



Vers un écoQuartier en région de Dakar :

Atelier de mobilisation des partenaires

Le 24 Mai 2023 à Ndiaga, Lac Rose, Sénégal

Synthèse des échanges

Juillet 2023

Avec le soutien du



**MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COHÉSION DES TERRITOIRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sommaire

Objectifs	3
Participants	4
Contenu de l'atelier	6
1. Présentation du projet de la Cité FSH	6
2. Le projet de Cité FSH à la lumière des engagements	9
3. Ancrage territorial et dynamique partenariale des écoQuartiers	17
4. Atelier de prédéfinition d'actions et solutions concrètes	20
5. Revue d'Eco-Projet	20
6. Perspectives / prochaines étapes	21
Conclusion	22
Annexe	23

Objectifs

Le projet de la Cité FSH vise à concevoir un quartier doté de 150 maisons, d'équipements de proximité et d'espaces productifs dans la commune de Diender, en périphérie de Dakar. Il entend permettre l'accès à un logement digne et durable pour les populations à faibles ressources - en particulier des femmes - vivant dans les quartiers informels de la capitale. Ce projet est mis en œuvre dans le cadre d'un partenariat opérationnel de plus de 10 ans entre urbaSEN¹ et la Fédération Sénégalaise des Habitants (FSH)², avec l'appui technique d'urbaMonde³.

Cette opération pilote a fait l'objet d'un premier séminaire de réflexions et d'échanges en juin 2021, renouvelé en mai 2022, permettant de réunir des acteurs sénégalais et internationaux intéressés par les thèmes de l'aménagement urbain durable et de la production participative d'habitat abordable.

Le projet de la Cité FSH bénéficie, entre autres, d'un appui du Ministère français de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, porteur du programme labellisé ÉcoQuartier. La Cité FSH a été identifiée pour expérimenter cette démarche sur le territoire sénégalais, et contribuer ainsi à diffuser une nouvelle façon de concevoir, de construire et de gérer la ville durablement. La charte écoQuartier a été signée par les porteurs de projets, dont le Maire de Diender, en novembre 2022.

Par ailleurs, ce projet a été le support d'une étude visant à identifier les conditions de développement et des pistes opérationnelles pour faciliter l'émergence d'un modèle alternatif de production de logement abordable dans le contexte sénégalais.

Au croisement de toutes ces réflexions, l'atelier proposé le 24 mai 2023 prochain a été l'occasion de partager les avancées du projet et de mobiliser les partenaires locaux, nationaux et internationaux réunis autour des porteurs du projet. Il a constitué un temps d'échanges sur le projet et la méthodologie écoQuartier, sur les enjeux de production d'une ville durable co-conçue et co-gérée par les habitants, tout en visant à :

- 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 [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.

² 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 de plus de 15 000 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).

³ [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.

Participants

N.O	Structure	Titre	Nom	Fonction
1	Fédération Sénégalaise des Habitants	Madame la Présidente	Aissata TALLA	Présidente de la FSH
2	Fédération Sénégalaise des Habitants	Madame la RCD	Astou MBENGUE	Responsable de la collecte des données
3	Fédération Sénégalaise des Habitants	Resp Communication	Fatimata BOUSSO	Responsable de la communication
4	Fédération Sénégalaise des Habitants	Présidente groupement	Fatou SOW	Coordinatrice Antenne Dakar
5	Commune de Djender	Monsieur le premier adjoint	Amadou Mame DIOP	1er adjoint au maire
6	Commune de Djender	Monsieur	Ibou BEYE	Conseiller
7	Commune de Djender	Monsieur	Ndiaw MAR	Président de la commission domaniale
8	Commune de Djender	Madame le premier adjoint	Coumba FALL LO	Adjointe au Maire
9	Ministère de l'Environnement et du Développement Durable	Monsieur	Ernest DIONE	Conseiller technique
10	Service régional de l'urbanisme de Thiès	Monsieur	Abdou Aziz NDIAYE	Ingénieur
11	SAFRU	Madame	Saye DIOKHANE	Coordinatrice Cellule Dialogue et Planification
12	Université Gaston Berger	Professeur	Cheikh Samba WADE	Enseignant-chercheur
13	Université Cheikh Anta Diop	Professeur	Seydou NIANG	Chercheur
14	CAMET	Monsieur	Assane SENE	Expert Géomètre
15	CAMET	Madame	Ngone FAYE	Géomaticienne
16	Ministère de la Transition Ecologique (France)	Monsieur	Bruno BESSIS	Conseiller Ville Durable et International
17	Efficacity (France)	Madame	Sarah NABYL	Chargée de recherche
18	Ville de Lille / Métropole de Lille (France)	Madame	Cécile ELBEL	Correspondante technique à Saint Louis
19	Fondation Abbé Pierre	Monsieur Le Représentant	Thierry HERGAULT	Représentant
20	Fondation Heinrich Boll stiftung	Monsieur	Fabian HEPPE	Directeur
21	GIZ - Invest for Jobs	Madame	Fatoumata NDIAYE	
22	Elementerre SARL	Monsieur	Sergio SUAREZ	Chef de Projet
23	Architecture et Développement	Madame	Claire LEPIGEON	Chargée de mission
24	CRAJHEA	Monsieur	Moussa THIAM	Journaliste
25		Monsieur	Souleymane DIALLO	Journaliste
26	urbaSEN	Monsieur	Papa Ameth KEITA	Coordinateur
27	urbaSEN	Madame	Magatte DIOUF CISSE	Chargée de programme
28	urbaSEN	Monsieur	Mokhtar SECK	Responsable mise en œuvre programme
29	urbaSEN	Monsieur	Moussa GUEYE	Consultant
30	urbaSEN	Monsieur	Mamadou THIAM	Responsable technique
31	urbaSEN	Madame	Adame NDOUR	Conseillère matériaux locaux

32	urbaSEN	Monsieur	Cheikh Penda SOW	Membre équipe Média
33	urbaSEN	Monsieur	Thomas MBENGUE	Membre équipe Média
34	urbaSEN	Madame	Fatou GUEYE	Technicienne en Genie Civil
35	urbaSEN	Madame	Fatou FURTADO	Technicienne en Genie Civil
36	urbaSEN	Monsieur	Mamadou SECK	Technicien en Genie Civil
37	urbaSEN	Madame	Fatoumata DIENG	Financière
38	urbaMonde	Madame	Bénédicte HINSCHBERGER	Responsable de projets
39	urbaMonde	Madame	Lucie CROTAT	Consultante

Contenu de l'atelier

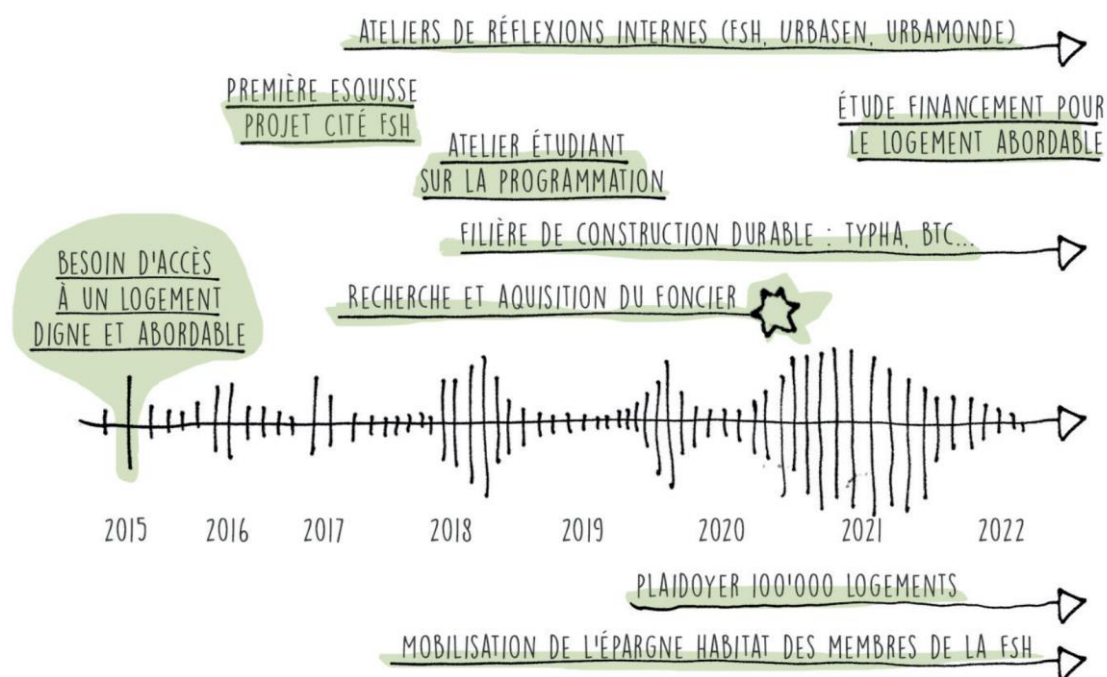
1. Présentation du projet de la Cité FSH

[Par Papa Keita, Coordonnateur et Magatte Diouf, Cheffe 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.

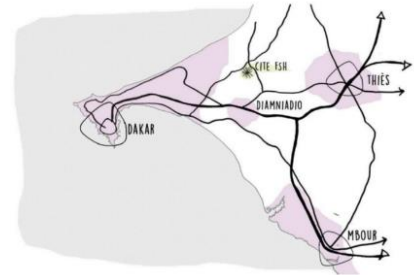
L'objectif de ce projet est de permettre l'accès à un logement digne et durable pour les populations précaires vivant dans les quartiers informels de Dakar et membres de la FSH, mais également de garantir l'accès à des services de proximité accessibles à tous les membres du quartier, et aux riverains de ce bassin de vie. 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.



➤ L'ancrage territorial du projet

Le futur écoquartier est localisé dans la commune de Diender, située dans le département de Thiès. Cette commune périurbaine est composée de 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). Le site bénéficie d'opportunités économiques pour les futurs habitant.es (activités agricoles et liées à la pêche, bassin de vie en cours d'urbanisation).



➤ Les ambitions du projet

La Cité FSH a pour principales ambitions :

- **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 ;
- **Participative.** Un quartier planifié et géré par ses habitant.es organisé.es collectivement ;
- **Urbaine et non spéculative.** Un modèle répliquable de développement urbain et immobilier, basé sur la propriété foncière collective (coopérative FSH).
- **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 ;
- **Territoriale.** Des équipements locaux et espaces productifs pensés à l'échelle du bassin de vie ;
- **Durabilité financière.** Modèle financier innovant : mobilisation de l'épargne individuelle des ménages bénéficiaires, de prêts issus du fonds rotatif (outil d'épargne communautaire), d'un prêt bancaire et de dotations des bailleurs internationaux ;
- **Partenariale.** Collaboration avec les autorités locales et nationales, des ONG, des universités.

➤ L'organisation opérationnelle

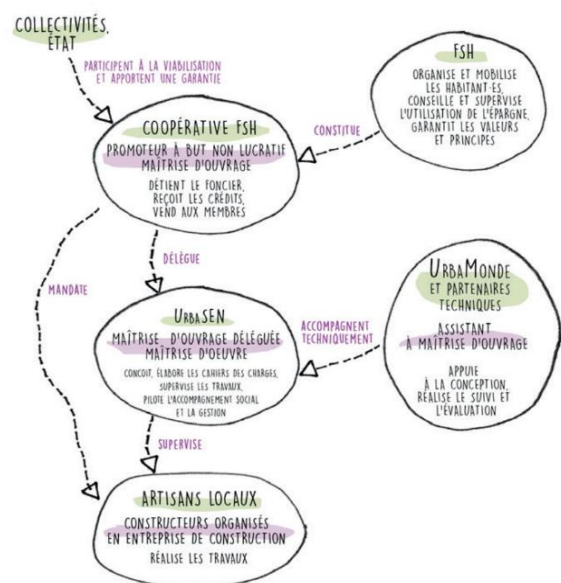
Dans le projet Cité FSH, la **coopérative FSH** est le promoteur, le maître d'ouvrage (mandate les travaux).

La **fédération** mobilise les habitant.es, organise leur épargne et pilote l'accompagnement social des ménages.

UrbaSEN est le maître d'ouvrage délégué en appui à la coopérative. L'équipe technique assure la maîtrise d'œuvre (supervision des chantiers selon les plans et budgets définis).

Les **artisans locaux**, formés par urbaSEN, s'organisent en Groupement d'Intérêt Économique (GIE) et réalisent les travaux.

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



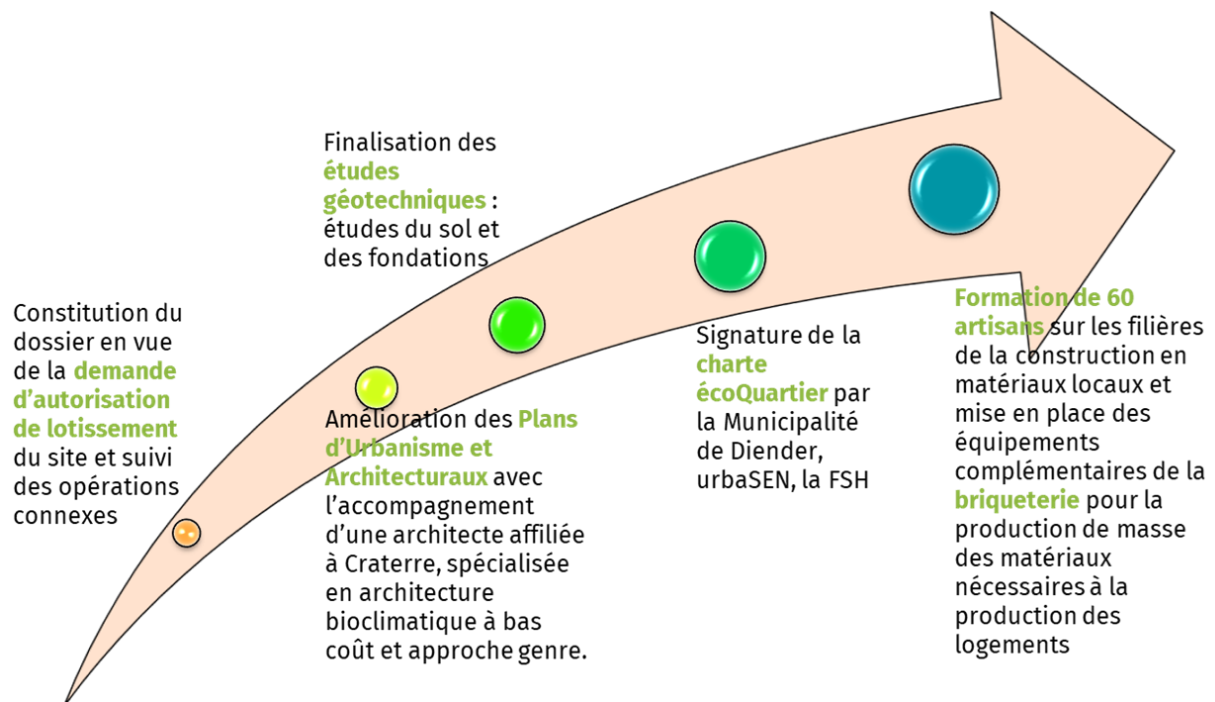
D'une manière générale, les ambitions de la Cité FSH s'inscrivent pleinement à la démarche EcoQuartier à savoir :

- 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.

➤ Etat d'avancement du projet

Depuis juin 2022, de nombreuses avancées significatives ont été opérées :



L'année 2022 – 2023 s'est également caractérisée par de nombreuses actions visant :

- La promotion du projet à l'occasion d'évènements (Forum urbain Mondial en Pologne, CEMA, école d'architecture de Grenoble, conférence Réseau Habitat et Francophonie à Dakar, ...) ;
- L'obtention, par urbaSen et la FSH, de la médaille d'or aux Prix mondiaux de l'Habitat 2022 organisés par World Habitat en partenariat avec ONU-Habitat ;
- La mise en œuvre du projet appuyé par des partenariats confirmés (FAP, FGC, FEDEVACO, GiZ) ;
- La recherche de nouveaux partenaires - notamment financiers (AFD (NIONG), Misereor, piste FFEM, ...).

➤ 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 :

- **L'implication des habitants**, futurs propriétaires, dès la conception du projet ;

- **L'implication de la Mairie** dès la conception du projet ;
- Le **principe d'épargne habitat**, pilier de la Fédération sénégalaise des habitants ;
- La nécessité de réaliser un **plaidoyer** en continu pour permettre le rayonnement et la réplique de ce type de projet ;
- L'importance de la **sécurisation foncière** : le terrain sera propriété de la Coopérative FSH, les services publics concernés sont mobilisés (délimitation de l'assiette foncière ; étude foncière ; état des lieux ; conception du plan de lotissement), le principe de propriété collective est expérimenté (la propriété demeure collective, les occupants sont propriétaire du logement, mais du terrain) pour sécuriser le foncier sur le long terme (et éviter les effets de spéculation foncière sur la Cité) ;
- Le défi de la **construction incrémentale** réside dans le suivi des plans initiaux, qui, dans le cadre du projet de la Cité FSH, seront portés par la Coopérative et appuyés techniquement par urbaSEN.

2. Le projet de Cité FSH à la lumière des engagements

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.

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.**

Les ateliers de 2021 et 2022 ont 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, l'identification des actions mises en œuvre et à mettre en œuvre (en fonction du contexte) et la priorisation des actions.

Cette feuille de route est aujourd'hui utilisée par les porteurs de projet pour le suivi de la mise en œuvre du projet. La présentation des activités menées entre juin 2022 et mai 2023 a donc été réalisée



Démarche et processus
Réaliser des projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

Réaliser des projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire



femmes pour la création d'AGR en lien avec les matériaux locaux (production de biocharbon, de panneaux en typha).

- **International Budget Partnership (IBP)** à travers le programme Spark : amélioration des infrastructures sanitaires et lutte contre les inondations ; appui aux communautés sur le plaidoyer budgétaire ; appui aux collectivités locales sur l'équité fiscale.



- le **Goethe Institut** et **Worofila**, à l'occasion du projet Learning From Green Africa Building sur les matériaux et la construction durable : exposition début décembre 2022 ; production par urbaSEN et les artisans de matériels pour l'exposition (panneaux de typha, rideaux de typha).

- **Mettre en place une « charte » encadrant la démarche**

La signature de la charte entre les différentes parties prenantes de ce projet est une étape majeure pour ce dernier, son ancrage dans un territoire et dans une démarche. En lien avec cette approche partenariale, pour le projet Cité FSH et au-delà, il est envisagé de rechercher un partenariat de coopération décentralisée avec une collectivité française, et de proposer des formations aux agents et élus de la commune autour des enjeux urbains. Le plan d'action partenarial prévoit l'animation et la dissémination du référentiel écoQuartier, la mobilisation des expertises adéquates proposées par les partenaires de la démarche écoQuartier et la valorisation des innovations du projet.



En signant la charte, les porteurs du projet de la Cité FSH ont obtenu l'étape 1 du label écoQuartier, faisant de la Cité FSH le premier écoQuartier au Sénégal. Projet pilote, il a pour ambition d'essaimer à l'échelle régionale et nationale.

Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche au coût global

- **Chiffrer les coûts du projet**

Depuis l'étude de faisabilité technique et financière réalisée en décembre 2021, le chiffrage de l'ensemble des coûts (équipements, viabilisation, espaces publics, construction, environnement, ...) est affiné, ajusté au regard des évolutions du programme urbain et architectural, de la capacité financière des futurs habitants, de l'expertise spécifique mobilisée pour mener à bien le projet.

Ainsi, de novembre à mars 2023, un travail de recherche sur le thème « Genre et Habitat » réalisé par Elsa Cauderay, architecte membre de Craterre (financement FAP), a débouché sur un accompagnement spécifique de cette dernière au projet Cité FSH. Ce travail avec l'équipe technique d'urbaSEN a permis d'affiner les premières estimations financières et d'adapter le programme architectural et urbain afin de diminuer les coûts pour les futurs acquéreurs (approche low cost pour une construction durable et abordable). L'identification des axes d'économie possibles a permis d'atteindre une première estimation d'environ 8 millions FCFA (prix bâti hors foncier aménagé) pour un logement simple et abordable doté d'une pièce, cuisine et sanitaires.

Le chiffrage de la briqueterie installée dans la commune de Wakhinane Nimzatt, en attendant le démarrage des travaux de la Cité FSH ainsi que les échanges avec les concessionnaires (ONAS, SDE, SENELEC) a permis de préciser les coûts de la construction et de la viabilisation.

La signature de la convention des 100 000 logements pourrait permettre de préciser les coûts relatifs à l'aménagement du foncier.

Cadre de vie et usages

Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols

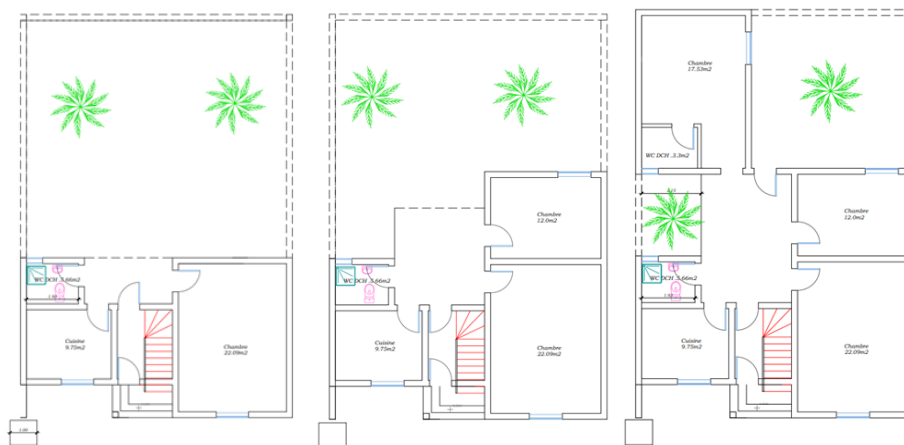
- **Identifier et minimiser les risques liés au foncier (autant que possible)**

Les démarches en vue de la sécurisation du foncier sont réalisées auprès des services administratifs compétents : la délibération et la mutation du terrain au nom de la coopérative a été obtenu, le NICAD (numéro d'identification de la parcelle cadastrale) aussi. La demande de bail en vue de l'obtention du titre foncier est en cours (travail de géomètre à l'œuvre).

- **Mettre en œuvre les conditions du vivre ensemble et de la solidarité**

Au niveau du plan d'ensemble, les derniers mois ont permis de travailler notamment sur l'orientation des parcelles, l'organisation et le nombre d'équipements, les circulations / mobilités (axe central non circulaire, rues secondaires et périphériques), le stationnement.

En ce qui concerne la conception architecturale des maisons, les travaux ont porté sur l'approche bioclimatique (ensoleillement, exposition aux vents, isolation, ventilation naturelle, protection thermique des logements), la conception spatiale (organisation des pièces de la maison selon des critères de coût et des critères culturels), la conception structurelle et technique (BTC porteuse, anticipation des surélévations) et l'assainissement.

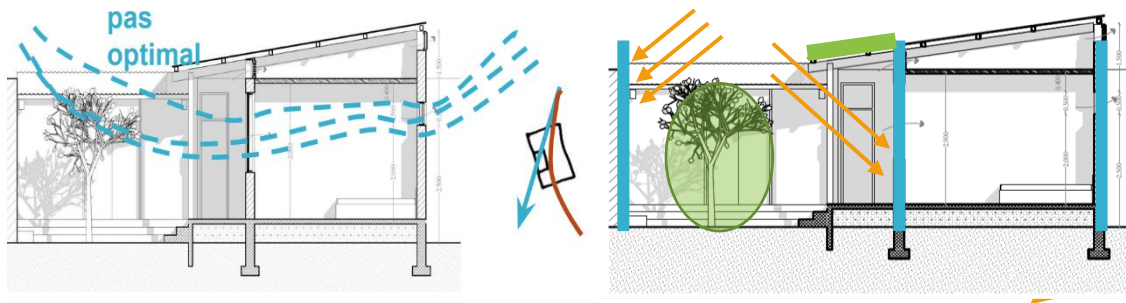


Plan F1 (1 chambre, cuisine, sanitaires) - Projection après agrandissement : F2 et F3

Il ressort comme grands principes du modèle architectural de la Cité FSH :

- la recherche d'abordabilité (un modèle simple mais qualitatif),
- la conception bioclimatique (orientation et ventilation des maisons, matériaux locaux bio sourcés),
- une maison évolutive (approche incrémentale qui prévoit des agrandissements en fonction des besoins et des ressources des ménages dans le temps).

In fine, il a été retenu : des parcelles mono-orientées, des équipements moins nombreux, organisés sur l'axe central (réflexion nécessaire sur le type d'équipements à réaliser), quelques parcelles d'habitation à l'entrée nord, pour compenser les surfaces dédiées aux espaces publics.



Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre de vie sur et sain

- **Proposer des aménagements adaptés à tous et aux futurs habitants (inclusivité)**

Dans le cadre des travaux de recherche sur « Genre et Habitat », des ateliers ont été organisés avec les membres de la FSH et urbaSEN en septembre 2022. Ces séances ont donné lieu à des discussions qui ont nourri la conception d'un modèle de maison simple, qualitatif et abordable qui pourra être proposé aux ménages et offrira :

- Un statut d'occupation pérenne sur un foncier sécurisé,
- Un logement simple et abordable : estimation à ce jour d'environ 8 millions FCFA (prix bâti hors foncier aménagé),
- Un logement adaptable à leurs besoins : potentiel d'agrandissement sur la parcelle et en hauteur,
- Un accompagnement futur par urbaSEN pour réaliser les agrandissements.

Mettre en œuvre une qualité de cadre de vie qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement

- **Proposer et expérimenter des solutions innovantes, durables, peu coûteuses et rapidement opérationnelles pour garantir l'accès aux services (eau, électricité, voirie, assainissement, gestion des déchets)**

Après échanges avec les partenaires, notamment avec le Gret en mars 2023, il résulte que les innovations en matière d'assainissement sont trop coûteuses pour être supportées par le projet et, par-là même, les futurs acquéreurs. De manière pragmatique, il a été retenu comme mode d'assainissement des fosses semi-collectives à raccorder ultérieurement. La recherche de solutions alternatives demeure opportune, et possible auprès d'acteurs locaux (laboratoire LATEU de l'UCAD par exemple).

Il s'agira également de capitaliser sur les expériences participatives réussies en matière de gestion intégrée du risque inondation menées notamment dans le cadre du projet PING-GIRI en partenariat avec le Gret, financement AFD et Fonds eau de Lyon 2019-2023).

Valoriser le patrimoine naturel et le bâti, l'histoire et l'identité du site

- **Utiliser les matériaux localement produits**



Il est prévu l'installation d'une briqueterie sur le site de la Cité FSH.

En attendant le démarrage des travaux, la briqueterie a été installée sur le site de Wakhinane Nimzat et fonctionne depuis 2022. De nouvelles machines ont été réceptionnées en mai 2023 et vont permettre un passage à l'échelle sur le site où les activités de production de matériaux seront bientôt lancées.

Développement territorial

Contribuer à un développement économique local, durable, équilibré, social et solidaire

- **Préparer le développement d'activités économiques dans le quartier**

L'ambition du projet est d'accompagner les habitant.es dans leur insertion socio-économique, après la livraison des logements. Cet accompagnement passera par l'appui à la création d'AGR (activités génératrices de revenus) en fonction des opportunités économiques de la zone et la mise en place d'organes de gestion de la cité en s'appuyant sur l'expérience de la FSH.

Il s'agit d'un projet urbain qui contribue et profite de la dynamique économique locale à travers l'intégration d'espaces productifs dans le programme urbain tels que : jardins, ateliers de transformation, locaux commerciaux, ...

L'installation de la briqueterie de la FSH sur le site pour produire les matériaux nécessaires au chantier est envisagée comme une activité économique pérenne au-delà du projet. Par ailleurs, urbaSEN va poursuivre la formation des artisans locaux ainsi que leur accompagnement à s'organiser en Groupement d'Intérêt Économique (GIE) et à réaliser les travaux.

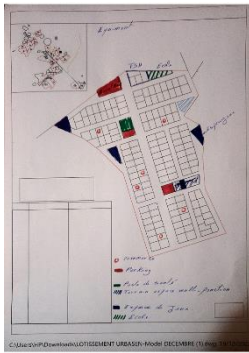
- **Développer et accompagner une filière locale de construction durable en articulation avec d'autres acteurs**

Dans le cadre du programme de formation des artisans de la banlieue de Dakar mené actuellement par urbaSEN, des artisans et jeunes issus de la zone de Diender seront intégrés au processus de formation afin de pouvoir participer au chantier de la Cité.



Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

- **Affiner la programmation des équipements**



Le travail de diagnostic réalisé fin 2021 (identification des équipements présents / manquants dans la zone) a permis de proposer une programmation urbaine répondant aux besoins du territoire dans son ensemble et pas seulement du quartier (centre de santé, espaces publics, marché).

Le projet Cité FSH est conçu comme un projet de développement local, qui n'entend pas seulement fournir des logements, mais aussi des équipements desservant le bassin de vie.

Réflexions sur les équipements du quartier

Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités

• Concevoir des cheminements adaptés à l'intérieur du quartier

La question des circulations a été très travaillée dans la programmation urbaine et architecturale du quartier (cf. cadre de vie et usage).

Environnement et climat

Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques

• Anticiper les risques liés à la gestion des eaux et les aménagements nécessaires

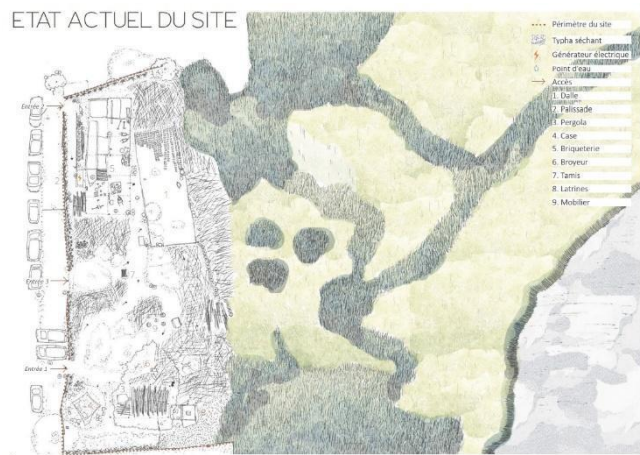
Le programme urbain et architectural du projet prévoit l'adaptation au changement climatique et la réduction de l'impact environnemental du projet.

Ainsi, il est prévu l'intégration d'espaces publics végétalisés au cœur du quartier (axes plantés, espaces aménagés, incitation de plantation dans chaque maison) et la prise en compte de l'écoulement des eaux de ruissellement dans la programmation urbaine grâce à une étude topographique réalisée par un géomètre.

Le plan du quartier tient compte du respect du chemin d'eau, des zones de cuvette et des modalités de gestion des eaux de pluie et usées.

Par ailleurs, l'appui des partenaires techniques du projets (urbaSEN, urbaMonde) permet de capitaliser sur les résultats du projet PING-GIRI (mené en partenariat avec le Gret entre 2019 et 2023), en intégrant dès la conception du quartier une gestion intégrée du risque inondation et d'innovation pour la gestion des eaux de pluies et usées. A travers ce projet PING GIRI, de nombreuses expériences ont été menées et réussies en matière de financement et gestion par les habitants d'ouvrages communautaires : ces expériences seront à répliquer dans la Cité FSH.

Enfin, les partenaires ont été mobilisés sur les questions d'eau et d'assainissement : une séance de travail s'est tenue avec le Gret, spécialiste de ces questions, sur les plans d'aménagement en mars 2023.



Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO² et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération

- **Réduire, à travers l'utilisation d'éco-matériaux et la conception architecturale, l'impact environnemental des constructions et utiliser au maximum des matériaux recyclés**

Comme déjà abordé dans les engagements précédemment présentés, il est prévu d'utiliser les matériaux locaux pour la construction des maisons et des équipements. Des briquettes seront réalisées (terre, typha, BTC, mobilisation des gisements de terre à Thiès, Tchiki, Saly ...).

Des projets de valorisation et d'exploitation du typha sont d'ailleurs en cours de déploiement dans la banlieue de Dakar et permettront un « passage à l'échelle » lors de la construction du quartier. Un manuel sur les matériaux biosourcés et géosourcés a été réalisé (en cours de finalisation et d'édition).

Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

- **Préserver des espaces pour la production maraîchères (micro-jardinage, agriculture hors sol) au vu de soutenir l'autosuffisance alimentaire**



Dans le cadre de la programmation urbaine du quartier et à travers la réflexion sur la place du végétal dans la cité, intégrée aux ateliers menés avec l'architecte Elsa Cauderay, le plan prévoit des espaces publics, des plantations dans les maisons, la récupération des eaux de pluie, des espaces de maraîchage. L'installation d'une pépinière sur le site sera réalisée en parallèle de la phase chantier, afin de fournir les végétaux, arbustes et arbres à planter dans la Cité. Un partenariat avec l'Office des Forêts, mis en place pour le projet de la Pépinière urbaine de Dakar, sera réactivé afin de bénéficier des conseils de spécialistes pour le choix des essences et la mise en œuvre des plantations.

➤ **Echanges**

A la lumière de la présentation des éléments concrets de conception du quartier, les participants ont réagi sur les points suivants :

- **L'ancrage du projet dans le concept de durabilité remarqué ;**
- La **programmation urbaine appréciée** du quartier : largeur des rues, circulations douces, accessibilité et circulations (personnes à plus faible mobilité, véhicules d'urgence, livraisons, ...), ventilation du quartier, gestion des eaux pluviales et les problématiques d'inondations (sous-station pour le traitement des eaux usées), insertion du réseau viaire dans le réseau des cités voisines, gestion des ordures ménagères ;
- Le **programme architectural adapté** : conception architecturale pertinente, respect du guide de construction, modèle autonome d'accès à l'électricité, modèle d'assainissement semi-collectif peu innovant avec un risque de conflits de voisinage ;
- L'identification de partenaires techniques potentiels : l'AEME (Agence pour l'Economie et la Maîtrise de l'Énergie).

3. Ancrage territorial et dynamique partenariale des écoQuartiers

➤ *Retour d'expérience sur le Projet d'écoQuartier de la ZAC Etoile : intervention d'Annemasse agglomération (France)*

Présentation par Monsieur Denis Maire, Vice-président en charge de l'aménagement du territoire et de l'innovation territoriale, et Laura Breuilly, Responsable du service Politiques de l'habitat d'Annemasse Agglomération.



L'agglomération d'Annemasse connaît la croissance démographique la plus forte d'Europe ces dernières années (+2,5% de population/an). Le territoire bénéficie d'une forte attractivité liée à la situation transfrontalière (proximité de Genève) et qui crée des déséquilibres : on estime à 7000 demandes de logements / an. Ainsi, il est nécessaire de créer des logements à proximité des pôles d'échanges liés aux nouvelles voies de transport transfrontalières (TER, tram). La présence de friches urbaines à proximité de ce contexte urbain dense s'avère être une véritable opportunité foncière (notamment friches de l'ancien hôpital) et permet de ne pas empiéter sur des zones naturelles ou agricoles.

3 communes sont concernées par la ZAC ce qui implique une gouvernance complexe : trois communes, la métropole (intercommunalité qui assure la maîtrise d'ouvrage), un concessionnaire chargé de la réalisation de cette ZAC (Urbanera + Bouygues Immo), un maître d'œuvre (Cabinet DeVillers).

L'enjeu relève de maîtriser l'ensemble du foncier pour avoir la main sur le projet et proposer un quartier mixte : mixité fonctionnelle, mixité sociale (33% de logements en accession, 30% accession sociale, 30% locatif social, logements personnes âgées), mixité de formes urbaines.

Un cahier des charges a été produit pour indiquer les exigences en matière de dépenses énergétiques, de construction durable (bois), d'installation d'une centrale solaire dans le quartier, du soutien à l'artisanat et aux PME, de valorisation des initiatives citoyennes.

A ce jour, le projet s'inscrit dans un temps long et est à mi-parcours. L'idée a émergé en 2010, le concours et l'appel d'offres pour le recrutement du maître d'œuvre ont été lancés en 2013. Les travaux dans le cadre des APS et APD ont permis de définir le périmètre de la ZAC en 2016. A ce stade, 40% du projet a été réalisé (chaufferie bois, parvis de la gare) et de nombreux permis de construire sont en cours. La construction du quartier devrait durer jusqu'en 2031. Les projets urbains nécessitent ces échelles de temps, qui peuvent générer de la frustration. Ces projets sont souvent retardés : événements, décisions politiques, révision du projet y compris en phase opérationnelle.

➤ **L'implication des collectivités dans la démarche ecoQuartier : intervention de la Métropole de Lille (France)**

Le projet de quartier de Wavrin a été présenté par la Représentante du service international de la MEL (Anne-Lise Piotrowski) et la Cheffe de projet aménagement à la MEL, en charge du projet Wavrin (Magalie Nourrisson).

La Métropole de Lille (MEL) est en partenariat avec la ville de Saint Louis. La MEL (95 communes, 1,2 millions d'habitants) est engagée dans le projet "Les gardiennes de l'eau" qui a vocation à préserver les ressources en eau (nappes phréatiques situées dans les couches de craie de la région lilloise). 26 communes sont engagées dans ce projet (soit 20% du territoire de la MEL). Dans cette zone, il y a une attention particulière à la qualité d'aménagement urbain, pour préserver la ressource en eau. Le projet de Wavrin est la première opération en "champ captant" et a pour objectif la désimperméabilisation et la renaturation des espaces. 30% d'espaces verts étaient perméables avant le projet, leur proportion atteint 46% à l'issue du projet.

Wavrin est une commune au bord du canal de la Deûle et est entourée d'espaces verts agricoles. Le projet fait le lien entre le centre bourg et les espaces naturels. La ville et la MEL ont la maîtrise foncière (publique) du foncier, notamment des friches urbaines où le projet s'inscrit.

Les ambitions du projet sont la réduction de l'emprise des zones imperméables, la renaturation de la zone (208 arbres plantés), la revitalisation du centre bourg tout en respectant son gabarit (création de 1500 m² de cellules commerciales en RDC), la création de logements pour les personnes âgées pour relancer les parcours résidentiels, la limitation du stationnement. Il est prévu la démolition de quelques bâtiments, la production de 88 logements dont un béguinage pour les personnes âgées (qui permet d'atteindre 30% de logements locatifs sociaux dans la commune), un foyer, et quelques lots individuels en accession à la propriété. Une attention particulière a été apportée sur les déplacements et les circulations douces. Une des principales problématiques de la métropole lilloise est l'insuffisance

d'espaces verts et l'importance du phénomène d'îlots de chaleur, il a donc été prévu une approche vertueuse en plantant une grande quantité d'arbres.

A ce jour, les démolitions sont en cours, les travaux des espaces publics devraient être engagés en fin d'année 2023. Les premières constructions sont prévues début 2024 jusqu'à 2027. Il s'agit d'une opération d'aménagement en régie, avec pour maître d'ouvrage la MEL (par délégation de la ville, de l'assistant à maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre). Les lots seront vendus.

UNE COMPLICITÉ RETROUVÉE ENTRE VILLE ET NATURE



Les premières études ont été engagées en 2019. La phase opérationnelle s'étend de 2023 à 2027. Le projet a été ralenti par la mise en œuvre des mesures de protection liées au dispositif des « communes gardiennes de l'eau »⁴.

➤ Echanges

Les deux présentations ont suscité de riches échanges autour des questions suivantes :

- *Comment est gérée la question de la **proximité avec la nappe phréatique et le retour de l'eau dans la nappe** ?*

A Wavrin, le projet prévoit de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie à travers des aménagements ou récupérer les eaux de ruissellement pour les traiter avant retour dans la nappe.

- *Comment a été organisé le **lien entre la communauté des élus et celle des habitants** dans ces projets ? Comment est organisée la participation habitante ?*

A Annemasse, des comités de suivi sont organisés très régulièrement pour que les élus valident les choix de l'aménageur. Il y a aussi des comités techniques et des comités politiques pour que tous les acteurs partagent les informations sur l'avancement du projet. Une gouvernance plus large a été installée : le site est constitué de friches non habitées, mais est cerné de zones d'habitation denses. Les riverains de cette zone ont été informés et associés au projet, ainsi que les futur.es habitant.es. Le travail d'accompagnement avec urbaMondé pour la mise en place d'une coopérative d'habitants Coopérative Étoile était innovant, et a permis de dialoguer avec des habitants très investis.

- *Comment est traitée la question des **matériaux** dans ce type de projets ?*

La MEL est en pleine évolution en matière d'économie circulaire (démolition, tri), dans un contexte post industriel qui a généré beaucoup de pollution. Certains aménagements recyclent les matériaux de déconstruction. Pour le projet de Wavrin, le choix a été porté sur des matériaux simples et bruts pour les aires de jeux (poutres en bois). Dans les zones visées

⁴ <https://www.lillemetropole.fr/votre-metropole/grands-projets/grands-projets-urbains/gardiennes-de-leau>

par la désimperméabilisation, on utilise du pavé en béton issu de filières responsables, du stabilisé renforcé pour les cheminements. Le mobilier urbain est souvent choisi par les paysagistes ou par les communes selon le mobilier déjà en place. Sur les voiries, la MEL utilise des enrobés de couleur, des enrobés drainants.

A Annemasse, pour le projet de la ZAC Etoile, les constructions doivent correspondre à un cahier des charges très strict (CPAUPE), qui est transmis aux promoteurs pour orienter les choix constructifs vers le « bas carbone ». Les promoteurs et les architectes doivent suivre un guide qui met en avant les matériaux et les formes patrimoniales locales. La ZAC comprend un projet de bâtiment en bois qui est en cours de construction (8 étages à structure bois). La filière Bois des Alpes est en cours de développement. Le recours au béton bas carbone est encouragé, mais il coûte cher. Il faut trouver un équilibre entre la vertu des matériaux et le coût de sortie des bâtiments, notamment pour le logement. Dans les espaces publics, il faut s'adapter aux usages prévus (comme par exemple, pas de pavés sur les voies de transports en commun, ce qui signifie prévoir la mixité de matériaux selon les espaces). Ce processus doit être réversible pour s'adapter aux usages dans le temps. La solution pour désimperméabiliser les sols, c'est de limiter les espaces circulables aux véhicules à moteur.

4. Atelier de prédéfinition d'actions et solutions concrètes pour mettre en œuvre le projet

Un temps de travail a été proposé aux participants afin de faire émerger des solutions concrètes individuelles et/ou collectives pour répondre aux ambitions du projet de la Cité FSH et de fixer les jalons des actions pour les mois à venir.

A travers une approche collaborative, les participants ont été amenés à répondre à un appel à contribution individuelle ou au titre de la structure qu'ils représentent pour la mise en œuvre du projet dans les mois à venir.

5. Revue d'EcoProjet

La revue d'EcoProjet consiste pour les porteurs de projets en l'organisation d'un temps de réflexion et de prise de recul avant la mise en chantier du projet. La revue intervient dans un délai de 3 ans maximum après signature de la charte et avant le dépôt des autorisations administratives. Elle est organisée sur site (ou à proximité) et associe les partenaires et acteurs locaux, à savoir les représentants de la Fédération Sénégalaise des Habitants et de la Mairie de Djender, les experts d'urbaSen, d'urbaMonde et quelques partenaires. La séance a été organisée le 25 mai 2023.

Pour réaliser la revue, trois experts ont été mobilisés :

- Bruno Bessis, Conseiller ville durable et international au Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires (France) ;
- Sarah Nabyl-Caillou, Chargée de recherche à Efficacity (France et Maroc) ;
- Cheikh Samba Wade, Docteur en géographie urbaine et Professeur des Universités à l'Université Gaston Berger de Saint Louis (Sénégal) ;

A la suite d'une présentation des réponses faites aux 4 dimensions et aux 20 engagements définis dans le cadre de la méthodologie / démarche ecoQuartier, les experts ont :

- Interrogé les porteurs de projets sur les défis majeurs à relever pour que le projet d'écoQuartier réponde au mieux aux ambitions d'un EcoProjet ;
- Formulé des recommandations proposant les pistes d'amélioration et les points de vigilance du projet (vis-à-vis des réponses aux 20 engagements) pour atteindre les objectifs du projet ;
- Contribué à la rédaction d'un rapport synthétique contenant les principales recommandations.



6. 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 le dossier de projet comprenant la programmation urbaine et architecturale aboutie et le montage financier.
- ✓ Conforter le partenariat avec les autorités administratives - notamment à travers la signature de la convention des 100 000 logements.
- ✓ 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.

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 troisième 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 signature de la charte ecoQuartier entre la FSH, urbaSEN et la commune de Djender et l'obtention, par urbaSEN et la FSH, de la médaille d'or aux Prix mondiaux de l'Habitat 2022 confirme le bienfondé de l'approche d'aménagement durable, qui favorise la mobilisation des citoyens et contribue à une transition vers des territoires sobres, résilients, inclusifs et productifs.

Annexe

Ressources complémentaires autour du projet et de ses partenaires :



Brochure de présentation du projet Cité FSH



Étude sur le logement abordable et coopératif à travers l'exemple de la Cité FSH, rédigée par urbaMonde en 2021 pour le Center for Affordable Housing Finance in Africa



Chaine Youtube d'urbaSEN



Vidéo de présentation d'urbaSEN, lauréat d'or du prix World Habitat 2023.



Site internet d'urbaMonde