

Projet d'arrêté fixant le montant du loyer annuel au mètre carré et les montants de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers au mètre carré dans le Germe de Ville du Pôle urbain de Diamniadio

NOTE DE PRESENTATION

La phase active du Pôle urbain de Diamniadio démarre sur un site prioritaire d'une superficie de 700 hectares environ appelé « Germe de Ville ». La stratégie d'aménagement de ce site, et plus généralement des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose, repose sur la conjugaison des efforts entre les pouvoirs publics et les opérateurs privés.

Les terrains des périmètres des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose, titrés, aménagés et équipés, peuvent, entres autres conventions, faire l'objet de baux ordinaires, de baux emphytéotiques moyennant un loyer annuel.

Quant à l'aménagement du Germe de Ville, il se décline en planification spatiale, maîtrise des assiettes foncières et exécution des travaux de voirie, et de réseaux divers, à savoir les voies principales et de desserte, les espaces verts urbains, l'approvisionnement en eau, l'alimentation en électricité, le drainage des eaux pluviales, l'évacuation des eaux usées, les installations pour les déchets solides et le raccordement aux réseaux de télécommunication.

L'Etat réalise soit directement, soit au travers de la Délégation Générale à la Promotion des Pôles urbains de Diamniadio et du Lac Rose (DGPU) ou de ses autres démembrements :

- les voiries hors des sites des opérateurs qui relient le Pôle Urbain de Diamniadio à son environnement immédiat ;
- les voiries ceinturant les arrondissements urbains ;
- les voiries principales d'emprise de 70 mètres, 54 mètres, 40 mètres et 30 mètres ;
- les réseaux attachés aux voiries hors des sites des opérateurs, aux voiries ceinturant les arrondissements urbains et aux voiries principales.

L'intégralité des travaux de voiries et de réseaux divers desservant les ilots de lotissements et les parcelles qui leur sont attribués est normalement à la charge des opérateurs. Cependant, dans un souci de cohérence d'ensemble de ce système et de rationalisation des coûts, la DGPU réalise les voiries et réseaux divers sis sur les emprises tampon des assiettes des opérateurs et ceux qui relient les travaux réalisés par ces mêmes opérateurs aux voiries et réseaux hors de leurs sites. Les opérateurs versent une contrepartie dénommée participation financière aux voiries et réseaux divers.

Le développeur immobilier, intervenant sur une superficie supérieure à 75 000 mètres carrés, prend en charge les voiries et les réseaux ceinturant le site qui lui est attribué et tous autres voiries et réseaux à l'intérieur dudit site. Le montant de sa participation est de seulement 2 900 francs CFA le mètre carré.

A côté des pouvoirs publics et des développeurs immobiliers les promoteurs immobiliers et les constructeurs individuels interviennent à des échelles moindres.

Le constructeur-lotisseur ne prend en charge que les voiries et les réseaux divers desservant directement ses parcelles. Pour le constructeur individuel, l'intégralité des coûts de voiries et réseaux divers correspondants sont pris en charge par l'aménageur public. Le montant de leur participation financière est fixé respectivement à 6 500 francs CFA et 10 000 francs CFA le mètre carré.

Telle est l'économie du présent projet d'arrêté.

Maxime Jean-Simon NDIAYE

ARRETE n° 693 du 21/01/2015

fixant le montant du loyer annuel au mètre carré et les montants de la participation financière aux travaux de voiries et réseaux divers au mètre carré dans le Germe de Ville du Pôle urbain de Diamniadio

LE PRESIDENT DE LA REPUBLIQUE

- Vu la Constitution ;
- Vu la loi n° 76-66 du 02 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat ;
- Vu la loi n° 2004-06 du 6 février 2004 portant Code des investissements ;
- Vu loi n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme;
- Vu le décret n° n° 81-557 du 21 Mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé immobilier ;
- Vu le décret n° 2009-1450 du 30 décembre 2009 portant partie règlementaire du Code de l'Urbanisme ;
- Vu le décret n° 2011-540 du 26 avril 2011 portant régime financier et comptable des établissements publics, des agences et autres organismes publics similaires ;
- Vu le décret n° 2013 – 1043 du 25 juillet 2013 déclarant d'utilité publique le nouveau Pôle de Développement Urbain de Diamniadio Nord Autoroute à péage, ordonnant l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme de Détails et prescrivant les mesures de sauvegarde ;
- Vu le décret n° 2010-400 du 23 mars 2010 portant barème des prix du loyer pour occupation du domaine privé immobilier de l'Etat ;
- Vu le décret n° 2014-23 du 09 janvier 2014 portant création et fixant les règles d'organisation et de fonctionnement de la Délégation Générale à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose ;
- Vu le décret n° 2014-968 du 19 août 2014 prescrivant l'immatriculation au nom de l'Etat, d'un terrain dépendant du domaine national, situé à Diamniadio, dans le département de Rufisque, formant le Pôle de Développement Urbain de Diamniadio, d'une superficie d'environ 1. 644 hectares et prononçant sa désaffectation ;
- Vu le décret n°2015-79 du 20 janvier 2015 fixant les règles de gestion des terrains dans les périmètres des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose ;

Sur proposition du Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République,

ARRETE

Article premier.- Le montant du loyer annuel par mètre carré sur le site prioritaire du Pôle urbain de Diamniadio est fixé à deux cent soixante-dix (270) francs CFA.

Art.2.- Les montants dus au titre de la participation aux travaux de voiries et réseaux divers sur le site prioritaire du Pôle urbain de Diamniadio sont fixés ainsi qu'il suit :

Intervenant	Superficie de l'assiette louée, concédée ou vendue	Travaux de voirie et réseaux pris en charge par l'opérateur	Travaux de voirie et réseaux pris en charge par la DGPU	Montant de la participation en F. CFA/mètre carré
Développeur immobilier	Supérieure à 75 000 mètres carrés	Voiries et réseaux de ceinture de l'assiette, voiries et réseaux divers jusqu'à toutes les parcelles	<ul style="list-style-type: none">- Voiries et réseaux de ceinture des arrondissements ;- Voiries principales d'emprise 70 mètres, 54 mètres, 40 mètres et 30 mètres et les réseaux attachés, à l'intérieur de l'assiette.	2 900
Constructeur-lotisseur	Entre 25 01 et 75 000 mètres carrés	Voiries et réseaux divers jusqu'à toutes les parcelles	<ul style="list-style-type: none">- Voiries et réseaux de ceinture des arrondissements ;- Voiries principales d'emprise 70 mètres, 54 mètres, 40 mètres et 30 mètres, les réseaux attachés à l'intérieur de l'assiette ;- Voiries et réseaux divers ceinturant l'assiette.	6 500
Constructeur individuel	Entre 70 et 2500 mètres carrés	Néant	<ul style="list-style-type: none">- Voiries et réseaux de ceinture des arrondissements ;- Voiries principales d'emprise 70 mètres, 54 mètres, 40 mètres et 30 mètres et les réseaux attachés, à l'intérieur du terrain ;- Voiries et réseaux divers ceinturant l'assiette ;- Voiries et réseaux divers jusqu'à toutes les parcelles.	10 000

Art.3.- Le montant de la subvention prévue à l'article 25 du décret n° 2015-79 du 20 janvier 2015 fixant les règles de gestion des terrains dans les périmètres des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose .est fixé comme suit :

- 2 900 francs CFA le mètre carré pour une superficie supérieure à 75 000 mètres carrés ;
- 6 500 francs CFA le mètre carré pour une superficie comprise entre 2 501 mètres carrés et 75000 mètres carrés ;
- 10 000 francs CFA le mètre carré pour une superficie comprise entre 70 mètres carrés et 2 500 mètres carrés.

Art.4.- Le Délégué Général à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose peut, en fonction de l'évolution des coûts des travaux d'aménagement et d'équipement en infrastructures, proposer la révision des valeurs fixées aux articles 1, 2 et 3 du présent arrêté.

Art.5.- Le Ministre, Secrétaire général de la Présidence de la République, le Ministre de l'Economie des Finances et du Plan et Délégué Général à la Promotion des Pôles Urbains de Diamniadio et du Lac Rose sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Journal officiel.

Fait à Dakar, le

Macky SALL