



HABITAT & CONSTRUCTIONS

CANCHUNGO, FICHE THÉMATIQUE - 2020



D'UNE GESTION COLLECTIVE À UNE INDIVIDUALISATION DE LA DÉMARCHE CONSTRUCTIVE

Trois phases distinctes ont fait évoluer l'habitat à Canchungo :

- 1. La phase précoloniale** : les constructions étaient le fruit de l'auto-construction (réalisée le plus souvent de façon collective) et mobilisent en majorité les ressources locales. La construction des maisons traditionnelles suit généralement un plan circulaire.
- 2. La phase coloniale** : le plan carré est adopté et de nouveaux matériaux de construction font leur apparition (tuile par exemple sur l'avenue principale)
- 3. La phase postcoloniale** : Une filière de la construction se met en place à Canchungo, accompagnée de l'utilisation de matériaux divers (tôle, ciment etc.). En parallèle, les matériaux de construction locaux ont commencé à se raréfier (bois de charpente notamment fortement concurrencé par la culture de l'anacardier) même si l'utilisation de l'adobe (ou « banco ») reste importante.



- participation de l'ensemble des habitants
- utilisation de matériaux locaux (chaume, adobe)
- maison circulaire



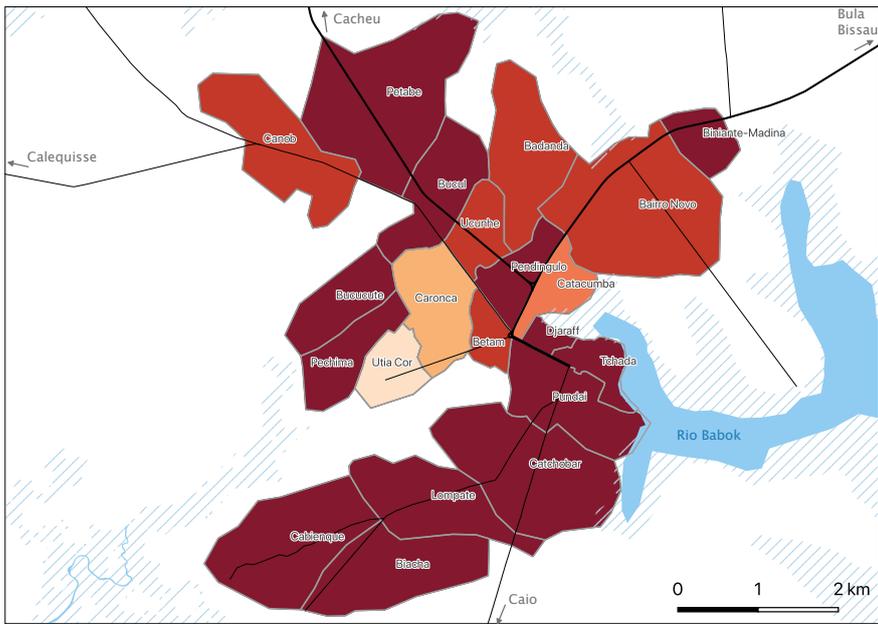
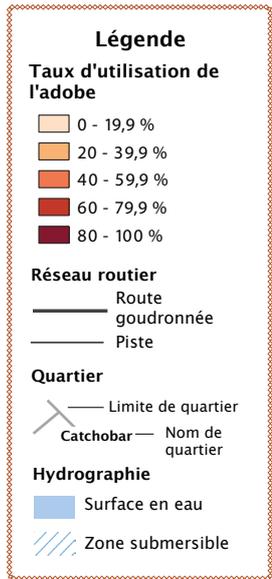
Passage du système foncier « traditionnel » au système foncier « moderne »
 > individualisation de la propriété

- intervention d'ouvriers qualifiés
- achat et utilisation de nouveaux matériaux (tôle, briques, ciment)
- adoption du plan « carré »

Augmentation des prix (+186% en 20 ans)
 Développement d'une filière construction

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS DE CANCHUNGO

Une forte utilisation de l'adobe comme matériaux de construction



Sources
 Taux d'utilisation de l'adobe : Enquête ménages, Grdr (2019)
 Limites de quartiers : Enquêtes de terrain et cartographie participative, Grdr (2019)
 Réseau routier : OSM (2019)
 Hydrographie : OSM (2019)

ÉTAT DES CONSTRUCTIONS DE CANCHUNGO

Le niveau d'équipement (salle de bain intérieure, fosse septique améliorée) des logements des ménages de Canchungo reste relativement précaire. Ces logements sont constitués de 5,7 pièces en moyenne¹. Cependant, les logements sont beaucoup plus grands en périphérie (jusqu'à 12 pièces) que dans le centre-ville (parfois 4 pièces) pour une moyenne d'environ 10 personnes par logement². Les installations sanitaires sont généralement précaires voire inexistantes au sein des logements. En effet, seulement 20% des ménages de l'agglomération de Canchungo possèdent une salle de bain et les latrines sont globalement de très mauvaises qualités³. Une étude multicritères réalisée dans le cadre du projet de rénovation de maisons à Canchungo porté par la Fondation Abbé-Pierre a déterminé que 41% des ménages enquêtés étaient dans une situation de confort « très mauvaise » ou « mauvaise » et 47% dans une situation « moyenne ».⁴

On retrouve, dans la plupart des habitations, l'utilisation des matériaux de construction tels qu'un mélange d'eau et de terre limoneuse appelé « adobe » ou « banco » pour les murs (parfois revêtues d'un enduit en ciment en fonction des ressources financières des ménages) et remblais, de la tôle pour la toiture, du bois (palmier ou rônier, ressource plus rare) pour la charpente. Les habitations sont également équipées de coursives ouvertes, ou fermées, servant à protéger l'édifice lors de la saison des pluies. Ces coursives (ou « véranda ») sont également utilisées comme espace de rencontre et de réunion où les habitants peuvent bénéficier d'une lumière naturelle et d'un espace ombragé. Elles constituent enfin



un lieu de stockage⁵. Les ménages plus aisés recouvrent parfois le sol d'une chape de béton ou d'un carrelage. On retrouve différents types de matériaux pour les portes, là encore en fonction des revenus des ménages : bois, métal, tôle. Aussi, les établissements administratifs comme le tribunal et quelques rares habitations bénéficient d'une toiture en tuiles et d'huisseries. Une grande majorité d'habitations sont surélevées par un remblai afin de prémunir les ménages des risques d'inondation. Les fréquences de réhabilitation des habitations sont variables et dépendent des matériaux utilisés (2 ans pour une habitation possédant un toit en chaume par exemple). Néanmoins, les manques de compétences et de moyens des ménages ne leur permettent généralement pas d'entretenir efficacement leur habitat.

La rareté grandissante de certains matériaux de constructions (rônier notamment, fortement concurrencé par la culture de l'anacardier) influence fortement le coût de construction d'une habitation si bien que de plus en plus de ménages se tournent vers des alternatives plus économiques (palmier) mais moins résistantes.

On peut observer dans les quartiers du centre-ville (hôtel Pereira notamment) et dans celui de Biniante-Madina (ouvrages privés réalisés par des membres de la diaspora) les rares bâtiments à étages de l'agglomération. Néanmoins, Canchungo reste une ville ouverte et peu dense (hormis dans quelques quartiers du centre-ville), où les habitations sont basses et la végétation luxuriante. L'important couvert végétal et les arbres permettent de limiter fortement les îlots de chaleur et de permettre aux habitants de bénéficier d'une ventilation naturelle importante, notamment en début de soirée.

FIGURE 1 : MAISON EN ADOBE À CANCHUNGO

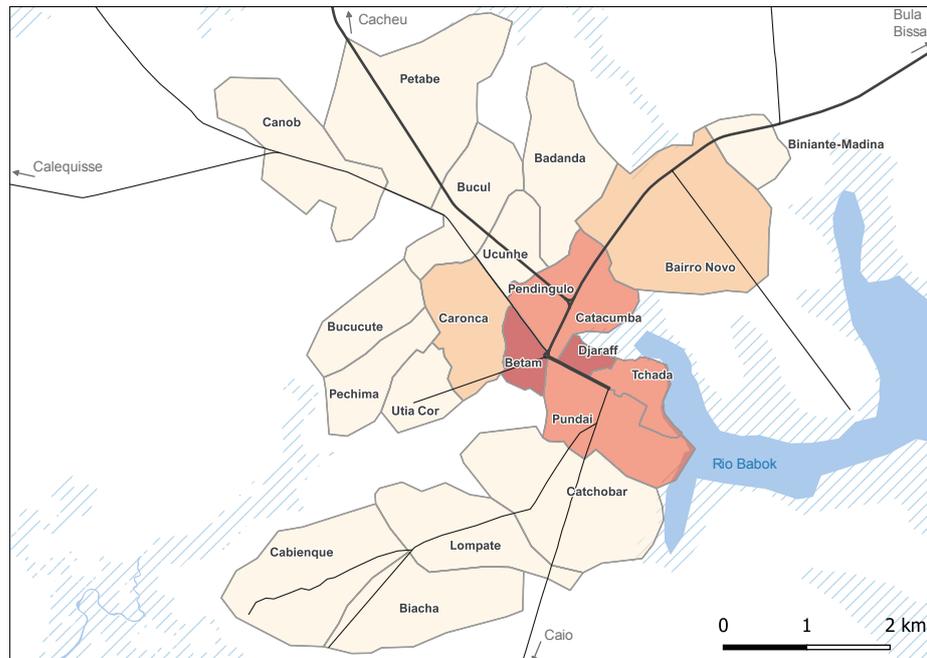
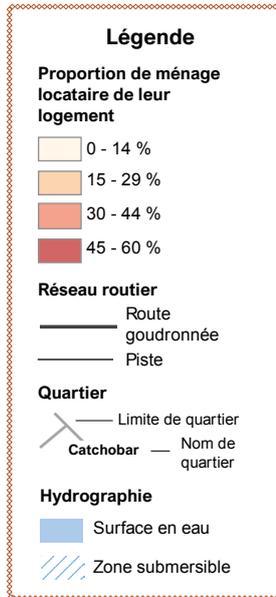
1.2.3. Enquête ménages, Grdr (août 2019)

4. Etude de référence sur la précarité de l'habitat (2014)

5. Rapport de mission d'Olivier MOLES, consultant CRAterre pour le projet de promotion d'un habitat durable au profit de familles vulnérables porté par le Grdr, 15 mars 2015

VERS UNE DÉMOCRATISATION DU SYSTÈME LOCATIF

Une part plus importante
de locataires au centre-ville



Sources

Proportion de ménage locataire de leur logement : Enquête ménage, Grdr (2019)

Limites quartiers : Enquête de terrain et cartographie participative, Grdr (2019)

Réseau routier : OSM (2019)

Hydrographie : OSM (2019)



VERS UNE DÉMOCRATISATION DU SYSTÈME LOCATIF

L'individualisation de la propriété, la légalisation des terres et donc la diminution des surfaces parcellaires, la pression foncière et l'augmentation des prix ont modifié les modes d'accès au logement. De plus, la population de Canchungo est jeune et de nombreux habi-

tants sont saisonniers (beaucoup de venues pendant la période de la récolte des anacardes) et n'ont pas nécessairement l'usage d'un logement fixe... Ces facteurs contribuent à l'augmentation du nombre de locataires à Canchungo. Il n'est pas étonnant de voir que les quartiers

appliquant le droit « moderne » correspondent à ceux qui présentent le taux de location le plus élevé. Par ailleurs, la construction puis la mise en location de logements constitue un secteur d'investissement privilégié de la diaspora manjack.

Cette popularité grandissante pour la location témoigne donc de la transition qui s'effectue à Canchungo entre un mode de vie rural, marqué par la propriété familiale, et un mode de vie urbain qui cherche à concilier un meilleur accès aux services et à différents emplois ainsi qu'une mobilité facilitée, critères qui sont le plus souvent réunis en centre-ville. Cette transition met donc en avant, au même titre que l'étalement de la surface bâtie, l'urbanisation qui opère à Canchungo.



LES DONNÉES ESSENTIELLES

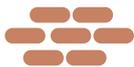
MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Taux d'utilisation de l'adobe moyen comme matériaux de construction



76%

Taux moyen d'utilisation de la brique



13%

Nature du toit



zinc/Tôle (81%),
ciment (9%), pailles (3%),
tuiles (1%) et autres (6%)

Méthodes de construction



petits promoteurs
et artisans (73% des cas),
auto-construction familiale (18%)

DONNÉES GÉNÉRALES

Un prix de construction qui a triplé en 20 ans

X3

(environ
3 000 000 FCFA
aujourd'hui)

Prix de location moyen



13 179 FCFA
par mois

Taux de propriétaires

75%



Taux de locataires
23%

Construction avec permis de construire



15%

Taux de présence de salle de bain dans les logements



20%

Nombre de pièces moyen par habitation



5,3

Nombre d'individus moyen par habitation



9,89

AVEC LE SOUTIEN FINANCIER DE