



Souleymane DIALLO, Géographe Urbaniste  
E-mail : [sdiallo.sn@outlook.fr](mailto:sdiallo.sn@outlook.fr)  
Tél : 00 221 77 512 37 86

## Sénégal: le Renouveau urbain, une vision, des défis et des enjeux

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. De tels changements renseignent, *a priori*, sur les réorientations ou innovations souhaitées par l'Autorité politique qui définit et met en œuvre les politiques publiques. C'est ainsi que le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat (MUH) est rebaptisé Ministre du Renouveau urbain, de l'Habitat et du Cadre de vie (MRUHCV). Comme fait nouveau, il est créé le Cabinet du Ministre délégué chargé de la Restructuration et de la Requalification des Banlieues. Au même moment, le Ministère de la Restructuration et de l'Aménagement des Zones d'industrialisation est supprimé. Ce qui nous intéresse dans ces changements, c'est l'introduction de concepts nouveaux dans les intitulés : « Renouveau urbain, Requalification urbaine » et les perspectives qu'ils énoncent.

Bien que présents dans la littérature sur l'urbanisme, les concepts de « Renouveau urbain et de requalification urbaine » sont nouveaux dans le contexte sénégalais, du moins au plan institutionnel. Leur irruption dans le discours officiel est pour nous un excellent prétexte pour les étudier, les documenter et voir leur réalité sur l'urbanisme sénégalais. De façon pratique, ces concepts posent leur problème de réalité juridique au Sénégal donc de leur mise en œuvre. En effet, le Code de l'urbanisme donne bien une définition de l'urbanisme, de la rénovation urbaine, de la restructuration urbaine, de la régularisation foncière. L'introduction des nouveaux concepts appelle à un effort de définition, de codification et d'encadrement pour donner aux acteurs un cadre légal de mise en œuvre.

Au demeurant, le Renouveau urbain dans la dénomination de l'institution en charge du développement urbain peut être compris comme l'expression de la volonté des pouvoirs publics de donner de nouvelles orientations politiques sur l'urbain et adapter ces dernières au contexte de l'urbanisation, des changements climatiques, du développement économique et de la potentialité des villes dans la formation des PIB. Plus d'un an après l'on peut se poser des questions sur la réalité de cette nouvelle politique.

Ce propos tente, d'analyser d'une part le concept de renouveau urbain mais et la vision politique sous-jacente, d'autre part, les défis et enjeux de sa mise en œuvre principalement dans les villes de la banlieue.

### I. Une vision politique orienté vers le développement urbain durable.

#### A/ Une dénomination porteuse d'une nouvelle vision sur l'urbain

L'exploration des concepts renseigne à suffisance sur les intentions des pouvoirs publics. Que peut renfermer le concept de renouveau urbain pour le Sénégal ? En quoi est-il plus progressiste et plus ambitieux que le concept d'urbanisme au point de le substituer ? Le même questionnement est aussi valable pour la restructuration urbaine notamment celle qui devrait intervenir dans les zones d'industrialisation. L'état actuel de la législation organisant la restructuration urbaine permet-il une mise en œuvre opérationnelle efficace et rapide ? Quid de la requalification urbaine ? A quoi peut-elle mener sous nos cieux ?

La tentative de réponse à ces questions est un point de départ à la construction d'une vision partagée de la politique d'urbanisme que veulent impulser les nouvelles autorités depuis l'Alternance de 2012. Une vision partagée est la base consensuelle des orientations stratégiques qui se déclineront et sur lesquels tous les acteurs, à quelques échelles que soit devront s'engager pour assurer le « delivery » dans le secteur du développement urbain.

La notion de renouveau urbain est une nouveauté dans le vocabulaire de l'urbanisme au Sénégal. Assimilable au renouvellement urbain il vient d'intégrer le discours officiel et rend compte d'une évolution positive de la vision du développement urbain dans notre pays ou au moins, d'un nouvel état d'esprit de l'Autorité politique sur l'urbain. Le Renouveau urbain, en soi n'est pas un concept nouveau. Dans le monde occidental, il apparaît avec les programmes de reconstruction d'après-guerre comme c'est le cas au Etats unis et en Europe. C'est une politique qui a visé la reconstruction de la ville sinistrée ou ruinée sur elle-même. C'est cette politique qui s'est appliquée pour la réhabilitation et l'intégration de vieilles friches industrielles dans le tissu urbain. Il laisse paraître une vision et une ambition politique de modernisation des villes sénégalaises, principalement les villes de la banlieue dakaroise.

## B/ Des politiques orientées vers un développement urbain durable

D'abord, la nouvelle appellation du département en charge du développement urbain ne constitue-t-elle pas un marqueur de la volonté politique de l'État d'assumer pleinement son rôle d'impulsion, d'orientation, de contrôle et de producteur dans l'urbanisme. Ce qui est clair, les enjeux sur les processus de planification, tout comme les modalités de mise en œuvre des instruments opérationnels et réglementaires ont beaucoup évolué. Ceci étant dit, la réforme du système et des outils de planification urbaine, de la gouvernance foncière urbaine deviennent impératives. C'est là une voie royale pour repositionner l'urbanisme et l'habitat au cœur des politiques publiques. C'est là la voie du salut. La croissance qui mènera le Sénégal vers l'Émergence est, également celui généré par les villes à condition d'en assurer les conditions à travers un urbanisme durable.

Ensuite, l'entrée du Sénégal dans une troisième phase de la décentralisation qui est sensée fournir plus de moyens aux collectivités locales dans l'exercice de leurs compétences dont l'urbanisme et le développement du contrôle citoyen, est porteuse de dynamiques tangibles de recomposition et de renégociation des rôles des acteurs dans la production urbaine donc vers un développement urbain durable. Ces mutations en cours appellent les acteurs de l'urbanisme à s'engager dans une relecture des enjeux. Bien entendu un des premiers réajustements pour les administrations centrales est de remettre les collectivités locales au centre des politiques publiques en urbanisme. Ces collectivités locales doivent assumer pleinement ce rôle et profiter, de l'opportunité de la territorialisation des politiques publiques prônée par la nouvelle réforme de la décentralisation.

Partant du postulat que les problématiques urbaines sont très complexes et sont d'essence locale, l'État gagnerait à encourager des processus de contractualisation avec les pouvoirs locaux principalement dans le secteur de l'urbanisme pour ainsi exercer, efficacement, ses fonctions régaliennes dans l'urbanisme, l'habitat, le cadre de vie. L'environnement actuel y est très favorable. En effet, le Sénégal dispose d'une masse critique de ressources humaines de haut niveau qui ne demandent qu'à servir les collectivités locales. Encore faudrait-il mettre en œuvre la loi sur la fonction publique locale.

Enfin, le renouveau urbain est une occasion pour les administrations (centrales et locales) en charge du développement urbain de recourir à un ensemble de mesures opérationnelles telles que : la restructuration et la requalification urbaines pour réinventer l'urbanisme opérationnelle au Sénégal, s'engager dans l'urbanisme de Projet et dépasser la gestion urbaine pour la gouvernance urbaine plus soucieuse du développement concerté des territoires urbains. Les buts poursuivis dans la mise en œuvre de ces mesures est : - de combattre le « mal habiter » ; - de relever la qualité urbaine dans les quartiers « difficiles » ; - de lutter contre le déséquilibre spatial synonyme d'une restauration de la justice, de l'équité et de l'équilibre social dans l'accès aux ressources de la ville et ; - de prévenir les risques de conflits sociaux et de garantir les conditions d'une stabilité économique et sociale du pays.

## II. Les défis et enjeux du Renouveau urbain : l'exemple « des banlieues de Dakar »

La volonté de l'État d'impulser une politique de renouveau urbain est porteuse de beaucoup de défis et d'enjeux pour la ville sénégalaise particulièrement, « **les villes des banlieues** ».

### A/ Les défis

Les défis sont principalement de deux ordres: **Le premier est celui de la maîtrise de l'occupation des sols.** Celle-ci adresse les capacités des pouvoirs publics à gérer les dynamiques du marché du foncier c'est à dire à anticiper sur les logiques d'accaparement, de spéculation, entretenues par les acteurs du développement urbain à toutes les échelles.

**Le second est la capacité de mise en œuvre de stratégies de développement urbain.** En effet la nouvelle politique invite à des transformations structurelles du mode de penser et de produire l'urbanisme. Désormais la formulation des politiques publiques dans ce secteur devrait se faire à l'aune des objectifs d'un développement urbain durable, finalité de tout processus politique sur l'urbanisme en ce 21<sup>ème</sup> siècle. Dans un contexte de mondialisation de l'économie et de repositionnement de villes africaines qui jouent un rôle pivot dans la croissance économique, il se pose le problème du financement du Renouveau urbain qui ailleurs passe par l'invention de mécanismes innovants. Nos villes ont-elles les ressources et les capacités d'innovation ?

### B/ Les enjeux

Quant aux enjeux, nous en avons identifié trois qui paraissent importants pour les villes des banlieues.

**Premier enjeu:** Dakar et les villes de Pikine, Guédiawaye et Rufisque sont arrivées à un niveau de saturation qui se matérialise par la quasi inexistence de réserves foncières. Un projet de renouvellement urbain est un moyen de mettre en œuvre les objectifs d'un **urbanisme compact et durable** et contribuer ainsi à atténuer **l'étalement urbain et la pression foncière de la zone des Niayes**, seule zone d'expansion urbaine possible. La finalité des grands projets d'infrastructures de drainage des eaux pluviales et des eaux usées engagés dans le cadre du Programme décennal de Lutte contre les Inondations (PDLI) veut qu'à terme les quartiers des zones d'inondation de la banlieue soient définitivement drainés. Les projets de restauration des anciens réseaux hydrographiques, en sus de constituer une solution efficace contre les inondations, permettront la récupération de dizaines d'hectares de sol. Ces espaces recouverts peuvent servir pour le développement de l'habitat en hauteur ou pour le développement d'équipements et d'infrastructures urbains au bénéfice des communes.

**Deuxième enjeu :** Les opérations de déplacement et de réinstallation des sinistrés des inondations ont de ce fait permis de libérer des quartiers entiers et même de procéder déjà à la démolition des habitations affectées par les inondations. Ces espaces libérés tombent dans le domaine privé de l'État et deviennent des disponibilités foncières non négligeables pour les

collectivités locales concernées. La revalorisation de ces espaces libérés est porteuse d'une gentrification urbaine avec ses risques sociaux non négligeables.

**Troisième enjeu:** La mise en œuvre de l'acte 3 de la décentralisation qui consacre la communalisation universelle d'une part et réaffirme le transfert et l'exercice des compétences en matière d'environnement, d'aménagement du territoire, de planification locale et d'urbanisme aux collectivités locales de l'autre. Dans le domaine de l'urbanisme des avancées sont attendues pour :

1. une meilleure participation des collectivités locales dans les processus de définition et de mise en œuvre de politiques d'urbanisme et d'habitat par l'élaboration, par exemple, de projets urbains pertinents ;
2. une réforme qui encourage la modernisation et la mise en œuvre d'outils de planification plus adaptés au contexte du développement urbain et aux nouvelles réalités de la gouvernance urbaine ;
3. une police de l'occupation des sols plus affirmée et mieux outillée;
4. une revalorisation des fonctions d'urbanisme et d'aménagement du territoire en mettant en place les conditions d'une administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire forte, moderne et dynamique;
5. un renforcement des capacités des collectivités locales qui doivent évoluer et assumer d'avantage la compétence en matière d'urbanisme en s'engageant dans des projets et programmes urbains novateurs et portés sur les principes de développement durable;
6. l'encouragement et le soutien à la réflexion scientifique autour des questions de développement urbain au Sénégal.

Souleymane DIALLO, Géographe Urbaniste

**E-mail :** [sdiallo.sn@outlook.fr](mailto:sdiallo.sn@outlook.fr)

**Tél :** 00 221 70 643 75 98