



REPUBLIQUE DU SENEGAL
COMMUNE DE SAINT-LOUIS
Agence de Développement Communal



PROCES-VERBAL N° 1

**VISITE DES BATIMENTS MENACANT RUINE SUR L'ILE DE SAINT-LOUIS,
INSCRITE AU PATRIMOINE DE L'HUMANITE**

Jeudi 26 juin 2009 de 17 heures à 19 heures

L'an deux mille neuf et le vingt six juin, à dix sept heures, une visite dirigée par le Maire de La commune de Saint-Louis, M. Cheikh Mamadou Abiboulaye DIEYE et son 2nd Adjoint, Madame Aïda Mbaye DIENG, a eu lieu sur le périmètre sauvegardé, au sud de l'île, pour faire l'état des bâtiments en ruine sur cette partie de l'île.

En sus des nominés ci dessus, étaient présents :

- Moustapha DIA, Chef de la Division Régionale de l'Urbanisme et de l'Habitat de Saint-Louis ;
- Boun Daouda SOUMARE, Directeur intérimaire, Agence de Développement Communal de Saint-Louis, Commune de Saint-Louis ;
- Aminata Sall GASSAMA, CRDS;
- Marguerite THIAM, Architecte, EASS;
- Enrique Ruiz de Villa, Architecte, EASS;
- Mbaye SENE, architecte, DPLG-fr, ordre des architectes du Sénégal ;
- Chérif DIATTARA, architecte, DPLG-fr, ordre des architectes du Sénégal ;
- Vincent DUVIGNAUD, Ingénieur architecte, coopération Wallonie Bruxelles ;
- Laurent BIOT, Architecte, Bureau du Patrimoine, Commune de Saint-Louis ;
- Aly SINE, Géographe-Urbainiste, Chargé de programme Patrimoine, ADC, Commune de Saint-Louis ;
- Alioune FALL, Technicien Bâtiment, Chargé du contrôle et suivi des travaux sur l'île, Bureau du Patrimoine, Commune de Saint-Louis ;
- Mme Seynabou WADE, promoteur immobilier, Dakar,
- Cheikh Tidiane SOW, Conseiller technique du Maire.

Contexte

L'inscription de l'île de Saint-Louis sur la liste du patrimoine de l'humanité, en 2000, par l'UNESCO, a fini de porter la ville de Saint-Louis au devant de la scène nationale et internationale. Désormais, la politique de gestion, de préservation et de revalorisation du patrimoine intéresse aussi bien les acteurs locaux/ nationaux et internationaux. L'objectif de cette politique est d'allier la préservation du patrimoine et son exploitation, car le patrimoine est un levier de développement et procure des retombées à la fois pour la commune par la multiplication des partenaires au développement, l'affluence de capitaux étrangers et le développement d'activités par les populations pour lesquelles le patrimoine est le moteur : hébergement, tourisme, transport etc.

Cependant, le patrimoine bâti de Saint-Louis est dans une vétusté avancée, et si une politique de restauration réfléchie n'est pas menée, Saint-Louis risque de perdre un bien et ses privilèges.

D'importantes études sont menées dans le cadre de la restauration et de la gestion du péril. En 2005, des experts de l'UNESCO avaient réalisé un important inventaire des bâtiments menaçant ruine, réactualisé les années suivantes par les techniciens de la commune (STM, ADC-BdP).

Cette année, la question de la gestion du péril a encore fait surface avec l'effondrement d'un auvent d'un bâtiment situé au cœur de l'île, sans dégâts certes, mais a suscité un regain d'intérêt pour la prise en charge des bâtiments vétustes et insalubres dont la ruine est imminente. C'est dans cette perspective que s'est inscrite la présente visite pour (re) faire,

sous la présidence de l'Autorité communale, l'état des bâtiments recensés et dont l'état de ruine est, à priori, manifeste.

Déroulement de la visite

La visite s'est organisée en trois périodes : la visite du Bureau du Patrimoine, la visite de bâtiments menaçants ruine dans le sud et de constructions non conformes et conformes aux prescriptions du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV).

Visite Bureau du Patrimoine (BdP)

La visite a débuté au BdP où le chargé de programme Patrimoine a expliqué l'objet du marathon et les missions du BdP et son fonctionnement. Le Bureau du Patrimoine créé en 2004 est la préfiguration de la future Maison du Patrimoine dont la mise en place est en cours, est un des outils de la commune pour la gestion au quotidien du patrimoine. Il assure un rôle de supervision de l'état de conservation du bien, la sensibilisation des populations au patrimoine et l'appui conseil aux porteurs de projets sur le périmètre sauvegardé.

Il concentre aussi d'autres outils mis en place par la commune comme le PSMV, l'inventaire architecturale et urbain ainsi que la Base Sin'Dar et d'autres outils qui permettent une meilleure connaissance, exploitation et gestion du patrimoine.

Le bureau du Patrimoine a également rappelé l'importance et l'objectivité du discours à tenir les autorités, les acteurs du patrimoine matériel et immatériel, et les professionnels de la construction vis-à-vis du péril. La grande partie des dégâts occasionnés sur le bâti saint-louisien provient des modifications et rajouts exécutés depuis les années 1950-1960. Ces ouvrages exécutés dans une majeure partie en béton ont altéré les constructions originales. Il est donc primordial de bien analyser l'état du bâti et d'en connaître les causes de dégradations avant de procéder à des choix que nous pourrions regretter.

La présence d'architectes inscrits à l'ordre des architectes du Sénégal a permis aussi d'aborder la question de la sensibilisation de cette corporation qui est un maillon essentiel de la politique de sauvegarde. Car le PSMV exige que tout projet sur l'île soit réalisé par un architecte.

Après discussion avec ces architectes (SENE et DIATTARA), il a été retenu de faire un atelier de vulgarisation du PSMV à l'intention des architectes et notaires, à Dakar ou à Saint-Louis (action déjà inscrite dans le Plan d'action du BdP).

L'organisation d'un atelier à Saint-Louis est plus préférable pour permettre également une visite de terrain et de découverte (projets conformes et non-conformes). Le BdP doit travailler avec ces architectes (relais) et les ordres respectifs pour les modalités d'organisation de cet atelier avant la fin de l'année.

En marge des visites, les architectes se sont également entendus sur l'importance de mettre à disposition des propriétaires des matériaux adéquats aux techniques de rénovation à des prix encourageants. Un centre de matériaux (exonérés ou à prix compétitifs) mettant à disposition des produits comme la chaux prête à l'emploi (puisque la chaux demande un délai de préparation qui décourage les professionnels) serait une piste à suivre. Ce centre pourrait être géré par la commune, et générerait par la même occasion des emplois.

Visite des bâtiments menaçant ruine

Trois bâtiments ont été visités au Sud (voir fiches annexes). Lors de ces visites, le Maire et sa délégation ont discuté avec les occupants et insistants sur les risques qu'ils encourent en cas d'effondrement du bâtiment qu'ils occupent (dégâts matériels, pertes de vies humaines et perte d'un patrimoine qui place Saint-Louis au devant de la scène nationale et internationale).

Les occupants (propriétaires ou locataires) toute en déclarant être conscients des dégradations de leurs édifices et des risques d'effondrement, ont dit au Maire, tout leur désir et leur volonté de réhabiliter leurs bâtiments, mais soulignent qu'ils ne disposent pas des fonds nécessaires pour le faire.

Ainsi, se pose la lancinante question de lutte contre la pauvreté sur l'île ainsi que les mesures à prendre pour préserver un patrimoine mondial et assurer la sécurité des habitants.

Ainsi, le Maire a instruit les services techniques communaux et de l'Etat (ADC-BdP, STM, DRUH) de réfléchir sur les mesures à prendre pour apporter assistance à ces populations et sauver également un patrimoine qui fait la fierté de toute une ville.

Le problème de l'indivision de titres occupés, lié à l'héritage, a fait surface à plusieurs reprises, ainsi la question liée à l'enregistrement de ces titres.

Visite de Bâtiments construits selon les normes du PSMV

En marge de la visite des bâtiments menaçant ruine, il a été procédé à la visite de bâtiments en cours de réhabilitation et en conformité avec les préconisations du PSMV (voir fiche 4 en annexe). Le maire s'est réjoui de ces belles initiatives et en appelle au respect des règles de construction sur l'île édictées par le PSMV. Il a félicité et encouragé le promoteur, Madame Marie-Caroline Camara.

Visite de Bâtiments construits et ne respectant pas les normes du PSMV

Des constructions ne respectant pas aussi la réglementation, en vigueur, sur l'île ont été visités. La Maison de Madame Kardiata LO et celle occupée par Saint-Louis immobilier ont été visitée (voir fiche 5 en annexe). La Maison occupée par Saint-Louis immobilier présente une couleur non conforme. Le Maire a sensibilisé à la fois le propriétaire et le locataire à qui il a demandé de faire des efforts pour reprendre les couleurs et les mettre selon celles préconisées par les textes en vigueur.

Relevés de décisions

Après la visite il a été retenu de :

- Réaliser d'autres visites sur l'île pour faire l'état exhaustif des bâtiments menaçant ruine sur l'île ;
- Dresser des sommations aux propriétaires dont les constructions ne sont pas en conformité avec les textes en vigueur ;
- Proposer les mesures administratives, techniques et sociales à prendre dans le cadre de la gestion des bâtiments menaçant ruine ;

VISITE DES BATIMENTS MENACANT RUINE SUR L'ILE DE SAINT-LOUIS DU SENEGAL

- Etablir la liste des bâtiments sous occupés et pouvant faire l'objet d'opération de réhabilitation par la commune. La commune pourrait faire valoir un droit de préemption sur tout autre bâtiment ;
- Saisir l'ordre des architectes et des notaires pour la tenue d'un atelier à Saint-Louis ou à Dakar, de préférence à Saint-Louis ;
- Convoquer l'AGETIP pour lui demander d'arrêter immédiatement les travaux de la Recette Perception Municipale et d'entamer, avec les services techniques municipaux et le BdP, les rectificatifs nécessaires pour la conformité de la construction aux textes en vigueur.
- D'étendre les plans de communication et réfléchir à des outils supplémentaires pour sensibiliser d'avantage au-delà des frontières de Saint-Louis.

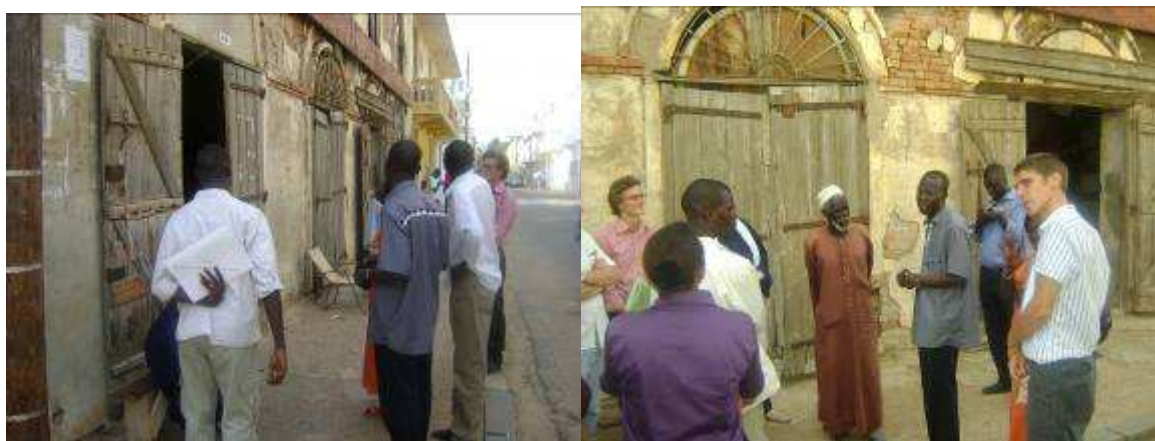
Fait à Saint-Louis, le 26 juin 2009
Agence de Développement Communal
Bureau du Patrimoine

VISITE DES BATIMENTS MENACANT RUINE SUR L'ILE DE SAINT-LOUIS DU SENEGAL

Quelques photos de la visite



Visite Bureau du Patrimoine



Visite des bâtiments en ruine et échanges du Maire avec les occupants

VISITE DES BATIMENTS MENACANT RUINE SUR L'ILE DE SAINT-LOUIS DU SENEGAL



Visite d'une réhabilitation conforme



Le Maire dans au seuil d'une Maison de l'île

Ecriture d'enfants au sein d'un édifice en ruine.