

Étude du renouvellement urbain par l'exemple de la Cité Baraka (Dakar, Sénégal) : l'adéquation entre profil des occupants et l'environnement en question

Amath Alioune COUNDOUL

*Docteur en Géographie,
Université Cheikh Anta Diop,
Dakar – Sénégal,
Email: coundoul07@yahoo.fr*

Awa FALL

*Docteure en Géographie,
Université Cheikh Anta Diop,
Dakar – Sénégal,
Email : fallawa8519@gmail.com*

&

Alioune Badara DIALLO

*Ingénieur en urbanisme,
Université Cheikh Anta Diop,
Dakar – Sénégal,
Email : aliounebadarad53@gmail.com*

Date de soumission : 11-01-2026

Date de publication : 31-03-2026

Doi : <https://dx.doi.org/10.4314/akiri.v4i2.44>

Résumé

Le développement rapide des habitats informels dans l'agglomération dakaroise a conduit l'État du Sénégal à mettre en œuvre le programme Zéro bidonville, visant à restructurer ces quartiers par le biais du renouvellement urbain. La présente recherche vise à étudier le niveau d'adéquation d'un projet de renouvellement urbain avec le profil socio-économique des occupants et les caractéristiques de l'environnement urbain de la Cité Baraka, située à Liberté VI. L'étude menée auprès de 104 ménages révèle l'inadéquation des logements proposés (F1, F2, F3) par rapport à la taille des familles, dont 53 % comptent entre 5 et 10 membres. Malgré cette limite, 47 % des ménages jugent les redevances acceptables et 45 % satisfaisantes, témoignant d'une certaine adhésion économique. Par ailleurs, 99 % des ménages ont désormais accès à l'eau potable et à l'électricité, améliorant nettement leurs conditions de vie. L'étude met ainsi en évidence un décalage entre le projet de renouvellement urbain et les réalités sociales, tout en soulignant les avancées en matière d'infrastructures.

Mots clés : Renouvellement urbain, Planification urbaine, Réhabilitation, urbanisme

Study of urban renewal using the example of Cité Baraka (Dakar, Senegal): matching occupant profiles to the environment in question

Abstract

The rapid growth of informal settlements in the Dakar metropolitan area has led the Senegalese government to implement the Zero Slums program, aimed at restructuring these neighborhoods through urban renewal. This research aims to examine the level of adequacy of an urban renewal project with the socioeconomic profile of the

occupants and the characteristics of the urban environment of Cité Baraka, located in Liberté VI. The study conducted among 104 households reveals the inadequacy of the proposed housing (F1, F2, F3) in relation to the size of families, 53% of which have between 5 and 10 members. Despite this limitation, 47% of households consider the rents acceptable and 45% satisfactory, demonstrating a certain level of economic commitment. Furthermore, 99% of households now have access to drinking water and electricity, significantly improving their living conditions. The study thus highlights a gap between the urban renewal project and social realities, while highlighting progress in infrastructure.

Keywords: urban renewal, urban planning, rehabilitation, urban planning

Introduction

L'expansion rapide des agglomérations en Afrique génère des enjeux majeurs liés à l'urbanisation, notamment la multiplication des quartiers précaires et l'insuffisance des équipements urbains. Les estimations indiquent que la population urbaine du continent est passée de 27 millions en 1950 à plus de 550 millions en 2015, et pourrait dépasser 1,4 milliard d'ici 2050 (OCDE, 2020 : 24).

Cette dynamique se traduit par une extension spatiale considérable, qui pourrait concerner jusqu'à 66 % de la superficie africaine, entraînant des conséquences majeures sur l'aménagement, la gestion des ressources et la gouvernance des territoires (OCDE : 2025). En effet, près de 950 millions de personnes supplémentaires devraient s'installer dans les zones urbaines africaines au cours des trois prochaines décennies. Ce phénomène s'explique principalement par une forte croissance démographique urbaine, nourrie par l'exode rural, mais également par l'insuffisance des politiques publiques à satisfaire la demande croissante de logements décents, notamment pour les populations les plus vulnérables.

En raison de l'expansion urbaine non maîtrisée, des zones d'habitation insalubres ont émergé en périphérie, voire parfois en plein centre des agglomérations, accentuant le décalage entre les équipements urbains existants et les attentes des populations. Cette dynamique urbaine s'accompagne très souvent de la prolifération de logements non réglementaires, notamment dans les régions d'Afrique subsaharienne, d'Asie de l'Ouest et d'Asie du Sud-Est, où la progression des villes s'aligne étroitement sur celle des quartiers informels (D. Granda, 2025 : 1-12 ; J.-P. Cherel, 1994 : 19-23). Ces quartiers sont peu ou pas reliés à la ville, leur habitat est souvent précaire, les équipements et services de base sont dérisoires voire inexistantes, et leurs populations sont marginalisées économiquement et socialement. De plus, certains s'installent illégalement sur des sites impropres à l'établissement humain. Cette situation est aggravée par

l'insuffisance des politiques d'aménagement territorial et de planification urbaine adaptées (M. Davis, 2006 : 120).

Dakar, capitale du Sénégal, n'échappe pas à cette dynamique. Avec une population estimée à 3 896 563 habitants et un taux d'urbanisation en constante augmentation (ANSD. 2023), la ville fait face à d'importants problèmes de logement. De nombreux quartiers informels, tels que celui de la Baraque, se sont développés à la suite de déplacements forcés ou d'expulsions, exposant leurs habitants à des conditions de vie précaires (A-A, Coundoul et *al.*, 2025 : 14). Ces zones d'habitat informel, fréquemment désignées sous le terme de quartiers précaires, souffrent d'un manque criant d'équipements essentiels et font face à de nombreuses carences en matière d'accès aux services sociaux de base tels que l'eau potable, l'assainissement, l'électricité, les soins médicaux et les services administratifs. C'est dans ce contexte que les autorités ont mis en œuvre des programmes visant à améliorer à la fois la forme et la fonctionnalité urbaine (C. Toulmin, 2009 : 10-19).

Ainsi, cette recherche vise à étudier le niveau d'adéquation d'un projet de renouvellement urbain avec le profil socio-économique des occupants et les caractéristiques de l'environnement urbain de la Cité Baraka, située à Liberté VI. Il convient de noter qu'un premier modèle a été expérimenté en 2000 avec la restructuration et la régularisation foncière à Dalifort. Aujourd'hui, un nouveau modèle est mis en œuvre, centré sur le renouvellement urbain, caractérisé par la densification ou construction de la ville sur elle-même, la construction de logements collectifs et la participation financière mensuelle des bénéficiaires. Compte tenu de l'application de ce type d'aménagement, des défis liés à l'intégration urbaine, ainsi que de la compatibilité entre les caractéristiques des populations concernées et les structures bâties proposées, il apparaît nécessaire de conduire une étude approfondie visant à analyser les impacts de ce modèle.

1. Méthodologie de recherche

Dans cette recherche, une approche méthodologique mixte, combinant données quantitatives et qualitatives, a été adoptée pour analyser le projet de renouvellement urbain de la cité Baraka.

1.1. Identification des cibles

Les cibles de l'étude comprennent les ménages de la cité Baraka, l'organisation Hope 87 Sénégal, le chef de quartier de la cité et la DGUA, tous sélectionnés pour la pertinence de leurs rôles et la diversité des données attendues.

La collecte de données s'est appuyée sur deux outils principaux :

Un questionnaire administré aux ménages, structuré autour de trois thèmes : l'adéquation du logement avec le profil des habitants, l'intégration de la cité dans son environnement, et les exigences financières d'acquisition.

Des guides d'entretien utilisés auprès du chef de quartier, de la DGUA et de Hope 87 Sénégal, visant à approfondir des aspects comme l'historique du quartier, les modalités du projet, le modèle architectural, et l'implication des bénéficiaires.

1.2. Echantillonnage de la population

Afin de garantir la représentativité de l'étude, un échantillon a été défini à partir des données officielles disponibles sur la cité Baraka, notamment la taille de la population, le nombre de concessions et de ménages (tableau 1). En tenant compte des contraintes logistiques et financières, une marge d'erreur de 7 % a été retenue, ce qui permet de concilier rigueur méthodologique et faisabilité.

Tableau 1 : Structuration de la population de Baraka/ Octobre 2019

Nombre de ménages	0 à 5 ans		6 à 15 ans		16 à 35 ans		36 ans et plus	
	Filles	Garçons	Filles	Garçons	Filles	Garçons	Filles	Garçons
210	83	90	174	157	386	330	229	151
	173		331		716		380	
Total population	1600							

Source : Données HOPE 87 Sénégal, 2019

Les données de référence proviennent de HOPE 87 Sénégal (2019), selon lesquelles 210 ménages ont été relogés à la suite du projet de restructuration. Ces chiffres ont été confirmés par le rapport d'étude de faisabilité commandité par la DGUA. En l'absence de données précises dans le recensement national de 2023, les données de HOPE 87 ont été jugées plus fiables et actuelles.

Ainsi, en nous basant sur ces informations, la taille de l'échantillon de notre étude a été déterminée selon la formule de SLOVIN¹ suivante :

$$n = \frac{N}{(1 + Ne^2)}$$

n= Taille de l'échantillon à interroger

N = Nombre de ménages dans la cité après restructuration

¹ La Formule de Slovin est développée par Robert Slovin. Elle est utilisée pour déterminer le nombre approprié de participants/échantillon dans une enquête. La détermination de la taille de l'échantillon est basée sur la disponibilité de la taille de population

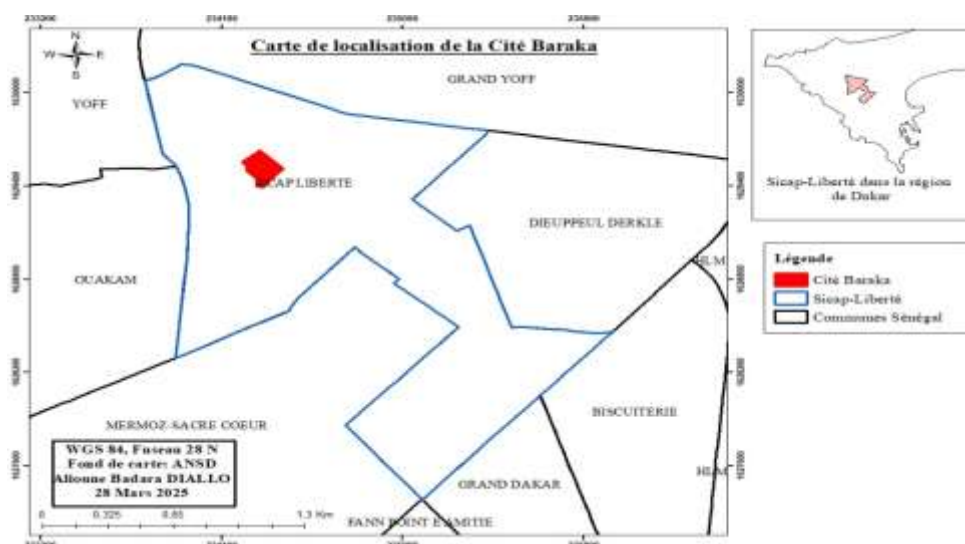
e= La marge d'erreur

Après avoir appliqué la formule de calcul, nous avons obtenu un échantillon de 93 ménages sur une base de sondage de 210 ménages. Une fois la taille de l'échantillon fixée à 93, nous avons procédé à une sélection aléatoire simple des ménages afin que chaque ménage ait la même chance d'être inclus. En ce qui concerne la marge d'erreur, nous avons choisi l'indicateur de précision de 7,7%.

1.3. Présentation de la cité Baraka

La Cité Baraka est un quartier situé au cœur de la commune de Sicap-Liberté, dans le département de Dakar, région de Dakar, au Sénégal. Ce quartier est localisé dans une zone urbaine dense, à proximité immédiate de plusieurs autres quartiers emblématiques de la capitale, tels que Grand Yoff au nord, Dieuppeul Derklé à l'est, Mermoz-Sacré-Cœur et Ouakam à l'ouest, ainsi que Fann Point E/Amitié au sud (carte 1).

Carte 1 : Localisation de la cité Baraka dans la commune de SICAP-Liberté



La Cité Baraka, anciennement appelée Cité Baraque, a été créée en 1991 après le déplacement de ses habitants depuis Liberté 6. Grâce à l'appui de M. Ameth Fall, délégué de quartier de Liberté 6, et du Maire de l'époque, Amadou Lamine Dial, les résidents ont été relogés sur un site initialement forestier et difficilement habitable. Faute de moyens, ils ont construit des baraques avec des matériaux de récupération. L'absence d'électricité a entraîné des incendies meurtriers, dus à l'utilisation de bougies. Malgré ces épreuves, la communauté s'est mobilisée pour améliorer ses conditions de vie. L'intervention d'ENDA Tiers Monde a permis l'organisation en comités et le financement d'activités économiques. Femmes et jeunes ont particulièrement bénéficié de ces aides. Progressivement, la cité s'est développée et a connu

une nette amélioration. Ce parcours illustre la résilience, la solidarité et l'engagement des habitants. La Cité Baraka est aujourd'hui un symbole de transformation sociale réussie.

2. Résultats

2.1. Renouvellement urbain, un concept nouveau

L'expression renouvellement urbain, dont l'étymologie se rapproche de celle de la rénovation ou de la reconstruction urbaine, désigne à l'origine la substitution d'éléments urbains par d'autres de nature équivalente. Ce phénomène, largement reconnu, se décline sous diverses appellations telles que *recyclage*, *régénération*, *restructuration*, ou encore à travers l'image de la « ville sur la ville », illustrant l'idée de superposition urbaine (C. Chaline, 1999 : 127). La reconstruction de la ville sur elle-même a pris autant d'importance, sinon plus, que l'extension périphérique des agglomérations. Elle consiste pour une grande part en reconquête des friches urbaines. C'est ce processus de réaffectation et de régénération qu'analyse Claude Chaline, à partir d'exemples français et étrangers. En urbanisme, il s'agit d'une forme d'évolution de la ville consistant à reconstruire la ville sur elle-même et à recycler ses ressources bâties et foncières (C. Chaline, 1999 : 127)

Cette démarche vise principalement à résoudre les problématiques sociales, économiques, urbanistiques et architecturales des quartiers précaires, anciens ou dégradés. Elle contribue également à impulser de nouvelles dynamiques de développement, notamment sur le plan économique, et à renforcer les solidarités à l'échelle de l'agglomération, à travers une meilleure répartition des populations défavorisées, notamment par la promotion de l'habitat social (Y. Miot, 2013 : 13).

Le renouvellement urbain consiste en la reconstruction totale des quartiers précaires, notamment des bidonvilles, avec le relogement des habitants dans de meilleures conditions. En revanche, la restructuration urbaine réorganise l'espace existant en ouvrant des voies, améliorant les équipements et recasant les maisons impactées. Ces opérations visent à optimiser l'aménagement urbain face à l'urbanisation croissante et à sécuriser les droits fonciers grâce à la régularisation. Le quartier de Dalifort au Sénégal illustre une restructuration réussie avec la création d'infrastructures (voiries, eau, électricité, assainissement) et le relogement des ménages concernés. Les propriétaires touchés sont réinstallés dans des zones aménagées, garantissant une meilleure gestion urbaine.

2.2. Présentation du projet de renouvellement urbain de la Cité Baraka

Le Ministère de l'Urbanisme, du Logement et de l'Hygiène Publique (MULHP) a lancé le programme « Sénégal Zéro Bidonville » (PROZEBID) visant à éliminer les bidonvilles et

prévenir leur formation. Ce programme repose sur le renouvellement urbain, qui comprend le réaménagement immobilier, le relogement décent des populations concernées, la sécurisation foncière, et la durabilité des logements avec accès aux services essentiels (eau, électricité, assainissement). Il vise aussi à créer des zones génératrices de revenus, notamment pour les femmes et les jeunes, et à promouvoir la mixité sociale. La mise en œuvre renforce les capacités locales en gestion des infrastructures, assure la régularisation foncière par la délivrance de titres, et favorise la redynamisation économique par l'aménagement de nouvelles zones d'activités pour l'emploi et l'autonomisation. Le quartier de Baraka, occupé depuis les années 1970 sur une surface de 1 500 m² par une population majoritairement migrante d'Afrique de l'Ouest, a longtemps vécu dans des conditions précaires, sans eau courante ni accès à l'école publique, ce qui a renforcé leur marginalisation. En 1990, grâce à la collaboration entre l'UNESCO, ENDA et HOPE 87, des infrastructures de base telles que l'eau, l'électricité, une école et un centre de santé ont été mises en place pour améliorer le quotidien des habitants. En 2015, un décret présidentiel a déclaré une partie du terrain d'intérêt national afin de faciliter l'urbanisation et l'intégration du quartier. L'année suivante, un projet de reconstruction totale a été lancé par la société SOREBA, avec une extension du terrain en 2017 et le démarrage des travaux en 2018, prévoyant la construction de 210 logements ainsi que d'équipements collectifs modernes. Financée à hauteur de près de 10 millions de dollars, cette initiative a associé les habitants afin d'adapter au mieux le projet à leurs besoins.

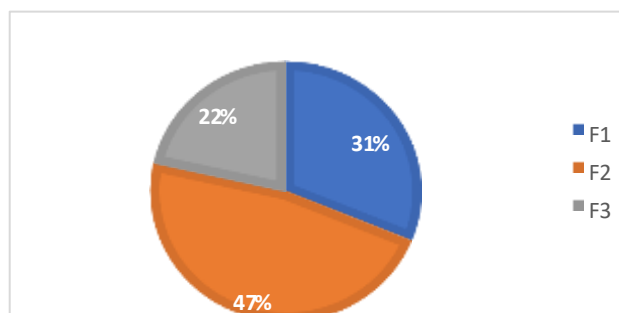
2.3. Adéquation entre la typologie de l'habitat proposée et le profil sociodémographique des occupants

La construction de logements dans la cité Baraka soulève d'importantes interrogations quant à leur adéquation avec le profil sociodémographique des bénéficiaires. En effet, les caractéristiques des logements réalisés semblent globalement en décalage avec les besoins réels des populations relogées, notamment en matière de taille des appartements et de composition des ménages. Cette inadéquation pourrait compromettre le bien-être des habitants et nuire à leur intégration durable dans le nouvel environnement.

2.3.1. Typologie des logements proposés

L'étude de la typologie des logements permet de mieux comprendre la nature des appartements attribués aux bénéficiaires et d'évaluer leur compatibilité avec la structure des ménages relogés (figure 1).

Figure 1 : Les types d'appartement enquêtés



Source : Enquête de terrain, 2024

L'analyse des types d'appartements attribués révèle une prédominance des logements de petite et moyenne taille. Trois catégories principales d'appartements ont été recensées : F1, F2 et F3.

- Les appartements de type **F2 (deux chambres)** représentent **47 %** des logements enquêtés, constituant ainsi la majorité.
- Les **F1 (une chambre)** représentent **31 %**, soit près d'un tiers des logements.
- Enfin, les **F3 (trois chambres)** ne constituent que **22 %** du parc étudié, ce qui en fait la catégorie la moins représentée.

Cette typologie montre une offre majoritairement composée de logements restreints, qui soulève la question de leur compatibilité avec la structure réelle des ménages bénéficiaires.

2.3.2. Composition des ménages par membres du foyer

L'analyse de la structure démographique des ménages permet de cerner la composition familiale des occupants et d'apprécier leurs besoins en matière de logement, notamment en termes de taille et de capacité d'accueil (tableau 2).

Tableau 2 : La taille des ménages

Poids démographique	Nombre de ménages	Pourcentage
1-5 membres	24	26%
5-10 membres	53	57%
10-15 membres	15	16%
15 membres et plus	1	1%
TOTAL	93	100%

Source : Enquête de terrain, 2024

Les résultats du tableau montrent que la majorité des ménages (57 %) sont composés de 5 à 10 membres, tandis que 16 % des ménages comptent entre 10 et 15 membres. Seuls 26 % des ménages sont constitués de 1 à 5 personnes, et les ménages très nombreux (plus de 15 membres) restent marginaux avec 1 %. Cette structure démographique révèle une prédominance de

ménages de taille moyenne à grande, nécessitant des logements suffisamment spacieux pour garantir des conditions de vie acceptables.

2.4. Inadéquation entre les logements et le profil des ménages

L'analyse croisée de la typologie des logements et de la composition des ménages révèle une inadéquation structurelle. En effet, les appartements de type F1 et F2 représentent 78 % du parc disponible, alors que la majorité des ménages compte cinq membres ou plus. Ces logements, à capacité d'accueil limitée, s'avèrent particulièrement inadaptés aux familles nombreuses, générant des situations de surpeuplement aux conséquences multiples : promiscuité, tensions sociales et atteinte à l'intimité.

Le taux de promiscuité, que Lelièvre & Vivier (2001 : 105) définissent comme « le rapport entre le nombre d'occupants d'un logement et le nombre de pièces réellement disponibles pour l'habitation », constitue un indicateur essentiel pour apprécier la densité d'occupation et les conditions de vie des ménages. Les données de l'enquête de terrain (2024) montrent que 29 % des ménages disposent d'une seule chambre, 49 % de deux chambres et seulement 22 % de trois chambres. Or, 57 % des ménages comptent entre cinq et dix personnes, traduisant une pression généralisée sur l'espace résidentiel. Même les logements de trois chambres demeurent insuffisants pour absorber cette densité, tandis que ceux d'une chambre exposent leurs occupants à une précarité aiguë.

Cette disproportion entre la taille des ménages et l'offre en logements met en évidence les limites structurelles du parc résidentiel, incapable de répondre aux besoins démographiques actuels et générant des conditions de vie exiguës et contraignantes.

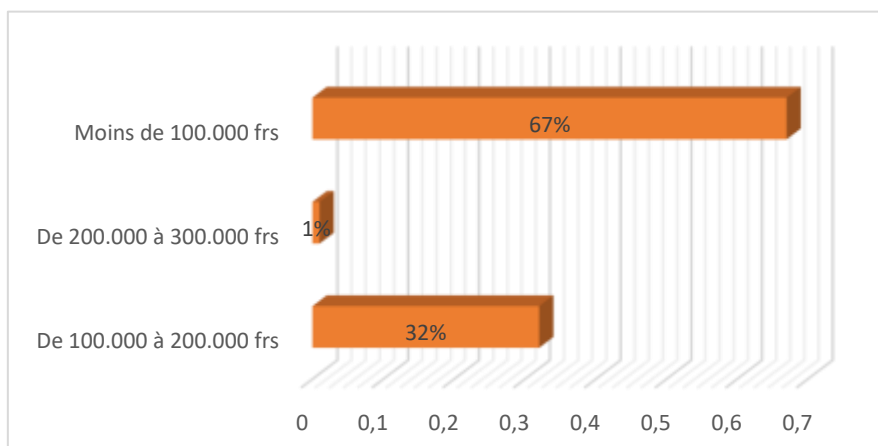
2.4.1. Profil socioéconomique en adéquation avec les exigences financières

La cité Baraka, bien qu'engagée dans un projet de restructuration, reste caractérisée par la présence d'une population à faibles revenus. La construction de nouveaux logements, assortie d'une participation financière mensuelle sous forme de redevance, soulève ainsi une question essentielle : ces redevances sont-elles réellement accessibles aux ménages, compte tenu de leur situation précaire ?

2.4.2. Niveau de revenu assez faible des ménages

La cité Baraka se caractérise par un niveau de revenu globalement faible au sein de sa population (figure 2). Cette réalité socio-économique pèse directement sur les conditions de vie des ménages et limite leur capacité à accéder à un habitat décent ou à faire face aux charges liées aux nouveaux logements proposés dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Figure 2 : Répartition du revenu mensuel des ménages



Source : Enquête de terrain, 2024

Les niveaux de revenus des ménages de la cité Baraka met en lumière une situation socio-économique marquée par une forte précarité. En effet, 67 % des ménages disposent de revenus mensuels inférieurs à 100 000 francs CFA, ce qui traduit une vulnérabilité économique généralisée. Par ailleurs, 32 % des ménages perçoivent des revenus compris entre 100 000 et 200 000 francs CFA. Enfin, seule une infime minorité, représentant 1 % des ménages, déclare des revenus supérieurs à 200 000 francs CFA.

2.4.3. Une contribution financière à la portée des bénéficiaires

Le tableau ci-dessus fait la répartition des contributions financières mensuelles exigées aux bénéficiaires (tableau 3).

Tableau 3 : niveau de contribution mensuelle selon le type d'appartement

Types d'appartement	Redevances mensuelles
F1	9.000/15.000 frs
F2	22.000 frs
F3	26.000 frs

Source : Enquête de terrain, 2024

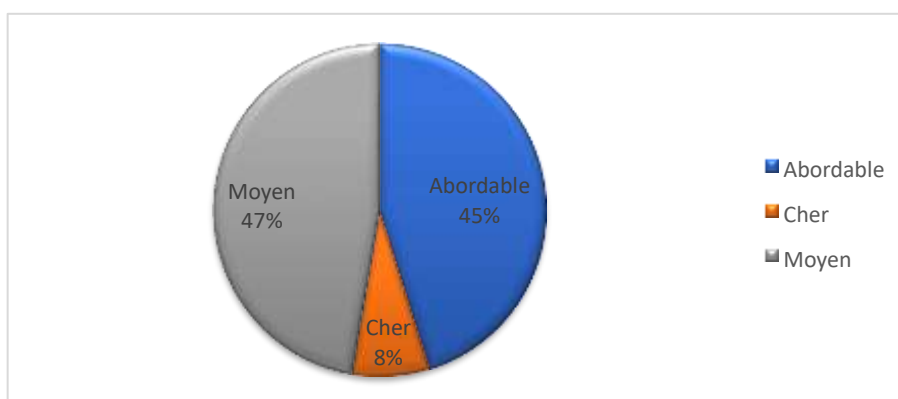
Dans le cadre du projet de restructuration de la cité Baraka, plusieurs types d'appartements sont proposés avec des redevances mensuelles différenciées. Les appartements F1, comprenant une chambre, une salle de bain et une cuisine, sont loués à 9 000 francs CFA. Ceux qui incluent en plus un espace familial coûtent 15 000 francs. Les appartements F2 avec deux chambres sont fixés à 22 000 francs CFA, tandis que les F3 de trois chambres nécessitent un paiement de 26 000 francs CFA par mois. Ces redevances servent à financer l'entretien des immeubles, notamment le nettoyage assuré par les femmes, ainsi que les charges communes telles que l'électricité. Les occupants doivent s'acquitter de ces montants pendant quinze ans, au terme desquels ils pourront obtenir leurs titres fonciers. Cependant, des difficultés de paiement

persistent. Elles concernent principalement les ménages aux revenus faibles, qui peinent à couvrir ces frais de manière régulière. D'autres ménages évoquent un manque de transparence et d'informations concernant l'utilisation de ces redevances, ce qui alimente une certaine réticence.

2.4.4. Une appréciation positive des exigences financières

Malgré les difficultés économiques, certains bénéficiaires de la cité Baraka reconnaissent que les redevances mensuelles sont essentielles au maintien et à la gestion efficace des logements (figure 3). Ils considèrent ces contributions comme nécessaires pour assurer la qualité, la propreté et la durabilité des infrastructures, ce qui reflète une conscience partagée de l'importance de cet engagement financier.

Figure 3 : Répartition des ménages concernant l'appréciation des exigences financières



Source : Enquête de terrain, 2024

La figure 3 illustre l'appréciation des contributions financières mensuelles que les ménages doivent verser. On constate que 47 % et 44 % des ménages manifestent respectivement une appréciation positive des redevances. En revanche, 8 % considèrent ces exigences financières trop élevées au regard de leur situation de précarité.

À l'issue de l'analyse de ce chapitre consacré aux exigences financières, il apparaît que les redevances demandées aux bénéficiaires sont globalement compatibles avec leurs capacités financières. Bien que les ménages n'aient pas été impliqués dans la définition de ces contributions, les 93 foyers étudiés parviennent à s'acquitter de ces redevances. Par ailleurs, 47 % et 45 % des ménages expriment une opinion favorable à leur égard.

En conclusion, on peut affirmer que les exigences financières fixées sont, dans l'ensemble, en adéquation avec le profil socioéconomique des ménages. Au-delà de l'appréciation positive des exigences financières, il importe désormais d'examiner dans quelle mesure le projet de

renouvellement urbain a contribué à améliorer l'accès des ménages aux services sociaux de base, en comparaison de la situation antérieure.

2.5. Étude comparative de l'accès aux services sociaux de base avant et après le projet de renouvellement urbain

L'évaluation de l'accès aux services sociaux de base (SSB) constitue un indicateur central de la qualité de vie des populations. Dans le cas de la cité Baraka, l'analyse comparée de la situation avant et après le projet de renouvellement urbain révèle des transformations majeures dans les conditions d'existence des habitants.

2.5.1. Situation avant le projet : un accès limité et contraignant

Avant la mise en œuvre du projet, l'accès aux services sociaux essentiels était marqué par de fortes insuffisances. La quasi-totalité des ménages (98 %) ne disposaient que de l'électricité, tandis que seuls 2 % bénéficiaient simultanément de l'eau et de l'électricité. Ce déficit s'expliquait par l'absence de réseau hydraulique domestique au sein de la cité. Les habitants étaient contraints de recourir aux bornes-fontaines publiques pour s'approvisionner en eau, ce qui entraînait de longues files d'attente, une perte de temps considérable et, souvent, des tensions liées à la gestion collective de cette ressource vitale.

Ce système de distribution, non seulement peu pratique, mais aussi peu hygiénique, accentuait la précarité sanitaire et limitait les capacités des ménages à mener une vie décente. Dans un contexte urbain où l'accès à l'eau potable est un facteur essentiel de stabilité sociale et économique, cette situation mettait en évidence le retard d'équipement de la cité Baraka par rapport à d'autres quartiers de Dakar.

2.5.2. Améliorations apportées par le projet

Avec la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain, la situation a radicalement changé. Les données de l'enquête menée auprès des 93 ménages révèlent que 99 % d'entre eux disposent désormais d'un double raccordement à l'eau potable et à l'électricité. Seul un ménage, nouvellement installé dans la cité et en attente de formalités administratives, n'a pas encore bénéficié du branchement (tableau 4).

Tableau 4 : Accès aux SSB avant et après le projet

SSB AVANT LE PROJET		SSB APRES LE PROJET	
Eau & Electricité	2%	Eau & Electricité	99%
Electricité	98%	Eau & Electricité (non accès)	1%
Total	100%	Total	100%

Source : Enquête de terrain, 2024

Au-delà des branchements individuels, le projet a permis l'extension et la modernisation des réseaux d'assainissement collectif, favorisant l'évacuation des eaux usées dans des conditions plus sûres et hygiéniques. Cette amélioration a contribué à réduire considérablement les risques de stagnation d'eau et les problèmes de santé publique associés, notamment les maladies hydriques.

De plus, l'installation de branchements internes dans 97 % des ménages a facilité un usage quotidien plus confortable de l'eau potable, réduisant les corvées, particulièrement pour les femmes et les enfants, qui étaient autrefois chargés de transporter l'eau. Ce progrès représente donc un gain de temps, une amélioration sanitaire et un allègement de la pénibilité domestique.

2.5.3. Équipements sociaux et amélioration du cadre de vie : un projet d'intégration urbaine et sociale

Le projet ne s'est pas limité aux services de base. Il a également intégré des infrastructures collectives renforçant la cohésion sociale et le bien-être des habitants. Parmi celles-ci, on note la construction d'une mosquée, d'une école élémentaire et d'un foyer des jeunes. Ces équipements jouent un rôle structurant dans la vie communautaire, en favorisant l'éducation, la pratique religieuse et les activités socio-culturelles.

En matière d'urbanisme, la cité a connu une transformation significative. Les nouvelles voiries, larges et bien tracées, contrastent fortement avec l'ancienne configuration anarchique des rues. Cette réorganisation spatiale a permis une meilleure circulation des personnes et des véhicules, tout en renforçant la sécurité et l'accessibilité du quartier.

Le projet de renouvellement urbain de la cité Baraka illustre la volonté des pouvoirs publics et des partenaires de développement de promouvoir un habitat plus digne et mieux intégré dans le tissu urbain de Dakar. En assurant un accès quasi universel à l'eau et à l'électricité, en modernisant les réseaux d'assainissement et en construisant des équipements sociaux collectifs, ce projet répond aux besoins fondamentaux des habitants tout en leur offrant de nouvelles perspectives de développement.

Il marque ainsi une rupture nette avec la situation d'avant, où les conditions de vie étaient caractérisées par des privations, des efforts quotidiens pour accéder à l'eau et une marginalisation urbaine. Aujourd'hui, la cité Baraka se présente comme un espace mieux structuré, fonctionnel et valorisé, pleinement intégré à Liberté 6 et offrant à ses habitants un cadre de vie amélioré.

Avant le projet, seuls 2 % des ménages de la cité Baraka avaient accès à l'eau et à l'électricité, contre 98 % disposant uniquement de l'électricité. Après le projet, 99 % des ménages bénéficient d'un double raccordement, illustrant une nette amélioration du cadre de vie et une meilleure intégration urbaine.

3. Discussion

Cette recherche analyse le niveau d'adéquation du projet de renouvellement de la Cité Baraka, ancien bidonville situé au cœur de Dakar, avec le profil socio-économique des familles originelles et les caractéristiques de l'environnement urbain. Les informations qui ressortent des résultats telles que l'absence de compatibilité entre les logements formels proposés et la taille des ménages ainsi que la fragilité économique des résidents sont largement partagées dans le champ scientifique. N. Sangaré et *al*, (2024 : 71), dans l'étude des conditions de logement des ménages dans les villes de Bouaké et de Korhogo en Côte d'Ivoire, évoquent « une situation de mal-logement des ménages, caractérisée par un surpeuplement et une promiscuité du cadre de vie ». A. Biehler et *al*, (2015 : 6) renchérissent que dans plusieurs capitales d'Afrique subsaharienne, les politiques dites de « logement social » n'ont pas toujours réussi à produire des logements réellement accessibles et adaptés aux structures familiales et aux ressources des ménages modestes. Les données du rapport de *financement du logement en Afrique* produites par le Centre for Affordable Housing Finance in Africa (CAHF :2021) attestent que les logements occupés par des familles démunies en milieu urbain, en particulier sénégalais, ne cadrent pas avec la composition des ménages : « 29 % des ménages sénégalais vivant en milieu urbain occupent des logements dans lesquels il y a trois personnes ou plus par chambre à coucher ».

Par ailleurs, les résultats révèlent que les résidents de la cité Baraka vivent dans un environnement urbain adéquat avec un accès aux services et équipements sociaux de base, améliorant nettement leurs conditions de vie. Ces résultats sont conformes aux incitations des organismes de soutien au développement en matière de politique de logement, dont l'Agence Française de Développement qui insiste sur une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins locaux et située à proximité des bassins d'emplois et des services essentiels (eau, électricité, transport, écoles, santé), contribuant à réduire les inégalités et l'exclusion en milieu urbain (AFD, 2024 : 6–12). L'accès au logement décent assorti de la mise à disposition des services essentiels est gage d'épanouissement des populations et de prospérité du territoire. Dans ce sens, Y. Sané, (2013 : 311) rappelle l'objectif prioritaire de la politique d'urbanisme et de l'habitat du Sénégal : « Dessiner une ville moderne qui permet aux habitants de s'épanouir

et aux activités économiques de prospérer ». Dans le même sillage, P. Antoine, (1996 : 273) affirme que : « Le logement n'est pas seulement un élément de satisfaction des ménages. C'est également, du fait de sa valeur ajoutée, un formidable moteur de la croissance économique ». Toutefois, des controverses subsistent sur les nouvelles politiques de logements modernes dans les villes africaines. Parmi celles-ci, se distinguent les travaux de M. Mouton, (2023) qui soulignent que malgré leur importance dans l'agenda politique, ces programmes peinent à atteindre leurs objectifs. M. Mouton donne l'exemple de la ville nouvelle de Bassinko, au Burkina Faso :

Malgré un début d'urbanisation prometteur, cette opération, construite à 15 km du centre de Ouagadougou, sur un site de plus de 900 ha, se heurte à un manque de services publics, l'État peinant à réaliser les investissements nécessaires pour viabiliser le site, mais aussi à un défaut d'accessibilité, avec une route d'accès sous-dimensionnée et une offre de transport en commun inexistante (M. Mouton, 2023 : 3)

Pour réussir le programme de renouvellement urbain, éradiquer les bidonvilles, réduire l'étalement urbain et l'artificialisation des sols à Dakar, comme dans les grandes villes subsahariennes, les pouvoirs publics doivent faire des efforts supplémentaires dans l'accès au logement salubre et l'intégration à la ville des classes populaires démunies.

Conclusion

La problématique de l'habitat informel demeure un défi majeur pour la gouvernance urbaine dans les pays en développement, notamment en Afrique subsaharienne, où la croissance démographique rapide et la faiblesse des politiques de planification favorisent l'émergence de quartiers précaires. Dans ce contexte, le renouvellement urbain apparaît comme une stratégie de réponse visant à concilier amélioration du cadre de vie, justice sociale et durabilité urbaine.

La présente étude, consacrée à la Cité Baraka, a permis d'évaluer le niveau d'adéquation d'un projet de renouvellement urbain avec le profil socio-économique des occupants et l'environnement urbain du site. Trois axes ont structuré l'analyse : la correspondance entre la typologie des logements et la structure démographique des ménages, la compatibilité entre les exigences financières et les revenus des habitants, ainsi que l'intégration spatiale et sociale de la cité dans le tissu urbain de Liberté VI.

Les résultats obtenus montrent un décalage manifeste entre la taille des logements proposés et la composition familiale réelle des ménages. La majorité des familles, composées de 5 à 10 personnes, occupent des appartements de type F1 ou F2, inadaptés à leurs besoins. Cette inadéquation structurelle génère des situations de promiscuité susceptibles d'affecter la qualité de vie et la cohésion sociale. Toutefois, les exigences financières du projet se révèlent

globalement compatibles avec le niveau de revenu des ménages : près de la moitié d'entre eux jugent les redevances acceptables, traduisant une certaine appropriation économique du projet.

Par ailleurs, les améliorations notables enregistrées en matière d'accès à l'eau potable, à l'électricité et aux infrastructures sociales (école, mosquée, foyer des jeunes) témoignent d'une véritable transformation du cadre de vie. Ces progrès traduisent la réussite partielle du projet, notamment sur le plan des conditions sanitaires et de l'intégration urbaine.

Ainsi, malgré certaines limites relatives à l'adéquation des logements à la taille des ménages, le projet de renouvellement urbain de la Cité Baraka constitue une expérience innovante de requalification d'un quartier informel, associant amélioration des conditions de vie, inclusion sociale et modernisation urbaine. Son évaluation met en lumière la nécessité, pour les futurs programmes, de mieux articuler la planification urbaine avec les réalités socio-économiques des populations bénéficiaires, afin d'assurer la durabilité et l'appropriation des interventions publiques. La Cité Baraka illustre dès lors les avancées possibles du renouvellement urbain en Afrique, mais aussi les ajustements encore indispensables pour atteindre un équilibre durable entre équité sociale, viabilité économique et cohésion spatiale

Références bibliographiques

AFD, 2024, *L'accès au logement, un outil incontournable pour atteindre les objectifs de développement durable*, Rapport complet, Paris, AFD, 75 p.

ANSD, 2023. Recensement général de la population et de l'habitat 2023. Dakar : Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie.

ANTOINE Philippe, 1996, « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines » in *Crise et population en Afrique : crises économiques, politiques d'ajustement et dynamiques démographiques*, CEPED, Paris, p. 273-290

BIEHLER Alexandra, CHOPLIN Armelle & MORELLE Marie, 2015, « Le logement social en Afrique : un modèle à (ré)inventer ? », *Métropolitiques*, p. 1-8, URL : <http://www.metropolitiques.eu/Lelogement-social-en-Afrique-un.html>..

CAHF, 2021, Housing Finance in Africa Yearbook <https://housingfinanceafrica.org/app/uploads/2021/11/2021-cahf-yearbook.pdf>

CHALINE Claude, 1999, *La régénération urbaine*, Paris : PUF, coll. « Que sais-je ? », n°3496, 127 p.

CHÉREL Jean-Pierre, 1994, *Urbanisation en Afrique subsaharienne : croissance, crises et marginalité*, Montpellier : IRD. P 19-23. https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers18-06/42824.pdf

COUNDOUL Amath Alioune, DIA Samba Mbaye & CHARFADINE Hamid Souleymane, 2025, « Impacts de la Restructuration et la Régularisation Foncière sur le Cadre de Vie des

Populations de Pikine Irrégulier Sud : Cas de la Commune de Thiaroye-Gare », *Revue EVALU'A Experts et Evalueurs d'Afrique*, p.12-29.

DAVIS Mike, 2006, *Planet of Slums*, New York, Verso Books, 120 p.

Granda Danny D, 2025, *Housing Deprivation in Rapidly Urbanizing Regions*. *Science Direct*, p1-12 <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S3050502X2500018X>

LELIÈVRE Éric & VIVIER Gérard, 2001, *Démographie et logement : indicateurs de promiscuité et dynamiques familiales*, Paris, INED, 105 p.

MIOT Yann, 2013, « Renouveler l'habitat des quartiers anciens dans le cadre de la « Politique de la Ville » : la gentrification comme horizon ? », *Métropoles*, p. 13

MOUTON Mathilde, 2023, « Produire du logement abordable en Afrique de l'Ouest : les États face à la demande et aux réalités locales », *Métropolitiques*, p. 1-7 URL : <https://metropolitiques.eu/Produire-du-logement-abordable-en-Afrique-de-l-Ouest-les-Etatsface-a-la.html>. DOI : <https://doi.org/10.56698/metropolitiques.1958>.

OECD/SWAC (Sahel and West Africa Club), 2020, *Africa's Urbanisation Dynamics 2020: Africapolis*, Mapping a New Urban Geography, 24p.

OCDE, 2025. *Dynamiques de l'urbanisation africaine 2025 : Planifier l'expansion urbaine*. *Cahiers de l'Afrique de l'Ouest*, Paris, Éditions OCDE, 183 p.

ONU-HABITAT, 2020, *Le taux de promiscuité constitue un indicateur fondamental pour mesurer la densité d'occupation des logements et évaluer les conditions de vie des ménages*, Disponible sur : <https://blogs.worldbank.org/fr/voices/des-logements-dignes-pour-des-populations-en-bonne-sante>

SANE Youssouph, 2013, « La politique de l'habitat au Sénégal : une mutation permanente », *Les Cahiers d'Outre-Mer*, n° 263 p. 289-392

SANGARÉ Nouhoun, DIARRASSOUBA Bazoumana & KOFFI Brou Émile, 2024, « Accès aux logements décents dans les villes de Bouaké et de Korhogo (Côte d'Ivoire) : du mal-logement aux stratégies résidentielles des ménages », *GEOTROPE*, Hors-Série n°1, p.71-85.

TOULMIN Camilla, 2009, *Urban Land and Housing in Africa*, London: IIED Publications, p.10-19