

SOMMET AFRICITE 2015



UN CORPUS LEGAL TROP COMPLEXE

Le secteur du logement est caractérisé par **un corpus légal et réglementaire fastidieux et complexe**, peu accessible aux populations à faibles revenus ; ces dispositions impliquent une panoplie d'acteurs institutionnels. **Ce sont au total 12 directions centrales de ministères différents qui interviennent dans les processus liés au logement.** Les responsabilités entourant le logement sont ainsi fragmentées, réparties entre plusieurs directions et ministères aux logiques et procédures souvent disparates. Cette situation explique en grande partie les lenteurs dans les procédures, l'explosion des coûts et les dépassements budgétaires, la complexité des processus et donc la persistance des pratiques informelles ainsi que le défaut d'application des lois et règlements. **Elle favorise aussi l'opacité et la corruption dans les processus d'accès au sol urbain.**

Source : UNHABITAT, Profil du secteur du logement au Sénégal, 2012, pp 132.

PROBLEMES MAJEURS

HABITAT INFORMEL

L'**habitat informel** au Sénégal concernerait **25%** de l'habitat urbain et **30%** des superficies habitées à Dakar. Les inondations constituent le principal défi auquel font face les villes au Sénégal, notamment dans la banlieue de Dakar où **49%** des logements sont concernés par les dommages (principalement Pikine et Guédiawaye). Source : UNHABITAT, 2012.

ACCAPAREMENT DES TERRES

Au Sénégal, ce sont près de **30%** des surfaces arables disponibles qui auraient été accaparées (2013). C'est ce que déclare l'ONG ENDA Tiers Monde. Jusqu'à présent, l'accaparement des terres concerne davantage les acteurs nationaux (250 000 ha, soit **60 %** des superficies recensées) que les acteurs étrangers (180 000 ha, soit **40 %** des superficies). Ils ont été largement encouragés par les programmes initiés par l'Etat depuis 2006. Le plan REVA (Retour vers l'agriculture), la GOANA (Grande offensive agricole pour la nourriture et l'abondance). Source : ENDA

COURTIERS EN ZONE URBAINE

Le courtier est un intermédiaire informel qui joue un rôle prépondérant dans le marché du logement. Il s'agit de particuliers qui ne sont pas enregistrés et qui opèrent dans des groupes de quartier. Il est le maillon essentiel des transactions informelles concernant les terrains et logements urbains. Il demande une commission proche des 5%, mais plusieurs courtiers peuvent travailler à une même transaction. **Ils sont accusés de faire monter les prix du logement et d'opérer une concurrence déloyale vis-à-vis des agences immobilières.** Source : UNHABITAT, 2012.

DROIT AU LOGEMENT

Le **droit au logement ne figure pas dans la Constitution sénégalaise de 2001.** L'article 15 consacre le droit de propriété pour les hommes et les femmes tandis que l'article 16 assure l'inviolabilité du domicile. [Texte Constitution.](#) Cependant, selon un rapport de l'OMCT au Comité des Droits Economiques Sociaux et Culturels au Sénégal, il existerait une discrimination faite aux femmes, victime du droit coutumier en ce qui concerne le logement puisqu'on empêche les femmes divorcées de garder leur maison. La polygamie, condition qui touche près de 60% des femmes sénégalaises, n'améliore pas la situation : lorsque le mari meurt, la maison est vendue et toutes les veuves doivent quitter la maison avec leurs enfants. Source : OMCT, Rapport au Comité des Droits économiques, sociaux et culturels, 2001.

CHARTRE AFRICAINE

Le Sénégal a par contre signé en 1982 la Charte Africaine des Droits de l'Homme et des Peuples. Le droit au logement y est protégé par les **articles 14** (droit de propriété), **16** (droit de jouir du meilleur état de santé physique et mental que la personne soit capable d'atteindre) et **18(1)** (protection accordée aux familles) de la Charte africaine. L'**article 21** rappelle que les populations ne peuvent être spoliées de leurs richesses naturelles.



Déguerpissement (photo 2STV)



Déguerpissements dans la banlieue de Dakar (SENE NEWS)



(Photo POLITICSEN)



Gestion de l'environnement aux alentours de Dakar (ENDA RUP)



Photo Alimenterre



Gestion communautaire des déchets aux alentours de Dakar (ENDA RUP)

MAPPEMONDE DE L'HABITAT

MIEUX COMPRENDRE LE CONTEXTE DE L'HABITAT : WWW.WM-URBAN-HABITAT.ORG

WEBSITE EN CONSTRUCTION

