de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol peut lui aussi, démolir les constructions, après les formalités d'usage. Le service peut prendre toutes mesures de coercition nécessaires pour assurer l'application immédiate de l'interruption des travaux en procédant notamment à la saisie des matériaux approvisionnés et du matériel de chantier. Ainsi, la menace de la remise en état, de la démolition ou de l'arrêt de la construction irrégulièrement édifiée constitue un levier dont l'administration usera si nécessaire, comme une épée de Damoclès au-dessus de la tête des populations porteuses de ces constructions illicites. A ce titre, l'article L 376 du Code de l'Urbanisme précise que : « Si les vérifications faites révèlent que les travaux exécutés ne sont pas autorisés ou ne sont pas conformes aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation, il est dressé un procès-verbal de l'infraction. L'interruption des travaux peut être ordonnée jusqu'au jugement définitif sur les poursuites, par le tribunal compétent ». Toutefois, il faut préciser que les différentes sommes recouvrées sont versées dans les caisses du Trésor et réparties conformément à l'article 88 de la loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant partie législative du présent Code.

CHAPITRE II : ROLE ET MISSION DES DIFFERENTES STRUCTURES INTERVENANT DANS L'INSTRUCTION DU PC

Dans ce chapitre nous étudions les différentes structures qui interviennent à l'étude du dossier de demande d'un permis de construire. Il est question de voir le rôle et la mission de chacune d'entre elle afin de cerner la responsabilité de chaque structure dans l'instruction et la délivrance du permis de construire.

II.1. La Mairie

La mairie est une collectivité territoriale dont la mission est de satisfaire aux besoins de la population locale. A la fois agent de l'État et agent exécutif de la commune, le Maire assume une triple responsabilité : disciplinaire, financière et pénale. Les attributions sont multiples à l'image de l'urbanisme et le logement. Ainsi, dans le cadre du permis de construire, la Mairie vérifie que le projet pour lequel le PC est demandé, respecte les dispositions législatives et réglementaires relatives à la construction et à l'urbanisme. Le Maire est l'autorité investie de pouvoir pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable dans les communes qui se sont dotées d'un plan local d'urbanisme, (Article L422-1 du code de l'urbanisme). Il commissionne des fonctionnaires de la commune pour relever les infractions en matière d'urbanisme. En d'autres termes, il vérifie la conformité du projet aux règles d'urbanisme locales (plan d'occupation des sols ou plan local d'urbanisme...), aux règles d'urbanisme nationales, aux règles relatives à la sécurité, la salubrité, l'alignement, la protection des monuments historiques et des sites naturels. L'autorisation de construire devient exécutoire après approbation du représentant de l'État, qu'est le Maire (Article R 197 du code de l'Urbanisme).

Il s'agit là d'un rôle essentiel dans l'application de la législation en matière de construction. L'autorité communale doit faire preuve d'une part, de suffisamment de curiosité pour éviter la réalisation de constructions sans autorisation et d'autre part de suffisamment de rigueur pour garantir le respect des autorisations délivrées. Elle doit par ailleurs se montrer active dans les contrôles et non pas se contenter d'agir sur dénonciation uniquement.

II.2. Le Cadastre

Le cadastre peut se définir comme un inventaire exhaustif et permanent, descriptif et évaluatif de la propriété foncière. Il contient une documentation graphique : le plan cadastral (sans valeur juridique) et une documentation littérale : la matrice cadastrale. Il est perçu comme l'état civil de la propriété bâtie et non bâtie. Sa mission est d'apporter à l'administration fiscale

une estimation suffisante exacte de la valeur locative cadastrale de chaque unité qui sert de base au calcul des impôts relevant de la fiscalité directe comme la taxe foncière sur les propriétés non bâties, la taxe foncière sur les propriétés bâties... Le cadastre évalue tous les biens fonciers, recense les changements fiscaux les affectant et déterminent les bases d'imposition des taxes foncières et d'habitation. De même, dans le cadre de la procédure administrative d'instruction du PC, il vérifie la conformité des plans de construction par rapport aux règles de construction.

II.3. Le Domaine

L'un des objectifs du service des Domaines est de gérer et évaluer le patrimoine immobilier de l'État. En sa qualité d'expert des collectivités publiques, le service du Domaine est appelé à émettre des avis sur la valeur vénale ou locative des biens immobiliers dans différents actes : acquisition ou prise à bail, cessions. Ainsi, l'ensemble des mutations de biens immobiliers et foncier est connu des services fiscaux, qui les conservent, les classent et en forment des fichiers pour assurer leur mission d'évaluation domaniale. Il analyse également la validité des titres de propriété déposés ou si le requérant a déposé quelque chose qui fait office de titre de propriété. Il contrôle le droit réel de la propriété, c'est-à-dire de vérifier si le demandeur d'un PC est titulaire d'un titre de propriété ou d'autres documents faisant office de propriété. C'est après vérification de cette propriété que le Domaine déclare avis favorable à la demande et envoie le dossier au niveau de la commission de contrôle des Opérations Domaniales (CCOD) à Dakar pour l'obtention d'un bail.

II.4. L'Urbanisme

Sa mission comprend l'instruction des autorisations de construire pour le compte de l'État ou dans le cadre de la mise à disposition des communes et les démarches de planification. L'Urbanisme a pour objectifs principaux la mise en application de la politique gouvernementale en matière d'urbanisme et d'habitat et la réalisation d'un cadre de vie décent pour chaque citoyen. Elle a pour missions : l'étude et l'application des schémas et plans-directeurs d'aménagement et d'urbanisme, des plans d'urbanisme de référence, des plans d'urbanisme de détail et des plans de lotissement. L'Urbanisme contrôle également les constructions et occupations irrégulières et participe activement à l'instruction et à la délivrance des permis de construire et des autres pièces d'urbanisme (certificat d'urbanisme, certificat de conformité, attestation d'urbanisme, régularisation foncière). Par ailleurs, la restructuration de quartiers non lotis ou mal lotis, l'étude et la réalisation de projets d'aménagement d'espaces verts publics, la

surveillance de travaux neufs de bâtiments administratifs , leur l'entretien et gestion constituent aussi des prérogatives assignées à la direction de l'Urbanisme.

Donc sa mission principale est de faire respecter les normes de construction, d'assainissement et d'urbanisme.

II.5. La commission du permis de construire

La commission d'instruction du permis de construire est un organe constitué d'un représentant des différents services techniques de l'aménagement de l'espace urbain. C'est cette commission qui analyse et discute des dispositions techniques, des normes architecturales, d'hygiène, des servitudes d'urbanisme et de sécurité du projet de construction qui demande le permis de construire. Cette commission se réunit pour délibérer sur les dossiers de demande de permis de construire.

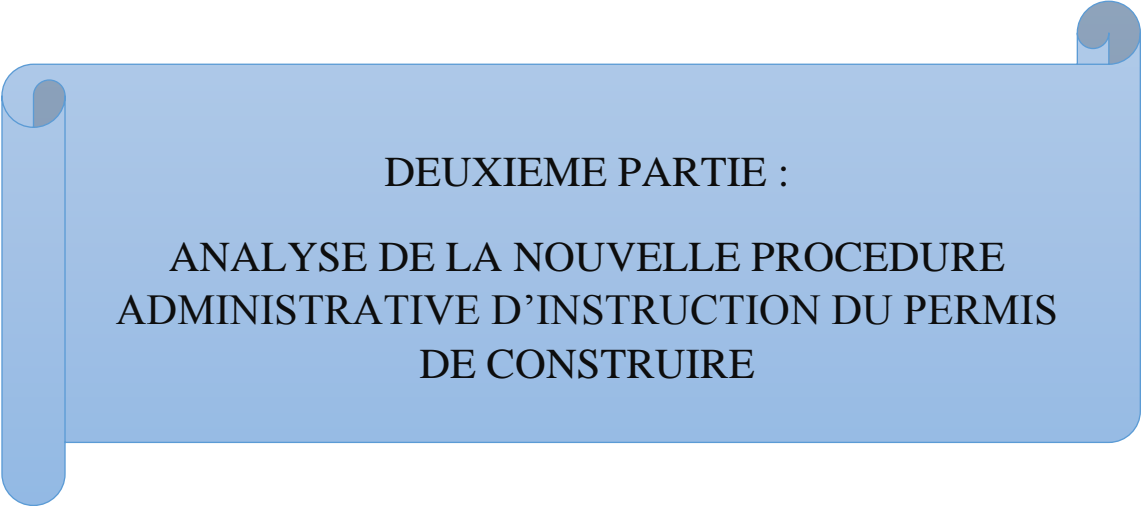
II.6. La brigade de contrôle du permis de construire

Elle existe dans les textes, mais pas sur le terrain. Bureau de contrôle, juste pour un avis consultatif. La croissance quantitative de l'immobilier n'a pas son égale en termes de qualité. Il ne s'agit pas seulement d'exiger des mesures de sécurité, mais de mettre en place les outils d'évaluation de leur application. Les aménagements qui doivent avoir lieu nécessairement à l'intérieur d'un chantier sont connus de tous et ne sont respectés par personne. A qui la faute ? L'absence d'outils de contrôle semble être la principale raison à ces infractions systématiques. Il y a eu un net recul au niveau du suivi et du contrôle de la part de l'administration des constructions. En matière de suivi et de contrôle, le vide juridique joue un rôle important. Actuellement, aucune loi n'oblige le promoteur à sous-traiter avec un bureau d'études ou à se conformer à un bureau de contrôle, qui n'a qu'un avis consultatif.

Conclusion partielle

Il ressort de cette analyse que le permis de construire est une autorisation administrative obligatoire qui permet à toute personne (physique ou morale, publique ou privée) d'édifier une construction. Il vise à garantir le respect de normes urbanistiques de construction et d'habitat. Il s'inscrit à un champ d'application strictement défini, à une procédure d'instruction et de délivrance aux acteurs multiples. Les constructions réalisées sans bénéficier au préalable l'obtention d'un PC sont sujettes à l'arrêt ou à leur démolition par l'autorité compétente qui les considère comme une violation des servitudes d'urbanisme.

Leurs propriétaires sont passibles à la justice et peuvent écoper des amendes ou emprisonnement. Par contre, il ressort de ce circuit administratif d'instruction que le PC n'a pas pour objet d'assurer le respect des règles de droit privé ou des normes de construction ou d'habitabilité. À ce titre, il est délivré sous réserve du respect du droit des tiers, c'est-à-dire qu'il assure uniquement le respect de la réglementation en vigueur. Il en résulte comme la si bien dit Boulet (2011), qu'une construction peut être administrativement régulière mais édifiée en violation des règles de droit privé, et vice versa. Toutefois, il faut préciser que l'obtention de l'autorisation de construire requise est une condition nécessaire à la légalité des travaux ou aménagements entrepris, mais non suffisante, car encore faut-il que celle-ci soit respectée.



DEUXIEME PARTIE :

**ANALYSE DE LA NOUVELLE PROCEDURE
ADMINISTRATIVE D'INSTRUCTION DU PERMIS
DE CONSTRUIRE**

TROISIEME PARTIE : ANALYSE DE LA NOUVELLE PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Cette partie est constituée de deux chapitres :

Dans le premier chapitre, il est question d'étudier la nouvelle procédure administrative d'instruction du PC par la plateforme TELEDAC qui vise la modernisation de l'administration par la dématérialisation des procédures. En effet, depuis 2014, une nouvelle réforme dénommée TELEDAC est entrée en application. Elle nous a permis de mieux comprendre les mutations opérées et éventuellement les raisons qui justifient le lancement.

Dans le deuxième chapitre, on aborde la nouvelle procédure administrative d'instruction et de délivrance du dossier de demande du Permis de Construire(PC) avec la plateforme TELEDAC. Elle vise la simplification des formalités de dépôt, d'instruction et d'obtention du permis de construire. Cette réforme, modifiant profondément les procédures administratives d'instruction et de délivrance des autorisations de construire au Sénégal, mérite d'être étudiée. Une telle étude nous permettra d'appréhender les limites de sa faisabilité sur l'ensemble du territoire national.

CHAPITRE I : LA NOUVELLE REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE

I.1. Pourquoi une nouvelle réforme ?

Cet immense chantier engagé par le législateur veut mettre à la disposition du citoyen des textes plus clairs, plus rapides et plus sûrs. La réforme vise la réduction des déplacements, des charges pour l'obtention du permis de construire et éventuellement des risques de corruption.

I.1.1. Une volonté politique

Depuis 1962, le permis de construire n'a pas connu de grandes évolutions. Cette situation place le pays en deçà des meilleures performances africaines en termes de célérité dans le traitement des procédures. Cette faiblesse a amené le conseil présidentiel de l'investissement et l'*Investment Climate Facility for Africa* (ICFA), soucieux d'améliorer le classement du pays dans la notation de *Doing Business*, à choisir l'Ordre des Architectes du Sénégal (OAS) en tant qu'établissement public à caractère professionnel détenteur d'une lettre de mission de l'Etat, comme bénéficiaire du projet TELEDAC. Cela permet de rapprocher davantage les usagers de l'administration et d'abandonner les habitudes de travail fastidieuses et longues. Il s'agit de renforcer la simplification des procédures et la diligence dans le traitement des dossiers, la clarification d'objectifs et la performance accrue ainsi que la traçabilité et la transparence. Par ailleurs, le logement a toujours fait l'objet d'une préoccupation majeure à travers les différents gouvernements qui se sont succédé. L'État a toujours mené des actions destinées à faciliter l'accès au logement pour tous, accompagnées parfois par des mesures en faveur de l'investissement immobilier. A ce titre, cette nouvelle démarche consistant en substance, à l'informatisation de la procédure de demande et d'instruction du permis de construire vise, à rapprocher davantage l'administration des administrés ou des citoyens, et à rendre le climat des affaires dans un environnement de meilleure qualité architecturale.

Toutefois, les démarches administratives pour construire ont toujours été considérées comme compliquées, budgétivores et lentes, notamment en ce qui concerne l'obtention d'un permis de construire. Certaines difficultés administratives constituaient sans doute un frein à la réalisation de certains projets immobiliers. Fort de ce constat, l'État a jugé nécessaire de simplifier le circuit administratif d'obtention du permis de construire pour faciliter l'acte de construire.

I.1.2. Une réforme nécessaire et attendue

Pour s'imprégner du bien-fondé de cette dématérialisation des procédures administratives, nous avons organisé des rencontres avec les agents de l'Agence De l'Informatique de l'Etat (ADIE) qui gère la plateforme TELEDAC et le Service Régional de l'Urbanisme de Dakar qui participent activement à l'instruction et à la délivrance du permis de construire. A en croire les personnels de ces structures, qui travaillent en complémentarité, la nécessité d'une telle réforme se justifie par les arguments suivants :

- ✓ les procédures à suivre apparaissent complexes et difficiles à appréhender par les usagers ;
- ✓ de nombreux documents sont à fournir et il n'est pas aisé d'en comprendre l'intérêt pour des travaux peu importants parfois ;
- ✓ la longévité des délais d'instruction du dossier de demande de permis de construire, surtout lorsque des pièces complémentaires s'avèrent nécessaires ;
- ✓ les pétitionnaires sont demandeurs de conseils, de contacts et d'explications sur les prescriptions et refus imposés à leurs demandes ;
- ✓ les usagers et les élus reconnaissent le professionnalisme des services instructeurs ;
- ✓ le caractère volumineux des dossiers à traiter, alors que parfois le personnel fait défaut dans les services traitant le PC.

Ces différents facteurs justifient l'approche gouvernementale de réformer un système administratif très compliqué aux yeux des usagers en le simplifiant. Cette réforme est aussi devenue nécessaire en raison du grand nombre de dossiers traités. C'est une démarche qui a permis selon les services de l'ADIE de « *sécuriser et de conserver les archives physiques de permis de construire des directions de la région de Dakar* ». Par ailleurs, la dématérialisation a contribué à l'amélioration du classement du Sénégal, avec une réduction des délais de traitement des délais et des coûts induits. En 2015, le Sénégal a pu avancer de 10 places dans le classement du *Doing Business*. Dans la continuité de sa politique, le Sénégal a entrepris la consolidation des avancées obtenues avec la dématérialisation de la démarche relative à l'autorisation de construire dans la région de Dakar, avec la prise en compte de l'acte³ de la décentralisation.

1.1.3. Des objectifs clairement définis

En vue de faciliter l'acte de construire pour le citoyen, la réforme poursuit les objectifs suivants :

- améliorer la qualité du service rendu aux usagers : en définissant de façon précise et exhaustive le contenu des dossiers et en garantissant les délais d'instruction et de décisions.
- préciser les responsabilités respectives des acteurs de façon à limiter l'insécurité juridique, et cela pour le demandeur, pour l'autorité qui délivre le permis, pour le constructeur et autres professionnels (architectes...).

Le projet TELEDAC dont l'objectif est de faciliter l'obtention du permis de construire et figurant dans les projets de modernisation de l'administration a enregistré plus de 4500 dossiers au niveau des quatre (4) départements de Dakar dans sa phase d'extension. Et aujourd'hui, les services de l'Urbanisme de ces départements et les collectivités locales peuvent délivrer le permis de construire avec la plateforme TELEDAC. La mission principale de l'ADIE est la mutualisation des ressources de l'État en vue de rationaliser les dépenses informatiques, d'harmoniser les choix technologiques des différents services de l'administration, de faciliter les échanges de données et enfin de promouvoir l'accès à l'outil informatique à tous les niveaux.

I.2. La réforme en pratique : ce qui change

La réforme a apporté quelques modifications au niveau du circuit administratif d'instruction et de délivrance du permis de construire. Ces modifications concernent :

I.2.1. Les délais d'instruction

Les délais d'instruction et de délivrance du permis de construire sont passés de 3 mois minimum, auparavant, à moins de 15 jours aujourd'hui pour un dossier simple (40 jours pour un dossier complexe).

Opérationnel depuis mars 2014 avec le concours de l'APIX, du ministère en charge de l'urbanisme, du Bureau Organisation et Méthodes (BOM), de l'Ordre des Architectes du Sénégal (OAS) et du partenaire financier *Investment Climate Facility for Africa* (ICFA), TELEDAC a largement contribué à la réduction des déplacements, des charges (moins 25% sur les coûts supportés par les usagers) et des risques de corruption.

A l'heure actuelle, l'ADIE compte généraliser le projet dans toutes les régions du Sénégal avec le lancement d'une solution de télépaiement pour les taxes liées à la procédure du permis de

construire en collaboration avec la Direction Générale des Impôts et Domaines (DGID) et la Direction Générale de la Comptabilité Publique et du Trésor (DGCPT).

CHAPITRE II : LA NOUVELLE PROCEDURE D'INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DU PC

II.1. Les pièces du dossier

La constitution du dossier de qui est composé des éléments suivants :

- une demande manuscrite adressée au Maire de la commune territoriale compétente ;
- un titre de propriété ;
- une fiche de renseignement ;
- un devis descriptif et estimatif ;
- les plans architecturaux (plan coupe, façades et masse) ;
- un extrait de plan cadastral visé par le service du Cadastre ;
- le plan des fosses septiques ou le système d'évacuation vers le réseau d'égout, s'il existe ;
- une taxe d'urbanisme comprise entre 1000 et 5000 francs CFA ;
- un timbre fiscal de 10000.

II.2. Le scannage

Après sa constitution, le dossier est envoyé au niveau du bureau de dépôt du service régional de l'urbanisme de Dakar qui reçoit toutes les demandes. Il centralise, assure le suivi du traitement des dossiers et procède à leur scannage après vérification pièce par pièce en l'enregistrant dans la plateforme TELEDAC. Le requérant y laisse son numéro de téléphone et son e-mail afin qu'il puisse suivre depuis le processus de traitement de son dossier, évidemment s'il dispose de la connexion. Après le scannage, le responsable du bureau de dépôt de la TELEDAC vérifie toutes les pièces constitutives du dossier. S'il valide le dossier, il l'envoie au niveau du chef du bureau de permis de construire. Ce dernier l'achemine au niveau des impôts et domaines, du cadastre et du bureau d'étude lotissement. Tous ces services donnent leur avis par rapport au contenu du dossier de demande de permis de construire. Si tous les avis sont favorables, le dossier continue son chemin. Il appartient dès lors au chef de bureau du permis de construire de reprendre le dossier pour l'envoyer au chef de service de l'Urbanisme pour qu'il puisse donner son avis. Une fois l'avis favorable du chef de bureau du permis de construire est prononcé, le dossier est directement transmis au niveau de la Mairie pour recueillir leur avis. A ce niveau, il faut que le demandeur paye une quittance au niveau de la perception. La somme est proportionnelle à la surface totale couverte. Après le paiement, le

Maire l'envoie au niveau de la sous-préfecture qui représente l'État du Sénégal. Le préfet, si son avis est favorable, appose sa signature et renvoie directement le dossier, au niveau des services de l'Urbanisme. Arrivé au niveau de l'Urbanisme, on imprime l'arrêté de l'autorisation de construire qui est accompagné d'un timbre fiscal de 10.000 Fr. Dans cet arrêté, est mentionné le numéro de l'arrêté et la date sur les plans autorisés. C'est à partir de ce moment que le dossier est remis au requérant. Le dossier physique est ensuite conservé dans les archives. L'ADIE a été créée en vue de rationaliser les dépenses de l'État grâce à l'informatique.

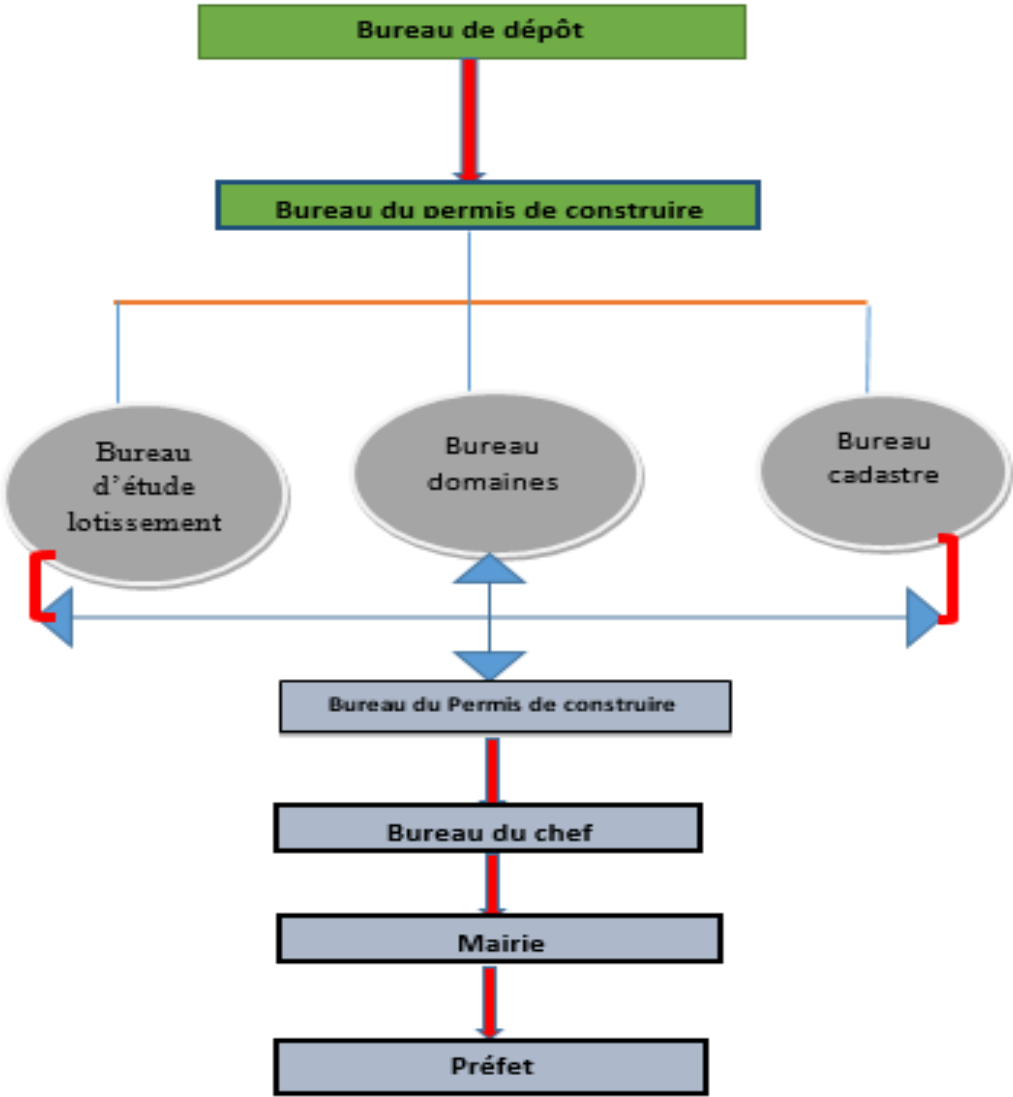


Figure 2: Schéma récapitulatif de la nouvelle procédure d'instruction PC, Service régional de l'Urbanisme de Dakar

II.3. Critique de la réforme

La dématérialisation étant le fait de transformer un document physique en fichier numérique ou de créer directement un document sous forme numérique a forcément des coûts, des risques et contraintes. Dès lors, il est un peu difficile de quantifier les coûts des projets avec un retour sur investissement pour les administrations. Il y a toujours des acteurs présents dans l'administration et qui ont des difficultés à utiliser l'outil informatique au Sénégal. Par ailleurs la dématérialisation de la procédure exige une garantie de l'accès à l'internet à tous les agents de l'administration sur l'étendue du territoire national. Or au Sénégal, la question de l'électricité se pose avec acuité dans plusieurs localités du pays, notamment dans les nouvelles communes issues de l'acte 3 de la décentralisation. Avec des communes non électrifiées, l'on se demande comment réussir l'extension intégrale de la plateforme TELEDAC dans toutes les régions du Sénégal. Aussi, si les communes de Dakar sont bien sensibilisées du projet TELEDAC, tel n'est pas le cas pour les communes à l'intérieur du pays. Ces dernières, au-delà de l'ignorance qu'elles manifestent du projet, manquent de toutes les logistiques techniques et professionnels que réclame la dématérialisation du circuit administratif d'instruction et de délivrance du PC. La dématérialisation appelle à un engagement particulier des Maires de ces communes pour permettre à l'administration sénégalaise de rivaliser sur cette question précise, avec les meilleures en Afrique, voire dans le monde. Ils doivent être conscients des défis et de l'objectif de devenir des relais de l'ADIE dans leurs communes respectives pour la réussite du projet TELEDAC qui appelle à s'adapter à un environnement nouveau. La réussite d'une telle mission veut qu'ils soient outillés techniquement et financièrement. L'entrée en vigueur de l'acte III de la décentralisation a modifié la typologie des collectivités locales. Ce qui a entraîné des changements dans leur nombre et dans les procédures de TELEDAC, impliquant des besoins nouveaux en termes d'équipements, de formation et de sensibilisation au bénéfice des collectivités locales. Il est par conséquent, plus important que tous les acteurs soient au même niveau d'information et de sensibilisation pour la pérennisation de ce projet. C'est à partir de ce moment que le projet portera ses fruits à travers l'amélioration de la notation du Sénégal dans l'amélioration de l'environnement des affaires par le « *Doing-Business* ». Précisons que le permis de construire n'as pas pour objet d'assurer le respect des règles de droit privé ou des normes de construction ou d'habitabilité. À ce titre, il est délivré sous réserve du respect du droit des tiers, c'est-à-dire qu'il assure uniquement le respect de la réglementation en vigueur. Il en résulte comme la si bien dit BOULLET(2011) qu'une construction peut être administrativement régulière mais édiflée en violation des règles de droit privé, et vice versa.

Conclusion partielle

Il ressort de cette analyse que la réforme de la procédure administrative d'instruction des autorisations de construire par la plateforme TELEDAC vise la facilitation de l'acquisition du PC. A ce titre, différentes modifications sont intervenues au niveau du circuit administratif. Toutefois, il faut préciser que cette réforme présente beaucoup de limites au regard des réalités sociopolitiques du pays. Aussi, faudra-t-il évoquer sa méconnaissance populaire. La population locale, notamment dans les profondeurs du pays n'est pas informée la mise en place d'une telle réforme. C'est ce qui fonde le pessimisme au sujet de son extension entière dans toute l'étendue du pays.

TROISIEME PARTIE :
**PERCEPTION ET APPLICATION DU PERMIS DE
CONSTRUIRE : cas de CASTOR et de KENIA**

TROISIEME PARTIE : PERCEPTION ET APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE : cas de CASTOR et de KENIA

Cette troisième partie du mémoire est constituée essentiellement de deux chapitres.

Le premier chapitre met en exergue la localisation et la présentation de nos deux quartiers d'étude. Il s'agira de montrer la situation, limite, trame foncière et superficie de chaque quartier en fonction de ses spécificités géographiques. Ce chapitre aborde également le cadre de vie et l'équipement des ménages de nos sites d'étude. Ce qui nous amènera à se pencher sur le type de logement, de son statut foncier, du statut d'occupation de l'occupant, de son niveau d'instruction, du nombre de pièces constitutifs du logement, de la taille du ménage, de ses revenus et de son équipement en bien immobiliers.

Le deuxième chapitre aborde la représentation de nos ménages de ce qu'est un permis de construire. Il s'agit de savoir quel est leur degré de connaissance et de compréhension des documents d'urbanisme dont l'obtention est impérative avant toute construction de nouveaux bâtiments. Ainsi, l'obtention d'un plan de construction, le recours à un architecte agréé, l'obtention d'un permis de construire et la nécessité de se procurer un PC même en cas de modification d'une construction existante sont autant de paramètres d'appréciation du degré de connaissance des populations des servitudes d'urbanisme à l'image du permis de construire. Seront également abordées les contraintes auxquelles ces populations sont confrontées dans la recherche d'un permis de construire. Ce qui nous permettra de comprendre les raisons qui les poussent à contourner la démarche administration pour faire dans l'informel. Ainsi, des solutions de sorties de crises seront proposées pour arriver à une meilleure gouvernance urbaine.

CHAPITRE I : LOCALISATION ET CARACTERISATION SOCIO ECONOMIQUE DE LA ZONE D'ETUDE

I.1. Situation de la zone d'étude

La périphérie Sud qui abrite nos quartiers d'étude, est située sur le plateau de Néma. Elle est limitée au Nord par le Kansahoudy, à l'Est par Djabir, à l'Ouest par Kandialang Ouest et au Sud par la commune de Niaguissé. (cf. figure 5) Elle constitue un site favorable à l'habitat à cause de ses caractéristiques physiques. L'extension de la ville est bloquée au Nord par le fleuve Casamance, d'Est en Ouest par les deux marigots : celui de Djibélor et de Boutoutte. Aujourd'hui la seule possibilité d'extension spatiale de la ville se fait en direction de la périphérie Sud principalement les quartiers de Kénia et de Castor. C'est la raison pour laquelle elle a enregistré une ruée massive de populations en quête d'habitat, ces dernières années. C'est ce qui explique la dynamique du bâti en cours à Castor et Kénia, comme en attestent les cartes d'occupation du sol des deux (2) quartiers de 2004, 2011 et 2017(cf. figure N° 1, 2 et 3).

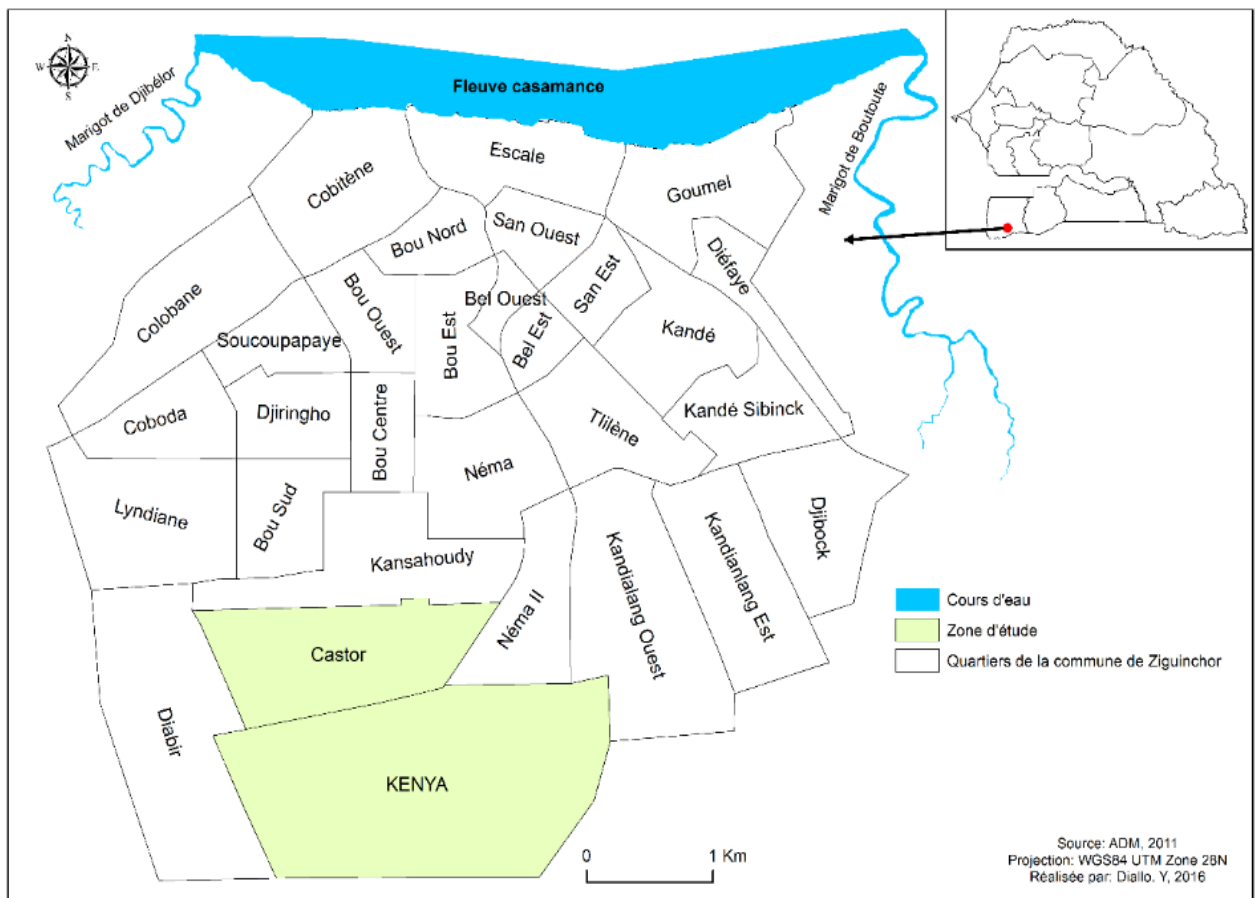


Figure 3: Localisation de la zone d'étude

I.1.1. Présentation des quartiers

I.1.1.1. Le quartier de Castor

Ancien sous quartier de *Néma*, *Castor* a vu ses premiers habitants à partir des années 1990. D'après Adama Sadio actuel et premier délégué du quartier, le premier habitant s'appelle Sandjiba Sagna, ancien gardien du « District sanitaire Belge ». A cette époque, le quartier avait l'image d'une bourgade, avec quelques habitations parsemées çà et là à travers le paysage. A en croire les propos du délégué, l'intensification des constructions à commencer avec le déguerpissement des populations du boulevard des 54 m. En effet, la majeure partie de ces ménages déguerpis avaient bénéficié de parcelles dans ce quartier *Néma*, en guise d'indemnisation de la part de l'État. Aussi, la dynamique du quartier est renforcée avec l'ouverture de l'UASZ qui a attisé l'afflux des populations dans cette zone. Ce qui fait que ce sont des fonctionnaires, ayant accès au crédit qui peuplent la zone surtout à *Castor* du fait de la modernité des constructions et de la prédominance des maisons à étage et en terrasse, que ne peut permettre que le salaire d'un haut fonctionnaire, des hommes d'affaires et autres. Toutefois, il est important de signaler que la plupart des habitants de *Castor*, restent des locataires, (Sow, 2014).

I.1.1.2. Le quartier de Kénia

Kénia est érigé en quartier le 21 Avril 197. Le nom du quartier viendrait de l'expression *kéniafaa*². Fondé par un homme originaire de Boula, un village de la Guinée Bissau, Alfred Boissy dit Biagui Mantouk serait le premier habitant de *Kénia*. Il s'était installé dans les années 1920, puis a défriché de vastes espaces (plus de 5 ha) pour faire venir ses frères qui étaient restés au village. Ainsi les Mancagnes ont été les premiers habitants de *Kénia*. Leur objectif principal était la conquête de vastes espaces pour y développer la culture arachidière (Keita, 2013). Aujourd'hui, le site originel du quartier se trouve à l'extrémité Sud du quartier où l'on retrouve les traces laissées par les premiers habitants. Il s'agit de concessions de type traditionnel (cases en banco). L'évolution spatiale du quartier s'est faite du Sud vers le Nord-Est, après le lotissement et l'intensification du processus d'urbanisation. Considéré comme un ancien village rattrapé par le front urbain, *Kénia* est caractérisé par une forte dynamique spatiale et démographique perceptible à travers son espace.

² C'est une expression Mancagne qui signifie se reposer sous le grand arbre qui existait dans le quartier après les travaux champêtres.

I.1.2. Peuplement des quartiers

Différentes raisons ont entraîné le déplacement des populations à *Castor* et à *Kénia*. En effet à *Kénia* 52% des ménages déclarent que leur présence au sein du quartier s'explique uniquement par l'insécurité qu'ils vivaient dans le monde rural à cause du conflit armé, contre 15% à *Castor* (figure 6). Les inondations que connaît la commune sont également un motif de déplacement des populations dans les deux quartiers. Elles représentent 9% à *Kénia* et 17% à *Castor*. La mobilité résidentielle est un véritable élément caractéristique des ménages de la commune de Ziguinchor. C'est ainsi que 20% des ménages de *Castor* déclare que leur présence au niveau du quartier est liée au problème de location, contre 13% à *Kénia*. La présence de certains ménages dans ces quartiers s'explique par l'obtention de maison individuelle : 42% à *Castor*, contre 22% à *Kénia*.

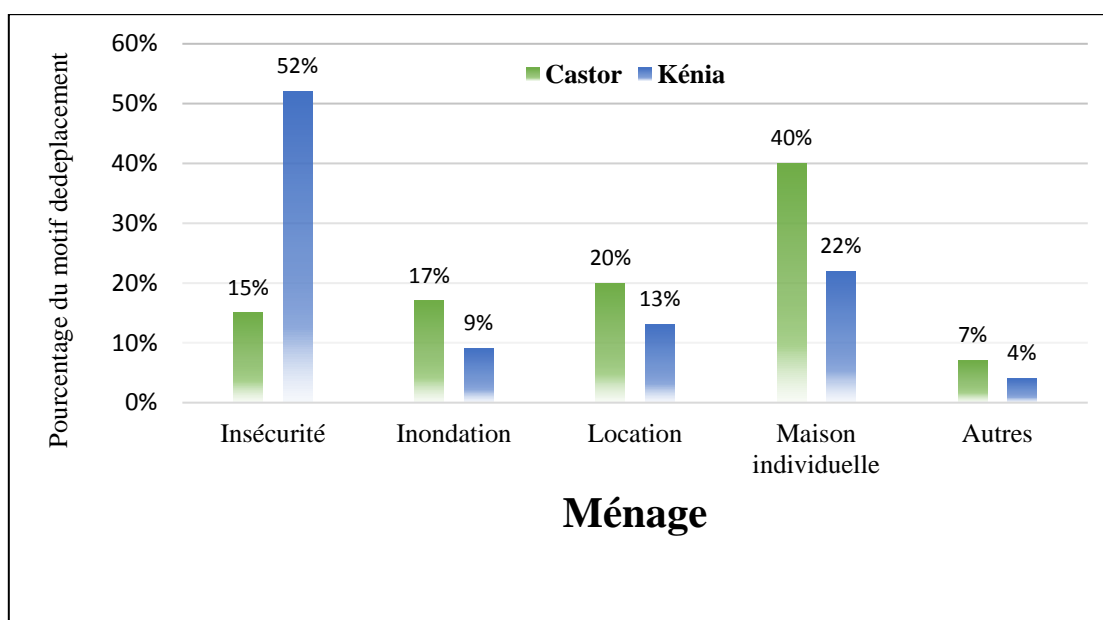


Figure 4: Motifs du déplacement

Ainsi, à la question de savoir d'où viennent les résidents "péri-urbains" de la commune de Ziguinchor, le schéma trop simpliste du mouvement des populations de la ville-centre vers les espaces périphériques est à écarter. En effet, une minorité provient directement de régions ou départements extérieurs et de l'étranger, une autre provient du milieu rural environnant ou des petites villes proches et une majorité de l'agglomération mère. Ce qui explique le caractère hybride de ces espaces marqués par une forte dualité entre les habitudes rurales et celles urbaines, perceptible à travers le paysage urbain.

I.1.3. Trame foncière et voirie

La trame est un élément fondamental d'organisation de l'espace et du tissu urbain. Ainsi, nous nous sommes basés sur les caractéristiques de la voirie (dimensions et situation), l'intensité du trafic et les fonctions assurées par la voirie pour aboutir à leur hiérarchisation. Il en découle de ces caractéristiques, que les deux quartiers ne sont pas très bien desservis en matière de voirie. En effet, les quartiers présentent quelques constructions illégales qui ont entraîné le dysfonctionnement de la voirie surtout à l'intérieur du quartier de *Kénia*. Ainsi, le réseau de la voirie se subdivise en trois catégories principales de voies :

Les voies primaires qui constituent les principaux couloirs de circulation pénétrant et traversant l'intérieur des quartiers. Les voies secondaires, en s'articulant avec les voies primaires, permettent une bonne distribution avec une animation importante. Le réseau tertiaire, très dense, est formé généralement par les rues perpendiculaires au réseau secondaire. La principale voie tertiaire est la route qui mène vers l'Université et qui constitue la limite physique qui sépare les deux quartiers.

Toutefois, il faut préciser que le réseau de la voirie est plus reluisant à *Castor*. Ici, la disposition des constructions et le tracé des axes routiers obéissent à un principe de rentabilité de la construction, du coût et du fonctionnement. Par contre à *Kénia* dans une proportion importante de l'espace bâti, le parcellaire présente une forme très variable. La régularité de la forme et de sa superficie fait défaut dans quelques portions du quartier. De vastes espaces sont lotis dans l'irrespect des normes d'urbanisme. Une telle morphologie a engendré une trame bâtie désordonnée. Ce sont seulement les maisons jouxtant la route qui mène vers l'Université qui présentent la forme d'un parcellaire régulier.

La voirie présente un état piteux dans ces quartiers périphériques. Or la circulation est un élément déterminant dans le rayonnement et la dynamique d'un quartier. C'est elle qui indique où sont les pôles, quels sont les axes, comment les uns et les autres se hiérarchisent. A l'état actuel de la situation, nos sites d'étude présentent un réseau routier très contrasté. Les rues sont sinueuses et sableuses sur toute l'étendue des quartiers qui sont formés de grandes unités inaccessibles aux véhicules.

Cette disposition de la voirie est visible à travers le cadre de vie et l'équipement des ménages.

II : CADRE DE VIE ET EQUIPEMENT DES MENAGES

Les caractéristiques de l'habitat donnent une indication sur les conditions de vie des ménages et le niveau de confort de leur logement. Généralement, les ménages tendent à investir dans le logement et son équipement une fois que les besoins tels que l'alimentation sont satisfaits.

II.1. Analyse du profil socio-économique de l'occupant

II.1.1. Origine de l'occupant

Nous constatons que les populations de *Kénia* et de *Castor* ont des origines diverses. C'est ainsi à *Castor* l'essentiel des ménages (60%) déclare provenir de l'intérieur de la commune. Les ménages qui déclarent provenir l'extérieur de la commune et ceux nés dans le quartier représentent chacun 20 % soit 40 % de la population enquêtée (figure 7).

L'importance de la population provenant de l'intérieur de la commune s'explique par la mobilité résidentielle des ménages. Un nombre important de population s'est déplacé ces dernières années des anciens quartiers de la commune pour habiter à la périphérie de la ville, notamment à *castor*. Cette situation s'explique par un certain nombre de facteurs tels que les inondations au centre de la ville, l'accession à la propriété individuelle, les déguerpissements des populations du boulevard des 54 m et la mobilité qu'exige la location, etc.

En revanche, à *Kénia*, ce sont les populations qui déclarent provenir de l'extérieur de la commune qui sont beaucoup plus importantes (43%), contre 33% des ménages issus de l'intérieur de la commune et 24% des ménages nés dans le quartier (figure 7).

Lors de nos enquêtes, une bonne proportion de la population de *Kénia* a déclaré être originaire du monde rural. L'une des raisons évoquées est le dérèglement des conditions climatiques qui a foncièrement, diminué les rendements agricoles. Il s'y ajoute les effets du conflit armé, plus manifestes dans les villages. Devant une telle situation, les populations fuient pour venir chercher refuge en ville. N'ayant pas suffisamment de ressources financières pour s'installer à l'intérieur de la ville, ces dernières ont tendance à s'arrêter à la périphérie de la ville. *Kénia* constitue un quartier illustratif de cette situation où l'essentiel des ménages y sont installés depuis les années 1980. D'après leur témoignage, le quartier très éloigné de la ville centre, présentait à cette époque, l'image d'un village. Par ailleurs, avec l'accessibilité des ménages au foncier et l'adéquation du prix du loyer à leurs capacités financières, une bonne part de populations déclare avoir quitté les quartiers centraux de la commune.

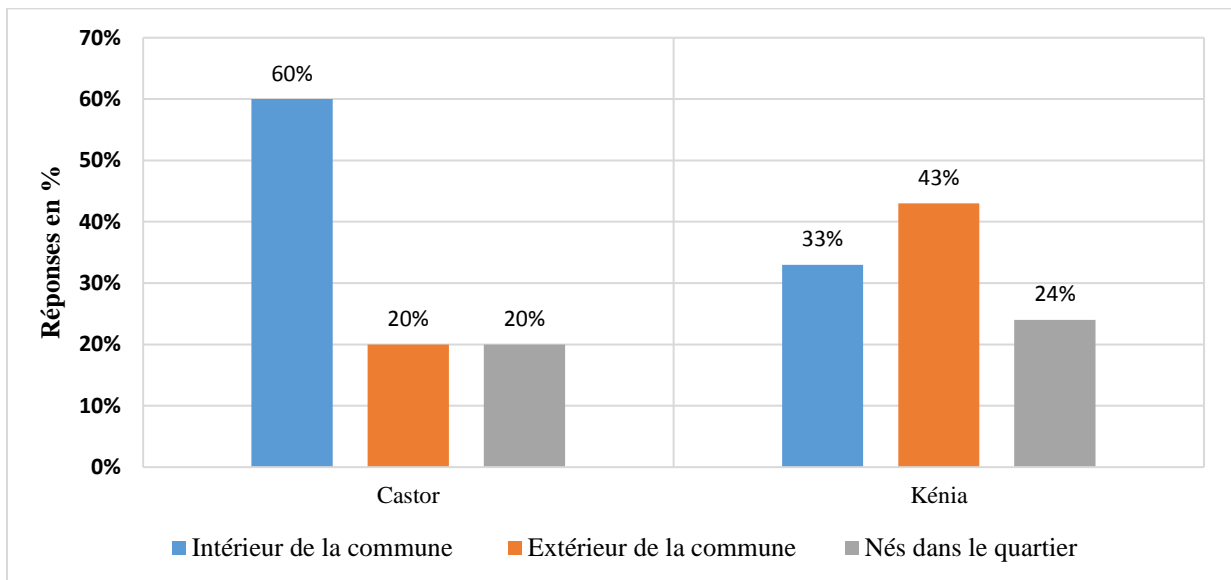


Figure 5: Origine de l'occupant

II.1.2. Niveau d'instruction de l'occupant

Le niveau d'instruction est un indicateur important dans la compréhension du comportement des ménages par rapport aux documents d'urbanisme. Les résultats de l'enquête révèlent une différence de niveau d'instruction entre les chefs de ménage de *Castor* et de *Kénia*. Dans ce dernier, 42% des ménages déclare avoir un niveau primaire partiel, 22% de niveau secondaire partiel, 19% de niveau secondaire complet, 11% de primaire complet et seulement 6% de niveau d'enseignement supérieur (Figure n°8).

La part importante du niveau primaire semble être due au nombre élevé de populations provenant et qui par la suite n'ont pas eu la chance de continuer leurs études en villes.

En revanche, à *Castor*, les ménages sont très instruits d'après leurs déclarations. En effet, 43% des ménages déclarent avoir terminé le secondaire, 25% le primaire complet, 18% le secondaire partiel, 8% de niveau d'enseignement supérieur, contre seulement 6% de niveau du primaire partiel (Figure N°8).

Cela justifie le nombre important de populations provenant de l'intérieur de la commune et d'autres régions du pays et qui ont bénéficié de l'accès à l'éducation dès le bas âge. Il s'y ajoute le nombre de fonctionnaires qui s'y trouvent et qui s'activent dans le public et le privé. Il sied de noter, que le niveau d'instruction discrimine considérablement le risque de construire dans l'illégalité et de vivre dans un habitat de mauvaise qualité. On constate lors de nos enquêtes de terrain, que les chefs de ménage ayant un niveau d'étude assez avancé, construisent le plus souvent en respectant les prescriptions réglementaires du PC. Il en découle que le niveau d'instruction et les capacités d'aménagement du cadre de vie des ménages semblent, à priori,

être liés. Plus le niveau d’instruction augment ou est élevé, plus on aspire à un confort matériel, financier, psychologique, etc. Dans ce sens, il atténue l’effet d’irrégularité et d’insalubrité de l’habitat.

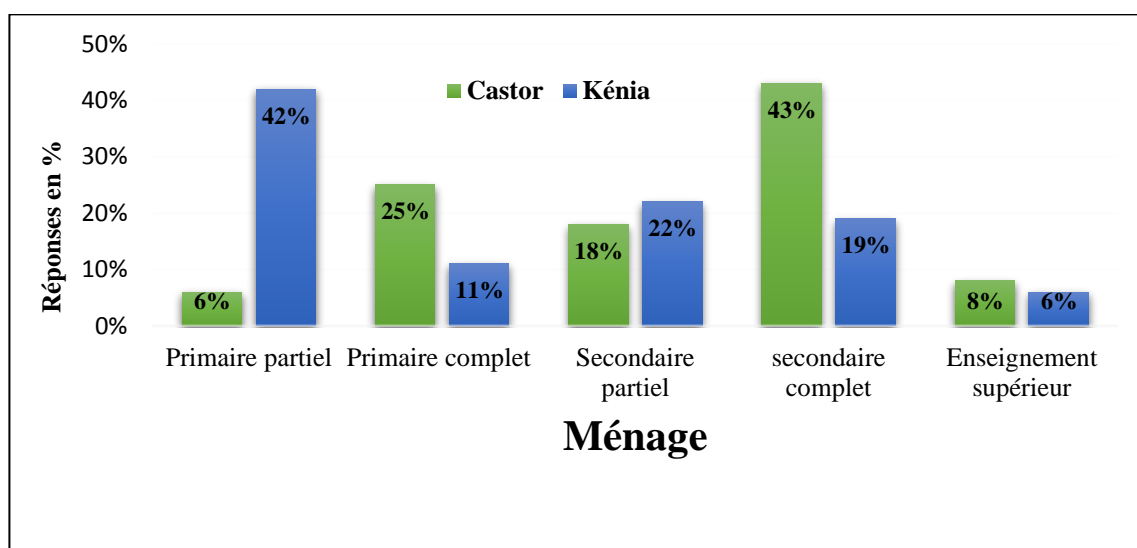


Figure 6: Niveau d’instruction de l’occupant

II.1.3. Situation professionnelle de l’occupant

Les professions, les métiers exercés par les personnes en activité nous permettent de mieux saisir l’importance de l’occupation, qui a une incidence directe sur le revenu du ménage. Ainsi, l’analyse des formes d’occupation professionnelles des chefs de ménages montre que les populations des deux quartiers présentent des professions très diverses.

En effet, 55% des chefs de ménages à *Castor* déclarent d’être des fonctionnaires, contre 36% de profession libérale. A *Kénia* nous avons une prédominance de la profession libérale (57%), contre 27% de fonctionnaires. La variable « Autres » qui représente 16% à *Kénia* et 9% à *Castor* regroupe des chefs de ménages qui ont refusé de nous dire exactement leurs métiers par mesure de prudence. (Figure n°9)

L’analyse montre que le taux d’occupation professionnel est important dans les secteurs d’emplois précaires. Les ménages la plus part des cas de faible capacité financière ; ce qui ne leur permet pas d’être solvables et leur accessibles aux systèmes formels de financement des constructions de leurs logements. *Castor* est par contre le lieu de résidence de certains fonctionnaires intermédiaires du secteur public et privé.

Kénia est un quartier en plein dynamisme, habité généralement par de nouveaux arrivants, qui travaillent notamment dans l’informel. En effet, il existe encore des barrières socio-psychologiques qui empêchent certains natifs de la ville, malgré de nombreuses difficultés, de

faire certains travaux à portée de main. Pendant ce temps, les immigrants (de *Kénia* qui viennent du monde rural le plus souvent) se lancent dans presque tout ce qui pourrait leur procurer de revenus.

L'étude des professions nous montre que le quartier de Castor présente plus d'emplois professionnels, comparé à *Kénia* où les emplois dans le secteur informel (petites activités de l'informel) dominant. Ce qui a une incidence directe sur le revenu des ménages.

En parcourant les différents métiers on constate que ceux de l'informel tout en étant nombreux sont moins représentés à *Castor* qu'à *Kénia*. Une telle situation est à mettre en relation avec le niveau d'instruction qui, paraît, plus élevé à *Castor*.

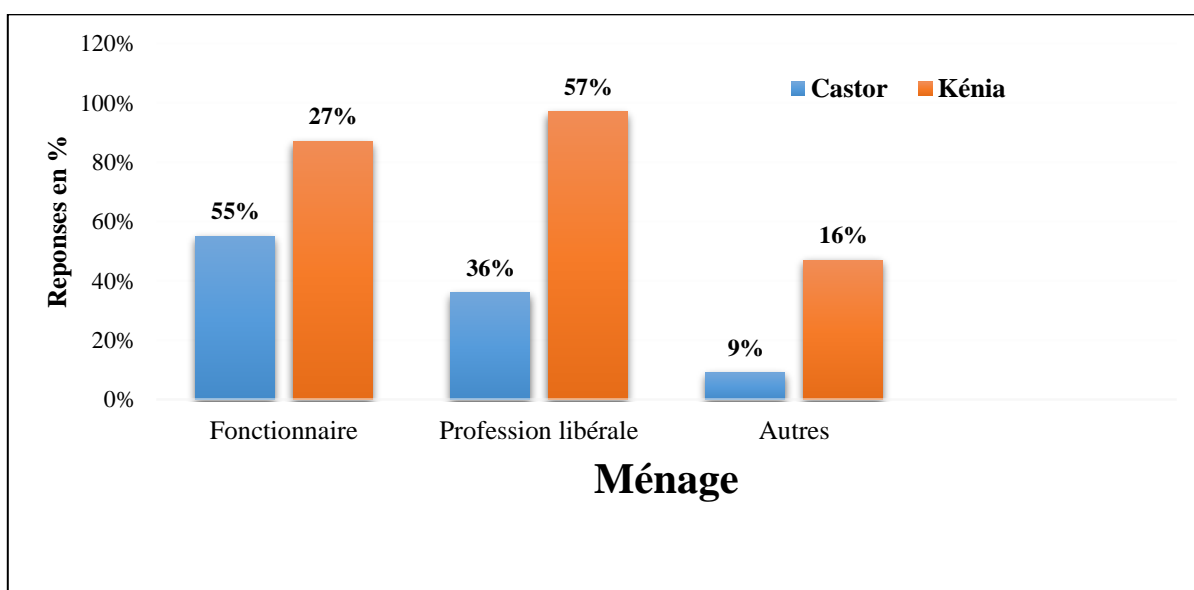


Figure 7: Situation professionnelle de l'occupant

II.1.4. Le revenu de l'occupant

Les revenus sont le point essentiel des études de budget familial. Il faut préciser que l'obtention des données du revenu des ménages était un véritable casse-tête pour nous. Certains chefs de ménage pour différentes raisons (nature de la fonction, source de provenance des revenus, etc.) n'ont pas voulu se prononcer sur la question. La collecte de ces types de données nous a pris énormément de temps lors de nos enquêtes, car il fallait procéder à plusieurs manœuvres pour amener nos interlocuteurs à communiquer. Les résultats de l'enquête, notamment la figure 10, montrent que nos chefs de ménage ont de faibles revenus ; ce qui n'autorise pas l'épargne chez certains d'entre eux. En effet, 36% des chefs de ménage de Castor déclarent n'ont pas de compte d'épargne. On note une proportion de ménages qui ont une capacité d'épargne mensuelle qui se situe dans la fourchette 10000-20000 (32%), 20000-40000 (18%) et 40000-75000 (14%) des ménages. Ces quelques cas de possibilité d'épargne notés dans le quartier, se

justifient par le nombre important de fonctionnaires qui y logent. Travaillant dans le domaine du privé et du public, ces derniers affirment pouvoir mobiliser des ressources pour épargner à la fin du mois, malgré les urgences de la vie quotidienne.

A *Kénia*, 81% des chefs de ménage ne peuvent pas épargner une somme d'argent minime qu'elle soit. Quelques ménages parviennent à épargner une somme d'argent comprise entre 10000-20000 (10%), 20000-40000 (5%) et 40000-75000(4%).

La faible qualification de la population active n'autorise pas sa promotion dans le monde de l'emploi professionnel. Toutefois, il nous a été donné de rencontrer à *Kénia* lors de nos enquêtes, des chefs de ménages sans emplois, mais bénéficiant d'allocations. Ces dernières sont perçues régulièrement et concourent à l'élaboration des budgets des ménages tant bien que mal.

Toutefois, il semble judicieux de préciser la contribution des femmes dans les revenus familiaux, qui peut modifier sensiblement la situation financière d'une famille. Ces dernières s'activent souvent dans le commerce même si elles déclarent être sans profession. C'est le cas de quelques vendeuses de légumes rencontrées à *Castor* et à *Kénia* qui déclarent parvenir à faire leurs achats au fur et à mesure qu'elles collectent le produit issu de leur commerce. Une des caractéristiques des revenus tirés de l'informel de bas niveau est qu'ils sont très aléatoires. Il découle de cette analyse que les capacités productives des populations, peuvent orienter le choix du site et le type d'aménagement de l'habitat. Ainsi, la combinaison chômage, sous-emploi, pauvreté, exode rural conduit les ménages inéluctablement, à construire illégalement un habitat précaire, indécemment et insalubre.

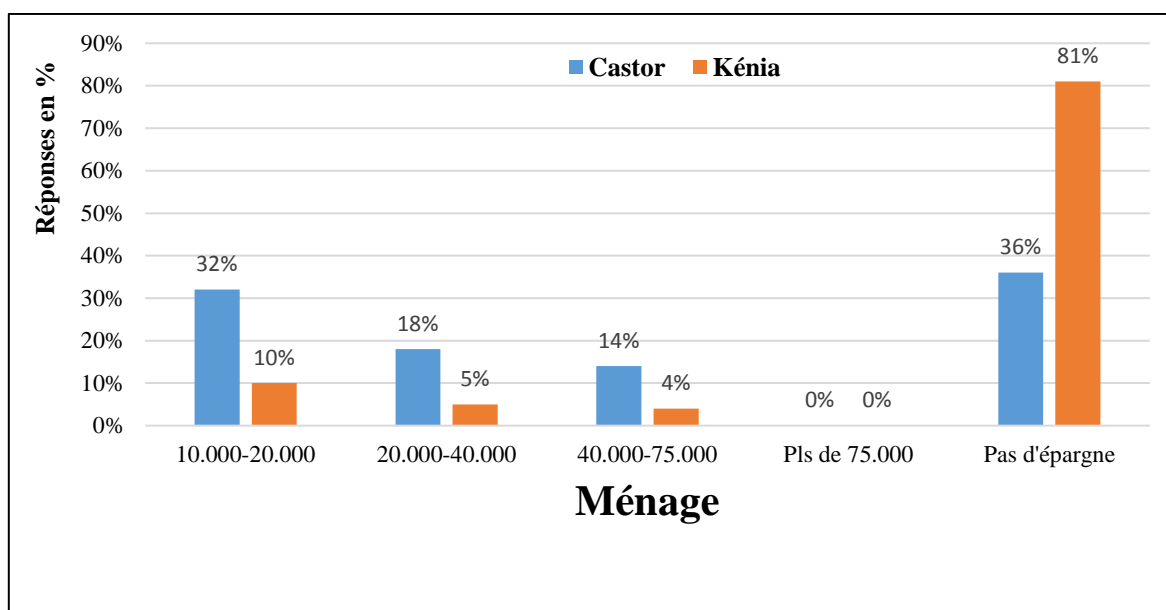


Figure 8:Revenu de l'occupant

II.1.5. Statut d'occupation

Pour mieux cerner les responsabilités au niveau de l'application du permis de construire, nous avons jugé nécessaire de savoir le statut d'occupation des différents ménages. Il s'agit de voir si les ménages sont propriétaires ou non des logements qu'ils occupent. Ainsi, sur l'ensemble du quartier de *Castor*, 36% des ménages enquêtés déclarent être des propriétaires occupants, contre 46% de locataires et 18% d'héberger. A *Kénia* 47% des ménages enquêtés affirment d'être des propriétaires occupants de leurs logements, contre 34% de locataires et 19% d'héberger. (cf. figure n°11) Avec la proximité de l'Université, *Castor* et *Kénia* sont des quartiers très prisés en termes de location depuis quelques années, aussi bien par les étudiants que par le personnel administratif. Certains agents de l'administration publique comme privé ayant une affectation à Ziguinchor ont tendance à chercher une location à *Castor*. Le quartier de *Castor* est mieux viabilisé, avec des constructions au style architectural très attrayant. Aussi, l'assainissement y est meilleur, comparé à *Kénia*. Ceci justifie l'importance des locataires (46%) en son sein au détriment de *Kénia* (34%). Dans ce dernier, certains bâtiments usés et non réfectionnés, sécurisés, ne sont pas attrayants pour la location. Il s'y ajoute les modes de vie de type rural. L'importance de la population hébergée à *Kénia* (19%) et *Castor* (18%) s'explique par le nombre important qui quitte le monde rural sans pour autant avoir une maison en ville. Ainsi, une fois en ville, ils sont accueillis et hébergés par leurs parents, le temps de trouver leur propre logement.

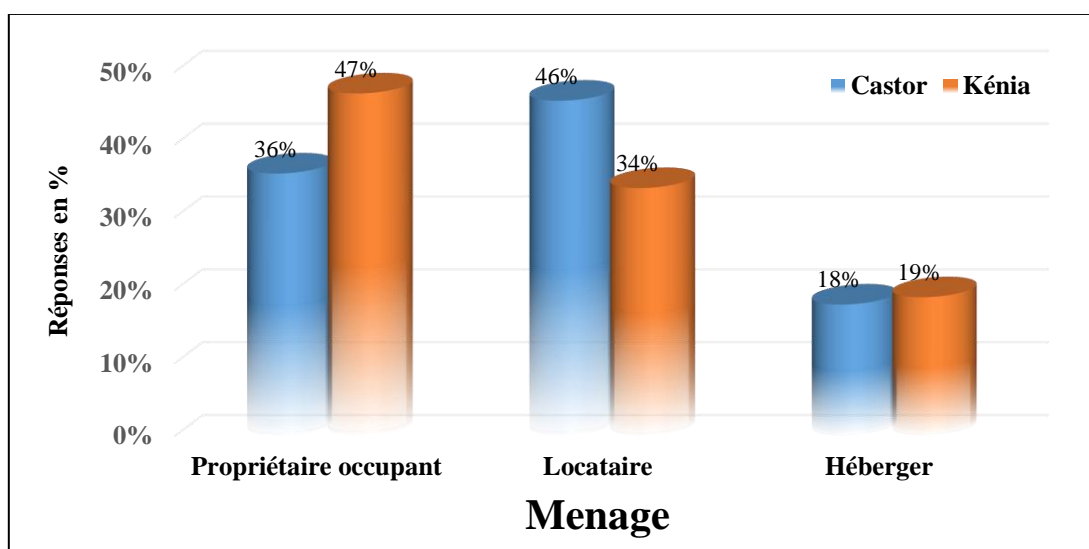


Figure 9: Statut d'occupation des ménages

II.1.6. Statut foncier du ménage

La figure n° 12 met en exergue le statut foncier des ménages de *Castor* et de *Kénia*. C'est ainsi qu'à *Castor* 43% des chefs de ménage déclare détenir des titres fonciers, contre 25% qui ont un permis d'habiter, 8% d'irrégularité et 18% de ménages qui ne savent pas leur statut foncier. A *Kénia*, 39% de ménages déclarent disposer d'un titre foncier, 21% de permis d'occuper, 17% qui sont dans l'irrégularité, contre 11% de ménage qui ne se sont pas prononcé sur leur statut foncier. La classe « Autres », 3% à *Kénia* et 6% à *Castor*, représente les logements qui présentent un statut foncier autre que ceux précités : acte de vente, donation etc.

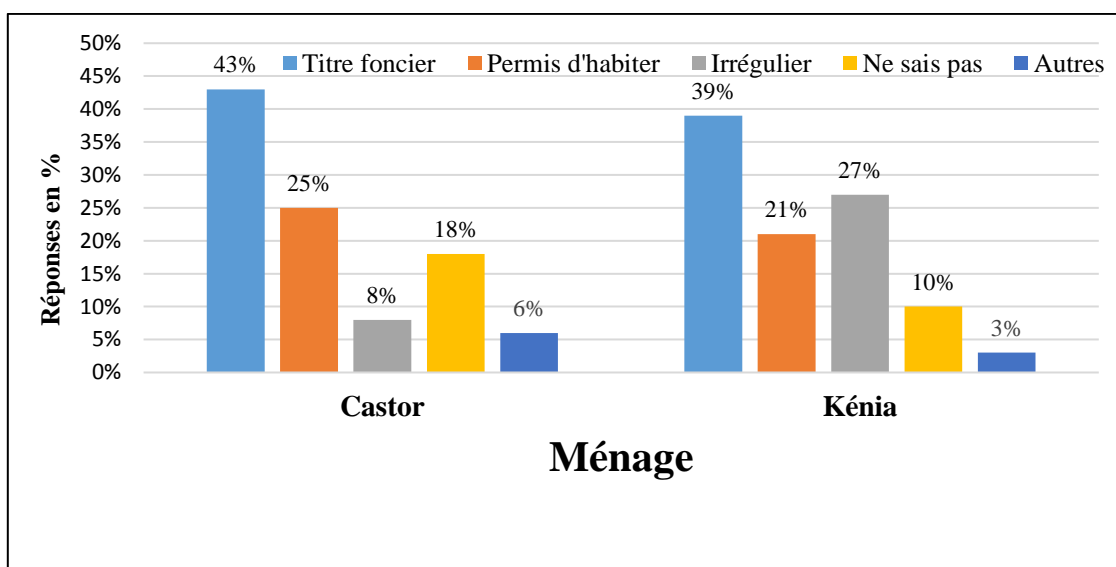


Figure 10: Statut foncier de l'occupant

II.2. Caractérisation du cadre bâti

II.2.1. Type de construction

La surface bâtie de nos sites d'étude présente différents types de construction : moderne (en dure), traditionnelle et mixte. Leurs degrés d'importance varient selon le quartier. C'est ainsi qu'on note 55% de constructions modernes à *Castor*, contre 20% à *Kénia*. Par contre, les constructions traditionnelles et mixtes sont beaucoup plus importantes surtout à *Kénia*. Elles représentent respectivement 38 et 42% de l'espace bâti du quartier, contre 9 et 36% à *Castor* (cf. figure n° 13).

Cette situation peut s'expliquer par le statut d'occupation professionnel des ménages et de leur lieu d'origine. En effet, à *Castor*, une bonne part des ménages est instruite et bénéficiant d'un emploi permanent et générateur de revenus. Ceci fait qu'ils ont la capacité de contracter des prêts au niveau des banques pour pouvoir construire des maisons relativement décentes. *Kénia* est par contre un ancien village rattrapé par le front d'urbanisation. Ainsi, une bonne

partie de ses occupants s'adonnent à des pratiques agricoles ou à des emplois libéraux très instables avec des revenus peu importants. Il faut ajouter aussi le nombre important de ménages provenant des villages environnements qui se sont installés à *Kénia* brusquement. Ces ménages, fuyant l'insécurité à cause de la guerre, ne se sont pas préparés suffisamment pour avoir un logement décent en ville. Ce qui fait qu'ils ont tendance à reconduire les mêmes types de constructions qu'ils ont laissé au village. Ceux qui disposent de peu de moyens y mélangent du ciment juste pour garantir la solidité du fondement de leur bâtiment.

Le résultat est donc un espace bâti varié de par sa physionomie au niveau des deux quartiers. A travers l'auto-construction, on note une prolifération des constructions individuelles de qualité médiocre ; ce qui a accentué le phénomène d'extension des constructions illicites. Ainsi, la dégradation de la qualité à la fois architecturale et urbaine de ce type d'habitat, donne une image désordonnée de l'espace bâti du quartier. « Les règles et plans d'urbanisme ne sont pas assez respectés, ou bien pour plusieurs cas, méconnus » (Amel, 2013).

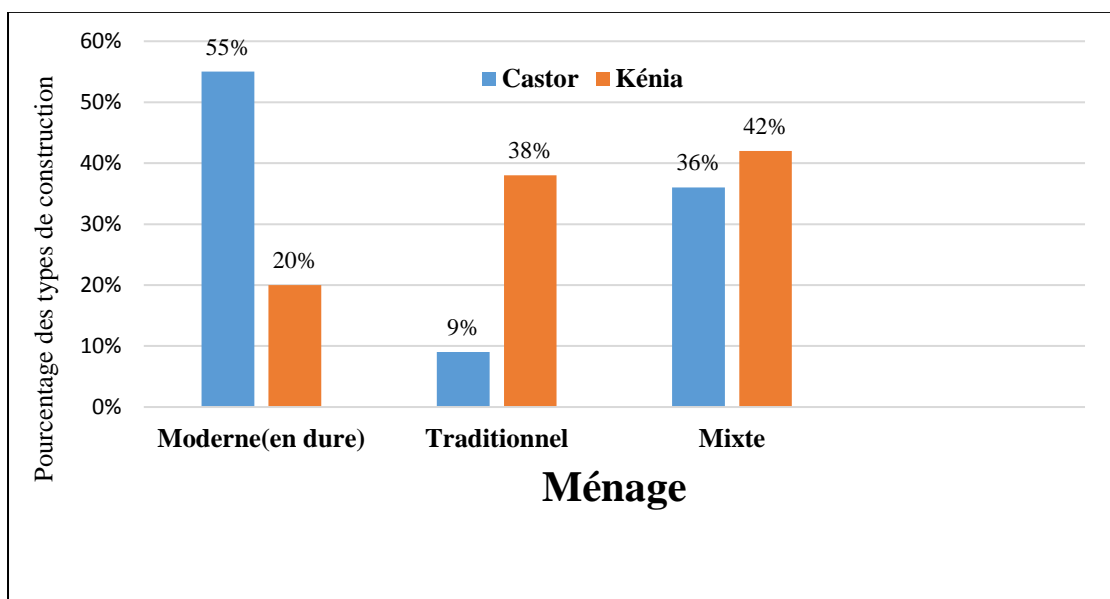


Figure 11: Type de construction



Photo 1: Construction traditionnelle (A) Mixte (B) et Moderne (C)

II.2.2. La nature du bâti

A la lumière de la Figure n° 14, on constate que les constructions dans le paysage de nos sites d'études sont de nature différente : R+, rez-de-chaussée et de bâtiment simple. A *Castor* les constructions de type R+ occupent, de rez de chaussée et de bâtiment simple représentent respectivement 19, 23 et 58% de l'espace bâti, contre 10, 23 et 67% à *Kénia*. Ces caractéristiques du bâti sont tributaires du niveau de vie des ménages. Les ménages de *Castor* présentent plus de revenus conséquents et stables ; ce qui fait qu'ils ont les moyens de construire en R+ ou d'arrêter ce dernier en stade de rez-de-chaussée, le temps d'avoir des revenus supplémentaires pour continuer la construction. Aussi, les retombées de la mise en location ne sont plus à démontrer dans ces deux quartiers. Ce qui fait qu'aujourd'hui, la construction d'une maison à *Castor* et *Kénia* s'inscrit dans le but non seulement d'avoir une habitation en propriété individuelle mais aussi une source de revenus supplémentaires sinon principale par le biais du système locatif. Et ceci figure pleinement dans la stratégie des familles qui ont le moyen d'investir dans l'immobilier.

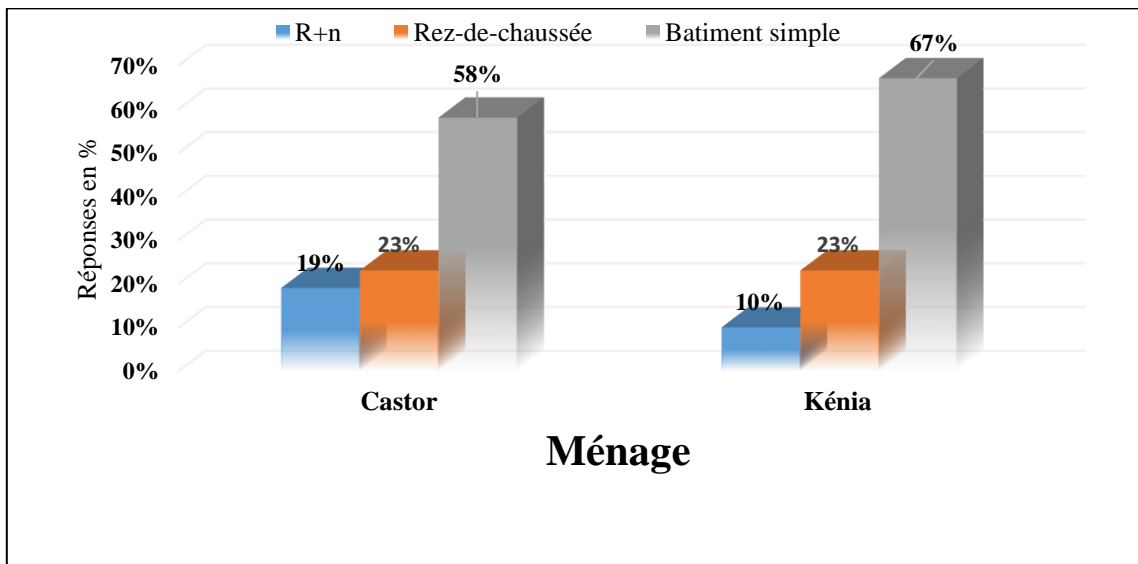


Figure 12: Nature du bâti



Photo 2: R+N (A) Rez-de-chaussée (B) Bâtiment simple (C)

Ainsi, en fonction du type de bâti, on a une toiture bien définie. Dans nos sites d'étude les types de toiture dominants sont le zinc et la dalle en béton, avec parfois du zinc revêtu de la paille de brousse et des fibres. Ces derniers sont plus importants à Kénia, comparativement à Castor. Ce sont des baraques et des cases traditionnelles essentiellement.

II.2.3. Type de revêtement du sol

Le revêtement du sol à l'intérieur des pièces constitue un élément important dans l'étude socio-économique des ménages. Il traduit quelque part le niveau de vie des occupants et de leur confort. Ainsi, à travers la figure n°15, on constate que le dénominateur commun des deux quartiers du point de vue de revêtement du sol est la prédominance du ciment, 51% à Kénia,

contre 47% à *Castor*. Les ménages dont les sols sont couverts de carreaux sont plus importants à *Castor* (38%) qu'à *Kénia* (23%). Autre particularité de *Kénia* est la part relativement importante de ménages dont le revêtement est de type sol nu, 26%, contre 15% à *Castor*. Cela justifie dans une moindre mesure les conditions difficiles dans lesquelles vivent les ménages de *Kénia* qui, rappelons-le la majorité provient du monde rural. Les analyses montrent que les populations démunies socialement, précarisées économiquement sont sur des territoires socialement disqualifiés, dans des logements plus ou moins dégradés.

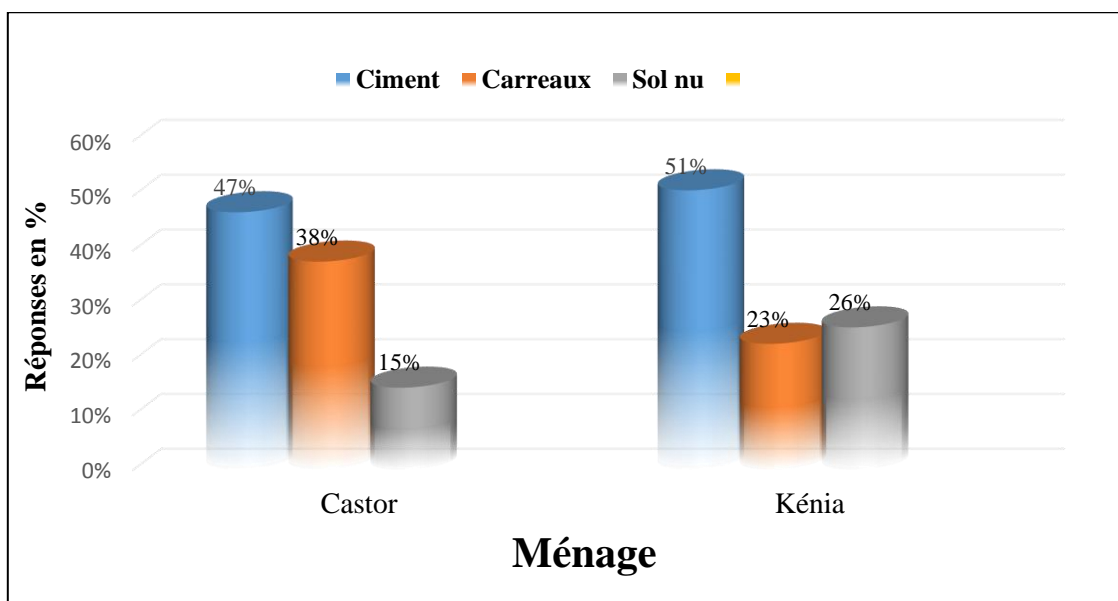


Figure 13: Type de revêtement du sol

II.2.4. Présence d'une cour

Le logement n'est pas seulement considéré comme un bâtiment érigé sur un terrain quelconque. Il inclut de nombreux services connexes pour une vie décente, comme la présence d'une cour. A cet effet, il convient de signaler que selon la figure n° 16, 81% des logements de *castor* disposent une cour, conte 51% à *Kénia*. Le nombre de logement qui ne dispose pas de cour est plus important à *Kénia* (49%), contre 19% à *Castor*. Les populations en construisant ne respectent pas entièrement les orientations en termes de plans indiquées sur le permis de construire. Ce qui fait qu'elles ont tendance a développé des plans qui occupent toute la parcelle sans laisser de patios et de cour. A ce niveau, il faut noter le non-respect de la norme au niveau du coefficient d'occupation du sol, du recul par rapport à la voie et aux voisins.

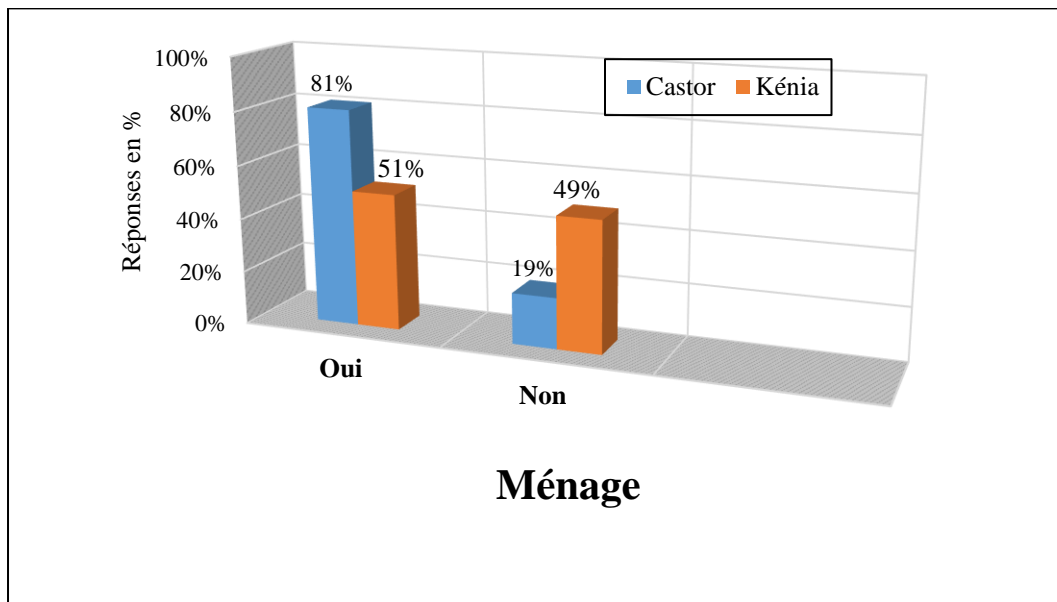


Figure 14: Présence d'une cour

II.3. Structure des ménages

II.3.1. Nombre de ménage par concession

Le nombre de ménage par concession traduit l'importance de personnes vivant dans la même maison. Ainsi, nous constatons, à travers la figure n°17, que les concessions de Castor sont moins denses démographiquement, que celles de *Kénia*. En effet, 43% des concessions de *Castor* présente 1 seul ménage, contre 33 et 24 % de concessions qui ont respectivement 2 et plus de 3 ménages.

En revanche, à *Kénia*, les concessions qui ont plus de 2 ménages sont plus importantes (60%). Il s'en suit ensuite les concessions qui ont 1 et plus de 3 ménages qui représentent chacune 20%. *Kénia*, présente beaucoup de similitudes rurales et plus de populations qui sont perceptibles à travers le nombre de ménages dans une concession. *Castor*, est constitué de petites familles avec une part importante d'un ménage par concession.

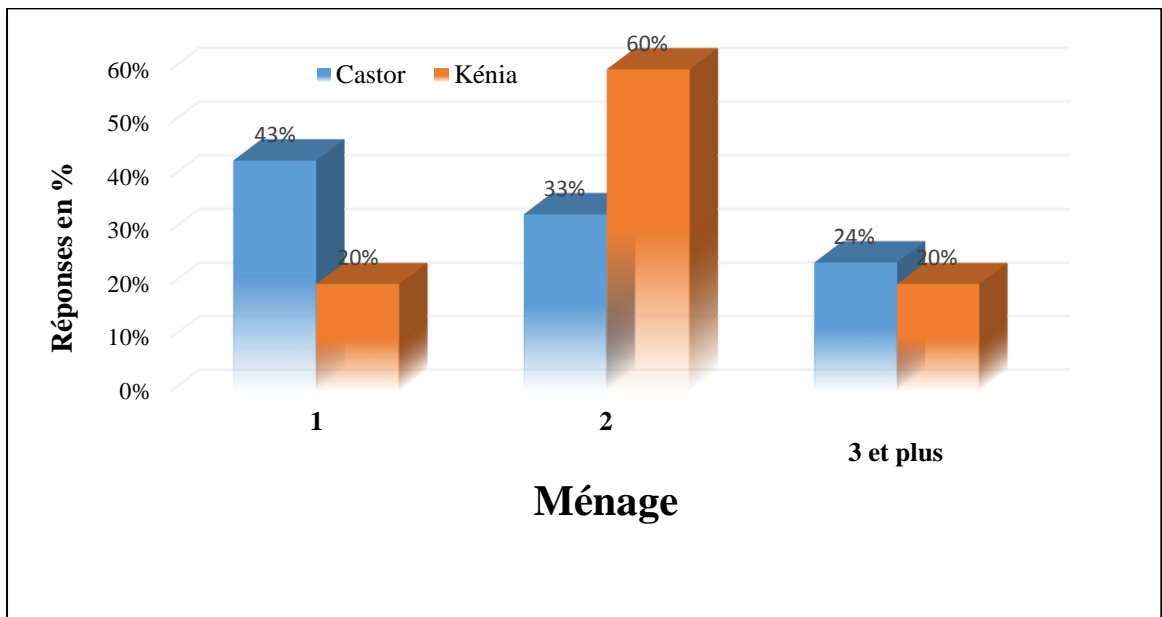


Figure 15: Nombre de ménages par concession

II.3.2. Taille des ménages

La taille des ménages nous renseigne sur le nombre de personnes qui composent un ménage. L'effectif dans les ménages varie selon le quartier considéré. A *Castor*, d'après la figure n°18, les ménages qui comprennent 2 à 8 personnes sont les plus nombreux (56%). Ensuite, viennent les ménages comprenant 8 à 15 personnes (28%). Enfin, les ménages qui font plus de 15 personnes constitue la plus petite classe avec seulement 16%. A *Kénia*, c'est la situation contraire qui se dégage car on a la prédominance des ménages qui comprennent plus de 15 personnes (66%). Il s'en suit les ménages qui comprennent de 8 à 15 personnes (24%) et les ménages présentant un effectif de personnes compris entre 2 à 8 personnes (10%)

Cette situation justifie le caractère semi rural du quartier, avec une démographie très importante. Les familles présentent les caractéristiques de celles du monde rural avec une forte densité. La taille moyenne des ménages est un facteur déterminant des conditions de vie des résidents. Ainsi nous avons constaté que plus la taille du ménage est faible, moins celui-ci est exposé à la pauvreté et vice versa et plus les conditions de l'habitat sont favorables.

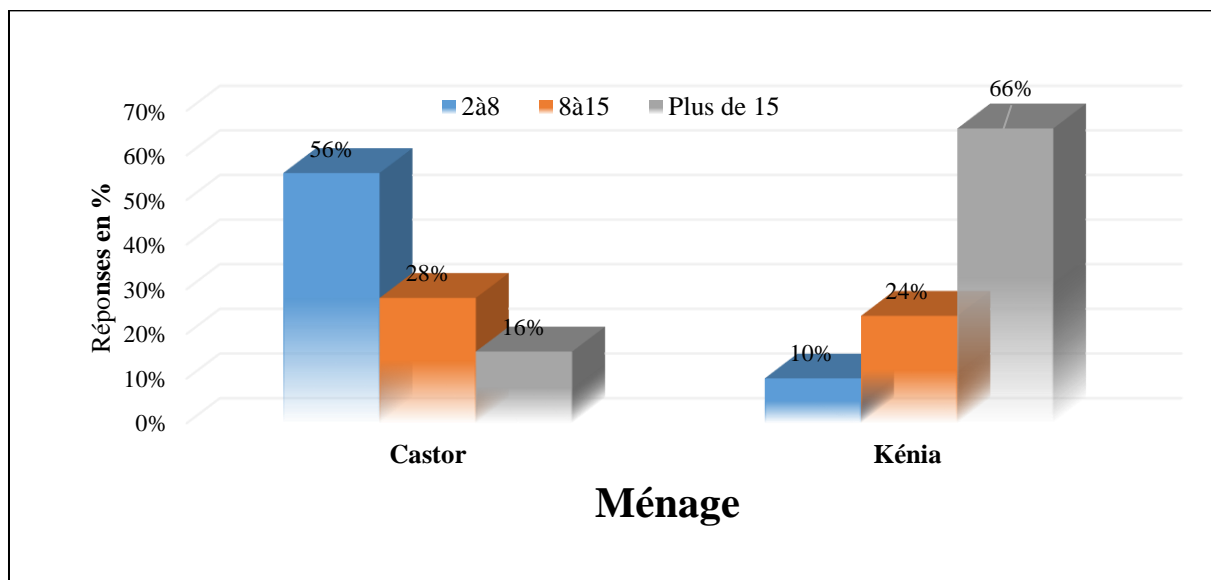


Figure 16: Taille des ménages

II.4. Confort des ménages

Le confort rassemble les éléments qui contribuent à la commodité matérielle et au bien-être. Il comprend aussi la présence et le bon fonctionnement des équipements mécaniques et électriques dans le logement. Dans le cadre de ce travail, nous allons le saisir par la possession des biens mobiliers, l’approvisionnement en eau potable, en électricité... La possession des biens mobiliers et matériels est une donnée importante dans la mesure où elle rend aussi compte du niveau de vie et de la position sociale du ménage dans la société.

II.4.1. Approvisionnement en énergie

L’étude de l’approvisionnement en électricité des ménages nous fait constater des contrastes entre les deux quartiers.

D’après les résultats de l’enquête, perceptibles à travers la figure n° 19, 87% des ménages de Castor sont connectés au réseau d’électricité, contre 56% de ceux de Kénia. La disparité est très importante quand on sait que les ménages de Kénia font plus du double de ceux de Castor. Ce qui fait qu’à Castor c’est seulement 13% des ménages qui ne bénéficient pas de branchement d’électricité, contre 44% des ménages de Kénia. L’importance de la population ne bénéficiant pas d’électricité est tributaire du taux important de ménages d’origine du milieu rural. Ces derniers se retrouvent dans les profondeurs du quartier et affirment de ne pas avoir les moyens financiers suffisants pour demander un branchement au niveau de la SENELEC. Parfois pour des besoins électoralistes, l’on se dépêche de faire des pas inachevés dans le sens de satisfaire

les populations, à en croire les habitants du quartier. Ainsi, c'est le pétrole ou bien la bougie qui constituent essentiellement les sources d'éclairage des ménages.

En synthèse, on peut affirmer qu'une bonne frange des ménages de nos sites d'étude n'a pas accès à l'électrification, surtout dans les profondeurs de *Kénia*.

De même, des ménages occupent à *Kénia* des logements modernes hérités, mais ne disposent pas de ressources suffisantes leur permettant de bénéficier de l'éclairage électrique.

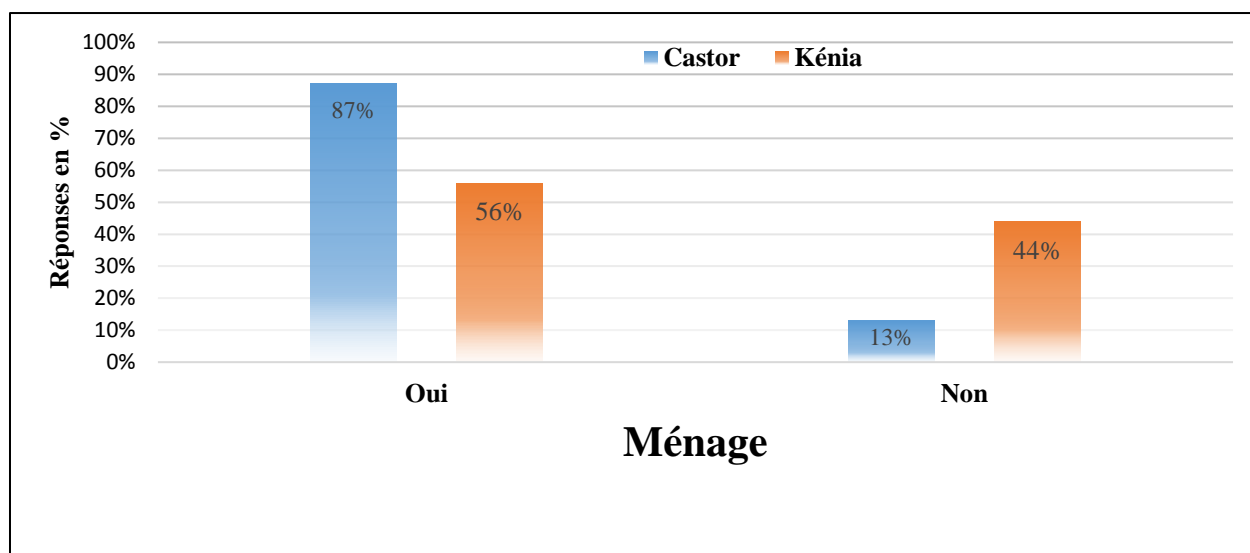


Figure 17: Disposition d'énergie des ménages

II.4.2. Approvisionnement en eau potable

Le service d'eau potable est l'un des éléments indispensables à l'existence humaine. Peu importe la qualité de l'eau, on en fait usage pour satisfaire les besoins de lessive et de cuisine. Les résultats du graphique ci-dessous (figure 20) mettent en exergue les ménages qui disposent d'un branchement individuel à la SDE. Ainsi, on constate 73% des ménages de *Castor* sont connectés au réseau d'adduction d'eau potable contre 27% qui ne le sont pas. Pour *Kénia* 56% des ménages bénéficient des branchements de robinets à leur domicile, contre 44% qui n'ont pas d'eau potable. La plupart des ménages de *Castor* utilisent l'eau de robinet comme eau de boisson. Ce qui fait une part importante des ménages s'approvisionnent de l'eau potable au niveau des bornes fontaines d'AMA et de l'administration SOFORAL. Rares sont les ménages qui utilisent l'eau de puits comme une eau de boisson. Elle est le plus souvent dédiée aux activités domestiques, comme le lessivage et le linge.

A *Kénia*, par contre beaucoup de ménages n'ont pas accès encore à l'eau potable et à un assainissement de base. Ils font recours à des équipements traditionnels comme les puits malgré les risques sanitaires. Cette catégorie sociale, qui ne dispose pas toujours d'un branchement

individuel de la Société des Eaux(SDE) dépend ainsi du bon vouloir des voisins pour s'approvisionner en eau, ce qui n'est pas sans conséquence sociale.

On constate donc que la question de l'eau reste toujours problématique dans les deux quartiers. Bien que le nombre de ménages ayant leur propre robinet représente un pourcentage élevé (notamment à Castor (73%)), un bon nombre de personnes n'en dispose pas encore.

Les ménages font recours à diverses sources pour s'approvisionner en eau en fonction de la répartition spatiale des points d'eau du quartier et du choix des ménages. Ce dernier dépend le plus souvent du niveau de vie du ménage, de son pouvoir d'achat...

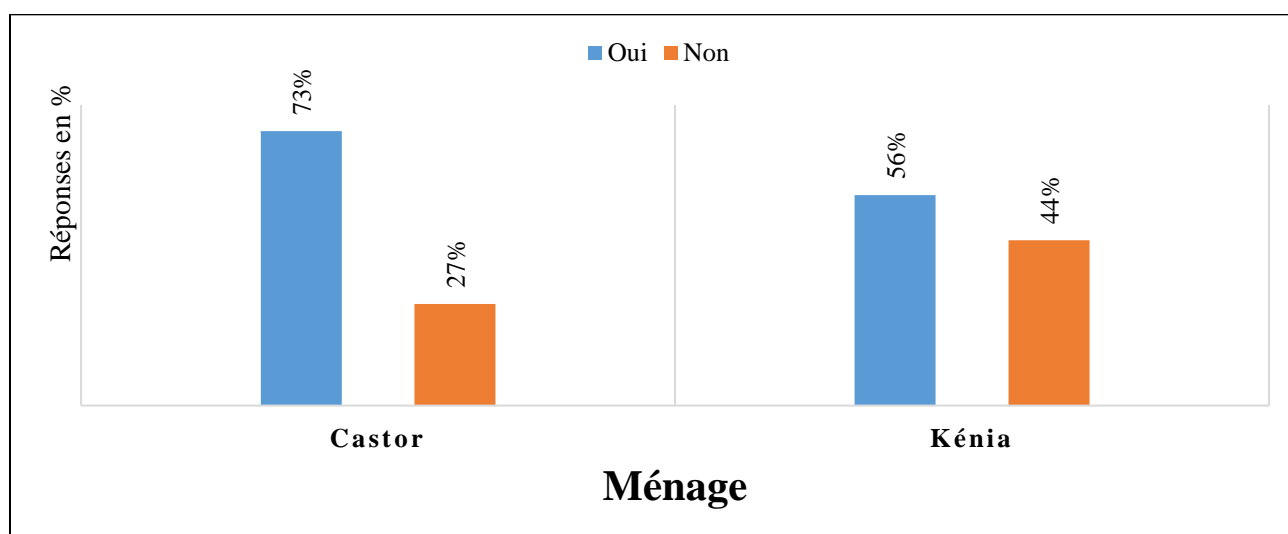


Figure 18: Disposition d'eau potable des ménages

II.4.3. Types d'aisances

Les toilettes représentent une donnée très importante dans l'étude de la salubrité des habitations. Les types de commodité d'aisance dans les logements permettent aussi d'avoir une idée du niveau de vie des quartiers.

A la lumière des résultats de la figure n° 21, 40% des ménages de *Castor* disposent de fosses septiques. Ensuite viennent les latrines améliorées qui constituent le deuxième type d'aisance le plus important (21%). Aussi, on y retrouve les ouvrages d'assainissement constitués de latrine simple et de trous traditionnels, avec respectivement, 18 et 14% des équipements sanitaires dans l'ensemble du quartier.

L'importance des latrines modernes à *Castor* peut s'expliquer par le fait que le quartier abrite de maisons d'assez bon standing. Il est habité par des salariés et des anciens retraités qui ont des revenus fixes et relativement élevés. Ils présentent un cadre de vie amélioré et un niveau d'équipement acceptable. Par ailleurs, l'analyse du statut d'occupation révèle aussi que la plupart des occupants sont des locataires et sont nés hors de la région. Il s'agit des fonctionnaires

venus du Nord du pays ou d'ailleurs disposant de ressources leur permettant de louer des villas souvent chères mais bien équipés. Ceci fait que dans ce quartier on a une prédominance des fosses septiques ou des fosses étanches. C'est le phénomène inverse qui est observé à *Kénia* où on a la prédominance des trous traditionnels (latrines traditionnels) (49%), contre 18% de fosses septiques, 13% de latrines simples et 11% pour les latrines améliorées. Par ailleurs, nous avons rencontré dans ce quartier des chefs de ménage qui ne disposent d'aucune commodité d'aisance. Ils constituent la classe « Autres », 7% à Castor et 9% à *Kénia*. Ces ménages, à la situation économique très précaire et se situant dans les profondeurs du quartier, déclarent utiliser la nature comme le lieu d'aisance. C'est dire que l'évacuation des matières fécales pose un sérieux problème, notamment à *Kénia* où seulement quelques ménages disposent d'égouts. Les ménages vivant dans une pauvreté extrême affirment ne pas pouvoir se procurer une commodité d'aisance moderne. Dans ce quartier réside une part importante de population moins nantie, le plus souvent des agriculteurs. Le cadre de vie y est affecté par le nombre important de personnes par ménage. Ainsi, n'ayant pas de revenus significatifs, ces populations recourent aux latrines traditionnelles comme commodité d'assainissement.

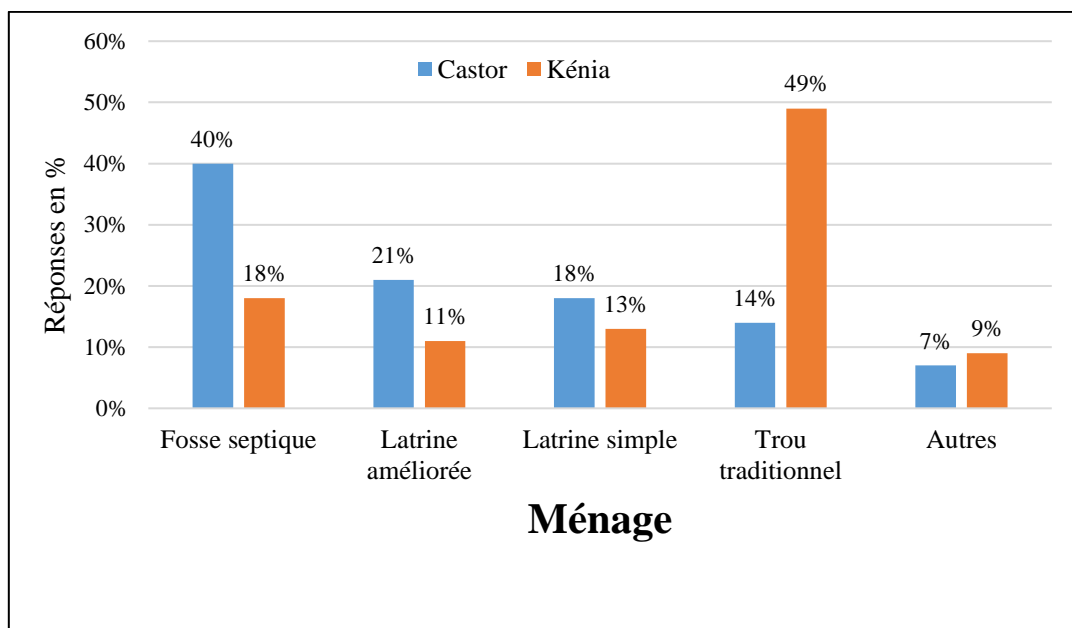


Figure 19: Types d'aisances



Photo 3: Latrine simple (A) Latrine améliorée (B) Trou traditionnel (C) Fosse septique (D)

II.4.4. Localisation de l'ouvrage au sein du ménage

Ces différents types d'aisance se localisent différemment dans les ménages selon les quartiers. Ainsi, on constate d'après la figure n° 22, qu'à *Castor* l'essentiel des ouvrages d'assainissement (52%) se localisent en dehors du bâtiment, 33% dans le bâtiment et 15 % dans la rue. A *Kénia* nous avons la prédominance des ménages qui ont leur ouvrage d'assainissement dans la rue (44%), contre 29% dans le bâtiment et 27% en dehors du bâtiment.

Cette situation justifie la différence de niveau de vie et de situation économique des ménages de nos deux sites d'étude. L'installation des ménages de *Castor* est beaucoup plus organisée et structurée ; le lotissement ayant précédé leur installation. Par contre certains ménages de *Kénia* n'ont pas respecté la position légale de leur ouvrage d'assainissement.

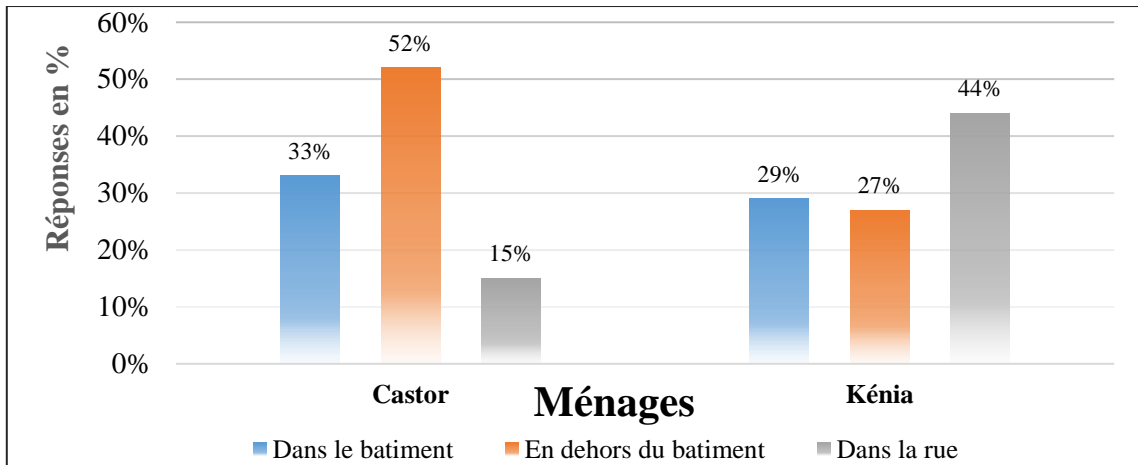


Figure 20: Localisation de l'ouvrage d'assainissement



Photo 4: Dans la rue (A) En dehors du bâtiment (B) Dans le bâtiment

II.4.5. Fréquence de vidange de l'ouvrage

Les résultats de la figure n° 23 mettent en exergue la fréquence de vidange des ouvrages d'assainissement de Kénia et de Castor. Dans ce dernier, 39% des ouvrages restent plus de 4 ans sans vidange, 28% sont vidés une fois tous les 4 ans, 20% deux fois par an, 4% une fois par an et 9% jamais vidés. En effet, c'est dans ce quartier qu'on a enregistré les plus faibles tailles de ménages. Aussi, les plus grands revenus y sont localisés, comparativement à Kénia. Ce qui fait que les populations ont non seulement les moyens financiers qui leur permettent de se payer les services de vidange lorsqu'elles en ont besoin. Mais aussi la taille des ménages ne nécessite pas toujours des opérations de vidange.

A Kénia aussi on a l'importance des types d'aisance qui restent plus de 4 ans sans vidange, ceux vidés une fois tous les 4 ans et ceux jamais vidés. Ils constituent respectivement 35, 19 et 37% des ménages. Ensuite viennent les ouvrages vidés deux fois par an (5%) et une

fois par an (4%). Une telle situation traduit la problématique d'assainissement du quartier qui, de plus en plus, s'étend avec l'augmentation de sa population. Cela pose des problèmes d'hygiène et d'environnement, surtout avec la proximité de la nappe phréatique qui ne permet pas une bonne épuration naturelle des eaux. Cela est d'autant plus vrai quand on sait que l'emplacement de ces différentes commodités d'aisance n'est pas approprié.

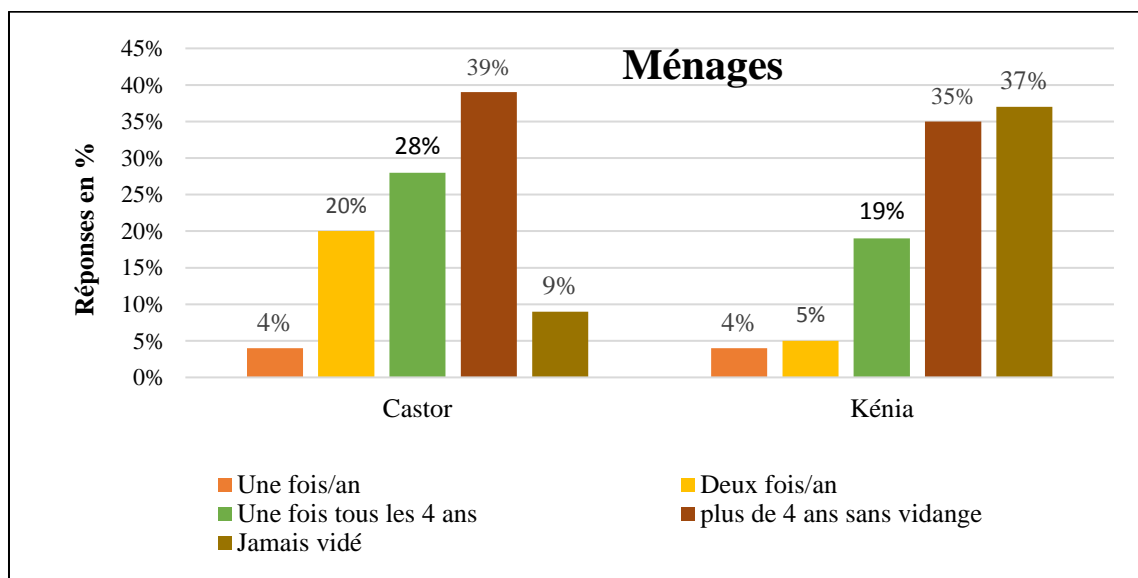


Figure 21: Fréquence de vidange des ouvrages d'assainissement

On constate que ces deux quartiers connaissent de réels problèmes d'assainissement. Le développement d'un système d'assainissement autonome provoque des disparités spatiales selon les zones d'habitat. Une forte dualité existe entre ces deux quartiers. A castor, les fosses septiques prédominent alors qu'à Kénia la latrine traditionnelle est prépondérante. Toutefois du fait des organismes comme AGETIP, ACIDI et ONG CCF à travers les projets AGETIP/ACIDI, les latrines VIP font leur apparition dans plusieurs ménages de nos sites d'étude.

CHAPITRE II. ANALYSE DE LA PERCEPTION DU PC SELON LES MENAGES

II.1. Perception populaire du permis de construire

II.1.1. L'obtention d'un plan de construction et de son confectionneur

L'observation de la figure n°24, révèle une différence notable de comportement des ménages de *Castor* et de *Kénia* par rapport aux documents d'urbanisme qui régissent le secteur de la construction. En effet, à la question « Avez-vous obtenu un plan avant la construction de votre bâtiment ? », 56% des chefs de ménages de *Kénia* déclarent de n'avoir pas obtenu un plan de construction, contre 33% qui en dispose. Par ailleurs, 11% des ménages ne savent pas si les locaux dans lesquels ils vivent ont bénéficié ou pas d'un plan de construction avant leur édification. A *Castor* par contre, on constate que sur la même question, 50% des ménages affirment avoir obtenu un plan de construction au préalable avant de commencer leurs travaux. Les chefs de ménage qui n'ont pas cherché un plan de construction représentent 27%, contre 23% de ménages qui ne savent pas si leurs bâtiments ont bénéficié d'un plan de construction. Les ménages qui ne peuvent pas apporter une réponse par rapport à la question(NSP) concerne aussi bien à *Kénia* qu'à *Castor* en général des ménages en location ou en situation d'hébergement.

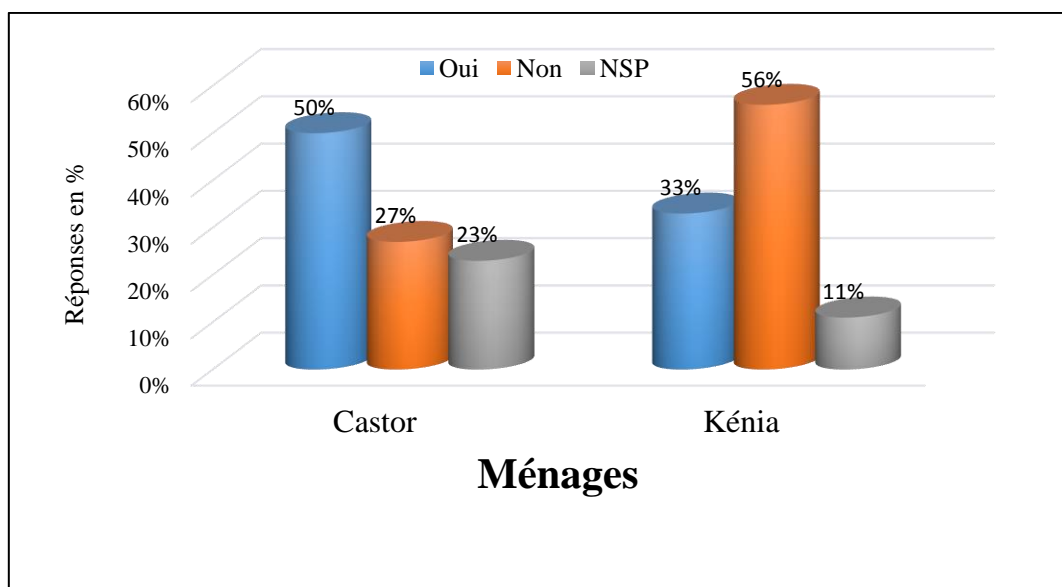


Figure 22: Obtention d'un plan

Ainsi, la figure n° 25, montre que 41% des ménages de *Castor* déclarent avoir élaboré leur propre plan, 28% par un entrepreneur, 22% par un maçon et 9% seulement par un architecte. Ces statistiques révèlent que 91% des constructions ne respectent pas les normes.

Préciser aussi que parmi les 9 % ayant déclaré avoir recouru au service d'un architecte, rien ne nous indique que ce dernier est agréé. *Castor* regorge un nombre important de ménages instruits et qui ont des revenus plus ou moins importants. A *Kénia*, par contre, on note une prépondérance des ménages qui ont élaboré leur propre plan de construction (55%), contre 2% par un architecte, 35% par un maçon et 8% par un entrepreneur. Les chefs de ménage de *Kénia* présentent un taux d'inoccupation professionnel très important. Ceci fait qu'ils ne sont pas très solvables pour payer un architecte afin de bénéficier un plan de construction qui respecte les prescriptions du permis de construire. Ils se contentent ainsi de leur propre dextérité ou de l'affinité avec leur voisin maçon pour avoir un plan qui guide la construction de leur édifice, malgré les incohérences techniques. L'analyse révèle également que les populations de *Kénia* et de *Castor* ont une faible perception du rôle d'un architecte qui doit participer dans l'acte de construire. Ces populations ne savent pas si on doit recours à un architecte pour la construction de leurs maisons même si elles disposent les moyens. Ainsi le fait d'élaborer son propre plan pour construire, le non recours à un architecte en faisant appel aux maçons et entrepreneur justifient le problème d'aménagement de ces quartiers.

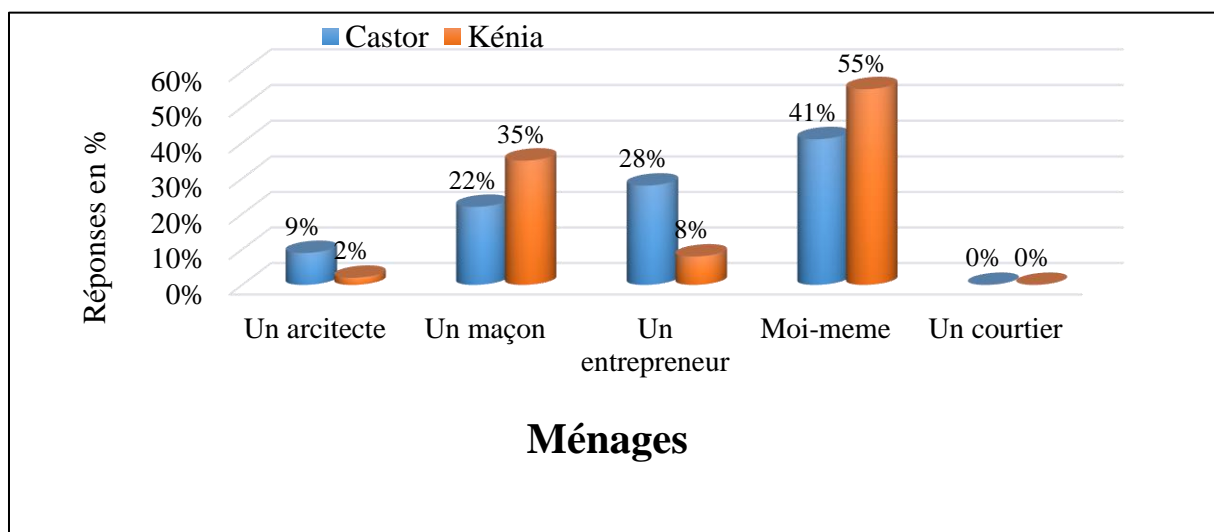


Figure 23: Auteur du plan

II.1.2. Non recours au concours d'un architecte pour la confection d'un plan

« *L'architecture ne peut sauver le monde mais elle peut donner le bon exemple* ». (Aalto, 2012) Cette phrase résume la place si importante de l'architecte dans les opérations de construction. Ainsi, la figure n°26 nous renseigne sur les raisons qui poussent les populations à ne pas solliciter le concours d'un architecte dans leurs projets de construction. A *Castor* c'est

surtout le manque de moyens financiers (47%) qui empêche les chefs de ménage de demander l'avis d'un architecte pour leur construction. Il s'en suit les populations qui déclarent ignorer l'existence de la fonction d'architecte (31%). Aussi, une partie de la population (22%) déclare que la nature de leur construction ne nécessite pas l'intervention d'un architecte. Ce sont surtout des constructions de type traditionnelles, qui ne sont pas très importantes dans le paysage urbain du quartier. Ce sont surtout les difficultés d'ordre financier qui poussent les populations à construire sans faire appel à un architecte à *Castor*. Une part importante de la population de *Castor* est consciente que le recours à un architecte est une obligation pour la conception d'un projet de construction urbaine ; qu'il s'agisse de la construction d'une maison, de la transformation ou de l'agrandissement d'un bâtiment. Au niveau de *Kénia*, ce sont les contraintes d'ordre ignorance et financières qui handicapent les populations de recourir à un architecte. Ces contraintes représentent respectivement 47 et 39%, contre 14% qui estiment que leur construction ne nécessite pas l'intervention d'un architecte. L'importance des ménages qui n'estiment pas nécessaire de recourir à un architecte laisse présager le nombre important de bâtiments qui ne respectent pas les normes architecturales de construction dans le quartier. Ces ménages déclarent que les difficultés financières dans lesquelles elles vivent ne les autorisent pas à payer le prix de l'intervention d'un architecte.

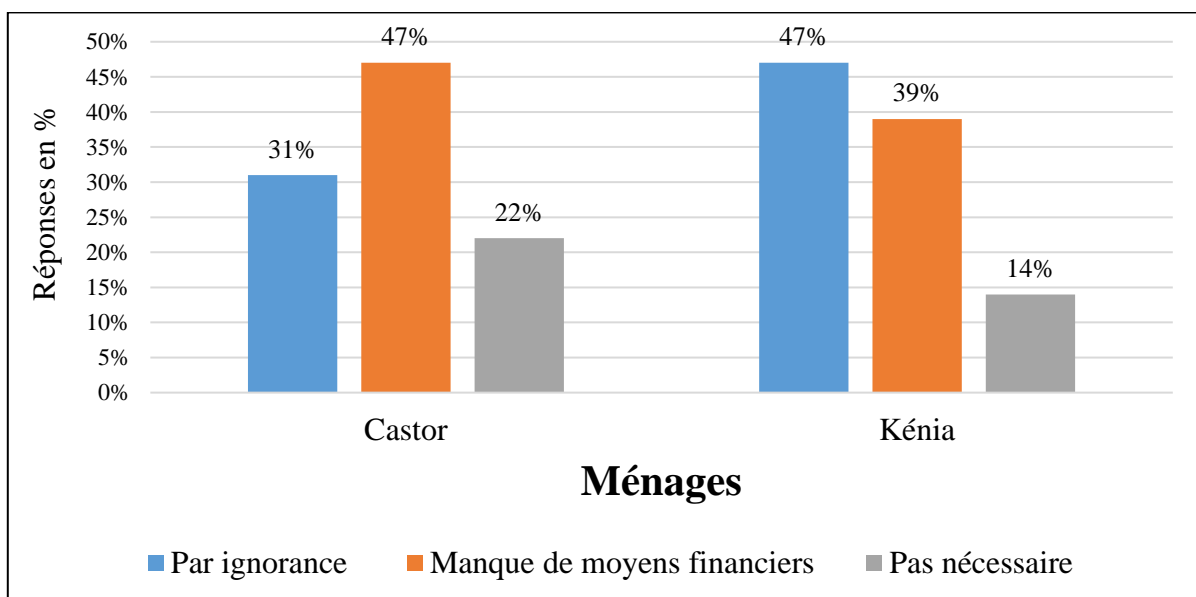


Figure 24: Raisons du manque de sollicitation d'un architecte

II.1.3. L'obligation d'obtention d'un permis de construire

La question « Est-ce que l'obtention d'un PC est obligatoire, pour construire ? », nous renseigne sur la perception, le niveau de connaissance et de compréhension par les populations

du PC. Une telle perception varie d'un ménage à l'autre, selon le site d'étude. C'est ainsi, à travers la figure n° 27, 47% des ménages de Castor enquêtés déclarent être conscients de la nécessité fondamentale d'avoir un PC avant toute construction. Toutefois, une frange des ménages (26%) affirme que l'obtention du PC n'est pas une obligation, contre 27% des ménages qui ne savent pas. A Kénia, 60% des ménages déclarent que l'obtention au préalable d'un PC avant le démarrage des travaux de constructions n'est pas obligatoire. Ce sont des ménages d'origine le plus souvent rurale. Ceci fait qu'ils ont une faible connaissance des documents d'urbanisme à l'image de l'utilité du PC. C'est seulement 22% des ménages du quartier qui ont répondu « oui » à cette question, contre 18% qui ne savent pas (NSP). L'attitude de certains ménages de ne pas répondre à la question s'explique dans les deux quartiers par la peur de remettre en cause la fiabilité et la validité de leur construction déjà faite ou en cours de réalisation. Cette situation justifie la méconnaissance populaire du document de PC.

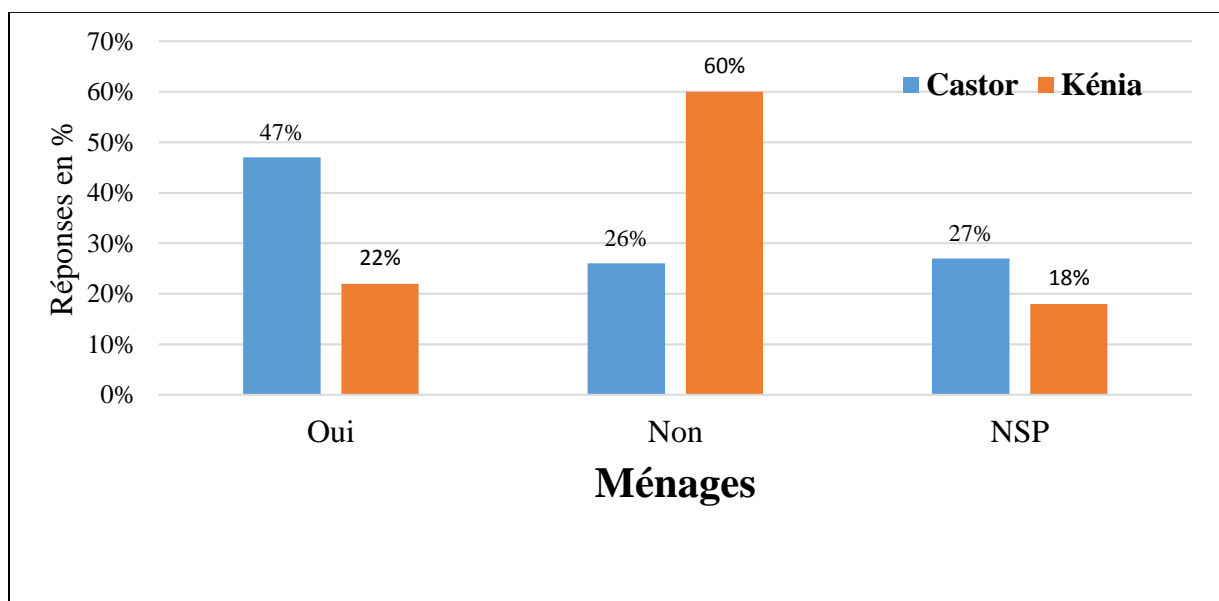


Figure 25: Obligation d'obtention d'un PC

II.1.4. L'obtention d'un PC et son instructeur

Nous constatons à travers la figure n°28, que 57% des ménages de *Castor* ont obtenu le permis de construire avant de procéder à la construction de leur maison. C'est seulement 22% des ménages interrogés qui déclare de ne pas avoir obtenu un PC, contre 21% qui ne se sont pas prononcés sur la question. A *Kénia*, 38% des ménages déclarent de n'avoir pas demandé un PC avant de construire, contre 42% qui déclarent avoir obtenu un PC et 20% qui ne savent pas. L'importance des ménages n'ayant pas cherché un PC renseigne sur la qualité du bâti dans

le quartier. Les populations ne respectent pas les prescriptions du PC. Or « l’habitat en milieu urbain est vraisemblablement le produit d’un ensemble de contraintes constructives, liées à des normes, des règlements, des savoirs faire et des choix de matériaux » (Amel, 2013). Tel n’est pas le cas pour une bonne partie de l’espace bâti de *Kénia*. Il se fait remarquer à *Kénia* plusieurs constructions dans les parcelles qui naissent spontanément sous l’œil passif et impuissant des autorités urbaines. Ainsi, le permis obtenu, connaît une variation de son lieu de délivrance d’après les réponses à notre questionnaire. En effet, la figure n° 29 montre la diversité des structures qui délivrent un PC selon les personnes interrogées.

Cette situation traduit la méconnaissance des populations de nos sites d’étude de la structure étatique habilitée à leur fournir un permis de construire. A Castor on voit la prédominance des populations qui déclarent avoir obtenu leur PC à la Mairie (24%), au Domaine (23%), au Cadastre (21%) et à l’Urbanisme(19%). A *Kénia* 52% des ménages ne savent pas la structure ayant délivré leur PC, contre 25% à la Mairie, 9% à l’Urbanisme et 4% au Cadastre. Toutefois il faut préciser la part relativement faible de chefs de ménage qui ne se sont pas prononcés sur la structure ayant délivrée leur PC. Ils préfèrent garder l’anonymat de la structure, pour ne pas remettre en cause la fiabilité et validité de leur PC ou divulguer certains secrets. Ces ménages constituent la classe « Autre », représenté par 3% à Castor et 6% à *Kénia* 28%. Il ressort de cette analyse que les populations de nos sites d’études ont une profonde méconnaissance de la structure qui délivre le permis de construire. Ils ne savent pas qu’elle est la structure à interroger directement pour obtenir le PC pour entamer leur chantier.

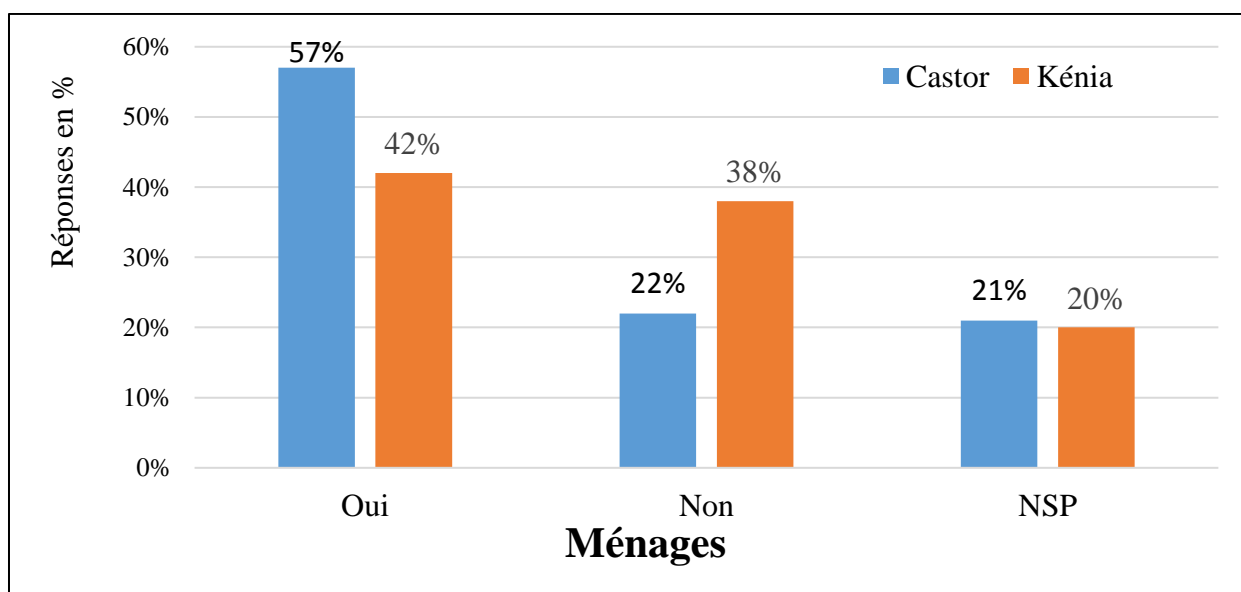


Figure 26: Obtention d’un PC

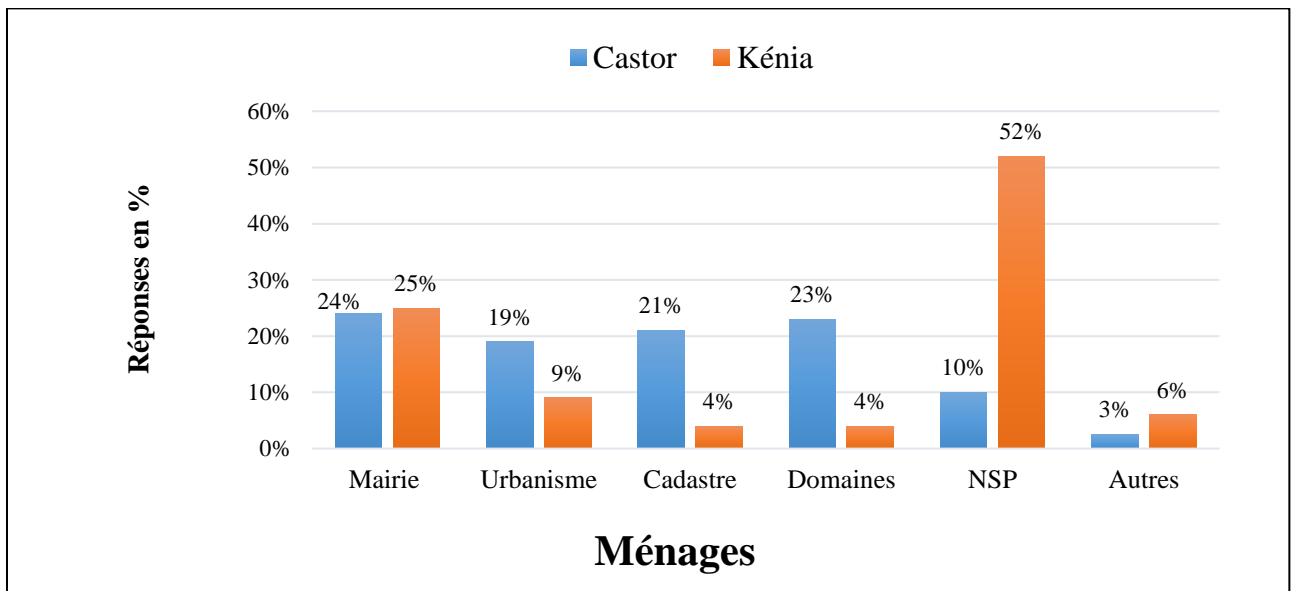


Figure 27: Structure ayant délivré le PC

II.1.5. Nécessité d'avoir un PC pour modification d'une construction

L'observation de la figure n°30 montre qu'à Castor 56% des chefs de ménage déclarent que la modification d'une construction existante ne nécessite pas la recherche d'un PC. C'est seulement 18% des chefs de ménage qui savent l'obligation de chercher un PC en cas de modification de la construction existante, contre 26% de ménage qui ne savent pas s'il faut chercher un PC dans une situation de modification de leur bâtiment. La proportion de ménages ignorants la nécessité de chercher un PC en cas de modification d'une construction existante est beaucoup plus importante à Kénia (72%). Les ménages qui savent la nécessité de chercher un PC avant la modification représentent 6%, contre 22% qui ne savent pas. Cette question justifie encore la méconnaissance populaire des prescriptions du permis de construire.

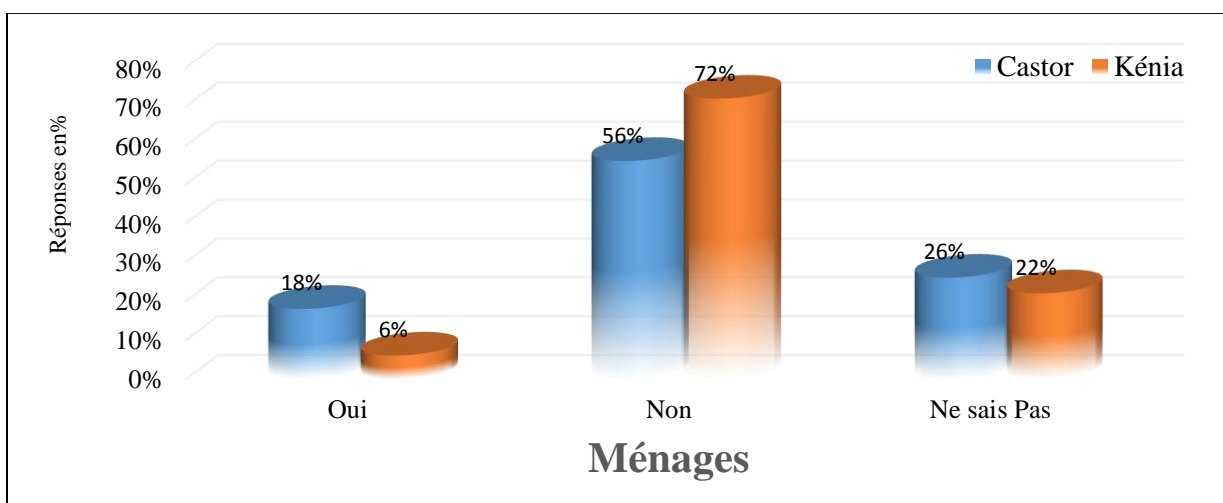


Figure 28: Nécessité d'un PC pour modification d'une construction

II.2. Contraintes d'acquisition d'un permis de construire

II.2.1. Ménages ayant rencontré des contraintes dans la recherche d'un PC

Les résultats de la figure 31 issus de nos enquêtes révèlent qu'à Castor 56% des ménages déclarent avoir rencontré des contraintes contre 44% qui ne l'ont pas connues dans leur procédure de dépôt et d'obtention du PC. Il en est de même à Kénia où 75% des chefs de ménage porteurs de projets de constructions ont déclaré avoir rencontré des contraintes d'acquisition du PC. Une faible proportion de la population de Kénia (25%) n'a pas éprouvé de difficultés pour l'obtention de leur permis de construire. Ces contraintes que rencontrent les populations porteuses de projets de construction sont de nature diverse.

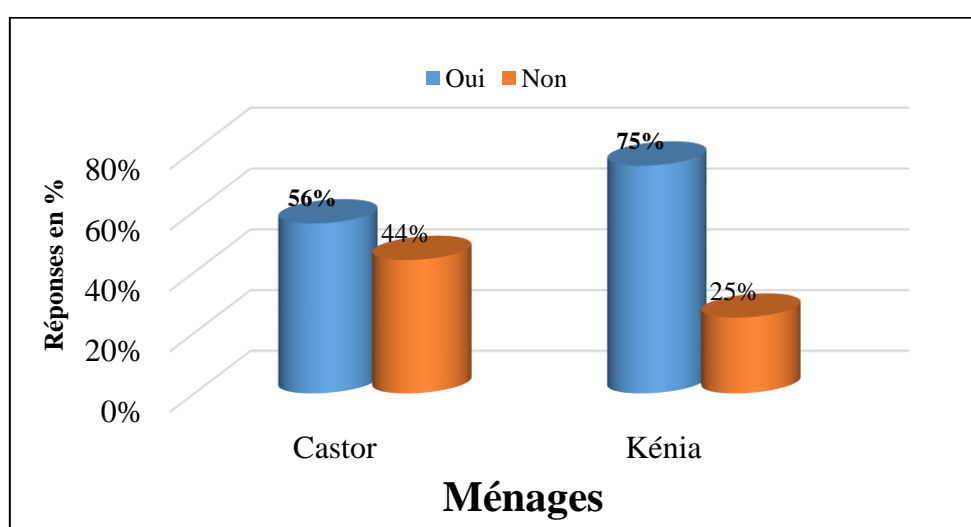


Figure 29: Ménages ayant rencontré des difficultés d'acquisition d'un PC

II.2.2. Nature des contraintes rencontrées

Les résultats de notre enquête de ménage révèlent trois types de contraintes que rencontrent les populations de nos sites d'étude dans la procédure d'acquisition du PC.

a) Les contraintes d'ordres administratives

A la lecture de la figure n°32, on constate qu'à *Castor*, 38% des ménages ont déclaré avoir rencontré des contraintes administratives, contre 19% à *Kénia*.

Les problèmes administratifs sont tributaires, d'après les ménages interrogés, de la complexité du circuit administratif de traitement des dossiers de demande du permis de construire. En effet, il y'a beaucoup d'acteurs qui interviennent dans le traitement et la délivrance du PC. La concertation de ces acteurs prend énormément de temps au moment où ils

sont dans l'urgence de construire leurs bâtiments. Parfois ils restent pendant des mois sans aucune réponse de l'administration sur la suite réservée à leur demande. A cela, s'ajoute la lourdeur des dossiers à fournir pour un seul papier. Ils déplorent le nombre important de pièces à fournir entre la Mairie, l'Urbanisme, les Domaines et le Cadastre, avec tous les déplacements que cela requiert entre ces différentes structures. Par ailleurs certains chefs de ménage illettrés ignorent foncièrement les différents éléments qui doivent composer un dossier de demande de PC. Devant une telle situation, l'administration est tenue de rejeter leur dossier jusqu'à un nouvel ordre.

Aussi, interrogé sur les difficultés administratives inhérentes à l'instruction du PC, le chef de la direction de l'Urbanisme de Ziguinchor explique la lenteur du traitement des dossiers de demande de PC par le manque de personnel et de moyens financiers et matériels que vit la structure actuellement. Depuis deux, beaucoup d'agents de l'Urbanisme sont partis à la retraite ; ce qui fait qu'actuellement, la direction de l'urbanisme éprouve d'énormes difficultés pour acheminer les dossiers dans les autres directions (Mairie, Domaine et Cadastre) pour avoir leurs avis par rapport aux dossiers soumis à l'instruction. Cette situation pousse l'Urbanisme à mettre la population dans l'expectative, le temps de faire avec les moyens du bord pour avoir l'avis de toutes les structures habilitées à instruire le dossier. Il s'y ajoute le problème d'ordre conflictuel et technique inhérent aux différentes structures qui délivrent le permis de construire. En effet, lors de nos enquêtes nous avons pu nous rendre compte de l'existence de plusieurs structures qui délivrent le permis de construire : Mairie, Domaines, Cadastre etc. Cette situation fait qu'aucune de ces structures n'arrive à déterminer sa zone d'influence, et ne maîtrise pas véritablement le contrôle du permis de construire. Il faut aussi noter que les différentes commissions qui statuent sur le permis de construire ne se rendent pas sur les différents chantiers pour prendre connaissance de la situation exacte du projet de construction ; ce qui entraîne la méconnaissance de la topographie du site. Il faut aussi noter le manque de formation, d'outil de travail, d'effectifs au sein des différentes structures et surtout le manque de conservation des dossiers de permis de construire déjà octroyés.

Autant de faits qui poussent les populations parfois, à contourner délibérément, cette procédure administrative si compliquée à leurs yeux, pour faire dans l'informel.

b) Les contraintes d'ordres méconnaissance ou d'ignorance

Une fiction juridique prise en droit dit que « *nul n'est censé d'ignorer la loi* ». Malgré cela, certaines populations se trouvent dans une situation de méconnaissance totale ou partielle de la législation. A ce titre, la personne adopte un comportement, non pas en connaissance de cause, mais parce que tout simplement elle a été ignorante. L'ignorance, tel que définie par le

Grand Robert, est l'état, la situation d'une personne qui ignore quelque chose ou le fait de ne pas connaître quelque chose. Cette ignorance pousse ainsi la personne à violer les prescriptions à son insu. C'est cette situation qui ressort à travers nos enquêtes de ménages. En effet, d'après la figure n°32, 13% des ménages de *Castor* ont déclaré avoir rencontré des problèmes de méconnaissance du PC, contre 85% des ménages de *Kénia*. On constate que les difficultés de méconnaissance sont plus manifestes à *Kénia*, comparé à *Castor*. Cela peut être dû à l'origine des ménages, à leur niveau d'instruction et à leur statut d'occupation professionnel. En effet, la plupart des chefs de ménage de *Kénia* déclarent provenir des villages environnants, et rares sont ceux qui sont instruits et s'ils le sont, c'est à un niveau très bas (primaire). Ainsi, ils ne sont pas familiarisés aux servitudes de l'urbanisme, comme le fait de chercher un permis de construire avant de construire en milieu urbain. C'est ce qui ressort d'ailleurs dans les propos d'un de nos interlocuteurs sous le couvert de l'anonymat : « *je suis là depuis 1985, en provenance du village. Je ne connais pas ce qu'est un permis de construire et je n'ai jamais entendu parler. Et quand je suis arrivé ici à Kénia, j'ai réalisé mon toit comme cela se fait au village où on ne cherche pas de permis de construire pour la réalisation de sa case* ». Cette perception de cet interlocuteur du PC se retrouve dans la plupart des chefs de ménage de *Kénia*. D'où la profusion des constructions édifiées en méconnaissance des obligations procédurales et/ou des règles de fond d'urbanisme sur le quartier qui est, rappelons-le, un ancien village rattrapé par le front urbain.

Le niveau de vie du ménage, combiné au lieu de provenance influence significativement, la probabilité de demande d'un permis de construire par les chefs de ménage. Autrement dit, les ménages ayant un niveau de vie élevé et nés dans la ville sont, le plus souvent, beaucoup plus enclins à demander un permis de construire que ceux ayant un niveau de vie faible. Par contre, on constate un faible pourcentage des ménages à *Castor* qui ont un problème de méconnaissance. Cela peut être expliqué par le nombre important de population instruit et né dans la commune de Ziguinchor. Une part des ménages de *Castor* déclare être des déguerpis de la réhabilitation du boulevard des 54m ; donc ils sont nés dans la commune. Et le plus souvent, ce sont des ménages qui présentent un niveau de vie plus ou moins reluisant. Cette situation leur offre la possibilité de bien s'approprier les contenus des documents d'urbanisme.

c) Les difficultés d'ordres financières

Ces difficultés sont plus prégnantes à *Kénia* (49%) qu'à *Castor* (26%). (Figure 32) Les difficultés financières sont relatives aux revenus des ménages.

En effet, une bonne partie des ménages de *Kénia* interrogés, déclare de ne pas avoir ressources économiques leur permettant de payer toutes les taxes qu'exige l'obtention d'un PC. Ils sont

économiquement modestes avec des revenus irréguliers et cela, compte-tenu de leur statut d'occupation professionnelle. Ainsi, ils considèrent le permis de construire comme étant un document très budgétivore. D'où l'importance des constructions réalisées dans toutes les formes de dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur. Les constructions sont parfois faites d'une manière très banale et parfois trop chargées de détails non réfléchis, sans aucun savoir conceptuel. L'État étant dans l'incapacité de produire une offre de logement adaptée à cette population, tolère le développement de ce type d'habitat.

Il découle de cette situation, que les populations de *Castor* et de *Kénia* ne sont pas confrontées aux mêmes problèmes d'acquisition du permis de construire. L'essentiel des ménages de *Castor* sont conscients de la nécessité de chercher au préalable le permis de construire avant l'entame de leurs chantiers. Ils sont la plupart des cas instruits et viennent même des quartiers de la commune comme *Santhiaba, Tiléne, Boucotte, Lydiane*, etc. Ainsi, dans la recherche du PC, ce sont les contraintes administratives et financières dans une moindre mesure qui retardent le début de leurs chantiers. Ils présentent des revenus plus ou moins importants leur permettant de payer les taxes relatives au permis de construire. Tel n'est pas le cas à *Kénia* où les contraintes de méconnaissance du permis de construire sont très notées ; certaines populations ignorent l'existence même du document. D'où la différence des modes d'occupation du sol et de la qualité du bâti en fonction du niveau de vie des ménages des deux sites.

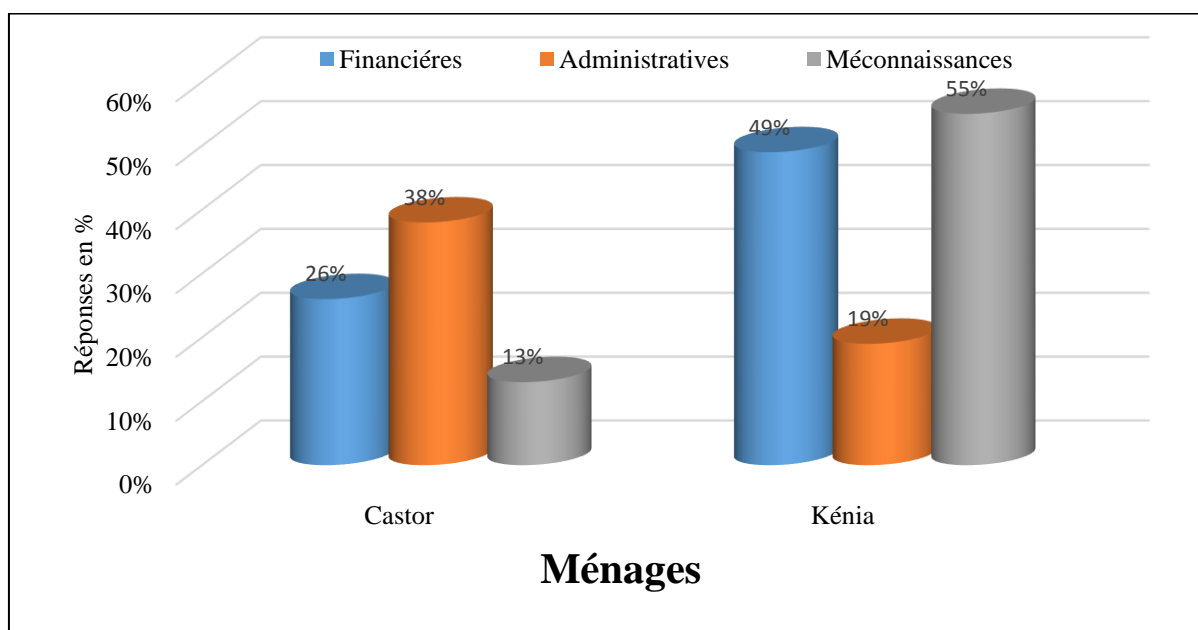


Figure 30: Nature des contraintes rencontrées

II.2.3. Refus d'un PC de la part de l'administration

Les contraintes administratives mentionnées par la population dans la figure n°32 sont confirmées dans la figure n°33, qui met en exergue le refus de l'administration d'octroyer un PC. Le plus souvent le refus de délivrance est lié à la non-conformité du dossier de demande par rapport aux dispositions réglementaires et législatives relatives au code de l'urbanisme. Il faut y ajouter les problèmes financiers et administratifs sur lesquels butent le requérant. Cette situation fait qu'à *Castor* 67% des ménages affirme avoir été victime d'un refus de permis de construire, contre 33% qui n'en n'ont pas été victime d'un refus. A *Kénia* la population victime d'un refus tourne autour de 71%, contre 29% qui n'ont pas connu un refus de la part de l'administration.

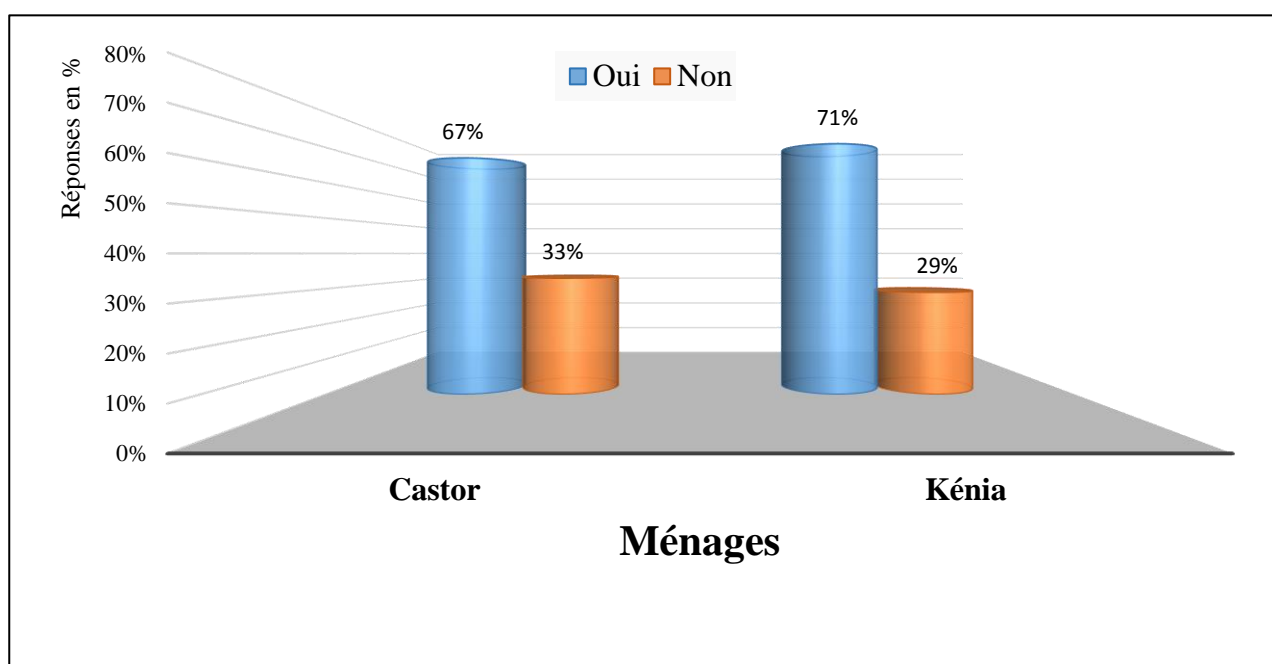


Figure 31: Refus d'un PC de la part de l'Administration

Ces deux quartiers justifient la problématique du respect des prescriptions réglementaires du PC. Le non-respect de ces dernières par la plupart des porteurs de projets de construction de ces quartiers justifie leur défaillance d'aménagement. Ce manque de respect des normes juridiques du PC s'explique, selon les populations, par des contraintes d'ordre administratives, financières et celles liées à l'ignorance. Devant ces difficultés, les dispositions réglementaires et législatives du permis de construire sont foulées au pied par les porteurs de projets de construction avec des autorités administratives complaisantes qui réagissent généralement trop tard.

Eu égard à toutes ces difficultés et pour un meilleur aménagement urbain, il semble judicieux de proposer des solutions pour une urbanisation de nos villes beaucoup plus cohérente et rationnelle.

II.3. Proposition de pistes de solutions

La présente recherche n'a pas la prétention d'apporter des recettes toutes faites. Elle recherche, néanmoins, à susciter une prise de conscience et à ouvrir le débat en rassemblant un certain nombre d'éléments et de principes fondamentaux de la conception d'un habitat optimisant les services rendus aux clients habitants. Les quelques recommandations suivantes nous ont paru donc intéressantes :

- ✚ il faut forcément déterminer clairement le service qui s'occupe de la délivrance du permis de construire dans les villes et communes. Les populations parfois se perdent dans la recherche du permis de construire comme l'indique nos résultats, et cela à cause de la diversité des structures qui interviennent dans son instruction.
- ✚ veiller à ce que toutes les constructions où qu'elles se trouvent aient un permis de construire. Cela permettra d'avoir un espace urbain bien structuré, aménagé et organisé conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme et de construction en vigueur.
- ✚ le suivi des constructions : les constructions individuelles sont les plus sujettes à l'illégalité. Elles sont nombreuses, éparpillées, donc difficiles à gérer dans un espace vaste. Face à une telle situation, l'État doit déployer tous les moyens nécessaires pour assurer le suivi et le contrôle régulier de ces constructions.
- ✚ Il faut également une responsabilisation de tous les acteurs. Cela implique le renforcement des capacités techniques : savoir-faire, innovation, évaluation, adaptation, recherche et action pour que chaque niveau de responsabilité puisse assurer pleinement les compétences qui lui sont dévolues. Cette responsabilisation doit se manifester par un changement de comportement individuel et collectif dans ces niveaux à travers l'adoption de comportement objectif, rigoureux et redevable vis-à-vis de l'administré.
- ✚ En outre, l'État ou les autorités locales doivent renforcer les actions d'informations et de communications, voire les actions d'éducation civique auprès de la population urbaine dont une partie est nouvelle et peu habituée vis à vis de la vie en ville, de l'urbanité et de civilité. Cela passera par les panneaux d'affichages, les guichets

d'informations et les réunions publiques. Ainsi promulguées, ces actions permettront :

- de vulgariser les lois et règlements applicables en milieu urbain, comme le permis de construire ;
- susciter l'implication et la participation de tous les acteurs dans la mise en œuvre des documents d'urbanisme;
- sensibiliser la population locale à avoir un comportement citoyen responsable ;
- amener les acteurs locaux à une meilleure prise de conscience de leur rôle respectif dans la gestion et le développement urbain.

Ce sont ces actions d'informations qui rendront équitables les sanctions relatives sur les constructions n'ayant pas eu un permis de construire ou faites dans des zones inconstructibles.

✚ Il faut un renforcement des moyens à disposition : les moyens humains pour assurer le travail à savoir l'inspection, l'instruction, l'étude etc., les moyens financiers pour assurer les prévisions et les moyens matériels comme outils de travail.

Ainsi, les actions proposées s'adressent non seulement au grand public mais aussi aux responsables de tous les niveaux qui participent, selon leur compétence à la maîtrise de l'urbanisation. En effet, il s'est avéré que le problème de gestion urbaine trouve son essence dans la mauvaise compréhension des responsables de leurs propres compétences. D'ailleurs c'est ce qui explique les conflits de compétences notés parfois entre les différentes structures qui interviennent dans l'instruction et la délivrance du permis de construire.

✚ Par ailleurs, l'État doit faciliter l'obtention du permis de construire par la population. Cela passera par la réduction des coûts du document et des dossiers à fournir pour la constitution du dossier de sa demande. A ce titre, la dématérialisation du permis de construire constitue une belle initiative manifeste de la volonté de l'État à faciliter l'accès au permis de construire par toutes les populations porteuses de projets de constructions en milieu urbain. En effet avec la plateforme TELEDAC, les populations éprouveront moins de difficultés dans la formulation de leur dossier de demande de PC, avec une réduction considérable des délais d'attente lors des périodes d'instruction. Cependant la réussite d'une telle initiative suscite beaucoup de doutes aux yeux des Sénégalais et cela, compte tenu de ses exigences en moyens.

Ces différentes propositions déclinées sont en liaison avec les problématiques dégagées par nos travaux de recherche et avec nos points de vue personnels quant aux défaillances à redresser et les bonnes pratiques à encourager. Elle cadre aussi avec les défis lancés par l'État

depuis ces dernières années en matière de développement urbain, dont les plus palpables sont le lancement de la TELEDAC. L'idée est d'arriver à une bonne gouvernance urbaine qui favorise le développement économique et le bien-être social, avec une périurbanisation mesurée et respectueuse de l'environnement.

Conclusion partielle

Cette partie nous a permis de mieux appréhender les dynamiques spatiales et humaines de ces deux quartiers. Ainsi, il ressort de l'étude, qu'un quartier est une entité spatiale et sociale très dynamique. Ses qualificatifs dépendent le plus souvent de ces deux variables : le spatiale et le sociale. Ces deux entretiennent des relations étroites. En effet, c'est le niveau social des habitants qui dicte les règles de leur établissement spatial et le choix des types d'aménagement. Selon le quartier, l'habitat est souvent plus moderne ici que là, les équipements urbains sont nombreux ici et rares là, l'assainissement obéit aux mêmes caractéristiques. C'est ainsi que les ménages de Castor, bien ou peu équipés, évoluent dans des conditions différentes de celles de Kénia. Par ailleurs, les professions et les revenus traduisent, au fond, les mêmes différences. Toutefois il faut préciser que ce sont tous des quartiers dont les pratiques et les modes de vie sont empreints en même temps de ruralité et d'urbanité. La conjonction de tous ces facteurs explique quelque part l'importance des constructions non assujetties aux prescriptions réglementaire du permis de construire. C'est également deux quartiers qui éprouvent d'énormes contraintes pour avoir accès à un permis de construire. Ces contraintes varient selon le niveau de vie, d'instruction, du statut d'occupation professionnel et de l'origine de l'occupant. C'est au regard de toutes ces difficultés que nous avons jugé nécessaire de formuler des propositions de solutions de sorties de crises qui, appliquées, pourront aider à arriver à une urbanisation beaucoup plus rationnelle, cohérente et durable, porteur de développement économique et socio-environnemental. Ces solutions privilégient largement l'inclusion du citoyen dans l'élaboration des textes et règlements en rapport avec l'urbanisation. En effet, le citoyen est porteur d'une expérience vécue de son territoire, et il doit être acteur des solutions. L'habitant doit être concerté, écouté en tant qu'acteur de son territoire. Il appartient aux professionnels de l'Urbanisme et les collectivités locales d'instruire le problème, de concilier les différents points de vue et d'esquisser les solutions en intégrant cette exigence. La question urbaine est, évidemment, indissociable de la citoyenneté. Elle doit s'appuyer sur la participation des habitants de manière individuelle ou collective.

CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude, il ressort que le permis de construire au Sénégal fait l'objet de plusieurs textes juridiques qui se révèlent à travers des codes, des décrets, entre autres. Naturellement, il est obligatoire dans la mesure où il est recommandé pour les nouvelles constructions et celles à modifier. Toutefois, une telle obligation n'est point absolue. En effet, il connaît des exemptions et cela, compte tenu de certaines circonstances avec souvent une violation alarmante de la nécessité de l'acquérir par les citoyens. Il s'agissait dans ce TER de jauger le niveau de représentation des populations du permis de construire à travers les ménages de *Castor* et de *Kéni*a. Ainsi, le travail nous a fourni des éclaircissements sur le permis lui-même, son rôle, son champ d'application, la procédure administrative de son instruction et de sa délivrance, son caractère obligatoire, les violations dont il fait l'objet actuellement, les sanctions relatives à ces violations et évidemment, le projet actuel de dématérialisation de sa procédure d'acquisition.

Cependant, malgré le foisonnement de textes en la matière qui en garantissent l'application, l'inobservance du permis de construire reste toujours une problématique prégnante. En effet les résultats de notre étude montrent que les difficultés liées à l'inapplication systématique et rigoureuse du permis de construire tournent autour de problèmes d'ordres administratifs, financières, de négligences et de méconnaissances ou d'ignorances. Par ailleurs, l'étude a révélé que la probabilité de recourir à une autorisation de construire est très souvent consubstantielle aux éléments suivants : niveau de vie du ménage, lieu d'origine et niveau d'instruction. Le profil socio-économique de l'occupant constitue donc un élément important d'appréciation du comportement des ménages par rapport aux dispositions législatives et réglementaires de l'Urbanisme. Ainsi les populations n'ayant pas de revenus financiers assez significatifs et une connaissance assez poussée des servitudes d'urbanisme, sont tentées de construire dans l'illégalité leurs bâtiments avec tous les risques d'insécurité. Il y'a certes des efforts de l'État d'améliorer les procédures administratives pour faciliter l'acte de construire, mais force est de constater que l'inobservation des prescriptions du PC demeure toujours réelle. Faudra-t-il également mentionner les lacunes que renferme cette dématérialisation, allant du manque d'information et de sensibilisation des citoyen jusqu' aux difficultés administratives et techniques de sa faisabilité en passant par les moyens financiers qu'elle exige. Les réalités socio-économiques ne semblent pas être en adéquation avec les exigences que demande une telle réforme d'envergure nationale.

Ainsi, à titre de contribution pour la maîtrise du développement des espaces périphériques, ce mémoire avance des canevas de solutions envisageables pour toutes les agglomérations

urbaines en devenir. Ces solutions couvrent les aspects institutionnels, stratégiques et opérationnels. Aussi, a-t-on proposé l'approche intégrée lors de l'élaboration et la mise en pratique des documents d'urbanisme. La participation des habitants est structurante de la démarche de gestion urbaine. Cette participation peut se situer à différents niveaux : l'information, la consultation, la concertation, la coopération ou la co-construction. Le processus de participation doit être adapté à la dynamique sociale de chaque quartier. L'amélioration durable de la qualité du service rendu aux habitants ne peut s'envisager sans eux. Il est nécessaire de connaître leurs attentes. L'habitant est par essence le premier expert de son territoire, et il détient une légitimité réelle pour s'exprimer à ce sujet. C'est à partir de ce moment qu'on pourra arriver à une meilleure gouvernance urbaine porteur de progrès socio-économiques.

Quel avenir pour nos villes dans un contexte où le plus souvent les projets d'habitat ne respectent pas les normes urbanistiques et architecturales de construction?

BIBLIOGRAPHIE

ALLOGHO-NKOGHE, F, M (2006) : Politique de la ville et logiques d'acteurs. A la recherche d'alternatives d'aménagement pour les quartiers informels de Libreville(GABON). Thèse Doctorat de l'Université Paul-Valéry Mompollier III. Discipline : Géographie et Aménagement de l'espace, 565 pages.

AALTO, A, (2012) : Construire avec l'architecte, ordre des architectes, CNOA, 3ème édition, 50 pages.

AMEL B, (2013) : Le processus de création d'un habitat individuel de qualité : cas de la ville d'ain beida, Mémoire de Master en Architecture, option Urbanisme, 196 pages.

AQUACHAR-CHARPENTIER, M, (1997) : « Le périurbain », CIEU Centre interdisciplinaire d'études urbaines Unité de recherches associée au CNRS n° 1146 Université de Toulouse, 110 pages.

BAILLY, A et al, (2012): Défis futurs du nouveau monde urbain : quel modèle de développement pour la ville marocaine ?, actes de la rencontre scientifique internationale, Rabat, 1-2 Octobre, 274 pages.

BOULLETTE, V, (2011) : Le sort des constructions illégales en droit de l'urbanisme, Université Montpellier 1, Mémoire de Master 2, option « Droit immobilier, construction, urbanisme »,99 pages.

CHRISTINE, M, JAILLET, R, (2005) : « La crise du logement : la fin d'un modèle ? », Guide de l'environnement « Prévenir les inondations : quels équipements, quels travaux ? », 2004-2005, pages 74-81.

CYRIAQUE-RUFIN, N(2007), Population et croissance spatiale : diagnostic et implications pour une gestion urbaine de Bangui (République centrafricaine), *Laboratoire de Climatologie, de Cartographie et d'Etudes Géographiques (LACCEG)*, Département de Géographie, Faculté des Lettres et Sciences Humaines (Université de Bangui) – B. P. 1037, Bangui (RCA), 18 pages

DANSOU B. (2005) : Croissance démographique et demande de logements en milieu urbain : cas de la ville de Cotonou. Mémoire de DESS/PDU/UAC, 96 pages.

DESHAYES, P(2012), Le secteur du bâtiment face aux enjeux du développement durable : logiques d'innovation et/ou problématiques du changement, *publié dans innovations 2012/1 (n°37)*, pages 219-236.

DESJARDINS, X, (2007), Les schémas de cohérence territoriale : des recettes du développement durable au bricolage territorial, *Métropolis*, disponibles sur www.persee.fr, pages 6-20.

DIOP, E H M, (2007) Commerce et développement local : le cas de la commune de Dahra, *mémoire de maîtrise de géographie, option urbanisme, UGB*, 141pages.

DUBRESSON, A, (1999) : Les grandes villes africaines : trois questions sur le futur urbain du continent. In: *L'information géographique*, volume 63, n°2, pages 51-64.

DUBRESSON, A et JAGLIN, S (2002) : La gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne. Pour une géographie de la régulation. In : Bart F. (coord.), **BONVALLOT JACQUES (COORD.)**, Pourtier R. (coord.) Regards sur l'Afrique. *Historiens et Géographes*, 2002, (379), pages 67-75.

DUREAU, F(2005) : Croissance et dynamique urbaines dans les pays du Sud, *in Rapport Population et développement, Le Caire + 10, La situation dans les pays du Sud. Paris, Ceped*, pages 203-225.

Durkheim, E, (1977), Les règles de la méthode, *PUF, Paris 187 pages*.

GOSSE, M(1989) : la crise mondiale de l'urbanisme : *quels modèles urbains?* Les Annales de la Recherche Urbaine n° 86, 0180-930-VI-00/86/© METL, pages 85-91.

GRET, V.R et CYR, I. M, (2007), Développer une filière locale d'amélioration de l'habitat privé, Une stratégie d'action à Ziguinchor, Sénégal, 2007, 40 pages.

JACQUIER, C, (2008), Défis et opportunités pour la gouvernance mult niveau en Europe : villes et régions urbaines au cœur d'un développement soutenable fondé sur la coopération. . Multilevel Urban Governance Conférence, Déc. 2010, Liège, Belgique. 15 pages.

KAHLOUN, H(2014), Pour une nouvelle stratégie de l'habitat : Habitat informel, Diagnostics et recommandations, 34 pages

KEITA A, F(2013), La mutation des terres agricoles autour de Ziguinchor, *mémoire de master 2 Géographie*, option ATDDL, UCAD. 96 pages.

MANIRAKIZA, V(2011), Processus d'urbanisation de la ville de Kigali, Rwanda : relation entre la dynamique spatiale et démographique. *Communication pour la chaire Quételet 2011 «Urbanisation, migrations internes et comportements démographiques*. 17 Pages

MARGUERAT, Y(1999), L'urbanisation de l'Afrique noir et ses conséquences. *Essai de synthèse*, Centre ORSTOM de Lomé, 10 pages.

MASSIAH, G, TRIBILLON, J, (1988), *Villes en développement*, Année 1988 Volume 29 [Numéro 116](#) pages 1249-1250.

- MBOW, L, S (1992)**, Les politiques urbaines : gestion et aménagement, Dakar/Codesria-ISBN 2-6978-011-7, 1992,18 pages.
- MERLIN, P et CHOAY (2009)**, Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement, Presses Universitaire de France(PUF), 2009, 963 pages.
- MEVOA, A, M et al. (2015)**, Utilisation du SIG pour une réorganisation urbaine du centre-ville de Mbalmayo au Cameroun. *Afrique SCIENCE 11(3) (2015) 73 – 81*, ISSN 1813-548X, <http://www.afriquescience.info>. 9 Pages
- NDIAYE, M (2016)**, Des solutions pour un habitat durable, moderne et confortable au Sénégal, éditions Books on Demand, Norderstedt (Allemagne), <http://www.bod.fr>, 220 pages.
- O. SY et P. SAKHO (2013)**, Dynamiques des paysages périurbains de la ville de Ziguinchor au Sénégal, UASZ, 31 Pages.
- OGALAMA, Y G(2013)**, La pratique de l'urbanisme en Afrique Subsaharienne : bilan et perspective stratégique. L'exemple de la ville de Bangui (Centrafrique) *thèse de doctorat de l'Université François – Rabelais de Tours, discipline/spécialité : Aménagement de l'espace, urbanisme, 277 pages.*
- ONU-HABITAT et PNUE, (2010)**, L'état des Villes Africaines 2010 : gouvernance, inégalités et marchés fonciers urbains. Nairobi, Novembre 2010,279 pages.
- UDANANG, K, MAGRIN, G, 2007**, Croissance urbaine et dynamiques agricoles autour des villes de N'Djamena et de Moundou au Tchad, *Projet de recherche financé par CORUS 2 sous le n°6167*, 17 pages.
- PAULET, J(2009)** : Géographie urbaine, Armand Colin, 119 pages.
- ROBIN N, et NDIONE B.** *L'accès au foncier en Casamance : l'enjeu d'une paix durable ?* IRD/Handicap International, Dakar, 2006, 15p
- SANE, Y (2013)** : La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente, *Les Cahiers d'Outre-Mer* [En ligne], 263 | Juillet-Septembre 2013, mis en ligne le 01 juillet 2016, consulté le 26 avril 2016. URL : <http://com.revues.org/6913> ; DOI : 10.4000/com.6913.
- SARR, C(2011)**, Peut-on maîtriser la croissance urbaine au Sénégal ? Café géographique, Strasbourg, 19 pages.
- SOW, D (2014)**, Analyse diachronique de la croissance spatiale de la ville de Ziguinchor de 1960 à 2014, Mémoire de master 2, Département de géographie, UFR-ST, UASZ 115 Pages.
- SY, O, SALL O(2015)** : Défaillance institutionnelle et volontarisme populaire : les stratégies palliatives de gestion des déchets domestiques dans les périphéries urbaines de Dakar et

Ziguinchor, Sénégal. Université de Ziguinchor, UFR des Sciences et Technologies, Département de Géographie, BP 523, Ziguinchor, Sénégal. 14 pages.

TRINCAZ P.X. (1984) : Colonisation et Régionalisme, Ziguinchor en Casamance, Editions de ORSTROM, 270 pages.

VENNETIER, P(1990) Que faire des villes d'Afrique tropicale? Ou : les problèmes d'une urbanisation galopante. Bulletin de la Société géographique de Liège, 26, 1990,63-75, 13 pages.

VEYRET, V(2011), Dictionnaire de l'environnement, Armand Colin, ISBN 978-2-2002-6893-0 Paris, 2011,403 pages.

WADE, C, S(1995) : Saint-Louis : la crise de sa croissance urbaine récente. Thèse de troisième cycle, Géographie, UCAD, 274 Pages.

WADE, C, S(2007), Evolution spectaculaire de l'urbanisation au Sénégal.<http://leboytown.blogspot.sn/2007/0/evolution-spectaculaire-de.html>, source : Jeune Afrique, 8 pages.

YAO, D, (2007), Urbanisation et les aménagements urbains en question, revue AMES- Série B, 19 pages.

RAPPORTS :

ANSD, (2013) : Rapport définitif du Recensement Général de la Population et de l'Habitat, de l'Agriculture et de l'Elevage(RGPHAE), 418 p.

ANSD/SRSD Ziguinchor (2013) : Situation Economique et Sociale régionale – 2013, ANSD, 126 pages.

Banque Mondiale (2015) : Les villes africaines en expansion sont confrontées à des problèmes de logement, mais des solutions s'offrent à elles, <http://www.banquemondiale.org/fr>,

FOFANA, B, M, (2013) : Du drame urbain à la réinvention de la ville sénégalaise...Xalima.com, à la une, 26 pages

MUAT, 2003, Les nouveaux quartiers et le dispositif d'aménagement : *le cas du Sénégal, Séminaire – atelier à Dakar, 26 mai.* 22 pages.

ONU-HABITAT (2012) : profil du secteur du logement au Sénégal, pour un meilleur avenir urbain, 148 pages.

ONU-HABITAT. Les tendances de l'urbanisation : l'étalement urbain constitue désormais un problème mondial, 2010, 2pages.

P.M .C. (2009) :L'immobilier en Afrique de l'ouest : Etat des lieux, problématiques, enjeux, défis et perspectives, 15 pages.

DICTIONNAIRES :

Le Robert Méthodique : dictionnaire méthodique du français actuel, Rey-Debove, Paris : Le Robert, 1984

Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'aménagement de P MERLIN et CHOAY, deuxième édition, Paris, PUF, 2009.

Dictionnaire de la géographie

Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, LEVI, J, LUSSAULT M(2003).

Le Grand Robert(2010)

Le petit robert (2014)

LOIS ET DECRETS

République du Sénégal, **Loi n° 88-05 du 20 juin 1988** portant Code de l'Urbanisme, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Loi n° 96-06 du 22 mars 1996** portant Code des Collectivités locales, J.O.R.S. du 20 mai 1996, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Constitution du 22 janvier 2001**, adoptée par référendum le 07 janvier 2001, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Loi n° 2008-43 du 20 aout 2008** portant Code de l'urbanisme, J.O.R.S., n°6438 du samedi 15 novembre 2008, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Loi n° 2009-23 du 8 juillet 2009** portant Code de la Construction (partie réglementaire), www.cnrf.sn.

République du Sénégal, **Loi n° 2013-10 du 28 décembre 2013** portant Code générale des Collectivités locales, J.O.R.S., n° 6765 du samedi 28 décembre 2013, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Loi d'Orientation Sociale n° 2010-15 du 6 juillet 2010**, J.O.R.S. du samedi 30 octobre 2010, www.jo.gouv.sn.

République du Sénégal, **Décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009** portant partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, J.O.R.S., n° 6525 du samedi 8 mai 2010, www.jo.gouv.sn.

WEBOGRAPHIE :

-Africapolis.

- <http://www.persee.fr>

-Cybergeo

-www.google.sn

-Hyper géo

-www.érudit.org

[-www.jo.gouv.sn](http://www.jo.gouv.sn).

[-www.cnrf.sn](http://www.cnrf.sn).

[-http://www.toupie.org/Dictionnaire/Planification.htm](http://www.toupie.org/Dictionnaire/Planification.htm).

Entretiens :

M. Sané chef de service de la Direction régionale de l'Urbanisme de Ziguinchor (le 20/07/17)

M. Faye et Mme Ndiaye agents du Cadastre de Ziguinchor (21/07/17)

M. Signaté agent à la municipalité de Ziguinchor (23/07/17)

M. Baldé et M. Cissé agents aux Domaines (21/07/17)

M. Adama Sadio, délégué du quartier de Castor (28/07/17)

M. Kancola, délégué du quartier de Kénia (01/08/17)

Liste des figures

Figure 1: Dynamique d'occupation du sol de 2004 à 2016 dans les quartiers de <i>Castor et Kénia (Ziguinchor)</i>	19
Figure 4: Schéma récapitulatif de la nouvelle procédure d'instruction PC, Service régional de l'Urbanisme de Dakar	67
Figure 5: Localisation de la zone d'étude.....	72
Figure 6: Motifs du déplacement.....	74
Figure 7: Origine de l'occupant.....	77
Figure 8: Niveau d'instruction de l'occupant	78
Figure 9: Situation professionnelle de l'occupant	79
Figure 10: Revenu de l'occupant.....	80
Figure 11: Statut d'occupation des ménages	81
Figure 12: Statut foncier de l'occupant	82
Figure 13: Type de construction.....	83
Figure 14: Nature du bâti.....	85
Figure 15: Type de revêtement du sol	86
Figure 16: Présence d'une cour	87
Figure 17: Nombre de ménages par concession	88
Figure 18: Taille des ménages	89
Figure 19: Disposition d'énergie des ménages.....	90
Figure 20: Disposition d'eau potable des ménages	91
Figure 21: Types d'aisances	92
Figure 22: Localisation de l'ouvrage d'assainissement.....	94
Figure 23: Fréquence de vidange des ouvrages d'assainissement.....	95
Figure 24: Obtention d'un plan	96
Figure 25: Auteur du plan	97
Figure 26: Raisons du manque de sollicitation d'un architecte.....	98
Figure 27: Obligation d'obtention d'un PC.....	99
Figure 28: Obtention d'un PC	100
Figure 29: Structure ayant délivré le PC	101
Figure 30: Nécessité d'un PC pour modification d'une construction.....	101
Figure 31: Ménages ayant rencontré des difficultés d'acquisition d'un PC.....	102
Figure 32: Nature des contraintes rencontrées	105
Figure 33: Refus d'un PC de la part de l'Administration.....	106

Liste des photos

Photo 1: Construction traditionnelle (A) Mixte (B) et Moderne (C).....	84
Photo 2: R+N (A) Rez-de-chaussée (B) Bâtiment simple (C).....	85
Photo 3: Latrine simple (A) Latrine améliorée (B) Trou traditionnel (C) Fosse septique (D).....	93
Photo 4: Dans la rue (A) En dehors du bâtiment (B) Dans le bâtiment.....	94

Table des matières

DEDICACE	1
REMERCIEMENTS	2
SIGLES ET ACRONYMES	4
RESUME	6
SOMMAIRE	7
I.PROBLEMATIQUE	11
I.1. Contexte scientifique et institutionnel	11
I.2. Intérêt et justification de la pertinence du sujet	13
I.2.1. Approche politico-institutionnelle	13
I.2.2. Approche socio-économique	16
I.3. Position du problème	20
I.4. Revue documentaire thématique	21
II.1. Objectifs de recherche	27
II.2. Hypothèses de recherche	27
II.3. Questions de recherche	28
II.4. Discussion conceptuelle	28
II.5. La thèse à défendre	31
III.Techniques et méthodes de collecte, de traitement et de représentation des données	32
III.1. La recherche documentaire	32
III.2. L'enquête sur le terrain.	33
III.2.1. L'observation directe	33
III.2.2. La phase test	34
III.2.3. L'enquête par questionnaire	34
III.3. Les guides d'entretien	36
III.4. Imageries de Google Earth	39
III.5. Ttraitement et représentation des données collectées.	40
III.6. Les difficultés rencontrées	40
III.7. Organisation du mémoire	41
PREMIERE PARTIE :	42
LE PERMIS DE CONSTRUIRE ET SES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	42
CHAPITRE I : LE PERMIS DE CONSTRUIRE : DEFINITION, CHAMPS D'APPLICATION, ROLE ET PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'OBTENTION	44
I.1. Le permis de construire	44
I.1.1. Définition	44
I.1.2. Champ d'application du permis de construire	44

I.1.3. Le rôle du permis de construire.....	44
I.1.4. Cas d'exemption de la formalité d'une demande de PC.	45
I.1.5. Procédure administrative de demande et d'instruction du P.C.....	47
I.1.5.1. La demande d'autorisation (ou permis) de construire	47
I.1.5.2. Le dossier de demande.....	47
I.1.5.3. Les éléments constitutifs du dossier	48
I.1.5.4. Instruction du dossier de demande de permis de construire	49
I.1.5.5. La décision par rapport à la demande	49
I.1.6. Les formalités postérieures à la délivrance du PC.....	51
I.1.6.1. La publicité de la décision	51
I.1.6.2. L'affichage en mairie.....	51
I.1.6.3. L'affichage sur le terrain.....	52
I.1.6.4. La Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C).....	52
I.1.6.5. La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.)	53
I.1.6.6. Le certificat de conformité et sa délivrance.....	53
II. Péremption, coup et sanctions relatifs au PC.....	53
II.1. La péremption du permis de construire.....	53
II.2. Demande de prorogation	54
I.3.4. Le coût du permis de construire	54
II.3. Les sanctions	54
CHAPITRE II : ROLE ET MISSION DES DIFFERENTES STRUCTURES INTERVENANT DANS L'INSTRUCTION DU PC.....	56
II.1. La Mairie	56
II.2. Le Cadastre	56
II.3. Le Domaine.....	57
II.4. L'Urbanisme.....	57
II.5. La commission du permis de construire	58
II.6. La brigade de contrôle du permis de construire	58
Conclusion partielle	59
DEUXIEME PARTIE :.....	60
ANALYSE DE LA NOUVELLE PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	60
TROISIEME PARTIE : ANALYSE DE LA NOUVELLE PROCEDURE ADMINISTRATIVE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	61
CHAPITRE I : LA NOUVELLE REFORME DU PERMIS DE CONSTRUIRE	62
I.1. Pourquoi une nouvelle réforme ?.....	62
I.1.1. Une volonté politique	62

I.1.2. Une réforme nécessaire et attendue.....	63
1.1.3. Des objectifs clairement définis.....	64
I.2. La réforme en pratique : ce qui change.....	64
I.2.1. Les délais d’instruction.....	64
CHAPITRE II : LA NOUVELLE PROCEDURE D’INSTRUCTION ET DE DELIVRANCE DU PC.....	66
II.1. Les pièces du dossier.....	66
II.2. Le scannage	66
II.3. Critique de la réforme	68
Conclusion partielle	69
TROISIEME PARTIE :	70
PERCEPTION ET APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE : cas de CASTOR et de KENIA.....	70
TROISIEME PARTIE : PERCEPTION ET APPLICATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE : cas de CASTOR et de KENIA.....	71
CHAPITRE I : LOCALISATION ET CARACTERISATION SOCIOECONOMIQUE DE LA ZONE D’ETUDE.....	72
I.1. Situation de la zone d’étude.....	72
I.1.1. Présentation des quartiers.....	73
I.1.1.1. Le quartier de Castor	73
I.1.1.2. Le quartier de Kénia.....	73
I.1.2. Peuplement des quartiers	74
I.1.3. Trame foncière et voirie	75
II : CADRE DE VIE ET EQUIPEMENT DES MENAGES	76
II.1. Analyse du profil socio-économique de l’occupant.....	76
II.1.1. Origine de l’occupant.....	76
II.1.2. Niveau d’instruction de l’occupant.....	77
II.1.3. Situation professionnelle de l’occupant	78
II.1.4. Le revenu de l’occupant.....	79
II.1.5. Statut d’occupation	81
II.1.6. Statut foncier du ménage	82
II.2. Caractérisation du cadre bâti	82
II.2.1. Type de construction	82
II.2.2. La nature du bâti.....	84
II.2.3. Type de revêtement du sol	85
II.2.4. Présence d’une cour	86
II.3. Structure des ménages.....	87
II.3.1. Nombre de ménage par concession.....	87

II.3.2. Taille des ménages	88
II.4. Confort des ménages.....	89
II.4.1. Approvisionnement en énergie.....	89
II.4.2. Approvisionnement en eau potable.....	90
II.4.3. Types d'aisances	91
II.4.4. Localisation de l'ouvrage au sein du ménage.....	93
II.4.5. Fréquence de vidange de l'ouvrage.....	94
CHAPITRE II. ANALYSE DE LA PERCEPTION DU PC SELON LES MENAGES	96
II.1.1. L'obtention d'un plan de construction et de son confectionneur.....	96
II.1.2. Non recours au concours d'un architecte pour la confection d'un plan	97
II.1.3. L'obligation d'obtention d'un permis de construire.....	98
II.1.4. L'obtention d'un PC et son instructeur	99
II.1.5. Nécessité d'avoir un PC pou modification d'une construction	101
II.2. Contraintes d'acquisition d'un permis de construire.....	102
II.2.2. Nature des contraintes rencontrées	102
a) Les contraintes d'ordres administratives	102
b) Les contraintes d'ordres méconnaissance ou d'ignorance.....	103
c) Les difficultés d'ordres financières	104
II.2.3. Refus d'un PC de la part de l'administration	106
II.3. Proposition de pistes de solutions	107
Conclusion partielle	109
CONCLUSION GENERALE.....	110
BIBLIOGRAPHIE	112
Liste des figures.....	118
Liste des photos	118
Table des matières.....	119