



Vers un écoQuartier en région de Dakar :

Atelier de programmation et de mobilisation des partenaires

du 17 au 18 Mai 2022 à Saly, Sénégal

Synthèse des échanges

Août 2022

Sommaire

Objectifs	3
Participants	4
Contenu de l'atelier	5
1. <i>Présentation du projet de la Cité FSH</i>	5
2. <i>Mécanismes de financement citoyen pour la production de logement en Afrique : études de cas</i>	9
3. <i>Accès aux financements pour les femmes et leviers pour l'abordabilité du logement au Sénégal</i>	11
4. <i>Des exemples de diagnostics de territoires</i>	15
5. <i>La démarche ecoQuartier en France et dans le monde</i>	18
6. <i>Le projet de la Cité FSH : revue et approfondissement des engagements de 2021</i>	19
7. <i>Perspectives / prochaines étapes</i>	25
Conclusion	26

Objectifs

UrbaMonde¹, partenaire stratégique et technique d'urbaSEN², de la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH - organisation habitante³ de près de 13 000 membres) et le Ministère de la Cohésion des Territoires en France porteur du programme labellisé ÉcoQuartier ont identifié le projet de la Cité FSH pour **expérimenter la mise en œuvre d'une démarche EcoQuartier sur le territoire sénégalais**.

Le projet de « la Cité FSH » vise à construire un quartier composé de 150 maisons, d'équipements de proximité et d'espaces productifs et commerciaux en périphérie de Dakar, pour des ménages à faibles ressources - particulièrement des femmes. Son objectif est de permettre l'accès à un logement digne et durable pour les populations précaires vivant dans les quartiers informels de Dakar.

Cette opération pilote a fait l'objet d'un premier séminaire de réflexions et d'échanges à Dakar en juin 2021.

L'atelier de mai 2022 a été l'occasion de **partager l'état d'avancement, les différentes études et réflexions menées sur le projet et de mobiliser les partenaires locaux, nationaux et internationaux** sur les enjeux de production d'une ville durable co-conçue et co-gérée par les habitants. Il s'agissait de :

- Promouvoir la production de villes durables par et pour les habitants ;
- Disséminer et donner de la visibilité aux activités menées par urbaMonde, urbaSEN et la FSH auprès de ses partenaires techniques, financiers et institutionnels ;
- Mobiliser les acteurs autour du projet de la Cité FSH et formaliser la dimension partenariale du projet ;
- Animer la démarche de programmation de la Cité FSH en utilisant la méthodologie écoQuartier.

¹ [UrbaMonde](#) est une association franco-suisse œuvrant pour la promotion de l'habitat et des villes par et pour les habitants. Elle appuie le suivi et la gestion du fonds rotatif de la FSH.

² [UrbaSEN](#) est une ONG sénégalaise créée en 2009, partenaire privilégié de la FSH, qui depuis sa création, mène des projets de restructuration urbaine, régularisation foncière, lutte contre les inondations, reconstruction de l'habitat dans les quartiers précaires en intégrant les habitants au cœur du processus.

³ La Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH), créée en 2015 est composée de 500 groupes d'épargne implantés dans 33 communes de la banlieue de Dakar, Thiès et à Louga. Au total, elle est constituée d'environ 13 000 membres (95 % de femmes), qui épargnent activement pour leurs projets d'habitat à travers un fonds rotatif de rénovation urbaine (mobilisation communautaire à travers l'épargne solidaire, collecte de données, échange entre pairs et amélioration du cadre de vie).

Participants

N°	Structure	Titre	Nom	Fonction	Téléphone	Mail
1	Fédération Sénégalaise des Habitants	Madame La Présidente	Aissata TALLA	Présidente de la FSH	77 421 09 73	aiissata926@gmail.com
2	Fédération Sénégalaise des Habitants (éparnante)	Madame	Mame Maty MBENGUE	Membre de la FSH		
3	Fédération Sénégalaise des Habitants (éparnante)	Madame	Fama Ba BA	Membre de la FSH		
4	Fédération Sénégalaise des Habitants (éparnante)	Madame	Fatimata BOUSSO	Membre de la FSH		
5	Commune de Djender	Monsieur	Amadou Mame DIOP			mamedio1980@gmail.com
6	Commune de Djender	Monsieur	Abdou DIOP	Conseiller municipal		abdoundioye791@gmail.com
7	Commune de Bambayor	Monsieur	Cheikh HANE			hanec.cheikh999@gmail.com
8	Commune de Bambayor	Monsieur	Assane BAYE			assanebaye86@gmail.com
9	Commune de Yenne	Monsieur	Ibra DIAGNE			ibramadiagne@gmail.com
10	Commune de Yenne	Monsieur	Abdoulaye DIENE			layediens@yahoo.fr
11	Commune de Louga	Madame	Marieme YAZBAT	Secrétaire générale	77 774 46 23	
12	Ministère délégué auprès du MULHP	Monsieur	Maurice DIOP	Conseiller technique		
13	SAFRU	Madame	Saye DIOKHANE	Res ponsable Suivi-évaluation	77 373 80 54	sayediokhane@saf.ru.sn
14	MANDU	Madame	Yacine DIALLO			yacine@mandu.ch
15	MANDU	Monsieur	Mandu DOS SANTOS PINTO			mandu@mandu.ch
16	Direction de la construction et de l'habitat	Monsieur	Moustapha DIOP			diopmoustapha@gmail.com
17	Direction Générale de l'Urbanisme et de l'Architecture	Monsieur	Djibril NDIAYE			djibrilndiaye581@gmail.com
18	Ministère de l'Environnement et du Développement Durable	Monsieur	Ernest DIONE		77 554 82 89	ernes.dione@gmail.com
19	ADM	Monsieur	Salio KAMARA			salio.kamara@ADM.gouv.sn
20	ONU Femmes	Madame	Marie Sabara	Représentant Sénégal		mariesabara@unwomen.org
21	ONU Habitat	Madame	Elieette MITSHI			elieette.mitschi@un.org
22	Fondation Heinrich Böll	Madame La Représentante	Fatma SYLLA	Res ponsable projets		fatma.sylla@s.n.boell.org
23	Université Cheikh Anta Diop	Docteur	Alé DIOUM	Docteur	77 647 70 25	alledioum@ucad.edu.sn
24	International Budget Partnership (IBP)	Monsieur	Djibril BADIANE	Program Officer	77 508 27 06	dbadiane@internationalbudget.org
25	Ministère de la Transition Ecologique, France	Monsieur	Bruno BESSIS	Conseiller Ville Durable et International	+336 11 14 57 75	Bruno.Bessis@developpement-durable.gouv.fr
26	Ministère de la Transition Ecologique, France	Madame	Sarah NABYL-CAILLOU	Chef de projet Aménagement et Urbanisme		sarah.naby1-caillou@developpement-durable.gouv.fr
27	Center for Affordable Housing Finance	Madame	Marine CAVAILLO	Francophone Programme Manager	+254 792 95 70 18	Marine@housingfinanceafrica.org
28	urbaSEN	Monsieur	Pa pa Ameth KETA	Coordinateur	77 505 19 93	keita@urbasen.org
29	urbaSEN	Madame	Magatte DIOUF	Chargée des programmes	77 572 18 38	magatte@urbasen.org
30	urbaSEN	Madame	Pauline LEPORCO	Chef de Projets	78 016 12 07	pauline.leporco@urbamonde.org
31	urbaMonde	Madame	Bénédicte Hirschberger	Res ponsable Projets Afrique	77 708 65 70	benedictet.hirschberger@urbamonde.org
32	urbaMonde	Madame	Lucie CROTAT	Consulante	78 437 87 17	lucie.crotat@gmail.com

Contenu de l'atelier

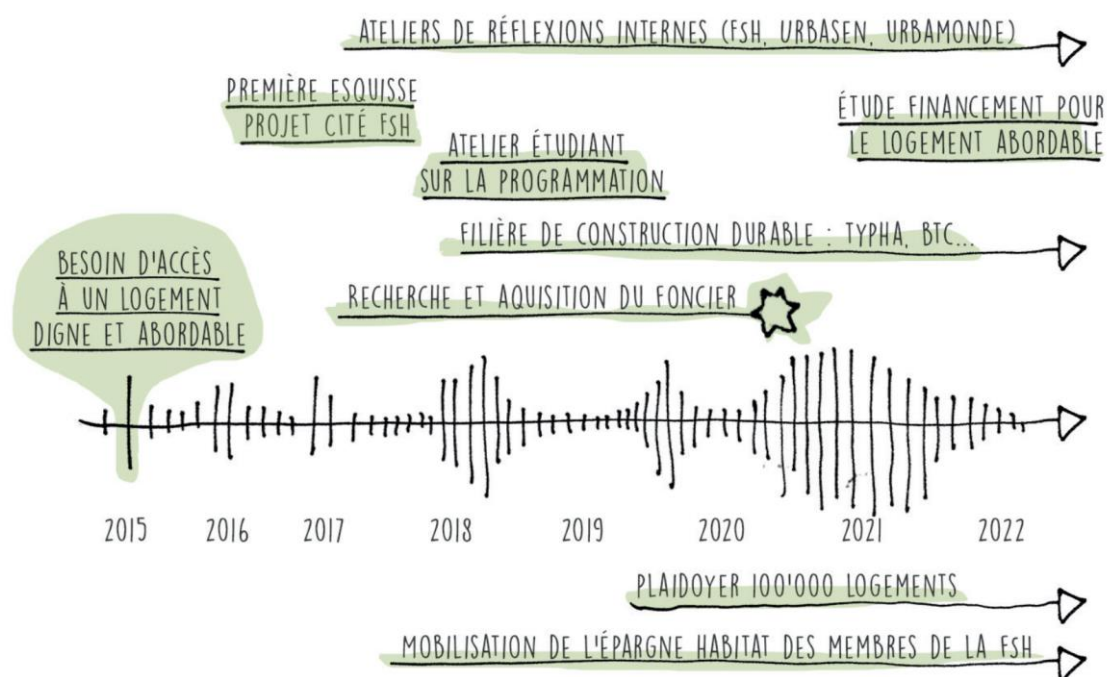
1. Présentation du projet de la Cité FSH

[Par Papa Keita, Coordonnateur et Magatte Diouf, Chef de projet - urbaSEN]

Le projet de la « Cité FSH » se base sur 15 années d'expérience acquise par urbaSEN dans la lutte contre les inondations, la restructuration urbaine, la réhabilitation de l'habitat sinistré, l'amélioration de l'accès aux services de base (déchets, assainissement, ...) et du cadre de vie (espaces de loisirs, espaces publics, ...) en périphérie de Dakar. Il prend appui sur l'existence du fonds rotatif pour la rénovation urbaine qui rassemble l'épargne individuelle et collective des membres de la FSH à destination de projets d'habitat.

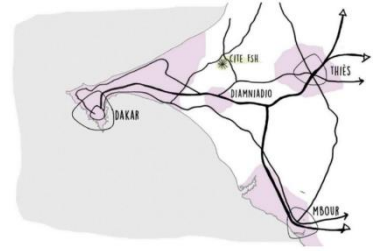
L'objectif de ce projet est de permettre l'accès à un logement digne et durable pour les populations précaires vivant dans les quartiers informels de Dakar et membres de la FSH, mais également de garantir l'accès à des services de proximité accessibles à tous les membres du quartier. Il s'agit de changer d'échelle, de développer et tester un modèle de financement citoyen et participatif pour passer du financement de la réhabilitation de l'habitat individuel à la production de logement abordable et à l'aménagement de quartier.

La spécificité de ce projet tient dans l'implication des habitants, de la conception à la gestion du quartier. La Cité FSH intervient ici comme un pilote de 150 maisons, mais l'objectif à terme est de répondre aux besoins en logements des membres de la FSH, qui est implantée dans 4 régions du Sénégal. Cela explique la nécessité d'engager dès à présent une prospection foncière active dans ces 4 régions, auprès des autorités nationales et locales pour répondre aux besoins de ces populations précaires.



➤ Le projet s'inscrit dans un territoire périurbain

Le futur écoquartier est localisé dans la commune de Diender, située dans le département de Thiès. Elle polarise 19 villages, et fait partie intégrante de l'interface métropolitaine du triangle Dakar-Thiès Mbour. Cette région jouit d'une attractivité réelle liée à sa position de carrefour entre la capitale et le nord du Sénégal, et la présence d'équipements structurants (autoroute, proximité de l'Aéroport International Blaise Diagne, réseau ferré).



➤ Les ambitions du projet

La Cité FSH a pour principales ambitions de :

- **Ambition sociale.** Produire une offre de logement abordable et accessible aux membres de la FSH - profil de ménages à ressources limitées et précaires offrant une sécurité d'occupation à long terme, en particulier aux femmes ;
- **Ambition participative.** Un quartier planifié et géré par ses habitant·es organisé·es collectivement, répondant aux attentes du plus grand nombre, y compris des femmes, des jeunes, et des riverains des alentours ;
- **Ambition sociétale.** Un modèle de production de l'habitat et de la ville répliquable, pouvant être adapté à d'autres territoires et par d'autres acteurs ;
- **Ambition environnementale.** Un modèle constructif et architectural qui vise la réduction de l'impact environnemental à travers l'utilisation de matériaux durables et sourcés localement, la prise en compte du milieu naturel, la végétalisation et l'installation d'espaces verts.

➤ La conception du programme urbain et architectural est concertée

L'élaboration du programme urbain et architectural de la Cité FSH associe depuis 2019 les futur.es habitant.es, la FSH et les équipes techniques d'urbaSEN et d'urbaMonde.

Les choix architecturaux cherchent à concilier la quête de solutions peu coûteuses et un faible impact environnemental, la simplicité et la qualité constructive. Deux grands principes orientent le projet architectural :

- L'incrémentalité : les maisons pourront être agrandies et modifiées progressivement par les habitant·es, en fonction de leurs besoins ;
- La conception bioclimatique, qui vise la réduction de la température intérieure par un travail sur l'exposition et la ventilation des maisons, l'apport d'ombre dans la cour (arbre fruitier planté dès la construction).

Le choix de matériaux de construction biosourcés est également un parti pris du projet : les murs seront en brique de terre compressée (BTC) sur une base de dalle en béton.

Le plan masse prévoit une place pour des espaces plantés (cours des maisons, mail central planté, espaces publics), et des espaces dédiés aux équipements : école, centre de santé...



Actuellement, on compte quatre écoles élémentaires dans les villages proches du site, ainsi qu'un lycée. Du côté des services sanitaires, la commune de Bambilor possède un poste de santé.

La Cité FSH complètera ce panel d'équipements, avec une case de santé et un dispensaire de soins à domicile, plusieurs lieux de culte ainsi que d'autres équipements communautaires. Une école sera également construite au sein du quartier.

En ce qui concerne les espaces verts, et parce que la Cité FSH entend respecter la démarche écoquartier et s'implante dans une zone semi-agricole sensible, une valeur importante est donnée à la dimension paysagère du programme. Le plan d'aménagement du quartier s'articule autour d'un mail arboré central, qui distribue des espaces publics également plantés d'arbres. Par ailleurs, chaque habitation s'organise autour d'une cour intérieure agrémentée d'un arbre fruitier.

Les habitant·es de la Cité FSH seront responsables de la gestion de leur logement et de leur quartier, aux côtés des autorités locales et des services sectoriels de l'Etat. Plusieurs instances de gouvernance seront mises en place en responsabilisant particulièrement les femmes à s'organiser pour gérer leur quartier.

➤ L'organisation opérationnelle est clarifiée

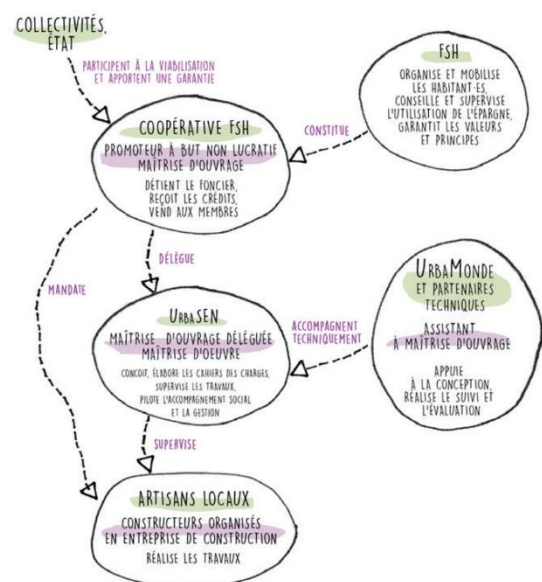
Dans le projet Cité FSH, la **fédération** mobilise les habitant·es, organise leur épargne et pilote l'accompagnement social des ménages.

La **coopérative FSH** joue le rôle de promoteur et mandate les travaux (rôle de maîtrise d'ouvrage).

UrbaSEN assure un rôle de maître d'ouvrage délégué en appui à la coopérative. Son équipe technique supervise aussi les chantiers selon les plans et budgets définis (maître d'œuvre).

Les travaux seront réalisés par des **artisans locaux**, regroupés au sein d'un Groupement d'Intérêt Économique (GIE), encadrés et formés par urbaSEN.

UrbaMonde - et d'autres éventuels partenaires techniques - accompagneront la définition du programme architectural et urbain et l'élaboration des cahiers des charges (rôle d'assistance à la maîtrise d'ouvrage).



D'une manière générale, les ambitions de la Cité FSH s'inscrivent pleinement à la démarche EcoQuartier à savoir :

- Favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement,
- Produire un quartier qui répond aux besoins des habitants et du territoire,
- S'inscrire dans une volonté partagée d'innovation environnementale et sociale.

La Cité FSH est un projet pilote et a pour ambition d'essaimer à l'échelle régionale et nationale, et donc de contribuer à diffuser largement ce modèle écoQuartier au Sénégal.

➤ Les principales avancées du projet

Depuis juin 2021 et le premier séminaire sur ce projet d'ecoQuartier, de nombreuses avancées ont été opérées sur les étapes suivantes :

- **Partenariat.** Rencontres avec la MULHP, la SAFRU et le FHS, dialogue renforcé avec les partenaires techniques et financiers pour l'accompagnement du projet ;
- **Diagnostic territorial.** Finalisation du diagnostic de la zone pilote du projet (démarche incrémentale associant les autorités locales) ;
- **Planification.** Atelier de planification et de co-conception organisé en mars 2022, avec un groupe de 50 futures habitantes (personnes ayant le plus épargné) : travail sur plans et maquettes ;
- **Programmation urbaine et architecturale.** Workshop technique pour affiner la conception et la programmation, le chiffrage, le planning de l'opération, la modélisation juridique et financière (mars 2022) ;
- **Briqueterie.** Dimensionnement réalisé et appel d'offre en cours de lancement avec l'appui technique et financier de la GIZ ; formation de 50 artisans et 15 formateurs sur la production de matériaux locaux et durables ;
- **Sécurisation de l'opération.** Mutation foncière au nom de la coopérative réalisée, la coopérative d'habitants est immatriculée, un dialogue a été entamé avec un juriste spécialisé en droit immobilier ;
- **Capitalisation.** Etude sur le logement abordable et le cas d'étude de la Cité FSH appuyé par le CAHF a été publiée en décembre ;
- **Répliquabilité du projet :** Rencontres des maires dans une démarche de développement de partenariats (conventions) et prospection foncière pour des prochaines phases de projet de logements abordables.

➤ Echanges

Le projet ayant été affiné au cours des derniers mois, les participants ont tous salué les avancées et la démarche en elle-même, en insistant sur les points suivants :

- Le projet de Cité FSH est une très bonne initiative en matière de logement abordable et répond aux attentes des futures habitantes, ce qui est nécessaire au regard de la flambée des prix et de leurs capacités d'épargne réduites.
- L'intérêt confirmé pour l'approche impliquant les habitants dans la fabrique de la ville, qui pourrait être opérationnalisée ailleurs et partout au Sénégal. Le dialogue entre les habitants, les collectivités locales et l'Etat est essentiel dans la mise en œuvre du projet et dès sa conception.
- La possibilité d'attribution d'assiettes foncières aux promoteurs et aux coopératives d'habitat dans les pôles urbains du Sénégal - notamment celui de Daga Kholpa (financé en partie par la Banque mondiale) - dans le cadre du projet des 100 000 logements, . Ce dernier intègre des objectifs d'attribution de logement aux femmes et de production de « logements verts », tout comme une vigilance sur les impacts environnementaux et sociaux des projets.
- Les difficultés d'accès au logement et au foncier rencontrées dans la majorité des villes au Sénégal, et d'autant plus par les femmes : il est nécessaire de mobiliser les autorités locales pour réserver des terrains à destination de projets comme celui de la Cité FSH. Des conventions

d'accompagnement peuvent être signées (comme avec la commune de Yenne) pour appuyer la démarche.

- La nécessité pour les autorités locales et nationales d'accélérer et faciliter les démarches administratives pour que ce type de projet voie le jour, notamment à travers la signature de la convention 100 000 logement qui inscrira la Cité FSH et la coopérative dans le projet national.
- L'enjeu, à travers ce projet, du développement de la commune de Diender, de la création d'emploi, du renforcement de l'offre en équipement et services, en complément de l'offre existante sur le territoire et de la mobilisation des populations . Il y a un véritable pari à tisser des liens entre les nouveaux habitants et les riverains.
- La programmation urbaine du quartier et la préservation de l'environnement sont un atout pour le projet (éco-construction , reboisement, diminution de la pollution, ...).
- Le développement de la FSH sur les territoires prospectés, et dans un premier temps sur la commune de Diender, pour diffuser et étendre la mobilisation des habitants et leur permettre de bénéficier au projet.
- La nécessité de prendre en compte les spécificités des femmes dans l'aménagement des villes pour prévenir les violences et assurer la sécurité des habitantes.
- La mobilisation de partenaires techniques sur leurs domaines de compétences (UCAD pour les études géotechniques du site, ONU Femmes pour l'approche genre, DGUA / MULHP pour la planification urbaine, ...).

2. Mécanismes de financement citoyen pour la production de logement en Afrique : études de cas

[Par Bénédicte Hinschberger - urbaMonde]

https://www.urbamonde.org/IMG/pdf/00_etude_sur_les_mecanismes_de_financement_citoyen_introduction_et_conclusion_juin_2020.pdf

En 2021, le Center for Affordable Housing Finance in Africa et urbaMonde ont collaboré pour produire une étude sur les mécanismes de financement citoyen pour la production de logements abordables en Afrique. 10 projets ont été analysés.

Le projet Cité FSH est un projet pilote à l'échelle du Sénégal, mais il s'inscrit dans un vaste ensemble d'expériences de production sociale de l'habitat abordable similaires, menées ailleurs en Afrique et dans le monde.

A l'échelle mondiale, le réseau Slum Dwellers International fédère des organisations communautaires de base de 32 pays, engagées dans ce type de projet. La Fédération Sénégalaise des Habitants en fait partie. SDI organise des partages d'expériences, diffuse des méthodologies qui sont reprises par les OCB dans leurs projets d'amélioration de l'habitat ou de construction.



Étude sur les mécanismes de financement citoyen pour la production de logements abordables en Afrique

L'étude de cas réalisée par urbaMonde et le CAHF met en lumière 10 programmes et projets, dont le Fonds de rénovation urbaine de la FSH au Sénégal. Elle analyse notamment leur montage opérationnel et financier, pour en tirer des enseignements utiles au développement de ce type de projets.

Les 10 projets présentés dans l'étude s'appuient tous sur une dynamique communautaire. Ce sont des groupes d'habitants qui s'organisent pour répondre à leurs problèmes de logement, avec l'appui d'opérateurs techniques (ONG internationales et locales le plus souvent).

Mais la dynamique communautaire ne suffit pas car ces projets d'habitat requièrent des compétences techniques et beaucoup d'argent. Ils doivent donc s'inscrire dans des partenariats avec les institutions publiques locales ou nationales, et d'éventuels acteurs privés. Ces partenariats permettent de mobiliser les ressources nécessaires : financements, appui technique.

Concernant le montage financier de ces projets, l'un des enseignements est que la mixité des modes de financement est un gage de réussite, en particulier le triptyque subvention + épargne des ménages + crédit bancaire. Sur les 10 projets, 8 comprennent une part de subvention. L'épargne est également essentielle, surtout quand elle est collective : elle permet d'accumuler des ressources, montre la capacité financière des communautés, et facilite le plaidoyer politique et la négociation avec les autorités locales.

➤ Le projet Freedom Square en Namibie et le fonds Twahangana

<https://www.youtube.com/watch?v=5538qA8PLh4>

Le projet de Freedom Square à Gobabis en Namibie a été conduit dans le cadre d'un partenariat étroit entre les habitants et les autorités.

Il s'appuie sur le fonds Twahangana, fonds rotatif qui accorde des micro-prêts aux membres des groupes d'épargne de la Shack Dwellers Federation en Namibie (SDFN), dans le but d'acquérir des terrains, de les viabiliser et de construire des logements. Il est alimenté par l'épargne collective des membres de la fédération, mais également par des subventions du Ministère du Développement Urbain et Rural (MURD) et de partenaires privés (entreprises, fondations). La Standard Bank a lancé une campagne de collecte de fonds auprès de ses clients pour doter le fonds Twahangana.

Le fonds a permis la construction de plus de 6.000 maisons, bénéficiant à 24.000 personnes.

Suite à la présentation de ce projet, et au visionnage de la vidéo, quelques remarques ont été formulées :

- Il y a des similitudes entre ces expériences menées dans le cadre du mouvement Know Your City et Know Your Settlement, et avec l'accompagnement de Slum Dwellers International.
- On note une forte participation des habitants dans tout le projet, y compris pour la réalisation du diagnostic participatif et la priorisation des enjeux.
- Plus largement, il y a un véritable enjeu, pour les autorités nationales, locales et même les universitaires, de repenser les politiques publiques urbaines au Sénégal, de revoir la manière dont les projets sont menés, d'intégrer la dimension participative au cœur des projets, d'anticiper l'urbanisation pour, in fine, éviter un urbanisme de rattrapage. La réflexion sur les défis de l'urbanisation n'est pas réservée aux élites mais bien l'affaire de tous (intelligence collective). La planification participative est indispensable aujourd'hui, et l'implication des femmes et des jeunes est essentielle.
- La mobilisation des communautés est stratégique pour attirer l'attention sur le travail réalisé sur le terrain auprès des institutions et des communautés.
- Cette approche doit et peut avoir sa place dans les projets urbains du Sénégal (comme le projet de restructuration de Dalifort, dans le cadre du Projet Zéro Bidonvilles).

3. Accès aux financements pour les femmes et leviers pour l'abordabilité du logement au Sénégal

➤ Accès au foncier pour les femmes

[Par Marine Cavaillon, Chef de Programme Francophone- CAHF]

Une étude a été réalisée par le CAHF pour le compte de la SFI sur l'accès des femmes au foncier au Sénégal et au Ghana. L'enjeu de cette étude est de permettre à la SFI de produire des outils financiers d'investissements. Le travail a été réalisé à partir d'entretiens menés auprès des institutions, des focus group, le déploiement de questionnaires auprès d'un échantillon de femmes dont les revenus sont compris entre 200 000 et 1 million de FCFA (femmes dans le secteur formel et informel en tenant compte de leur situation légale - enjeu de sécurisation foncière). L'étude ne peut être diffusée mais les principaux résultats peuvent être présentés.

D'une manière générale, les femmes sont exposées à l'insécurité foncière car non inscrites sur le titre foncier. Elles ont une appréhension à l'égard du système bancaire (32 % des femmes passent par des groupes d'épargne pour le financement du logement contre 15% pour les hommes) et relèvent le manque de pertinence, de flexibilité et de compréhension vis-à-vis des modalités des prêts. Les institutions de microfinance sont disponibles pour accompagner leurs projets mais les produits proposés ne sont pas adaptés à l'habitat. In fine, il y a un manque de politique de genre dans le cadre de l'offre de produits de financements.

➤ Leviers pour l'abordabilité du logement au Sénégal

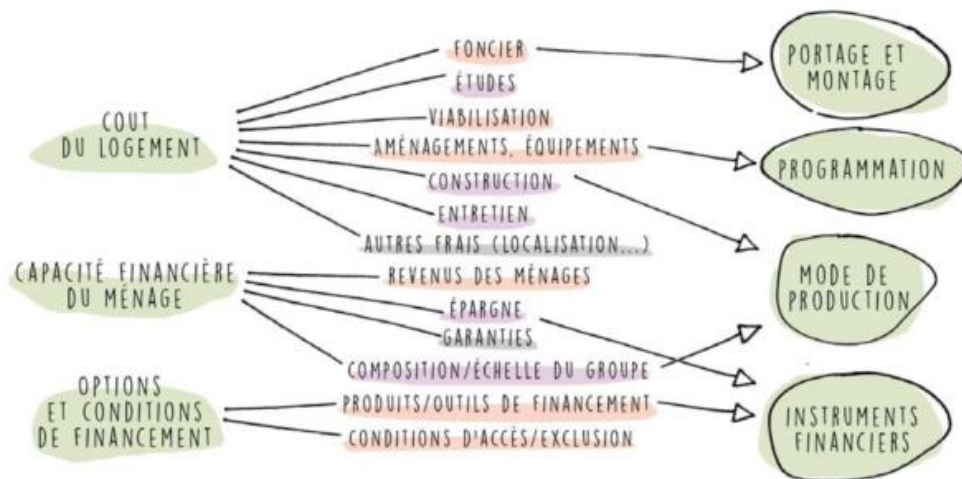
[Par Bénédicte Hinschberger - urbaMonde]

https://www.urbamonde.org/IMG/pdf/urbamonde_cahf_le_logement_abordable_cite-fsh_afrique_12_2021.pdf

L'abordabilité du logement dépend de 3 facteurs, eux-mêmes variables :

- Le prix de sortie du logement - qui varie selon le coût du foncier, de la viabilisation, de la construction, et des éventuels équipements.
- Les capacités de financement des ménages - qui dépendent de leur profil socio-économique, et donc des ressources financières mobilisables (revenus, épargne). La recherche d'une mixité des profils peut être une manière de jouer sur ce facteur.
- Les produits et outils financiers accessibles aux ménages - et leurs conditions d'accès : prêts, crédits hypothécaires, plans d'épargne logement, subventions, exemptions fiscales.

Le projet Cité FSH cherche à combiner au mieux les facteurs d'abordabilité du logement, en articulant les capacités financières des futur.es habitant.es (épargne et revenus lissés dans le temps) à des coûts de production et de gestion des logements optimisés - sans porter préjudice à leur qualité.



La production sociale de l'habitat comme facteur d'abordabilité. La production sociale de l'habitat désigne le processus par lequel des groupes d'habitant.es planifient, financent, construisent et gèrent par eux-mêmes leurs logements, et d'éventuels espaces communs et infrastructures.

Cette auto-promotion immobilière est majoritaire dans les villes du Sud, en tant que réponse spontanée des populations au déficit d'offre de logement abordable et convenable. Elle est adaptée aux besoins des habitant.es, et à leurs capacités financières.

La Cité FSH est un projet de production sociale de l'habitat. Les futur.es habitant.es, accompagnés par les partenaires techniques, participent à l'ensemble du processus de planification, de construction et de gestion de l'habitat. Le projet s'adapte à leurs besoins et capacités.

La production sociale de l'habitat est une réponse pertinente aux besoins en logement des populations précarisées. Elle mérite d'être prise en compte dans les politiques publiques, à travers un cadre institutionnel et juridique favorable. Elle doit bénéficier d'outils de financement adaptés, et d'un accompagnement social et technique spécifique car les habitants n'ont pas toutes les compétences nécessaires pour mener les projets seuls.

Repenser les rôles et responsabilités des acteurs de la ville dans les projets d'habitat. Dans la plupart des projets de logement, le futur habitant est client ou bénéficiaire ; il entre en jeu à la fin du projet. Dans la production sociale de l'habitat, au contraire, les futur.es habitant.es sont à l'initiative et contrôlent toutes les étapes. Cette posture est un défi qui leur demande de développer de nouvelles compétences et d'endosser de nouveaux rôles.

La production sociale de l'habitat modifie les jeux d'acteurs. Les acteurs publics ont le pouvoir de créer les conditions favorables aux projets : en facilitant l'accès au foncier, à des financements ou des services aux opérateurs, ou en apportant des aides aux bénéficiaires.

Pour la Cité FSH, la maîtrise d'ouvrage du projet est assurée par la coopérative FSH, qui porte également la propriété collective du terrain pour éviter toute forme de spéculation. Ce portage coopératif garantit l'abordabilité du logement à long terme, permet d'inscrire la Cité FSH dans le programme des 100.000 logements et de bénéficier de certains appuis de l'Etat (viabilisation du site, octroi de foncier à moindre coût pour de futures opérations).

L'accès au foncier et la gouvernance opérationnelle constituent les défis des projets d'habitat abordable. Les acteurs publics peuvent influencer à ces niveaux, notamment en facilitant l'accès au foncier, et en soutenant les porteurs de projets, en particulier les opérateurs coopératifs, par des mesures concrètes (fiscalité, reconnaissance juridique, intégration à des programmes nationaux).

Montage et instruments financiers favorables aux projets d'habitat abordable. Le coût d'une maison de 3 chambres de la Cité FSH est estimé à 9 millions FCFA (15,5 millions y compris les coûts du foncier,

de viabilisation, des équipements et du financement), ce qui respecte les plafonds du logement social au Sénégal.

L'opération table sur la mixité des ressources comme gage de sécurité financière. Le plan de financement prévoit ainsi un emprunt collectif au nom de la coopérative FSH (contrat de prêt hypothécaire avec des garanties collectives), combiné à la mobilisation de l'épargne communautaire issue du Fonds Rotatif de la FSH, et à des subventions et dons éventuels. Le montant de l'emprunt bancaire dépendra donc du total des autres apports.

L'une des conditions de réussite du projet réside dans l'engagement d'une institution de financement qui accordera un prêt collectif d'une durée et d'un taux compatibles avec les capacités de remboursement des ménages bénéficiaires.

La capacité à combiner des outils financiers différents, et à nouer des partenariats institutionnels et financiers variés figurent parmi les conditions de réussite d'un projet d'habitat abordable. L'action publique peut aider les opérateurs par des incitations financières : subventions, soutien à l'épargne des ménages, systèmes de garanties d'emprunts et mesures fiscales. Elle peut aussi pousser les acteurs du financement à développer des outils favorables : prêts hypothécaires, microfinance, fonds rotatifs...

Optimiser la programmation et la conception pour des projets d'habitat abordable. Les choix de programmation urbaine influent sur le coût de sortie du logement, qui comprend une part du coût des équipements prévus. Dans une opération de logement abordable, l'intérêt est donc de répartir ces coûts sur un nombre suffisant de logements (principe de péréquation).

L'offre de services publics existante et à créer dans la zone visée doit être analysée. Avec la Cité FSH, 1500 nouveaux habitants vont s'installer à Diender. Le dialogue avec les autorités est engagé afin d'adapter l'offre locale de services aux nouveaux besoins. L'idéal serait que les autorités financent partiellement la construction et dotent en personnels les futurs équipements.

Dans un processus participatif, il faut harmoniser les attentes des futur.es habitant.es en matière d'équipements et leur capacité financière. Dans le projet Cité FSH, cet exercice s'est traduit par des ateliers de conception associant les futur.es habitant.es et les équipes techniques.

La production de logement abordable a intérêt à être pensée à l'échelle du quartier, et non de projets isolés ou trop limités, pour une meilleure péréquation des coûts. L'articulation du projet avec les politiques publiques ou des opérations privées permet de réduire les coûts - par exemple, via la prise en charge d'équipements publics (écoles, centres médicaux), de la viabilisation, de la voirie, etc.

L'innovation dans les modes constructifs du logement abordable, vaste potentiel de transition. Le secteur du bâtiment, moteur de l'économie mondiale, représente 35% des émissions de CO². L'urgence climatique nous met face à l'impératif de repenser les modes de construction.

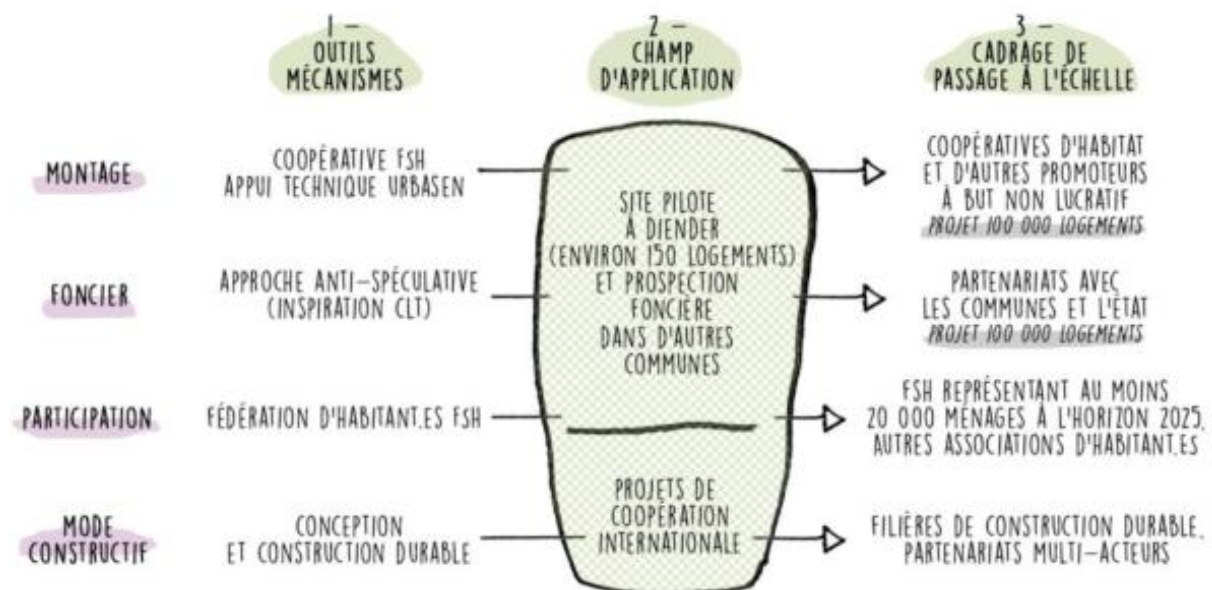
Le mode constructif agit sur le coût du bâti, les compétences nécessaires, l'impact environnemental et la temporalité du projet. L'auto-construction et l'entraide sont les modes constructifs les plus courants du logement abordable, de même que l'approche incrémentale, puisque la construction évolue souvent selon les fluctuations des ressources des ménages.

Dans le projet Cité FSH, l'approche incrémentale et la création sur site d'une unité de production de briques de terre compressée sont des facteurs d'optimisation économique. La briqueterie doit permettre de réduire les coûts et l'impact environnemental du projet. Gérée par urbaSEN, elle sera un lieu de formation des artisans et un potentiel d'opportunités économiques.

La Cité FSH illustre le vivier d'innovation que constitue la production sociale de l'habitat. La recherche de l'abordabilité donne l'occasion de tester des modes d'organisation et de construction innovants, respectueux de l'environnement et des enjeux sociaux locaux.

Du projet pilote à la politique publique : la Cité FSH comme modèle. Le projet Cité FSH porte l'ambition d'être répliquable et de proposer un modèle d'accès au logement abordable pour les

populations précarisées. Il est pensé comme une contribution à l'élaboration d'une politique publique du logement abordable au Sénégal. Il offre aux décideurs politiques et aux acteurs du secteur une opportunité d'apprentissage axée sur l'offre de solutions urbanistiques durables et inclusives.



Du projet pilote à la politique publique : les conditions de répliquabilité. Cette première opération devrait pouvoir être répliquée sur d'autres sites où la FSH est implantée, en premier lieu dans les régions de Dakar, Thiès et Louga.

Toutefois, pour que ce modèle soit viable et répliquable, un environnement favorable est nécessaire, à travers les conditions suivantes :

- Cadre institutionnel et légal : une articulation de ce type de projet avec le cadre légal, les dispositifs de l'Etat et l'action publique en matière de logement et de développement territorial est nécessaire.
- Cadre opérationnel : l'accès au foncier doit être facilité et échapper aux logiques spéculatives, et le coût de la viabilisation doit être pris en charge.
- Cadre financier : les outils de finance communautaire (Fonds Rotatif) doivent être renforcés et les produits financiers adaptés aux besoins des ménages précarisés.
- Cadre partenarial : la collaboration entre le secteur privé, le secteur financier, les collectivités, les promoteurs, les ONG est nécessaire dans ce domaine.
- Cadre d'accompagnement : des dispositifs d'accompagnement technique et social indispensables pour mener ces projets doivent être subventionnés ou financés à travers des péréquations économiques.
- Cadre de suivi-évaluation et de capitalisation : face à la complexité des enjeux et des acteurs, un accompagnement par la recherche scientifique s'impose.

➤ Echanges

Ces présentations ont permis d'entrer davantage dans le détail du projet de construction de logements de la cité FSH, nourrir les réflexions et ont suscité des remarques, sur :

- Le type de maison construites, la taille, le plan du quartier, ...

- Le coût : le coût d'acquisition final reste assez élevé compte tenu de la capacité financière des ménages (études en cours sur la capacité financière des ménages au sein des membres de la FSH grâce à la base de données urbaBASE). Le coût pourrait être réduit de 30% si l'Etat intervient et prend en charge la viabilisation, y compris l'assainissement. Le coût du foncier a également un rôle majeur dans le prix final (d'où la nécessité de mobiliser du foncier à moindre coût).
- L'enjeu de l'acceptation des matériaux proposés par les futurs bénéficiaires. La réduction de la facture énergétique grâce aux matériaux utilisés est un argument.
- L'équilibre économique et financier (« bancabilité ») du projet.
- La « modulabilité » des bâtiments, qu'il faut prendre en compte dès la conception (cf. IGB : Ingénierie Générale des Bâtiments) et anticiper surtout s'il y a une verticalité prévue (notamment en matière de garanties et assurances) ;
- Le facteur sociologique et l'insertion du quartier dans son voisinage (démarcation sociale, pour éviter isolement, autarcie, ...) ;
- Les usages et fonctions envisagées de la maison : pertinence du commerce dans la maison ? planification des espaces dédiés aux marchés, aux commerces ?
- L'offre en équipements et services dans le quartier : arrêts de bus, transports disponibles, marchés communaux, ... ? Comment mobiliser du foncier pour des équipements qui concernent toute la commune ? Comment améliorer l'offre existante ?

4. Des exemples de diagnostics de territoires

➤ Exemples de pratiques de diagnostics de territoires en France :

[Par Sarah NABYL-CAILLOU, Cheffe de Projet aménagement et urbanisme, Ministère de la Transition Écologique France]

L'Atelier des territoires propose aux acteurs locaux, en France, d'élaborer collectivement une vision d'avenir à partir des atouts et des ressources locales, des dynamiques et des coopérations interterritoriales. Des séances d'ateliers participatifs invitent chacun à partager son expertise : élus, techniciens de l'État et des collectivités, porteurs de projets et habitants. Une équipe pluridisciplinaire d'appui accompagne le processus qui permet de passer des constats et parfois des blocages de départ à des intentions de projet et des pistes d'action.

L'Atelier des territoires vise à accompagner les territoires en manque d'ingénierie sur différents projets : urbanisme, paysage, gouvernance, ... et fait écho à l'approche territoriale nécessaire pour la conception et la mise en œuvre des projets et ce à différentes échelles : Comment travailler ensemble, entre différentes parties prenantes de différentes échelles ?

Cette approche est partie du constat que, parfois, les collectivités et les acteurs ne savent comment mener un projet ou bien que les programmes eux-mêmes sont compliqués à gérer, en raison de configurations géographiques spécifiques (littoral, montagne) ou de jeux d'acteurs complexes.

La démarche repose sur les atouts du territoire et surtout sur les compétences des acteurs locaux. L'approche proposée est une approche par le projet et non par les outils réglementaires de l'aménagement (ex : PLUi, ZAC etc.). Il est proposé une immersion constante, la concertation et la validation par la commune. Les outils de spatialisation sont nécessaires pour dialoguer et parler d'éléments concrets. Les feuilles de route ne sont pas fixées dans le temps mais permettent également

de définir une vision du territoire à moyen et long terme. Grâce à ce travail de terrain, il est possible de débloquer des situations.

3 formats d'ateliers consécutifs sont proposés à partir d'une même méthodologie :

- Approche sensible et intuitive de territoire ;
- Énoncé de la stratégie territoriale ;
- La formalisation de la stratégie et sa traduction opérationnelle.

Quelques exemples d'outils de dialogue collaboratif mis en œuvre dans le cadre de la démarche sont présentés. Comme en Guyane, autour d'un projet de marché où des tables rondes, tables tournantes, maquettes, feuilles de route ont été proposées. A noter que c'est la participation habitante à toutes les étapes du projet qui permet que cela fonctionne.

<https://www.atelier-territoires.logement.gouv.fr/la-demarche-des-ateliers-en-image-a149.html>

➤ **Présentation des principaux éléments de diagnostic de Diender**

[Par Magatte Diouf, Chef de projet - urbaSEN]

Un premier diagnostic a été réalisé par urbaSEN et la FSH sur la commune de Diender pour mieux appréhender le territoire.

Dynamiques démographiques. Diender est situé dans le triangle Triangle Dakar-Thiès-Mbour, qui représente 1,9 % du territoire national et concentre 13,5 % de la population nationale en 2013 (soit 1 739 897 habitants en 2013 et une superficie totale de 3 852 km²). La densité moyenne de la population dans cette zone est de 453 hbts/km² contre une densité moyenne de 65 habitants/km² au niveau national. La zone connaît une croissance soutenue de la population avec un taux de croissance moyen de 4,3% donc supérieur à la moyenne nationale qui est de 2,5%.

Les besoins en formations et emplois sont importants : la population potentiellement active (15-59 ans) représente 65% de la population totale de la zone Dakar-Thiès-Mbour et les moins de 20 ans représentent environ 52%.

Dynamiques économiques. Diender est localisée dans la grande Niayes à vocation agricole. Elle est caractérisée par son dynamisme avec de grands centres économiques comme Kayar pour la pêche et Keur Abdou Ndoye pour le maraîchage. A cela s'ajoutent l'arboriculture fruitière, l'aviculture et l'embouche bovine. Les activités de pêche (mareyage, transformation) ont généré en 2012, près de 30 000 emplois dans la zone. Les 2/3 de la production nationale de fruits et légumes proviennent de la zone des Niayes. (Sur les 837 sites de production identifiés dans toute la bande des Niayes de Dakar à Saint-Louis, environ la moitié (49,4%) se situe dans la zone du triangle, dans les communes de Bambilor, Keur Moussa et Diender Guedj).

Dynamiques urbaines. Taux d'urbanisation du triangle Dakar-Thiès-Mbour : environ 62%, contre 45% au niveau national. Territoire complémentaire de la métropole dakaroise, cette zone concentre d'importants enjeux de développement pour le Sénégal. L'un d'entre eux est de faire de ce triangle un pôle de développement durable, compétitif, tête de pont du Sénégal émergent.

Le projet de la Cité FSH s'inscrit dans la dynamique et suit les cinq orientations stratégiques du Schéma Directeur d'Aménagement : la gestion durable de l'environnement et la préservation des écosystèmes sensibles, la maîtrise de l'urbanisation, l'amélioration du cadre de vie des populations, l'amélioration de la mobilité, le renforcement du tissu économique.

Équipements. L'offre en équipements à Diender et les environs a été recensée.

Mobilités. Le transport urbain des communes de Bayakh et Diender est assuré par les taxi-clandos. Ces derniers assurent la liaison entre les quartiers et même entre villages. Le transport par charrettes est aussi pratiqué pour l'acheminement de la plupart des marchandises et du poisson. Le réseau routier secondaire reste insuffisant, ce qui se traduit par une faible desserte des zones rurales, un déficit de l'offre de transport et d'équipements de transports adaptés (seulement deux lignes de transports en communs). De nombreux espaces en cours d'urbanisation dans la zone de Bayakh sont encore enclavés du fait de la présence des systèmes dunaires et de l'insuffisance des infrastructures de communication.

Environnement. Quatre types majeurs de formations végétales comprenant des espèces halophiles, des espèces sahéliennes, des espèces soudano-guinéennes et des espèces nouvellement introduites. Entre les dunes rouges et les Niayes, on retrouve les formations des forêts sèches ou forêts humides composées d'essences ligneuses d'affinités soudaniennes ou guinéennes. Les formations caractéristiques des mares humides sont quasi permanentes. La zone d'étude est caractérisée par un microclimat particulier. Les températures y sont influencées par la circulation des alizés maritimes (particulièrement dans la frange côtière des Niayes). La proximité de l'océan favorise un fort taux d'humidité relative qui peut atteindre 15 % dans les zones les plus éloignées de la mer et jusqu'à 90 % dans les zones les plus proches à partir du mois d'avril. Deux principales saisons, en alternance, caractérisent la zone : une saison humide concentrée sur trois mois (juillet, août et septembre) et une saison sèche durant le reste de l'année.

Des éléments devront être approfondis comme l'étude du sol, le tracé des réseaux.

➤ Echanges

Ces approches de diagnostics se complètent et ont suscité quelques échanges :

- L'offre en équipements et services devra être complétée avec la commune et les communes alentours, leurs acteurs économiques et leurs habitants (marchés, lycées, écoles primaires, cases de tout petits, supermarchés, garages, poste de santé, ...) ; cela permettra d'animer le dialogue avec la commune pour finaliser le diagnostic territorial et (re)présenter la démarche. Le périmètre spatial du diagnostic pourra d'ailleurs être défini en cohérence avec le projet : Diender est une commune rurale, très étendue. D'ailleurs, les villages proches du site sont situés dans la commune de Bambilor et non dans Diender.

« Mboloy Moy Dole – L'Union Fait la Force »

Documentaire, 32', septembre 2019, extrait : <https://www.youtube.com/watch?v=F0FPJqobHD8>

Dans la banlieue de Dakar, au Sénégal, les habitant-e-s prennent en main leur quartier avec un projet d'urbanisme et de financement solidaire.

Mboloy Moy Dole! raconte l'histoire d'un mouvement citoyen né il y a plus de 10 ans au cœur des quartiers précaires de Dakar au Sénégal. Touchés par de violentes inondations, leurs habitants ont dû faire face à de nombreuses problématiques urbaines. L'association urbaMonde et l'ONG urbaSEN ont uni leurs forces pour initier et accompagner la mise en œuvre d'un programme d'appui à la reconstruction reposant sur un mécanisme de financement innovant dans le domaine de la coopération internationale et de l'habitat, qui tire parti du génie du lieu. Lancé il y a plusieurs années, ce programme présente aujourd'hui des résultats impressionnants et continue de se développer grâce à l'implication des habitants organisés en fédération (Fédération Sénégalaise des Habitants).

Réalisation : Alex Amiguet ; Production : urbaMonde - info@urbamonde.org ; Partenaires : urbaSEN, FSH

5. La démarche ecoQuartier en France et dans le monde

La démarche EcoQuartier est un outil opérationnel partagé qui vise à favoriser l'émergence d'une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement : **un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement multifacettes qui intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables et met l'accent sur la co-production** de ces derniers.

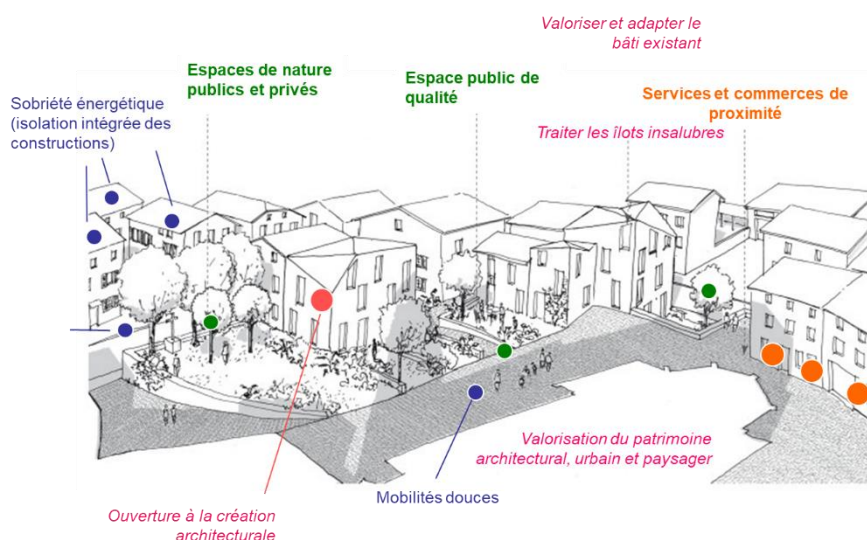
A travers cette démarche, il s'agit de **sensibiliser et outiller le plus grand nombre au sujet de l'aménagement durable, accompagner vers le label EcoQuartier les projets les plus exemplaires et innovants, mettre en cohérence les politiques publiques liées à la ville durable** : logements abordables, écologie, aménagement, économie locale, transport, assainissement, espaces et équipements publics, santé...

La construction collaborative de la démarche a été incitée en France par le plan Ville Durable de 2008 ; depuis, le label n'a cessé d'évoluer pour correspondre au mieux aux attentes des collectivités, des porteurs de projets et des citoyens. Depuis 2012, un référentiel encadre le processus de labellisation.

D'une manière générale, la démarche ecoQuartier s'articule autour de 4 points :

- le référentiel EcoQuartier pour élaborer son projet étape par étape et pour s'inspirer et partager des solutions ;
- la labellisation EcoQuartier pour identifier, accompagner et valoriser les projets exemplaires et innovants à chaque étape ;
- le Club EcoQuartier pour bénéficier de l'expérience des autres, à travers les animations (rencontres ateliers, visites, formations...) ;
- la dynamique réseau et les partenaires pour co-construire, améliorer et diffuser la démarche et mettre en cohérence nos actions.

Ce deuxième atelier s'inscrit dans ce contexte pour affiner la réflexion engagée en 2021 à travers le référentiel ecoQuartier. Pour rappel, le référentiel est bâti sur une **Charte de 20 engagements regroupés en 4 dimensions** : Démarche et processus ; Cadre de vie et usages ; Développement territorial ; Environnement et climat. Le référentiel de labellisation laisse entièrement ouvert le choix des solutions aux porteurs de projets et incite à la réalisation d'aménagements qui répondent aux besoins des territoires et à appréhender une démarche progressive vers la ville durable : **il n'y a pas de modèle unique, tous les territoires sont concernés et les réponses peuvent être adaptées à chaque contexte.**



La signature de la charte entre les différentes parties prenantes de ce projet sera une étape majeure pour ce dernier, son ancrage dans un territoire et dans une démarche.

Les participants ont souligné l'intérêt de cette démarche dans le cadre d'une coopération décentralisée qui pourrait être une opportunité de dialogue entre une commune de France et la commune de Diender. Des partenariats pourraient également émerger entre différents projets de quartiers (comme à Thiès, Dioc / Fatick) au Sénégal qui visent des aménagements urbains durables. Sur la question de la densité, il y a un fort enjeu de maîtrise de l'extension urbaine (vs disponibilité foncière) et la reconstruction de la ville sur la ville, créatrice de davantage de densité.

6. Le projet de la Cité FSH : revue et approfondissement des engagements de 2021

L'atelier de juin 2021 avait permis la co-construction d'une feuille de route à travers l'appropriation de la méthodologie par les porteurs de projet et les acteurs, et du référentiel écoQuartier (4 dimensions et les 20 engagements), l'identification des actions mises en œuvre et à mettre en œuvre (en fonction du contexte) et la priorisation des actions.

En 2022, les participants ont été invités, en groupes de travail, à s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue. Cela a consisté au rappel et à la diffusion de la feuille de route du projet, au (re)questionnement de chaque engagement, à l'identification de nouvelles actions à mettre en œuvre et à la priorisation des actions : « que pourrions-nous faire pour répondre davantage aux engagements suivants ? »

Pour chaque dimension, il s'agissait donc de reprendre la feuille de route de 2021, de discuter sur ce qui a été fait, devrait être fait, pourrait être fait et avec qui et d'ajouter des actions, commentaires, suggestions.



Démarche et processus

Les questions à se poser ?

Diagnostic territorial partagé. Comment le projet prend-il en compte les différentes échelles et composantes du territoire pour le diagnostic ? Comment le projet prend-il en compte les complémentarités et dynamiques au sein du territoire ?

Objectifs prioritaires du projet et stratégie territoriale. Comment le projet d'aménagement prend-il en compte les interrelations et les solidarités avec les territoires voisins ?

Démarche de programmation. En quoi le programme répond-il aux enjeux et besoins du territoire en termes d'habitat, d'équipements, de commerces, de mobilité ? Comment les besoins et attentes des usagers, habitants, gestionnaires, acteurs socio-économiques, visiteurs identifiés dans le diagnostic sont-ils intégrés dans la programmation ?

Pilotage politique et technique. Quelles modalités de travail mettre en place avec l'ensemble des acteurs concernés pour favoriser la transversalité et la cohérence globale du projet ?

Association de la population et de la société civile, mobilisation citoyenne. En associant les habitants, les usagers et la société civile, quelles sont les finalités attendues ? Comment associer les acteurs du territoire depuis la conception jusqu'à la gestion du projet ?

Réduire les coûts par l'optimisation du projet. Comment optimiser le projet au regard du contexte, des ressources locales (marché économique, caractéristiques du site, filières ...) et des acteurs impliqués ? Comment s'inscrire dans une temporalité longue, de la conception à la gestion ?

Faisabilité financière. Comment prendre en compte les logiques et contraintes de tous les acteurs du projet pour assurer la faisabilité financière du projet ? Comment concilier les objectifs de faisabilité financière et les objectifs de développement durable ?

Impacts socio-économico-environnementaux. Y a-t-il des effets positifs et négatifs, sur l'économie, l'environnement ou sur la société, à prendre en compte ?

Prise en compte de la gestion et des usages dès la conception du projet. De quelle manière le projet prend-il en compte les pratiques et contraintes des habitants, usagers et gestionnaires dans la conception des espaces publics, des bâtiments et des services ? Comment limiter et anticiper la gestion et la limitation des nuisances de la phase chantier ?

Prise en compte de la gestion des usages pendant la réalisation du projet. Quels sont les liens à organiser avec les riverains pendant la phase chantier ? Quels sont les dispositifs à mettre en place pour recueillir les retours des habitants, usagers et gestionnaires pendant la phase chantier ?

Prise en compte de la gestion des usages après la livraison du projet. Quels sont les dispositifs à mettre en place pour assurer la gestion du projet d'aménagement dans le temps ?

Dispositif d'évaluation. Comment articuler l'évaluation du projet d'aménagement avec les enjeux à l'échelle du territoire ? Quelles compétences spécifiques mobiliser pour mettre en œuvre l'évaluation du projet (associations, experts, chercheurs, étudiants, habitants...) ?

Amélioration continue. Comment capitaliser et transmettre les savoir-faire acquis aux parties prenantes au projet ? En quoi l'évaluation du projet peut-elle être mise à profit pour la définition et l'amélioration d'autres projets, à l'échelle du quartier comme à l'échelle du territoire ?



Les remarques additionnelles :

- *Elargissement de la FSH, surtout dans la zone de Bambilor*
- *Implication des habitants de Diender dans le projet et la FSH*
- *Le projet s'insère dans le territoire, il concerne aussi les communes voisines (villages de Bambilor très proches)*
- *Accompagner la concertation et le développement de partenariats entre les communes voisines (cadre, formation, ...)*
- *Favoriser les échanges pair à pair entre les groupes de Diender et les groupes de Bambilor.*

Cadre de vie et usages

Les questions à se poser ?

Politique foncière et localisation du projet. Quelle stratégie foncière est menée sur le territoire pour lutter contre l'artificialisation des sols ?

Densité adaptée. Comment le projet d'aménagement propose-t-il des formes urbaines adaptées au tissu urbain existant et au paysage existant ? Comment le projet concilie-t-il densité et qualité de vie ?

Diversité sociale et solidarité. Comment le projet répond-il à une diversité de ménages et de modes d'habiter tant à l'échelle du quartier qu'à son périmètre élargi ? Le projet s'articule-t-il avec des dispositifs de solidarité existants à l'échelle du territoire ?

Vivre ensemble. Comment la transition espace public/espace privé favorise-t-elle l'intimité des habitants et le bien vivre ensemble ? Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales, les pratiques collectives et les projets citoyens ?

Aménagement inclusif. Le projet est-il inclusif en termes d'accessibilité, de services et d'usages ? Comment le projet intègre-t-il la question du genre en ville ?

Bien-être et prévention santé. Comment le projet améliore-t-il les conditions de vie des usagers, notamment par la promotion de modes de vie sains ?

Prévention des nuisances et pollutions. Comment le projet prend-il en compte l'état sanitaire du site et les nuisances identifiées ?

Sûreté et sécurité urbaine. En quoi les choix d'aménagement et de gestion favorisent-ils le sentiment de sécurité ? Des acteurs spécifiques ont-ils été associés pour travailler sur ces questions de sécurité ?

Insertion urbaine, paysagère et architecturale. Comment le projet s'intègre-t-il dans le paysage existant, et le contexte urbain ? Comment sont traitées les limites/franges du projet (maillage, transitions et franges urbaines) ? Comment la composition urbaine du projet prend-elle en compte la trame urbaine, les éléments bâtis et végétaux présents sur le site en valorisant le paysage naturel ou urbain ?

Composition et nature en ville. Comment la composition, les formes urbaines et l'aménagement des espaces extérieurs (privés et publics) participent-ils à la valorisation ou la création d'un cadre de vie agréable pour le quartier ? Comment mieux prendre en compte les usages existants et futurs pour concevoir et améliorer les espaces extérieurs ? Comment associer les usagers à la conception et à la modélisation des espaces extérieurs ?

Créativité architecturale et paysagère. Comment les îlots et formes bâties du projet participent-ils à une qualité architecturale et paysagère d'ensemble au sein du quartier et de ses abords ? De quelle manière le projet favorise-t-il la création et la qualité architecturale au regard de l'identité du site et du contexte architectural et urbain existant ?

Patrimoine matériel et naturel. Comment le patrimoine naturel et végétal, urbain et architectural est-il valorisé dans le projet ? Comment impliquer les habitants et usagers dans la préservation et valorisation de leur patrimoine ?

Patrimoine culturel immatériel. Comment le projet d'aménagement s'inscrit-il dans la culture et la mémoire locales d'hier et d'aujourd'hui ? Comment y contribue-t-il ?



Les remarques additionnelles :

- Foncier : atténuer la densification à travers la mise en place d'une charte de quartier, pour préserver et sécuriser les espaces publics. "La nature a horreur du vide"
- Mettre en place une boutique de droit pour avoir un espace spécifique dédié pour la parole des femmes en cas de violence ou agression etc.
- Prévoir un espace multifonction (cérémonies, activités) pour les femmes et développer la citoyenneté et le bon voisinage.
- Favoriser les espaces spécifiquement dédiés pour elles.
- Installer des conseils de quartier avec sous-commission (par aspect du cadre de vie). Les marraines de quartier pourront être impliquées dans cela.
- Penser un service spécifique dédié dans les services de santé pour les violences faites aux femmes, aux jeunes (avec une attention sur le domaine psychologique).
- Dans le cadre de la mobilité : éviter l'enclavement des espaces clos. Avoir un parking communautaire pour éviter de se garer à tous les endroits.

Développement territorial

Les questions à se poser ?

Soutien et prise en compte du tissu économique existant. En quoi le projet mobilise-t-il les savoir-faire, les filières économiques et les entreprises du territoire ? En quoi la programmation est-elle complémentaire et non concurrente des activités économiques existantes ?

Accompagner et favoriser la création d'emplois locaux. Comment le projet d'aménagement permet-il de soutenir ou de développer une économie locale, sociale et solidaire tout au long du projet ? Comment le projet permet-il le développement des filières vertes de construction ?

Mixité fonctionnelle. Comment favoriser une programmation mixte (activités, commerces, services, équipements) dans le projet ? Les localisations des nouvelles activités sont-elles en cohérence avec le réseau de transports collectifs et les polarités existantes ou projetées ?

Proximité et accessibilité des services et des emplois. Comment le projet contribue-t-il à développer une offre de services ou d'emploi en complémentarité avec l'existant ?

Économie des ressources et écoconception. Comment la conception du projet (espaces publics et bâtiments) permet-elle de limiter la consommation des ressources ?

Utilisation des ressources locales et approvisionnement durable. Comment la conception et la mise en œuvre du projet (espaces publics et bâtiments) favorisent-elles la mobilisation de peu de ressources ou des ressources locales (matériaux et savoir-faire) ?

Développement des filières locales et des circuits courts - économie circulaire. Comment le projet favorise-t-il les circuits courts, les modes de production, de transformation et de consommation locaux ? Quelles sont les synergies à mettre en place pour développer des filières locales et circuits courts ?

Aménagement au service d'une mobilité durable. En quoi l'aménagement du projet favorise-t-il les modes actifs de déplacement (piétons, vélos, ...) au sein du quartier et à ses abords ? Comment les citoyens et usagers sont-ils associés à ces choix ? Comment l'aménagement intègre-t-il l'offre de transports collectifs et de services de mobilité partagée pour favoriser l'alternative à la voiture individuelle ?

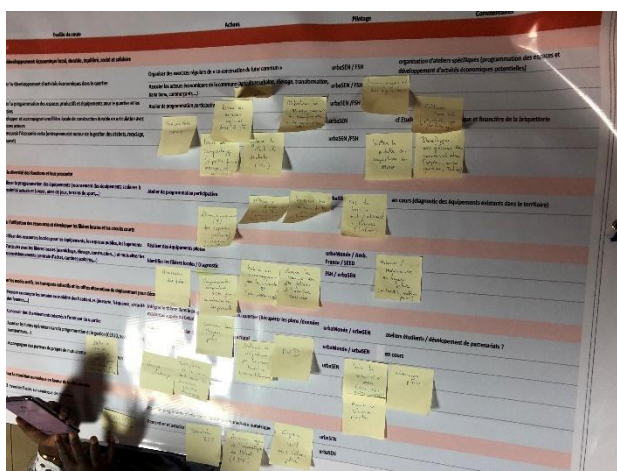
Usages des transports durables. Quels services proposer aux usagers pour faciliter les déplacements en transports collectifs ? Quels dispositifs d'accompagnement et d'information proposer pour faciliter les déplacements ?

Stationnement livraison - services urbains. Quels dispositifs de stationnement mettre en œuvre pour diminuer la place de la voiture dans le projet ? Quels services urbains et/ou modes de déplacement pour gérer le premier et dernier km ?

Réseaux numériques. Le projet réunit-il les conditions du déploiement des réseaux à Très Haut Débit, dans le cadre de la reprise des réseaux notamment ?

Evolution des services urbains. Comment développer des services et des entreprises innovantes au sein du projet ? Comment mobiliser le numérique pour développer et améliorer les services urbains en facilitant les échanges entre collectivités et usagers et habitants ?

Le numérique au service des usagers et du développement territorial. Comment favoriser l'accès au numérique pour tous (sensibilisation, formation) ? Comment faire du projet un territoire pilote sur les usages innovants du numérique pour le déployer à l'échelle du territoire ?



Les remarques additionnelles :

Proposer des formations techniques professionnelles (par exemple : celles proposées par les établissements techniques de l'Etat - CFPT).

- Prévoir des espaces agricoles, le développement de filières et de produits pour développer les activités économiques.

- Dimensionner les espaces (pourcentage)

- Mettre en place des caméras de surveillance dans les espaces publics, agents mobiles de sécurité dans le quartier pour assurer la sécurité (cf. des associations d'habitants assurent la sécurité du quartier).

- Développer des activités de développement territorial (avec les communes, les acteurs économiques, la société civile, les habitants, ...)

Environnement et climat

Les questions à se poser ?

Adaptation au changement climatique. Comment prendre en compte l'adaptation au changement climatique à l'échelle du quartier, des espaces publics et des bâtiments ?

Prévention des risques. Comment prendre en compte les risques dans la programmation et la conception du projet ?

Sensibilisation et implication citoyenne. Comment sensibiliser la population aux enjeux des risques et de l'adaptation au changement climatique ?

Sobriété et efficacité. Comment garantir la sobriété et l'efficacité énergétique du projet dès la phase de conception ?

Production d'énergie renouvelable ou de récupération. Quelles sont les actions à réaliser en matière d'approvisionnement en énergie renouvelable et/ou de production par les énergies renouvelables et de récupération ?

Limitation des déchets ménagers, d'entreprise et des déchets verts. Comment associer et sensibiliser les habitants et usagers à la réduction des déchets à l'échelle du quartier ou du territoire ?

Tri à la source, collecte et valorisation des déchets. Comment intégrer au projet le développement de filières de valorisation des déchets sur le territoire ?

Déchets de chantier. Comment limiter la production de déchets de chantier et prévoir leur tri, collecte et leur réutilisation / valorisation ?



Réduction de la consommation d'eau. Comment associer et sensibiliser les habitants et les usagers aux enjeux de réduction des consommations d'eau ?

Gestion intégrée des eaux pluviales. Comment assurer une gestion intégrée des eaux pluviales au regard de la nature du site, des sols, et des caractéristiques du bassin versant ?

Gestion des eaux usées. Comment garantir une gestion des eaux usées fonctionnelle à l'échelle des habitations, du quartier et de la zone ?

Préservation. Quels aménagements réaliser pour préserver la biodiversité, des sols et des milieux naturels ?

Restauration et valorisation. Comment le projet intègre-t-il différents types d'espaces de nature dans les espaces publics et privés ?

Gestion, sensibilisation et implication des usagers. Comment associer, sensibiliser et impliquer les habitants et usagers à la préservation, restauration et valorisation de la biodiversité et/ou de la nature en ville ?

Les remarques additionnelles :

- Assainissement : des puisards et autres ouvrages pourraient être étudiés et installés selon les études de sols. Aménager des systèmes de bassin d'épuration naturelle. Les eaux seraient amenées dans les bassins à l'échelle de la cité. Cette eau pourrait être traitée, et permettrait l'arrosage de plantes ou être utilisée pour des activités économiques.

- Réduire la surface des sols artificialisés, pour aménager des sols, en pavage par exemple, il faudrait réfléchir à des systèmes d'infiltration des eaux de pluies.

- Réemployer les déchets végétaux pour l'alimentation du bétail, penser au compost qui peut servir d'énergie (biomasse) également.

- Collaborer avec des professionnels en construction durable pour affiner les plans.

- Déchets : chercher des acteurs privés qui travaillent sur la valorisation des déchets issus du tri sélectif (présence d'acteurs à Thiès) ; Prévoir un lieu de collecte avec des bacs de tris (avec UCG)

- Réseaux et plans de gestion des eaux pluviales à traiter en partenariat avec les autorités locales.
- Arbres à préserver, et en ajouter d'autres, à minima : 1 arbre par maison, pour un apport d'ombre entre autre (ex : les flamboyants) ainsi qu'un arbre à palabre dans les espaces publics (ex : le penc).

7. Perspectives / prochaines étapes

A l'issue de cet atelier, il convient de mettre en perspective les échanges des participants avec les actions et réflexions à engager pour la suite du projet, à savoir :

- ✓ Finaliser les études de sol, la programmation urbaine.
- ✓ Déposer les dossiers d'autorisation de lotir et de construire.
- ✓ Conforter le partenariat avec les autorités - notamment à travers la signature de la charte écoQuartier.
- ✓ Dimensionner les équipements et services intégrés au programme :
 - organiser les ateliers participatifs sur ce thème,
 - travailler avec les autorités sur ce volet et en lien avec les schémas directeurs.
- ✓ Finaliser la rédaction des documents juridiques.
- ✓ Poursuivre l'élaboration de partenariats au bénéfice du projet (partenaires techniques et financiers).
- ✓ Mobiliser les acteurs de la construction (notamment RSE pour des pistes de cofinancement ou des facilités d'accès à certains matériaux)
- ✓ Poursuivre les négociations avec les banques en vue de fixer les modalités de prêts (en lien avec le FHS).
- ✓ Installer la briqueterie sur le site opérationnel - pose de la première pierre.
- ✓ Se rapprocher des acteurs de la formation professionnelle aux métiers du bâtiment et des énergies renouvelables (centre de Diamniadio notamment).
- ✓ Finaliser les demandes en vue de la signature de la convention 100.000 logements.

Conclusion

Ce séminaire a été l'occasion de réunir de nombreux acteurs et partenaires du projet Cité FSH : les membres de la Fédération Sénégalaise des Habitants, les représentants des collectivités, de l'Etat, les partenaires techniques et financiers et les experts mobilisés pour la mise en œuvre du projet. Cette deuxième édition a confirmé l'intérêt de cet ensemble de partenaires à l'égard du projet et de la démarche de production de villes durables par et pour les habitants.

La démarche ecoQuartier s'avère ici un atout pertinent pour la structuration et le pilotage d'un tel projet. A travers sa grille de lecture, elle permet d'aborder de manière transversale l'ensemble des enjeux, que ce soit au niveau de la conception, de la construction ou de la gestion.

Les acteurs présents ont exprimé tout leur intérêt pour participer au suivi de ce projet et pour contribuer à sa réussite. La charte ecoQuartier entre la FSH, urbaSEN et la commune de Djender va être signée dans les semaines à venir et engage ainsi les signataires dans une politique d'aménagement durable, qui favorise la mobilisation des citoyens et contribue à une transition vers des territoires sobres, résilients, inclusifs et productifs.

