



THÈSE

Pour l'obtention du diplôme de docteur de l'Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Discipline : Géographie

Laboratoire GECKO : Géographies Comparées des Suds et des Nords

Momar DIONGUE

PÉRIURBANISATION DIFFÉRENTIELLE : MUTATIONS ET RÉORGANISATION DE L'ESPACE À L'EST DE LA RÉGION DAKAROISE (DIAMNIADIO, SANGALKAM ET YENE), SÉNÉGAL

Directeur de thèse : Alain DUBRESSON

Présentée et soutenue publiquement le 03 juin 2010 devant le jury composé de :

Alain DUBRESSON, Professeur, Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Michel LESOURD, Professeur, Université de Rouen

Monique POULOT, Professeur, Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Sid-Ahmed SOUIAH, Professeur, Université de Cergy-Pontoise

Jean-Fabien STECK, Maître de conférences, Université Paris Ovest Nanterre La Défense

Périurbanisation différentielle : mutations et réorganisation de l'espace à l'Est de la région dakaroise (Diamniadio, Sangalkam et Yene), Sénégal.

Résumé

L'objectif de cette thèse est d'analyser les relations entre périurbanisation et territorialisation autour d'une question principale, la gouvernance des espaces périurbains métropolitains. Dans les grandes villes ouest-africaines, ces espaces sont affectés par de rapides et multiples mutations dans un contexte de décentralisation accélérée. Pour analyser ces mutations et les dynamiques de régulation qu'elles suscitent, nous privilégions une approche territoriale comparative. À l'échelle micro, il s'agit d'appréhender les dynamiques de la périurbanisation en s'interrogeant sur le poids des contextes locaux. À l'échelle des collectivités locales et du périurbain, le développement économique et résidentiel est mis en relation avec des logiques d'acteurs et des pratiques gestionnaires pour questionner les mécanismes d'évolution de l'espace et leurs effets sur la gestion et le développement des territoires. Enfin, à l'échelle macro, les observations et les analyses sont replacées dans la métropolisation dakaroise. Nous partons des usages non agricoles de l'espace dans trois collectivités locales, Diamniadio, Sangalkam et Yene, pour y étudier l'évolution du périurbain, ses mécanismes, les logiques et les pratiques des acteurs. Leur positionnement dans l'axe majeur Ouest-Est de l'étalement métropolitain pèse sur leur évolution et d'importantes différenciations sont observées aux échelles intra- et interterritoriale, témoignant d'une rupture avec le modèle centre-périphérie, au profit d'une dynamique multifonctionnelle et polycentrique à l'Est de la capitale sénégalaise.

Differential periurbanisation : changes and reorganization of space to the Est of Dakar region (Diamniadio, Sangalkam and Yene), Senegal.

Summary

This thesis aims to analyze the relationships between urban sprawl and territorialisation, focusing on the crucial issue of metropolitan suburbs governance. In Western Africa large cities, suburbs are involved in complex spatial, socioeconomic, political and managerial transformations, in a context of decentralization. To analyze these transformations as well as the new dynamics of regulation they entail, we have adopted a territorial approach. At the micro scale, we try to understand the dynamics of urban sprawl through the weight of local contexts. At the meso scale of the whole set of suburbs, residential and economic developments are linked to the logics of actors and managerial practices. We try to understand the mechanisms of spatial transformations and their consequences on urban management. At the macro level, we are focusing on Dakar metropolization. Field surveys have been conducted within three local authorities, Diamniadio, Sangalkam and Yene, in order to study mechanisms, practices and logics of actors. Diamniadio, Sangalkam and Yene have specific local characteristics and, taking into account the major urban sprawl axis, they are located differently. In these three local authorities, processes of differentiation have been observed both at intra and inter territorial scales, which breaks with the former model center-periphery and reflects a new polycentric and multifunctional evolution in the Eastern suburbs.

Mots-clés : périurbanisation ; territorialisation ; gouvernance ; développement local ; production foncière et immobilière ; économie locale ; régulation localisée ; organisation de l'espace ; grand projet urbain ; pouvoirs locaux, métropolisation polycentrique ;

différenciation; ressources ; réseaux, espace public local.

Key words : periurbanisation; territorialisation; governance; local development; production land and property; local economy; localized regulation; organization of space; large urban development project; local authorities; metropolization; differentiation; resources; networks; local public space, Dakar; Senegal; West Africa

Laboratoire GECKO – Géographies Comparées des Suds et des Nords (EA 375)
Bâtiment F
200, avenue de la république
92600 Nanterre cedex
Tel : 01 40 97 58 48
<http://www.geckonanterre.net>

Contact : dionguem@hotmail.com

REMERCIEMENTS

Je remercie du fond du cœur Alain Dubresson d'avoir accepté d'encadrer cette thèse. Sa disponibilité, la qualité de son encadrement, sa confiance et son soutien sans faille, ont permis à ce travail de recherche d'arriver à son terme. Il n'a ménagé aucun effort pour lire attentivement et formuler des remarques sur les différents textes que je lui ai soumis. Je lui exprime ma gratitude.

J'adresse mes remerciements aux membres du laboratoire GECKO, notamment Philippe Gervais-Lambony et Frédéric Landy. Grâce aux soutiens financiers du GECKO, j'ai pu mener mes travaux de terrain au Sénégal et reproduire cette thèse sans difficultés majeures. Mes remerciements vont aussi à Julie Robert, la cartographe du GECKO, pour sa disponibilité, ses remarques, de m'avoir fait connaître l'environnement du logiciel Philcarto, et mieux permis de me familiariser à Adobe Illustrator.

Merci aux membres du jury, Michel Lesourd, Monique Poulot, Sid-Ahmed Souiah et Jean-Fabien Steck, d'avoir accepté volontiers de consacrer un peu de leur temps pour lire, discuter et évaluer ce travail de recherche. Je les en remercie profondément.

J'exprime mes sincères remerciements à Jean-Luc Piermay. Sans ses questionnements sur les villes du Sud au moment où je faisais la licence et la maîtrise d'aménagement du territoire à Strasbourg, je n'aurais jamais eu le courage, l'intérêt et la motivation pour entreprendre une thèse.

Merci également à Pape Sakho de l'IPDSR à Dakar pour avoir toujours pris le temps de me rencontrer, de lire mes textes, de faire des remarques et de discuter du sujet à chaque sollicitation. Merci aussi à Abdoulaye Tall de l'IPSDR d'avoir voulu discuter de cette thèse.

Je tiens à remercier Anne Ouallet et Dominique Couret pour leurs encouragements, leur compréhension, et la sympathie d'avoir mis à ma disposition, pendant tout le temps de la thèse, un ordinateur portable de l'UR 29 Environnement Urbain de l'IRD. Ce qui m'a permis de travailler confortablement alors que je ne dépendais pas de leur unité.

Merci aux agents de l'ex-DAT (ANAT), surtout à Philippe Diouf, Ursule Diatta, Pierre Sarr, Pape Madiagne Seck, Thiemokho Diop et Oumou Khalsoum Seck.

Je remercie ma famille ; les parents, les oncles, les frères, les sœurs et les cousins. Merci à Souleymane, à Ngoné Ndoye, à pape Yacou, à Fatou Dia et à Cheikh pour leur patience, leur compréhension et leur soutien.

Je remercie aussi :

Les doctorants du GECKO, en particulier Cholé Buire et Moustapha Diop.

La famille Ndoye de Strasbourg (Libasse et Rita) pour m'avoir accueilli à mon arrivée à Strasbourg en septembre 1999 et d'y avoir toujours trouvé du réconfort à chaque visite. C'est le cas aussi des familles Dia (Pape Dia et tante Garmy Ndiaye) de Saint Oust l'Aumône l'Eglise et Mbengue (Mamadou et Ndeye Fatim) de Conflans Sainte Honorine. Merci à la famille Ndione de Bambylor (Pa Karim et mère Saly Diouf) Merci à la famille Samb de Yene Kelle, notamment à Mar Samb.

Tous les amis (d'enfance, du collège, de lycée, de l'université,) dont je ne pourrais citer tous.

Infiniment à Federico Calo pour son amitié, sa compréhension et d'avoir lu quelques pages de cette recherche.

Abdoulaye Dione pour ses relectures et ses corrections.

Thierno Lamine Barry, Oumar Sadio Cissé, Julien Hirth, Oscar Quintero et Théo Acho Yapo

Tous ceux qui m'ont aidé à la réalisation de ce travail : les Directions et les Services départementaux de l'État, les populations, les élus locaux, les agents des Conseils, les entrepreneurs, les notables, les responsables des associations de Diarniadios, de Sangalkam et de Yene.

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	5
SOMMAIRE.....	7
LISTE DES SIGLES.....	9
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	11
PARTIE I : LA PÉRIURBANISATION : DYNAMIQUES ET APPROCHES EN AFRIQUE DE L'OUEST.....	25
CHAPITRE 1 : ETAT DE LA RECHERCHE ET PROBLÉMATIQUE.....	29
CHAPITRE 2 : DIAMNIADIO, SANGALKAM ET YENE FACE Á L'ÉTALEMENT URBAIN DAKAROIS : POSITIONNEMENTS ET TRAJECTOIRES POLITICO-ADMINISTRATIVES ET DÉMOGRAPHIQUES.....	99
CHAPITRE 3 : DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	131
CONCLUSION PARTIE I.....	150
PARTIE II : LES USAGES NON AGRICOLES : DIFFUSION SPATIALE, LOGIQUES DE PRODUCTION ET EFFETS DE SPÉCIALISATION : DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES.....	153
CHAPITRE 4 : TYPOLOGIE, LOCALISATION ET DYNAMIQUE DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES.....	157
CHAPITRE 5 : LOGIQUES DE PRODUCTION DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES.....	242
CHAPITRE 6 : DES DIFFERENTIELS DE LOCALISATION AUX EFFETS DE SPÉCIALISATION : DES CONFIGURATIONS D'ACTEURS SPÉCIFIÉS, DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES.....	399
CONCLUSION PARTIE :	439
PARTIE III : ÉVOLUTION SOCIO spatiale PÉRIURBAINE ET TERRITOIRES : QUELLE(S) ARTICULATION(S) ET GOUVERNANCE(S) ?.....	441
CHAPITRE 7 : LA TERRITORIALISATION : STRATÉGIES SPATIALES, LOGIQUES ET DIMENSIONS.....	444
CHAPITRE 8 : DES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT LOCAL Á TROIS VITESSES : LES EFFETS DE LA PÉRIURBANISATION DIFFÉREMMENT RESENTIS PAR LES TERRITOIRES.....	489
CHAPITRE 9 : LES PROCESSUS DE TERRITORIALISATION : QUELS ARTICULATIONS ET EFFETS SUR LA GOUVERNANCE DU PÉRIURBAIN DAKAROIS ?.....	513
CONCLUSION PARTIE III.....	561
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	563
BIBLIOGRAPHIE	575
ANNEXES :.....	593
TABLES DES ILLUSTRATIONS :	619
TABLE DES MATIÈRES :.....	622

LISTE DES SIGLES

ADM :	Agence de Développement Municipal
AFD :	Agence Française de Développement
AFDS :	Agence du Fonds du Développement Social
AGETIP :	Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêts Publics
AMPMD :	Agence de Mise en œuvre de la Plateforme du Millénaire de Diamniadio
ANDS :	Agence Nationale de la Démographie et de la Statistique
APIX SA :	Agence pour la Promotion des Investissements et des Grands Travaux
APROSI :	Agence pour la Promotion des Sites Industriels
ARD :	Agence Régional de Développement
ADT :	Association pour le Développement Intégré de Toubab Dialaw
BAHSO :	Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social
BHS :	Banque de l'Habitat du Sénégal
CADEL :	Centre d'Appui au Développement Local
CADAK :	Communauté des Agglomérations de Dakar
CAR :	Communauté des Agglomérations de Rufisque
CLSP :	Comité Local de Suivi du Projet de la plateforme de Diamniadio
CCCE :	Caisse Centrale de Coopération Économique
CCL :	Code des Collectivités Locales
CERP :	Centre d'Expansion Rural Polyvalent
COMTHERA :	Coopérative Mère Theresa
CR :	Conseil Rural
CRS :	Conseil Rural de Sangalkam
CRY :	Conseil Rural de Yene
CUD :	Communauté Urbaine de Dakar
DAT :	Direction de l'Aménagement du Territoire
DISEZ :	Zone Économique Spéciale Intégrée
DPS :	Direction de la Prévision et de la statistique
DSCOS :	Direction de la Surveillance et du contrôle de l'Occupation du Sol
DSRP :	Document Stratégique de Réduction de la Pauvreté
DUA :	Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
FECYS :	Femmes des Collectivités locales de Yene et de Sebikhotane
FRAS :	Femmes de l'Arrondissement de Sangalkam
GIE :	Groupement d'Intérêt Économique
GPF :	Groupement de Promotion Féminine
ISRA	Institut Sénégalais de Recherche Agricole
MUAT :	Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
MCA:	<i>Millenium Challenge Account</i>
MCC:	<i>Millenium Challenge Coorporation</i>
NEPAD :	Nouveau Partenariat pour le Développement de l'Afrique
ONAS :	Office National d'Assainissement du Sénégal
ONG :	Organisation Non Gouvernementale
PAC :	Programme d'Appui aux Communes
PAQPUD :	Programme d'Assainissement des Quartiers Périurbains de Dakar
PAMECAS :	Partenariat pour la Mobilisation de l'Épargne et du Crédit au Sénégal
PCR :	Président du Conseil Rural
PDAS :	Plan Directeur d'Aménagement et de Sauvegarde des Niayes et zones vertes de la région de Dakar
PDS :	Parti Démocratique Sénégalais

PDU :	Plan Directeur d'Urbanisme
PEBD :	Programme Éducation dans les Banlieues de Dakar
PIC :	Plan d'Investissement Communal
PLD :	Plan Local de Développement
PNDL :	Programme National de Développement Local
PNIR :	Programme National d'Infrastructures Rurales
PRDI :	Plan Régional de Développement Intégré
PRECOL :	Programme de Renforcement et d'Équipement des Collectivités locales
PS :	Parti Socialiste
PUD :	Plan d'Urbanisme de Détail
RGPH :	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
SAFEFOD :	Société Africaine pour l'Éducation et la Formation pour le Développement
SAGEF SA :	Société d'Aménagement et de Gestion d'Équipements fonciers
SAI ELDB :	Société Anonyme Immobilière El Hadji Doudou BASS
SDE :	Sénégalaise des Eaux
SENELEC :	Sénégalaise Nationale d'Électricité du Sénégal
SICAP :	Société Immobilière du Cap-Vert
SNHLM :	Société d'Habitat à Loyer Modéré
SOCOCIM :	Société de Commercialisation du Ciment
SPHS :	Société pour la Promotion de l'Habitat Social
SRAT :	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
SYNJAMAR :	Syndicat des Jardiniers et Maraîchers du Cap-Vert
UDEN :	Union Démocratique des Enseignants
UNICOOP :	Union des Coopératives Rurales du Cap-Vert
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZFI :	Zone Franche Industrielle

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Pourquoi une étude sur la périurbanisation à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert ?

La ville ouest-africaine en général et sénégalaise en particulier « change de manière décisive » (Piermay, 2007, p. 5). Ce changement affecte les dynamiques spatiales et sociales, les processus de production, les cadres comme les types de gestion. L'évolution de l'espace urbain dakarois illustre bien ces mutations accélérées dans un contexte de réarticulation sélective du local au global.

La presqu'île du Cap-Vert est engagée dans un processus de métropolisation qui dépasse l'échelle de l'agglomération dakaroise *stricto sensu*. L'agglomération elle-même est marquée par deux processus. Le premier est une densification qui repose, d'une part, sur l'occupation des dernières réserves foncières disponibles dans la ville et, d'autre part, sur le développement de l'habitat vertical. Le second est d'ordre économique. Il s'agit d'une redistribution des activités et des différentes catégories sociales dans la ville, qui prend l'allure d'une gentrification issue d'une expulsion douce et négociée de populations à faibles revenus par les mécanismes du marché (Tall, 2009). En effet, les familles modestes qui habitent les quartiers centraux sont de plus en plus évincées vers la périphérie en raison de la forte hausse des prix de l'immobilier. Le boom de l'immobilier à Dakar est désormais sur toutes les lèvres et est relaté par la presse locale au point de susciter l'attention de certains députés¹, tant les prix en vigueur (du m² construit ou du terrain nu) dépassent de très loin ceux fixés par le décret n° 88-074 du 18 janvier 1988. Ceci témoigne une fois de plus des difficultés de l'État à accompagner et à encadrer les dynamiques sociales, économiques et spatiales à l'œuvre. Ce boom immobilier a la particularité d'être plus porté par les flux de capitaux provenant de l'extérieur, en particulier les migrants installés en Europe et aux États-Unis, que par le dynamisme réel de l'économie locale.

Si la dévaluation du franc CFA de 1994 a propulsé le migrant au premier rang dans les mécanismes d'appropriation foncière (Tall, Idem.), c'est toutefois l'avènement d'un pouvoir libéral en 2000 qui a favorisé « l'explosion » du marché immobilier, avec l'arrivée en force de promoteurs privés et de spéculateurs dans un contexte d'individualisation croissante et de privatisation des filières d'accès au logement, de plus en plus recentrées autour du ménage (Tall, 1999). Une croissance démographique endogène conjuguée à des apports extérieurs à l'agglomération entretiennent une forte demande en logements alors que l'offre demeure faible et favorisent l'orientation de capitaux extérieurs vers l'immobilier. Tout ceci concourt à une dynamique de délocalisation/relocalisation dans l'espace métropolitain dakarois, concernant à la fois les activités économiques et la population. Pour cette dernière, les choix de relocalisation dépendent de la catégorie sociale. Ainsi, si les citoyens les plus aisés privilégient les centralités émergentes comme Point E, dont l'essor repose sur une substitution d'usages avec l'association d'activités plutôt intellectuelles, de haute technologie et résidentielles (Sakho, 2007, p. 92), les catégories sociales les plus modestes, victimes de la gentrification, se redéploient dans la périphérie. La dynamique spatiale actuelle de la capitale sénégalaise est ainsi marquée par une redistribution économique, résidentielle et sociale aux échelles de l'agglomération et de toute la presqu'île du Cap-Vert.

À l'échelle de la presqu'île du Cap-Vert, l'État dont le pouvoir d'intervention sur la ville s'est considérablement affaibli au cours des deux dernières décennies du 20^{ème} siècle, fait preuve d'un nouveau volontarisme en affichant plus d'ambitions dans la production de l'espace urbain. Dans la capitale, ces ambitions se déclinent principalement sous forme de grands projets d'infrastructures et de développement économique et parfois symboliques (Sarr,

¹ Proposition du député, le Pr. Iba Der Thiam, d'une commission d'enquête sur la spéculation foncière en milieux urbains et périurbains cf. annexe 1

2007). Par ces grands projets, l'État est en quête d'une meilleure efficacité économique, sociale et fonctionnelle en s'efforçant de combiner accessibilité et productivité économique.

D'abord consacrée à l'amélioration des axes Nord-Sud reliant le Plateau et le reste de la ville de Dakar, c'est-à-dire l'Ouest ou la tête de la presqu'île, la dynamique des grands projets a été ensuite orientée vers l'axe Ouest-Est. Ce dernier constitue non seulement la ligne de jonction entre l'Ouest et l'Est de la presqu'île, entre Dakar et ses périphéries, mais aussi avec l'intérieur du pays et du continent. En terme spatial, l'avenir de la métropole dakaroise se joue évidemment au niveau de cet axe en raison de la configuration géographique. Les mauvaises liaisons entre l'Ouest et l'Est de la presqu'île en termes de réseaux d'infrastructures, surtout routières et d'assainissement, pèsent aujourd'hui de manière négative sur l'efficacité du système urbain dakarois trop engorgé, trop étouffé, peu performant sur le plan économique et très vulnérable sur le plan social et environnemental. Face à une telle situation, les grands projets ont été multipliés : délocalisation de l'aéroport Léopold Sédar Senghor – une cité des affaires est prévue sur le site actuel - avec l'aménagement d'une nouvelle plateforme aéroportuaire dans l'arrière pays rural, à Ndiass, élargissement de la RN1 à 2, voire 3, voies par endroit, aménagement de l'autoroute Dakar-Diamniadio-Thiès – le premier tronçon entre la Patte d'oie et Pikine est ouvert à la circulation depuis juin 2009 -, territoire de projet de Diamniadio, Université du Futur Africain au nord de ce dernier, port minéralier de Bargny, aménagement de la voie ferrée à écartement standard, Global village et Cité internationale de la paix dans le secteur du Lac Rose, zone économique spéciale intégrée entre le nouvel aéroport et la façade atlantique.

Cette approche étatique de la question urbaine par « grands projets » change la nature des relations entre l'agglomération dakaroise et ses périphéries où sont localisées la plupart des opérations prévues, les réserves foncières se trouvant à l'Est de presqu'île. Or, tout grand projet constitue un véritable facteur de spéculation foncière autour de son périmètre. Les grands projets étatiques, qu'ils soient annoncés ou en cours de réalisation, créent en effet des coûts d'opportunités économiques qui ont un impact réel sur l'évolution des usages de l'espace périurbain, rendu plus attractif. Les choix de localisation comme la dimension foncière des grands projets ont des effets sur l'évolution et la gestion du périurbain dakarois.

Ces dynamiques à l'œuvre dans la presqu'île du Cap-Vert rendent très actuels les questionnements sur la périurbanisation, qui n'est pas spécifique à Dakar comme le montrent par exemple le projet Ouaga 2000 au Burkina Faso ou l'évolution des espaces interurbains du corridor étiré d'Accra-Ibadan. L'interventionnisme étatique dans le périurbain dakarois traduit la projection d'un nouveau regard, de nouvelles valeurs, d'une nouvelle représentation plaçant cet espace au cœur des stratégies d'aménagement et de développement économique de la presqu'île.

Il est certain que la ville sénégalaise, notamment la capitale, « est sans doute dans une phase de bifurcation » entre la ville coloniale et la ville de demain, dont les contours se détachent peu à peu au sein même de l'héritage urbain » (Piermay, Idem., p. 18). Mais la question est celle de la nature de la ville de demain, des modèles de production du développement spatial et de gestion en gestation. La périurbanisation de l'Est de la presqu'île est-elle en train de rompre avec la dynamique de banlieurisation résidentielle jusqu'ici dominante ? Cette redistribution des fonctions urbaines préfigure-t-elle une métropolisation polycentrique ? Est-ce le temps du déploiement de nouvelles fonctions productives urbaines au profit d'un rééquilibrage en faveur des périphéries métropolitaines, avec une intégration fonctionnelle de l'ensemble et non un éclatement ? Les actes politiques de l'État sénégalais vont-ils dans ce sens ?

Ce renouveau d'intérêt étatique pour la ville sénégalaise est par ailleurs en phase avec le

processus de décentralisation et le transfert de la gestion urbaine à l'échelle locale, encouragé par la Banque Mondiale dans les années 1990. « Le caractère contraint des décentralisations actuelles est la résultante directe de la crise de l'État postcolonial autoritaire » (Otayek, 2009, p. 124). La décentralisation a favorisé l'émergence de nouveaux acteurs, dont les collectivités locales urbaines et rurales. Le retour étatique est-il le signe d'un pouvoir central plus fort, doté d'une politique urbaine plus ambitieuse, de plus de moyens et de capacités pour la mettre en œuvre en épaulant les collectivités locales dans la gestion des espaces urbains et périurbains ? Traduit-il simplement un sursaut d'orgueil éphémère d'un pouvoir politique prenant l'allure d'un contre-pied au processus de décentralisation en reléguant les pouvoirs publics locaux au second plan ? L'intervention étatique dans un contexte de décentralisation pose la question des relations non seulement entre les intérêts propres de l'État et ceux des pouvoirs publics locaux, mais aussi entre ces derniers. La concurrence risque-t-elle de prendre le dessus sur l'articulation des pratiques gestionnaires ? La question de la gouvernance des espaces urbains et périurbains est donc posée.

Le périurbain dakarais est un cadre spatial idéal pour l'observation des germes de la ville de demain, un observatoire privilégié de la fabrique urbaine, des mutations et des innovations. Toutefois, autant que l'actualité et la pertinence d'une recherche sur la périurbanisation, c'est l'approche de l'objet d'étude qui nous paraît essentiel.

Une approche territoriale comparative de la périurbanisation

Notre positionnement scientifique en faveur d'une approche territoriale comparative de la périurbanisation se justifie d'abord par le corpus existant, ensuite par le contexte périurbain actuel. En effet, trois approches sont privilégiées dans l'étude de la périurbanisation en Afrique de l'Ouest.

La première, l'approche centrifuge de la périurbanisation, s'interroge sur la question de l'intégration des périphéries dans la ville en partant des politiques urbaines et de leurs effets sur l'évolution sociale et spatiale de la ville (Seck, 1970, Vernière, 1973, 1975, 1977, Haeringer, 1972, 1993, Marguerat, 1986, Antoine et al., 1987, Le Bris, 1998, 2001, 2002, Vennetier, 1989, Jaglin, 1989, N'bessa, 1989, Mbow, 1992, Benga, 1996, Ouattara, 1990, 2002, 2004, par exemple). L'accent est mis sur l'habitat, notamment l'accès au foncier, et les relations entre la ville-centre et ses périphéries. C'est autour des thématiques de l'exclusion (Dubresson et Yapi-Diahou, 1988, Laurent, 1970, Antoine, 1986), de la marginalité (Vernière, 1982, Le Bris, 1986), de l'insertion et de l'intégration urbaine (Antoine et al., 1995, Jaglin, 1995) que les géographes ont abordé la problématique de l'urbanisation des périphéries des villes ouest-africaines. Cette approche a permis d'étudier la périurbanisation, surtout dans les trois premières décennies post-indépendances, période durant laquelle la ville ouest-africaine est dans une phase de croissance accélérée, alimentée principalement par l'arrivée de migrants ruraux, dans un contexte où les nouveaux États font preuve d'une volonté modernisatrice des sociétés, notamment citadines, en affichant une politique interventionniste. La périurbanisation apparaît alors comme la résultante d'une dynamique centrifuge d'expulsion, surtout des catégories sociales modestes, principalement les néo-citadins, à la périphérie de la ville.

Le fait que cette approche centrifuge ne rende compte que des aspects liés à la dimension spécifiquement urbaine de la périurbanisation a conduit, dès les années 1970, au recours à une autre approche de la périurbanisation, plutôt centrée sur les mutations rurales et agricoles (Arnaud, 1970, Sirven, 1972, Dubresson, 1979, Bagayoko, 1982, Vennetier, 1989, Bellot et Denis, 1989, Diagne, 1990, Diallo, 1993, Chaléard, 1999, 2003, Niébé, 1999, N'Bessa, 1999, Fall et al., 2001, Bâ, 2007). Les questionnements s'articulent autour de l'appropriation, la transformation et l'utilisation, à des fins agricoles, des ressources de l'environnement

périurbain. Les analyses se sont focalisées sur les effets de la proximité de la ville, sur les mutations des sociétés, les systèmes de production et de gestion foncière, et les paysages du périurbain. L'intégration à l'économie de marché par le changement des techniques et des systèmes de production orientés vers la demande urbaine ont profondément affecté les modes de vie et de gestion foncière, avec le développement des circuits de commercialisation, et l'essor de la propriété foncière privée au profit des citoyens. C'est surtout dans les années 1980 et 1990, un contexte de crise économique et de transition urbaine, où de nouvelles relations entre ville et campagne se développent, que l'approche de la périurbanisation par les mutations agricoles a le plus retenu l'attention des géographes, économistes, agronomes et sociologues.

Ces deux approches témoignent d'un contexte scientifique marqué par un certain cloisonnement de la recherche, centrée sur l'urbain ou sur le rural, une dualité d'approche. Tel n'est plus le cas à partir des années 1990 où les composantes rurales et urbaines sont de moins en moins dissociées, même si l'attention accordée à l'une et l'autre varie selon la problématique.

Il ressort de ces deux approches que le périurbain est un espace des cohabitations problématiques sur le plan des usages, des acteurs, des modalités de sa gestion et de son organisation sociospatiale, qui pointent les tensions et/ou les contradictions d'une proximité géographique entre villes et campagnes. La compétition entre usages agricoles et usages urbains, entre logiques d'acteurs citoyens et ruraux tantôt complémentaires tantôt concurrents et parfois incompatibles, caractérisent le périurbain, ce qui renvoie à des projets de société, des modes de vie, des conceptions et des rapports à l'espace différents.

Ces cohabitations problématiques sont d'actualité dans le nouveau contexte de périurbanisation à l'œuvre depuis la décennie 1990. Aujourd'hui, « citoyens » et « ruraux », revendiquent à leur manière leur attachement et leur ancrage dans le périurbain. Ceci est patent dans le périurbain dakarois actuel où les citoyens ont déployé, dès le début de la seconde moitié du 20^{ème}, une stratégie d'appropriation foncière à des fins surtout agricoles. Aujourd'hui, il ne s'agit plus du temps périurbain des premières rencontres, où les ruraux pouvaient se prévaloir d'une certaine légitimité foncière liée à leur autochtonie et les citoyens d'un sentiment de domination sur les premiers. La décentralisation a contribué au changement de la donne. Chaque acteur se repositionne dans ce nouveau processus de périurbanisation selon les objectifs qu'il vise, les ressources dont il dispose, et les pratiques qu'il développe. Ainsi les logiques et les pratiques que développent les acteurs urbains et ruraux peuvent mobiliser les ressources du terroir et de la ville en fonction des situations. Dans le périurbain d'aujourd'hui, il n'y a pas de logiques propres aux acteurs urbains et aux acteurs ruraux. C'est notre postulat. Plus que le profil urbain ou rural de l'acteur, c'est la cohabitation de logiques multiples d'acteurs qui fait problème. La périurbanisation gagne en complexité et en pertinence pour celui qui veut dépasser la dualité d'acteurs et d'approches.

La troisième approche de la périurbanisation est celle par les mobilités spatiales, quotidiennes et résidentielles (Bertrand, 2004, Lessault, 2005). Cette approche cherche à articuler la périurbanisation aux centralités métropolitaines en mettant l'accent sur les réseaux – physiques, surtout de transport, et sociaux - qui favorisent le déploiement des stratégies résidentielles dans le périurbain de même que leurs articulations. Bertrand s'est limité aux mobilités résidentielles en s'interrogeant sur les conditions de leur réception en milieu périurbain pour comprendre, d'une part, comment les centralités principales et secondaires métropolitaines participent à la périurbanisation et, d'autre part, l'importance des effets de proximité géographique dans la diffusion du processus. Elle a articulé la dynamique centrifuge de la ville aux conditions de son déploiement dans le périurbain pour expliquer la diversité des profils de périurbanisation dans la capitale du Ghana, Accra. Lessault s'est

efforcé de lier périurbanisation, métropolisation et ségrégation en combinant mobilités résidentielles et quotidiennes.

Cette approche par les mobilités spatiales est toujours d'actualité. Elle inscrit la périurbanisation dans un processus de métropolisation qui caractérise les grandes villes ouest-africaines d'aujourd'hui, dont le devenir ne peut plus être envisagé en dehors de la globalisation (Le Bris, 1996, p. 147). Cette approche présente aussi l'intérêt d'accorder autant d'importance à la dynamique centrifuge qu'aux contextes locaux périurbains. C'est le postulat de Bertrand, ce à quoi nous nous souscrivons.

Toutefois, l'approche par les mobilités spatiales tend à sous estimer deux points importants. Le premier a trait aux processus et aux mécanismes de la production foncière périurbaine. Pour ce qui concerne les mobilités résidentielles, les trajectoires sont privilégiées au détriment des filières de production et d'accès au foncier. De même que l'analyse de l'accès, par les réseaux sociaux et physiques, aux ressources et aux services du périurbain et des centralités métropolitaines tend à évacuer la problématique de la gestion des espaces périurbains. L'approche par les mobilités spatiales a peu traité la question de la décentralisation dans l'articulation entre métropolisation et périurbanisation. Les pouvoirs publics locaux sont occultés au profit des stratégies gestionnaires des individus et des groupes sociaux. Or, dans la décentralisation se pose avec acuité la question de la gouvernance des espaces périurbains et métropolitains. De plus, l'économie locale rentre peu également dans les préoccupations de cette approche.

L'approche territoriale que nous adoptons ici s'inscrit dans une perspective de complémentarité avec celle par les mobilités spatiales, en se focalisant sur les questions que cette dernière n'a pas traitées dans ce nouveau contexte de périurbanisation. Elle est également un prolongement des deux premières approches en s'efforçant de dépasser leur dualité, en s'intéressant au périurbain dans sa globalité, c'est-à-dire à la fois à ses composantes agricoles et urbaines. L'approche territoriale est un modèle qui tente de donner du sens aux mutations sociales et spatiales périurbaines. Elle a des vertus non seulement théoriques mais aussi pratiques, car elle permet d'appréhender périurbanisation et métropolisation en termes multidimensionnels autour d'une question principale, celle de la gouvernance.

Cette approche permet d'étudier la périurbanisation non pas comme l'horizon de la recherche, mais comme le point de départ d'une réflexion théorique et pratique sur les changements des espaces et sociétés métropolitains ouest-africains et les formes de leur encadrement. L'objectif est d'analyser les relations entre territorialisation et périurbanisation. Il s'agit de voir comment les processus de périurbanisation et de décentralisation et leurs résultantes concourent à l'émergence de processus de territorialisation propices à l'élaboration de modes gestion et de régulation spécifiques à l'évolution du périurbain. Si le périurbain apparaît comme l'espace des cohabitations problématiques, les processus de territorialisation participent-ils à la cristallisation ou à la régulation de celles-ci ? Une gouvernance territoriale peut-elle permettre de dépasser ces cohabitations problématiques ? La définition des concepts d'espace, de territoire, de périurbain, de métropolisation, de gouvernance, de régulation sera donnée dans le chapitre 1.

L'intérêt scientifique de l'approche territoriale de la périurbanisation réside dans le fait qu'elle permet de s'interroger sur deux concepts polysémiques, territoire et périurbain, ce qui peut contribuer à la connaissance et à l'enrichissement des réflexions générales. Claval (1996, p. 97) a souligné l'importance de l'approche territoriale dans la mesure où elle change de manière profonde la démarche géographique en mettant l'accent sur le territoire au lieu de l'espace. Cette posture place l'acteur seul au centre de l'analyse géographique en introduisant

une différence entre espace et territoire. Ainsi étudier périurbanisation et territorialisation suppose d'appréhender les logiques, les stratégies et les pratiques des acteurs qui en sont à l'origine.

Le territoire revêt ici un caractère multidimensionnel. Nous l'étudions dans ses dimensions politique, économique et identitaire. Toutefois, les « territoires » des individus liés à leur sentiment d'appartenance (Gervais-Lambony, 2004) n'entrent pas dans le cadre de cette étude. Il sera question des territoires institutionnels et de ceux construits par des collectifs d'acteurs. Le territoire est ici considéré comme un outil de déploiement, de matérialisation et de consolidation d'une (ou de) logique(s) d'acteur(s) institutionnel(s) ou collectif(s) en quête d'un positionnement dans l'espace. Une telle acception du concept de territoire nous conduit à poser la problématique de l'émergence de territoires dans le périurbain. Nous partons de l'hypothèse que la périurbanisation et la décentralisation favorisent la production de territoires. De l'articulation de ces territoires dépend l'efficacité des pratiques de gestion et d'aménagement du périurbain dakarais. Celui-ci est-il engagé dans un processus de spécialisations différentielles localisées et évolue-t-il vers un éclatement ou une recherche de cohésion ?

L'aspect novateur de l'approche territoriale de la périurbanisation est souligné par Jaglin (1995), pionnière dans cette voie en Afrique de l'Ouest. Elle a privilégié une approche territorialisée de la gestion urbaine des périphéries à travers les services et les équipements de proximité. Il s'agit, pour nous, de contribuer à la consolidation et à l'enrichissement de cette approche en l'inscrivant dans une perspective comparative des processus de périurbanisation et de territorialisation à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

Diamniadio, Sangalkam et Yene, trois espaces témoins à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert : un terrain propice à l'observation, l'analyse et la comparaison des processus

L'Est de la presqu'île du Cap-Vert est le terrain d'application de l'approche territoriale comparative. Ce terrain est certes à considérer comme une porte d'entrée, d'observation pour jauger de la pertinence et de la validité de l'approche et des hypothèses retenues dans le cadre de cette thèse. Cependant, il ne traduit nullement une volonté de circonscrire la recherche et l'analyse à l'échelle de la presqu'île du Cap-Vert. Il s'agit de décortiquer un cas pratique pour faire ressortir ses spécificités ou non et ses points communs par rapport aux autres villes ouest-africaines, voire du continent ou au-delà.

L'Est de la presqu'île du Cap-Vert est notre terrain d'observation et les usages non agricoles constituent l'entrée thématique. Ce choix s'explique par l'état de la recherche sur le périurbain dakarais,² et le constat d'un recul spectaculaire des usages agricoles. En effet, une rupture en faveur des activités non agricoles caractérise l'évolution actuelle avec l'émergence de nouvelles configurations spatiales. Nous partons donc des usages non agricoles de l'espace pour étudier l'évolution du périurbain dakarais, ses mécanismes, les logiques et les pratiques des acteurs à l'origine de celle-ci. Comment se déploient-ils dans le périurbain dakarais ? Comment évoluent les usages locaux du sol ? De quels types d'usages s'agit-il ? Quels sont les profils d'acteurs à l'œuvre ? Quelles sont les logiques qu'ils développent ? Comment s'articulent ces dernières et quels sont leurs effets sur l'évolution du périurbain et sa gestion ? Quels sont les liens entre la diffusion des activités non agricoles et les processus de territorialisation ? Comment cette diffusion participe à l'enclenchement, à la consolidation, à l'affaiblissement et/ou à la dynamisation des processus de territorialisation ? En partant des usages non agricoles, nous pouvons appréhender le caractère multidimensionnel de la périurbanisation.

² Cf. le chapitre 2, B.

Diamniadio, Sangalkam et Yene, trois collectivités locales situées à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, constituent des terrains pertinents en raison de leur positionnement. Diamniadio, Sangalkam et Yene sont localisés à l'extrémité Est de la région de Dakar, interface entre l'agglomération dakaroise et l'intérieur du pays où l'étirement Nord-Sud de la presqu'île devient important au point d'inscrire ces trois collectivités locales tant dans des environnements physiques spécifiques que dans des positionnements géographiques différents. Dans l'axe Nord-Sud, Sangalkam est situé dans les Niayes, Diamniadio sur le plateau marno calcaire de Bargny et Yene dans le massif de Ndiass, distingués par le relief, les sols, le couvert végétal et le peuplement. Au Nord-est de la presqu'île, Sangalkam a jusqu'ici joué le rôle de centre d'approvisionnement de la capitale en produits alimentaires - maraîchers, arboricoles, avicoles et laitiers - grâce à sa proximité de cette dernière et à son potentiel naturel. Au centre-Est, Diamniadio est localisée à un carrefour formé par les RN1 et les RN2, les axes routiers Dakar-Thiès-Saint-Louis/Touba et Dakar-Mbour-Kaolack. Ce positionnement stratégique dans le prolongement de l'axe Dakar-Rufisque - à 30 km de Dakar, à 35 km de Thiès (3^{ème} ville du Sénégal après Touba), à 40 km de Mbour (l'une des villes secondaires les plus dynamiques du pays) -, confère à Diamniadio une plus grande accessibilité par rapport à Sangalkam et Yene qui sont à l'écart de cet axe. Enfin au Sud-est, la collectivité locale de Yene, la plus éloignée de la capitale et la moins bien desservie, est située sur la Petite Côte, en bordure littorale.

Des positionnements géoéconomiques spécifiques caractérisent Diamniadio, Sangalkam et Yene. Ainsi apparaissent des contextes périurbains différents, qui posent la question du poids des déterminants locaux dans la périurbanisation. Le potentiel de réaction et de mutation de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene est-il le même face à la périurbanisation ? Que peuvent-nous apporter ces trois contextes locaux dans la compréhension des processus de périurbanisation et de territorialisation et de leurs effets sur la gestion et le développement de ces territoires ? Le processus de décentralisation ne vient-il pas renforcer les différences existantes entre Diamniadio, Sangalkam et Yene ?

La décentralisation a eu deux effets immédiats dans le périurbain dakarois. D'une part, le morcellement de l'ancienne communauté rurale de Sebikhotane au profit de nouvelles entités territoriales et, d'autre part, la création de collectivités locales urbaines et rurales, mais la communalisation n'a jusqu'ici concerné que les localités desservies par les RN1 et RN2, Diamniadio et Sebikhotane, l'accessibilité routière semblant être un facteur « communalisant » dans le périurbain dakarois. Comment vont cohabiter ces collectivités locales de statuts différents, d'autant plus qu'avec le renforcement de la décentralisation en 1996, les pouvoirs publics locaux se positionnent comme des porteurs de projet de développement pour leur propre territoire en vue de leur consolidation et de leur légitimation ? Le processus de décentralisation consacre-t-il la compétition entre les collectivités locales de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, et l'accentuation des inégalités socio-spatiales ? Comment se renégocient et se partagent les pouvoirs entre les acteurs intervenant dans le périurbain ? Peut-on dépasser cette gestion confinée à l'échelon des territoires locaux institutionnels en l'inscrivant dans des stratégies et des pratiques de gestion articulées à l'échelle périurbaine ?

L'analyse du périurbain dakarois n'a de sens qu'en étant replacée dans le contexte de métropolisation dakaroise, et dans un cadre plus englobant, celui que se partagent trois pôles urbains, Dakar, Thiès et Mbour. Notre démarche repose donc sur la comparaison et la multiplication des échelles d'observation et d'analyse.

Démarche méthodologique : des territoires aux espaces témoins, des espaces témoins aux localités, des localités aux unités spatiales

La démarche méthodologique³ est comparative. Les usages non agricoles, manifestations spatiales concrètes de la périurbanisation, constituent le point de départ. De l'échelle micro des unités spatiales, des localités et des espaces témoins, l'étude se prolonge vers l'échelle intermédiaire, ou méso, des territoires de la décentralisation et du périurbain pour aboutir à l'échelle de la métropole dakaraise, voire au-delà. Le jeu entre ces différentes échelles doit être constant dans la mesure où les faits observés à l'échelle micro sont inséparables de processus à l'œuvre à des échelles plus englobantes.

À l'échelle micro, il s'agit d'appréhender les dynamiques de déploiement spatial de la périurbanisation en fonction des contextes locaux. À l'échelle des collectivités locales et du périurbain, le développement économique et résidentiel est mis en relation avec des logiques d'acteurs et des pratiques gestionnaires pour questionner les mécanismes d'évolution de l'espace et leurs effets sur la gestion et le développement des territoires de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. L'objectif est d'analyser les capacités de régulation de la périurbanisation et de ses effets. Enfin, à l'échelle macro, les observations et les analyses sont replacées dans le processus de métropolisation de Dakar. C'est à cette échelle que les évolutions observées trouvent un cadre explicatif global et une signification particulière pour s'interroger sur les enjeux de la gouvernance territoriale.

Concernant les usages non agricoles, il sera principalement question des activités économiques et de la production foncière et immobilière résidentielle. Trois espaces témoins ont été retenus. Celui de Sangalkam renvoie au triangle Kounoune-Keur Daouda Sarr/Keur Ndiaye Lô – Ndiakhirate – Niacoulrab. Il est situé entre les intersections formées par les axes de Rufisque-Sangalkam et de Keur Massar-Ndiakhirate. Il recouvre la moitié sud-ouest de la communauté rurale de Sangalkam à proximité immédiate du front d'urbanisation de l'agglomération dakaraise, ce qui le place dans une situation frontalière avec les communes d'arrondissement de Keur Massar à l'Ouest et de Rufisque Nord au Sud. Cet espace témoin, domaine des sols dior, a un relief plutôt plat malgré la présence de quelques dunes, il abrite 7 villages – Darou Thioub, Keur Ndiaye Lô, Keur Daouda Sarr, Kounoune, Kounoune Ngalam, Niacoulrab et Ndiakhirate - en 2002 avec une population de 11 977 habitants, soit 28 % de l'ensemble de la collectivité locale.

L'espace témoin de Diamniadio équivaut à un cercle d'un rayon de 1.5 km autour du carrefour formé par les RN1 et RN2, c'est le centre communal et ses environs. Très accessible, il est desservi par les flux terrestres routiers reliant la capitale et l'intérieur du continent. Il polarise tous les quartiers-terroirs périphériques de la commune, voire au-delà. Avec un relief plat, plutôt incliné sur le versant Nord-Sud, cet espace témoin abrite des sols deck issus de matériaux argileux et marno-calcaires, gonflants en saison des pluies et qui se fissurent en saison sèche. Ses 4556 habitants représentent 37 % de la population de la commune de Diamniadio en 2002.

Enfin, à Yene, nous avons retenu l'axe littoral Yene Guedji-Toubab Dialaw. À l'écart du système de transport en commun urbain régional, l'éloignement par rapport à la capitale caractérise cet espace témoin, relié au reste de la presqu'île par l'interconnexion formée par la route de Yene et la RN1 à environ 3.3 km au Sud du carrefour de Diamniadio. Au niveau de la desserte, Diamniadio et Rufisque constituent les principaux points de relais entre Yene et l'extérieur. Le relief est escarpé en bordure du massif de Ndiass, caractérisé par l'importance

³ Pour plus d'explications sur la démarche méthodologique cf. chapitre 3

des cuirasses ferrugineuses. Six villages – Yene Guedji, Yene Kao, Nditakh, Nianghal, Kelle et Toubab Dialaw – forment un échelonnement linéaire de 16 433 habitants en 2002, l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw concentrant 91 % de la démographie de Yene.

Les enquêtes portant sur les activités économiques et de production foncière et immobilière se sont déroulées dans ces trois espaces témoins. Toutefois, compte tenu de la multiplicité des localités et des exigences de la comparaison, de la nécessité d'adopter une grille commune aux trois espaces témoins lors des enquêtes de terrain, nous avons opéré une sélection parmi les localités en nous basant sur nos observations empiriques. La grille de comparaison se décline en un volet production foncière et immobilière et un volet économique. Dans chaque espace témoin nous avons retenu une localité pour mener des études plus approfondies sur ces deux volets, l'objectif étant que la localité choisie soit révélatrice des changements en cours dans l'espace témoin. Ont été sélectionnés, dans l'espace témoin de Sangalkam, la localité de Kounoune et le village de Toubab Dialaw à Yene. Pour les autres localités, le volet économique y est étudié de manière systématique. Pour la production foncière et immobilière, le choix dépend des unités spatiales privilégiées par l'enquête.

À l'étape finale, nous avons réalisé une sélection en fonction des objectifs de la recherche et de la réalité du terrain. S'agissant du volet économique, le choix des unités d'enquêtes répond aussi à des critères liés à leur ancrage spatial et à leur aspect novateur. Une fois ces critères remplis, c'est l'exhaustivité qui est visé après un comptage de l'ensemble des unités. Ainsi 80 % des unités économiques des espaces témoins étudiés ont fait l'objet d'une enquête, un questionnaire adressé aux entrepreneurs. Il vise à appréhender le profil, la stratégie et la pratique de l'entrepreneur et à comprendre les interrelations entre l'entrepreneur, l'unité et le lieu d'implantation. Le questionnaire se décline ainsi en trois parties. La première est centrée sur l'entrepreneur, la seconde sur l'unité et la troisième sur l'environnement local. Ainsi 306 unités économiques ont fait l'objet d'une enquête.

Quant au volet production foncière et immobilière, le choix des unités répond à deux critères, le significatif et le comparable : significatif par rapport aux différents acteurs de la production foncière et immobilière du périurbain dakarais ; comparable parce que les choix doivent également rendre possible les comparaisons tant à l'échelle d'une zone d'étude qu'entre les espaces témoins. Ainsi, dans chaque espace témoin, l'objectif est d'étudier au moins deux unités de production foncière et immobilière de chaque catégorie d'acteurs présents, les pouvoirs publics - locaux, l'État et les promoteurs publics -, les promoteurs privés et les particuliers. En l'absence de certaines catégories d'acteurs dans un ou deux espaces témoins, nous privilégions la comparaison à l'intérieur d'une zone d'études. C'est le cas des promoteurs privés et des coopératives d'habitat présents dans l'espace témoin de Sangalkam. S'agissant des particuliers, qu'il s'agisse d'unités de production foncière résidentielle – le lotissement, le terrain à lotir- ou d'unités résidentielles – la parcelle d'habitation, la résidence, le logement individuel – les objectifs et le choix des unités différent. Pour les unités de production foncière, l'étude s'est focalisée sur la production, la gestion et la commercialisation de leurs résultantes, les unités résidentielles. Pour ces dernières, c'est plutôt le profil de l'occupant et l'investissement immobilier qui ont retenu l'attention. Les enquêtes sur les unités résidentielles ont porté sur les espaces témoins de Sangalkam et de Yene⁴.

Pour ce qui concerne l'étude des unités de production foncière et immobilière, nous avons élaboré un questionnaire pour les promoteurs privés et des grilles d'entretien pour les autres acteurs. Le questionnaire adressé aux promoteurs privés vise à caractériser ces acteurs, à comprendre le montage technique et financier de l'unité de production foncière, à déterminer

⁴ Cf. chapitre 3 pour l'explication de ce choix.

les différentes composantes du projet et le cadre partenarial, à appréhender les choix de localisation, les stratégies d'acquisition foncière, l'offre et sa commercialisation et les facteurs de réussites ou d'échecs du projet sur les plans économique et environnemental. Le questionnaire s'articule autour de cinq thèmes. Le premier est axé sur le promoteur, le second sur le montage du projet, le troisième met en relation le programme et son environnement, le quatrième sur le cadre partenarial du projet et le cinquième sur l'offre et sa commercialisation. Pour les autres acteurs, la grille de questions est fonction de (ou des) interlocuteur(s). Pour les particuliers, ce sont les mêmes thématiques que ceux des promoteurs privés qui sont retenues. Quant aux coopératives d'habitat, la grille retient les quatre premiers thèmes du questionnaire des promoteurs privés auquel s'ajoute les mécanismes d'accès à l'offre entre les différents membres. Pour les pouvoirs publics locaux, compte tenu de la multiplicité des acteurs qui interviennent dans le projet, l'objectif consiste à déterminer le rôle des différents acteurs dans la production et la gestion du lotissement, de la négociation de l'expropriation des propriétaires coutumiers à l'affectation des unités résidentielles. Chaque rencontre avec les membres de la commission villageoise, les élus locaux, les délégués de quartier, le chef du village, les notables, les services déconcentrés de l'État et de la collectivité locale, a été l'occasion de reconstituer l'opération et d'identifier le rôle des différents acteurs. Ceci est valable aussi pour les projets de l'État comme la ZAC.

Enfin, pour les unités résidentielles, une grille de question spécifique a été confectionnée. Elle traite de trois éléments majeurs, les profils de l'occupant, notamment le ménage et son chef, l'investissement immobilier et les pratiques sociales et spatiales de l'occupant à l'échelle de la localité, des territoires de la décentralisation, du périurbain et de la presqu'île du Cap-Vert.

Outre ces enquêtes portant sur les unités économiques et de production foncière et immobilière, nous avons élaboré trois grilles de question destinées aux élus locaux, aux services techniques des collectivités locales, de l'État et des agences intervenant dans le périurbain dakarais et aux associations et acteurs non gouvernementaux. Pour les élus locaux, l'accent est mis sur la gestion de la collectivité locale dans sa globalité, les cadres de planification, de partenariats et de mise œuvre de l'action publique locale et de ses ressources sans oublier leur analyse de la situation périurbaine et de ses effets sur leurs pratiques gestionnaires. Pour les services techniques des collectivités locales, il s'agit d'un approfondissement des thématiques que nous avons soumises aux élus locaux. Quant aux services centraux et déconcentrés, il s'agit, en fonction de leur mission, de s'interroger sur les modalités de leur interventions dans le périurbain, les cadres dans lesquelles elles s'inscrivent, sur la portée et les limites de leurs actions face aux enjeux gestionnaires et de planification du développement du périurbain. Les relations qu'ils entretiennent avec les acteurs locaux, notamment les pouvoirs publics, et leur analyse de l'environnement périurbain figurent aussi dans les échanges. En fonction également de nos préoccupations et interrogations au cours du déroulement des travaux de terrain, ces services peuvent être de nouveau sollicités. Ce sont des rencontres et des échanges plus ou moins fréquents selon le degré d'intervention des acteurs de ces services, leur disponibilité et l'information qu'ils sont susceptibles de nous fournir aux différents stades de la recherche. Quant aux acteurs associatifs et non gouvernementaux, l'objectif est de les identifier, d'appréhender leur rôle, leurs actions et leur positionnement dans le jeu politique local et dans le développement de leur territoire d'intervention.

Ces enquêtes de terrain ont été accompagnées d'un travail d'observation du paysage et de l'environnement social des territoires du périurbain. Ce travail d'observation est indispensable et a contribué au choix des espaces témoins, des localités et des unités d'enquêtes. Enfin, le travail de recherche documentaire, a été permanent du début à la fin de la thèse. Il a lieu aussi bien en France qu'au Sénégal, dans les bibliothèques, les services, les agences et les structures publiques ou privées susceptibles de nous permettre de recueillir de l'information sur l'objet

d'études. Au Sénégal, le travail de documentation, d'observation et d'enquête de terrain s'est déroulé sur 3 séjours, entre 2007 et 2009, entre février et septembre. Les données recueillies sont de nature quantitative et qualitative. Les données quantitatives surtout celles relatives aux entrepreneurs, sont traitées à partir des logiciels Accès et Excel. Pour les données qualitatives, nous avons procédé à des analyses thématiques.

La démarche retenue dans cette thèse comporte des limites. En effet, dans les trois espaces témoins, les résultats des enquêtes ont été plus ou moins satisfaisants selon qu'il s'agit du volet économique ou du volet production foncière et immobilière. Il y a un déséquilibre au profit du premier ou du second volet dans les trois espaces témoins. Le déséquilibre est en faveur des activités économiques à Diamniadio. C'est un choix assumé dès le départ⁵. À Sangalkam et à Yene par contre, il traduit les problèmes rencontrés sur le terrain et les bricolages plus ou moins réussis pour les contourner. Ainsi notre démarche est plus le résultat d'ajustements selon les réalités du terrain et l'évolution de nos questionnements qu'une construction élaborée dès le début de la recherche de manière cohérente et figée. Les questionnaires et les grilles d'entretien ont connu quelques modifications tout au cours de la recherche en fonction de nos interrogations et de leurs insuffisances afin de recueillir une information toujours plus pertinente et plus satisfaisante au regard des objectifs de la recherche. De même que la délimitation des espaces témoins ne nous a pas empêchés, à chaque fois que nous le jugeons nécessaire, d'en sortir pour voir ce qui se passait autour.

La thèse est structurée en trois parties. La première part d'une analyse comparative de la périurbanisation en Afrique de l'Ouest pour examiner sous quels angles et par quelles approches elle est étudiée ; ensuite nous nous positionnons en justifiant notre approche et le terrain d'application et enfin nous présentons la démarche méthodologique. La deuxième partie met l'accent sur les dynamiques économiques, de production foncière et immobilière, les logiques de production des activités non agricoles et l'évolution spatiale du périurbain, ses mécanismes et les acteurs dominants du processus. La dernière partie met en relation l'évolution socio-spatiale du périurbain et la dynamique des territoires et s'interroge sur les effets des relations entre périurbanisation et territorialisation en termes de gouvernance.

⁵ Un doctorant en géographie travaille sur la production foncière résidentielle dans le centre communal. Nous avons préféré ne pas étudier cet aspect dans l'espace témoin mais dans ses périphéries Nord, Sud et Sud-est.

PARTIE I :
LA PÉRIURBANISATION : DYNAMIQUES ET APPROCHES EN
AFRIQUE DE L'OUEST

La périurbanisation, ses dynamiques, ses mécanismes et ses facteurs sont variables dans le temps, en fonction du rythme de la croissance urbaine, et dans l'espace, selon la distribution de cette dernière au sein des armatures urbaines nationales, sans oublier la politique des États, et leurs contextes socioéconomiques. D'où l'intérêt de faire un état des lieux des travaux sur le périurbain en Afrique de l'Ouest pour appréhender ses évolutions, s'interroger sur les problèmes qu'il soulève, et ses enjeux dans la gouvernance et le développement des territoires.

Comment les géographes ont étudié le périurbain dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle, à partir de quelles approches ? Quelle est la pertinence, et quelles sont les limites de ces approches dans l'étude de la périurbanisation ? Quels problèmes pose le processus actuel ? Qu'est-ce qui justifie une étude sur la périurbanisation ? Quelle approche pour l'analyser ?

C'est ce que nous allons d'abord essayer de mettre en valeur à travers une analyse historique de la périurbanisation des villes ouest-africaines pour ensuite nous focaliser sur le contexte périurbain au Sénégal et enfin poser l'approche, la problématique, les objectifs et les hypothèses de cette recherche (chapitre 1), présenter le terrain d'études (chapitre 2) et la démarche méthodologique pour y répondre (chapitre 3).

CHAPITRE 1 : ETAT DE LA RECHERCHE ET PROBLÉMATIQUE

L'approche retenue dans le cadre de cette étude trouve son fondement à la fois dans l'état de la recherche sur la périurbanisation en Afrique de l'Ouest, et dans le contexte actuel d'évolution des sociétés depuis le début des années 1990. Il s'agit donc de replacer l'objet d'étude dans une temporalité plus longue, la période post-indépendance, c'est-à-dire des années soixante à aujourd'hui. L'objectif est d'analyser l'évolution du processus, ses facteurs de développement, mais surtout de voir comment il a été étudié, selon quelles approches et thématiques ? Quels sont les acquis de ces travaux et quelles sont ses limites ? Comment prolonger ces recherches sous un angle nouveau, à partir de quelle problématique et approche ? Telles sont les questions autour desquelles s'articule ce chapitre.

La périurbanisation est profondément marquée par les trajectoires démographiques, socioéconomiques et politiques des sociétés et des espaces ruraux et urbains de l'époque post-indépendance. La nature et le poids de ces facteurs dans la dynamique centrifuge sont variables dans l'espace et dans le temps. Ceci pose la question de l'existence de spécificités ou non de la périurbanisation selon les contextes locaux. De l'analyse historique, il ressort trois générations de périurbanisation, ce qui suppose que les dynamiques, les formes, les acteurs et les mécanismes sont loin d'être statiques. C'est de l'étude des approches et des problèmes soulevés par ces générations dont il sera question d'une part, et de notre positionnement dans la problématique et l'approche de la périurbanisation, d'autre part. Cependant, quelque soit la génération considérée, le périurbain apparaît comme un espace des cohabitations problématiques.

I. Le périurbain : espace des cohabitations problématiques

La périurbanisation pose des problèmes de cohabitations des acteurs et des usages dans la mise en valeur de l'espace. Ces cohabitations problématiques s'observent dans les trois générations de périurbanisation, qui ressortent de l'analyse comparative du développement historique du processus en Afrique de l'Ouest. Nous observons que trois approches de la périurbanisation sont privilégiées dans le cadre de ces travaux de recherches.

A. Les trois générations la périurbanisation en Afrique de l'Ouest

Les trois générations de périurbanisation des villes ouest-africaines correspondent chacune à un contexte sociodémographique, politique et économique spécifique. La première, concomitante avec la croissance urbaine rapide, est marquée par la volonté politique interventionniste et modernisatrice des nouveaux États indépendants. La seconde s'inscrit dans la transition urbaine dans un contexte de crise économique. Enfin, la troisième correspond à l'ère du marché et de la décentralisation politique.

1. La périurbanisation pendant la croissance urbaine accélérée : une dynamique centrifuge d'expulsion

Durant la phase d'accélération de la croissance urbaine, la périurbanisation repose sur une dynamique centrifuge d'expulsion. Avant de s'interroger à propos de cette dynamique, faisons un détour par les facteurs d'enclenchement du processus.

1.1. La croissance urbaine rapide : la force d'impulsion de la périurbanisation

La croissance urbaine accélérée est la force d'impulsion de la périurbanisation durant les années 1960 et 1970. Sa survenue est concomitante avec la forte migration des ruraux vers la ville qui affiche également un dynamisme démographique sans précédent.

La ville, centre d'échanges commerciaux, lieu de concentration des pouvoirs économiques et politiques, mais aussi grand marché, a exercé une forte attraction sur les campagnes africaines durant cette période. Cette dynamique centripète se traduit par l'accélération des mouvements migratoires des ruraux vers la ville. Cet apport démographique va se conjuguer avec « des rythmes de croissance démographiques inédits » (Le Bris, 1996, p. 143) dans l'Histoire de l'Humanité, pour aboutir à une phase de croissance urbaine accélérée où la grande ville africaine, notamment la capitale, doublait sa population presque tous les 10 ans entre 1960 et 1970 en enregistrant des taux de croissance annuelle moyens de l'ordre de 8 % (Giraut, 1994, p. 25-26). « Explosion démographique et mobilité sont évidemment inséparables de la brutale croissance urbaine qui, depuis la fin de la seconde guerre mondiale, a affecté des sociétés jusqu'alors fondamentalement paysannes » (Pélissier, 2004, p. 294).

La phase d'accélération urbaine est principalement due aux mouvements migratoires, un facteur exogène, lesquels représentent les 2/3 de la croissance démographique des villes ouest-africaines jusqu'à la fin des années 70 (Bocquier, 1999). Des motivations d'ordres écologiques (saturation des terroirs, sécheresse, désertification des campagnes), économiques (opportunités de revenus tirés d'une activité salariale et/ou informelle en ville, perturbation de l'équilibre socioéconomique des campagnes), sociologiques (des contraintes sociales liées au mariage, la présence de réseaux sociaux en ville) sont invoquées pour expliquer cette force d'attraction qu'exerce la ville sur les campagnes. Ainsi à Dakar, la croissance urbaine résulte d'un apport extérieur « des masses toujours plus denses de migrants venant de l'arrière-pays et même de l'étranger » (Mbow, 1992, p. 662). Ceci va se traduire par l'augmentation de la pression sur le marché du travail et du logement. Certes, le secteur informel s'est développé pour pallier les insuffisances du marché de l'emploi dans un contexte d'urbanisation sans industrialisation véritable. Toutefois, dans le domaine du logement, où l'offre est sans rapport avec le rythme d'accroissement démographique de la ville, les effets sont la densification des noyaux anciens, et la création de nouveaux quartiers spontanés à proximité des bassins d'emploi et/ou des secteurs d'activités. L'habitat précaire est à ce titre le véritable révélateur spatial d'un effet immédiat de l'attraction de la ville sur les ruraux. Cette situation va susciter des réactions diverses et variées chez les nouveaux États indépendants. Là où l'État est interventionniste, la réaction à la croissance urbaine accélérée va engendrer une dynamique centrifuge d'expulsion périurbaine.

1.2. Une dynamique d'expulsion périurbaine: la réaction étatique à l'accélération de la croissance urbaine

La dynamique centrifuge impulsée par des facteurs endogènes (le solde naturel démographique) et/ou exogènes (la migration) à la ville, équivaut au glissement de la population et/ou des activités en dehors de l'agglomération urbaine, donc au déversement de la ville vers les espaces ruraux proches. Le volontarisme des États durant la phase d'explosion urbaine apparaît comme une réaction à ce processus, qui est différent selon les contextes nationaux. Durant la phase d'accélération de la croissance urbaine, la dynamique centrifuge repose principalement sur un reflux des migrants vers le périurbain, lequel s'inscrit dans un projet urbain écartelé entre des préoccupations modernisatrices et un souci de consolider la base sociale des nouveaux pouvoirs en place, à travers la redistribution de la rente étatique.

Un urbanisme d'État entre modernisation et régulation sociopolitique

Les années 1960 et 1970, voire 1980 pour le Burkina Faso, sont marquées par un volontarisme public où l'État apparaît, ou du moins veut figurer, comme le principal acteur de la périurbanisation. « Les jeunes États des indépendances s'autoproclamèrent artisans uniques du développement et monopolisent la conception, la réglementation et le financement des villes » (Le Bris, Idem.,..., p. 149). Cependant, la politique volontariste des nouveaux États de la Côte d'Ivoire, du Sénégal, du Ghana et du Burkina Faso n'est pas la règle partout. Les pouvoirs publics togolais par exemple ont été moins interventionnistes durant cette période. « Des années 1950 aux années 1980, l'urbanisation de Lomé s'est faite sans intervention publique » (Marguerat, 1993, p. 12). « La puissance publique adopta une attitude de laisser-faire, (...) l'on observa aucune opération de parcelles assainies, aucune initiative de développement d'un habitat subventionné à destination des classes moyennes (à l'instar de l'habitat économique en Côte d'Ivoire) » (Le Bris, 1998, p. 336). Ceci est valable pour le Bénin, le Niger et le Mali.

Que la politique d'urbanisation des nouveaux États se manifeste sous forme de volontarisme à Dakar (Seck, 1970, Laurent, 1972, Vernière, 1973, 1975, 1977, Dubresson, 1979, Mbow, 1992), à Abidjan (Haeringer, 1972, Antoine, et al., 1987, Dubresson et Yapi-Diaho, 1988), à Accra (Le Bris, 1979, Bertrand, 2004), à Ouagadougou (Jaglin, 1995, Ouattara, 1990, 2004), de laisser faire à Lomé (Marguerat, 1986, 1989, Le Bris, 1998, Degboe, 1997), à Cotonou (N'Bessa et al., 1989, N'Bessa, 1989) et à Bamako (Deyoko, 1990, Kouma, 1993) ses effets directs et/ou indirects sur la périurbanisation sont sans commune mesure.

Là où existe cette politique urbaine volontariste, elle s'inscrit dans une stratégie globale de développement économique et social vers la modernisation et la stabilisation sociale. La politique d'urbanisme de l'État ivoirien est une composante de la stratégie de développement national dans la mesure où il s'agit non seulement de redistribuer les fruits de la croissance, gage d'une stabilité sociale, mais de refléter le progrès économique (Antoine et al., 1987, p. 80) enregistré par le pays à travers un urbanisme moderne. « Projets d'urbanisme prestigieux,

structures d'accueil modernes et transformations de l'habitat font partie intégrante de la stratégie de développement » (Idem.,..., p. 81). Cette stratégie de redistribution des fruits de la croissance et/ou de l'aide au développement est en vigueur aussi bien à Dakar qu'à Accra. L'urbanisme volontaire de Kwamé Krumah s'appuie sur une politique économique, sociale et d'infrastructures, à base socialiste et panafricaniste, axée sur la modernisation de la société ghanéenne. Au Ghana, entre 1958 et 1965, plus de 65 % des investissements publics sont consacrés à la construction de logements (Le Bris, *op cit.*, p. 16). Il s'agit d'une période certes courte (1957-1966), mais qui a profondément changé les orientations du développement spatial d'Accra. Cette production de logements s'est accompagnée de la réalisation de grands projets industriels d'État, notamment dans la capitale, Accra. Au Sénégal, « la stratégie de redistribution de ressources accumulées par le biais de la fiscalité ou de l'aide au développement a longtemps reposé sur l'octroi de fortes subventions à des programmes de logements sociaux » (Mbow, *op cit.*, p. 176). L'un des enjeux de l'urbanisme volontariste étatique consiste à canaliser les incidences démographiques de l'attraction économique des grandes villes ouest-africaines à travers une politique urbaine qui vise non seulement « à contrôler l'ensemble du processus de production de l'espace urbain » (Antoine et al., *op cit.*, p. 82), mais aussi à asseoir une base politique, élément de stabilisation sociale.

Dubresson et Raison (1998) ont décrit les quatre composantes du modèle d'interventionnisme étatique, à savoir le monopole foncier par l'administration publique, une division fonctionnelle de l'espace à travers un urbanisme de plan, le lotissement en damier et les filières publiques de production de logements sociaux. Ainsi, la politique urbaine s'appuie, dans les nouveaux États d'Afrique de l'Ouest francophone, sur une réforme foncière qui est un des accélérateurs de la périurbanisation. Il s'agit pour les pouvoirs publics de se donner les moyens de réaliser leur politique urbaine à travers cette étatisation ou nationalisation du foncier. « Désireux de mener à son terme le plan de rénovation de Dakar arrêté en 1946 mais confronté à un blocage foncier, l'État promulgue la loi du 17 juin 1964 instituant le Domaine National. De ce fait, les terrains de détention coutumière qui n'étaient pas immatriculés à temps intégrèrent le domaine public. Du coup, la marge de manœuvre de l'administration se trouve agrandie. Le processus de déguerpissement-relogement pouvait alors reprendre » (Mbow, *op cit.*, p. 61). Le monopole de la gestion foncière par l'État en Côte d'Ivoire (loi du 20 mars 1963), au Sénégal (loi du 30 juillet 1964 sur le domaine national) et au Burkina Faso (la réforme agricole et foncière de 1984) est légitimé par le bien fondé de la politique urbaine, voire de développement socioéconomique qui, dans ses objectifs, s'adresse à tous les citoyens. L'élaboration d'un plan directeur d'urbanisme posant les grandes orientations du développement spatial de la ville est la règle dans la plupart des grandes villes. C'est sur cet urbanisme de plan que s'appuie l'interventionnisme étatique. Le renforcement des sociétés publiques existantes et/ou la création de nouvelles structures publiques ou semi-publiques s'inscrivent dans le projet urbain. Chaque État s'est au moins doté d'une société intervenant dans la production foncière et immobilière, SODEMI (Société d'Équipement du Mali) pour le Mali, SONAGIM (Société Nationale de Gestion Immobilière) pour le Bénin, SICOGI (Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière), SOGHEFIA (Société de Gestion Financière de l'Habitat) pour ne citer que celles là pour la Côte d'Ivoire. Au Sénégal, il s'agit plutôt du renforcement des moyens de la SICAP (Société Immobilière du Cap-Vert) et de l'OHLM (Office d'Habitat à Loyer Modéré).

La phase de croissance urbaine accélérée a coïncidé avec « la montée en puissance de l'intervention étatique, quels qu'aient été les régimes et les idéologies affichées » (Dubresson et Raison, 1998, p. 12). Mais cet interventionnisme aura des effets sans précédent sur la périurbanisation. La production de logements sociaux s'est accompagnée de vastes opérations de déguerpissements à l'origine de la dynamique centrifuge d'expulsion vers le périurbain.

Des déguerpissements à la dynamique centrifuge d'expulsion vers le périurbain

L'attitude des pouvoirs publics envers l'accélération urbaine – les déguerpissements - et les réactions que la politique urbaine sélective suscite auprès des exclus sont décisives dans la périurbanisation. La dynamique centrifuge d'expulsion repose sur deux logiques. La première, étatique, vise à créer des solutions de substitutions à la périphérie de la ville, avec l'aménagement de parcelles et/ou de logements sociaux. La seconde repose sur les initiatives des couches populaires exclues de l'offre publique étatique.

La production publique de logements sociaux s'est réalisée en grande partie grâce à des opérations de déguerpissements de l'habitat précaire, dont les véritables perdants sont les anciens occupants de ces lieux. « Le remplacement de bidonvilles par des logements modernes destinés, non pas aux anciens habitants des bidonvilles déplacés, mais à des catégories sociales plus élevées » (Seck, 1970, p. 109) est la règle à Dakar et à Abidjan. Les déguerpis obtiennent dans le meilleur des cas une solution de rechange hors de la ville en milieu périurbain ou ils sont au pire laissés à leurs propres initiatives. Ceci se traduit souvent soit par la dispersion dans le tissu urbain existant, notamment le noyau ancien, soit par la création de nouveaux habitats précaires un peu plus loin, à l'intérieur ou hors de la ville.

Les mécanismes sélectifs et inadaptés de l'offre foncière et immobilière publique par rapport aux ressources financières de la majorité des citoyens des capitales ouest-africaines, notamment à Abidjan et à Dakar, vont favoriser le développement d'une offre alternative. L'apparition de l'habitat de cour locatif à Abidjan est une parfaite illustration de cette spéculation foncière et immobilière sur le dos de la masse populaire exclue de la politique du logement étatique. Les propriétaires coutumiers, qu'il s'agisse des lébou de la presqu'île du Cap Vert (Arnaud, 1970, Vernière, 1973, Dubresson, 1979, Salem, 1998), des ébriés et des akyés d'Abidjan (Antoine et al., 1987, Dubresson et Yapi Diaho, 1988), des fon et des wla des environs de Cotonou (Nbessa, 1989, Vennetier, 1989), des mossis de Ouagadougou (Jaglin, 1995), des chefs de terres et des notables de Lomé (Marguerat, 1993, Le Bris, 1998), vont s'ériger en lotisseurs pour répondre à la demande foncière des citoyens ou à défaut aliéner une partie ou l'essentiel de leurs terres. Dans le cas d'Accra, la reconnaissance juridique des droits fonciers coutumiers fait des propriétaires terriens certes des lotisseurs, mais ne les encourage nullement à mettre leurs terres sur le marché le plus vite possible pour prendre les devants sur l'État. À Cotonou où les fon et les wla ont immatriculé leurs terres depuis fort longtemps, c'est plutôt le besoin d'argent pour subvenir aux nécessités de la famille qui a motivé les transactions foncières.

Les différences de solvabilité des citoyens par rapport à l'offre publique de logements, l'ingéniosité des citoyens et des propriétaires terriens pour tirer profit de la rente foncière et

immobilière tout en satisfaisant à la demande urbaine populaire, ont favorisé cette dynamique d'expansion spatiale spontanée de la ville vers les campagnes proches.

L'évasion dans le périurbain des couches populaires répond également à des préoccupations d'ordre sociologique. La préférence pour l'horizontalité, les formes d'appropriation de l'espace résidentiel où tradition et modernité urbaine composent, la volonté d'adapter le logement à ses propres réalités économiques et sociologiques, l'affirmation de sa position sociale par l'ancrage dans la ville, le refus de la brutalité des déguerpissements, le besoin de se retrouver dans un cadre communautaire ou extra-communautaire pour préserver certains liens dans un environnement socioéconomique plus favorable, participent à leur manière au processus de périurbanisation des villes ouest-africaines. La création du quartier de Diamaguene dans la périphérie dakaroise par des ménages ayant cohabité dans la ville est ainsi une expression du refus de l'exclusion urbaine de population en quête de conditions de vie décentes bien modestes (Mbow, *op cit.*, p. 604).

Dans une ville comme Lomé, l'immobilisme (Marguerat, 1993) ou la paralysie (Le Bris, 1998) foncière et le culte du « chez » sont invoqués par ces géographes comme étant des accélérateurs de la périurbanisation. L'immobilisme ou la paralysie foncière repose sur le fait qu'« une fois le fondateur de la maison décédé – pour l'opinion publique -, il en reste, pour toujours « le propriétaire » -, celle-ci reste en indivision (...) On ne revend pas la maison de famille » (Marguerat, *op. cit.*, p. 12). Ce gel du foncier dans le centre de Lomé situe l'offre pour réaliser son « chez » hors de l'agglomération. Toutefois, si l'immobilisme foncier est une spécificité loméenne, le culte de la propriété de sa maison ou de sa parcelle de terre est loin de l'être. Les citoyens dakarois sont également très attachés à la propriété résidentielle en tant que preuve de l'affirmation du statut d'urbain, de l'ancrage dans la ville (Laurent, *op cit.*, p. 754). Cette quête du « chez » ou de la propriété de sa parcelle a été déterminante dans la périurbanisation à Dakar, à Cotonou, à Lomé et à Ouagadougou alors que dans une ville comme Abidjan le culte du « chez » est moins prégnant. La rente locative y apparaît plutôt comme l'accélérateur de la périurbanisation.

L'urbanisme d'État élitiste va favoriser la confrontation dans l'espace périurbain de deux formes de production foncière et immobilière. Il s'agit de la production foncière et immobilière étatique et celle dite populaire, spontanée ou irrégulière selon les contextes nationaux.

Une périurbanisation à deux vitesses, la dualité des formes de production foncière et immobilière

Les réformes foncières adoptées ont donné un élan aux initiatives populaires d'accès au logement. Loin d'empêcher le développement de l'habitat spontané, au contraire, les réformes foncières ont plutôt dynamisé la périurbanisation « en la désorganisant davantage » (Ouattara, 2004, p. 5). Les enjeux politiques ne sont pas étrangers à cette situation. En voulant élargir leur base politique, les partis au pouvoir ont sciemment favorisé le développement de l'habitat précaire en milieu périurbain. La logique rentière à l'œuvre dans l'habitat de cours à Abidjan est « rendue possible par une alliance de fait entre le pouvoir d'État et les propriétaires-constructeurs » (Dubresson et Diahou-Yapi, 1988, p. 1099)

constitués principalement de groupes sociaux plus aisés. Ces derniers perçoivent une rente locative qui permet au pouvoir en place d'élargir sa base politique et de soulager la pression sur la demande en logements à Abidjan. Ainsi, chacun y trouve son compte. « On pallie le faible niveau de vie de la base de la population en confiant aux plus aisés le soin de la loger » (Haeringer, 1972, p. 677). Cette complémentarité entre l'habitat économique d'État et l'habitat de cours révèle aussi les contradictions entre les objectifs de la politique du logement et ses effets. Le laisser-faire et/ou la répression de l'État ivoirien par rapport à l'habitat de cours a hypothéqué le projet urbain modernisateur. L'urbanisation populaire de la périphérie dakaroise est en partie encouragée par les stratégies de contrôles politique et social de ces espaces par le parti au pouvoir, le parti socialiste (Salem, 1998). Les stratégies de reconnaissance politique des nouveaux quartiers irréguliers sous forme d'allégeance au parti au pouvoir ne font que légitimer et encourager le développement de l'habitat précaire dans le périurbain dakarois.

À l'habitat social économique répond un habitat destiné aux « oubliés » de la politique étatique, dont l'ancrage dans l'espace périurbain n'a d'égal que l'hostilité ou la complicité qu'il suscite auprès des pouvoirs publics. Le périurbain tel qu'il s'est développé à Dakar, à Abidjan, à Ouagadougou, voire à Accra, n'est qu'une alternance dans l'espace entre la production foncière et de logements étatiques et celle dite populaire, spontanée, irrégulière ou coutumière. À Pikine régulier répond Pikine irrégulier à Dakar, à Abidjan Yopougon a sa réplique, Abobo, à Accra Tema a son contre modèle, Ashaiman, alors qu'à Ouagadougou le front d'urbanisation spontané a pris les devants sur l'État en anticipant ses opérations de régularisation et/ou de lotissement.

La phase d'urbanisation volontariste des États ouest-africains de la seconde moitié du 20^{ème} siècle coïncide avec le début de l'amplification de la spéculation foncière et immobilière résidentielle. La quête d'une rente foncière et/ou immobilière a pris le dessus sur les autres formes d'accès au foncier. L'interventionnisme public étatique dans la production immobilière résidentielle, au lieu d'atténuer la spéculation foncière, l'a plutôt accentuée.

Toutefois, les villes « d'urbanisation d'État » - expression d'Haeringer - ne sont pas les seules à connaître la spéculation foncière et le développement de l'habitat précaire. Le Bris (1990) a souligné la monétarisation des transactions foncières à Ouagadougou dès les années 1970. Entre 1970 et 1983, période où l'État Burkinabé a été moins interventionniste, les quartiers irréguliers représentaient 60 % de l'espace ouagalais et 70 % de la population en 1983. Lomé n'est pas en reste. La paralysie foncière du centre-ville dans un contexte de faible intervention étatique a favorisé le libre jeu des transactions foncières où la règle est la « marchandisation » du sol dès la fin des années 1960 » (Le Bris, 1998, p. 334). Le triptyque chef de terre, mandataire « lettré » et géomètre, est au centre de la production foncière périurbaine loméenne. La stratégie la plus payante pour les propriétaires terriens semble être l'adaptation « en tirant de l'urbanisation un profit maximum » (Le Bris, op. cit. p. 331). À Lomé, la « démocratie foncière », un large accès des chefs de famille à la propriété du sol » (Marguerat, 1986, p. 27) et le culte du « chez » ont plutôt favorisé le développement de l'habitat spontané. « Bien que des plans d'urbanisme, en 1948, en 1967, aient tenté naguère d'organiser le développement spatial de Lomé, la croissance de l'agglomération s'est faite, pendant toutes ces années, à peu près spontanément » (Idem.). Bamako n'est pas en

reste. Les réalisations timides de la SEMA sont accompagnées du développement de quartiers spontanés à la périphérie de l'agglomération (Kouma, 1993).

Aucune des grandes villes ouest-africaines n'a échappé au développement de l'habitat précaire dit spontané, populaire, de cours ou irrégulier à sa périphérie quelle que soit l'attitude des États vis-à-vis de la croissance urbaine accélérée. Cette dernière est suivie d'une phase de transition urbaine dans un contexte de crise des économies nationales.

2. La périurbanisation sous la transition et la crise urbaines

La transition urbaine en cours à partir de la décennie 1980 est concomitante avec la crise des économies rentières nationales. Crise et transition urbaines sont liées. « La transition urbaine intervient lorsque la métropole nationale apparemment hypertrophiée, domine quelques villes secondaires, certaines ont alors déjà une taille de ville moyenne, ce sont elles qui ont une position de métropole régionale, d'autres toutes petites constituent le semis de base en pleine densification » (Giraut, 1994, p. 58). Sous la transition et la crise urbaines, la prépondérance de la dynamique centrifuge endogène (due en partie à la recomposition des mobilités entre villes et campagnes, surtout au détriment des grands centres urbains), l'adaptation du modèle urbain de l'urbanisme d'État, et la politique de rattrapage de pays jusqu'alors peu interventionnistes, constituent les principaux facteurs de la périurbanisation. La dynamique périurbaine est durant cette période ralentie, c'est-à-dire prend moins d'ampleur dans les villes d'urbanisme d'État que la période précédente.

2.1 Une dynamique centrifuge endogène

À la phase de croissance urbaine accélérée des grandes villes ouest-africaines, notamment les capitales, va succéder une phase ralentie ou de transition urbaine (Bocquier, 1999), où le solde naturel démographique est majoritaire, avec un doublement de l'effectif des citoyens sur environ 20 ans. Le taux de croissance urbaine des capitales commence à fléchir. Il se situe à un niveau inférieur à celui de la croissance urbaine des petites et moyennes villes. Dans cette phase de transition urbaine, la dynamique centrifuge est endogène en raison de la prépondérance du solde naturel positif dans le poids démographique de la ville. La crise économique aura comme effets non seulement de ralentir les mouvements migratoires en direction des villes – seulement 11 % en Côte d'Ivoire et 33 % au Burkina Faso – mais également de les orienter au profit des villes autres que les grandes villes (Antoine, 1996), surtout en Côte d'Ivoire, au Mali et au Niger. « En valeur absolue, les grandes villes agglomèrent toujours un nombre important de néo-citadins, mais la dynamique de croissance semble désormais déplacée vers les échelons inférieurs de la hiérarchie » (Dubresson et Raison, *op cit.*, p. 112). Ce ralentissement de la croissance des grandes villes où le taux d'urbanisation moyen est de 4 % durant la décennie 1980, s'accompagne d'une dynamisation des petites villes.

Une recomposition des mobilités entre villes et campagnes au profit des petites villes

La modification des dynamiques de peuplement entre villes et campagnes profite, surtout aux

petites agglomérations compte tenu du fait que « la crise des économies rentières a provoqué un déclasserment social, induit, ou accéléré, une redistribution spatiale des populations et réduit les investissements urbains » (Idem., p. 129). Cette redistribution spatiale de la population peut se traduire sous forme d'exode urbain, de va-et-vient entre villes et campagnes au profit des petits centres urbains et de circulation sous forme de systèmes résidentiels. Le dynamisme des petites villes du Niger, l'un des pays les moins urbanisés, est ainsi très révélateur du redéploiement des mouvements de peuplement durant la phase de transition urbaine. Au moment de l'indépendance, Niamey qui concentre le tiers de la population urbaine, constitue la seule grande ville (Giraut, *op cit.*, p. 69). Toutefois, la réorganisation administrative du nouvel État et l'exploitation de l'uranium ont, d'après ce géographe, permis au Niger d'étoffer son armature urbaine durant les deux premières décennies des indépendances. Le nombre de villes a triplé en deux décennies en atteignant 29, grâce à un taux moyen de croissance urbaine de 8.7% par an. Non seulement d'autres villes moyennes apparaissent (Zinder, Maradi), mais Niamey devient macrocéphale, avec une population de 225 000 habitants, soit une multiplication par dix de son poids démographique entre 1956 et 1966. Son taux de croissance urbaine, de l'ordre de 11 % par an durant cette période est supérieur à celui des villes moyennes, 7%. Ce dynamisme urbain repose principalement sur la migration des ruraux vers les villes. Giraut constate que l'émergence des villes moyennes est liée à leur fonction d'accueil des réfugiés de la sécheresse du Sahel. La promotion administrative a permis à ces villes de jouer un nouveau rôle de captage des flux migratoires. Durant la phase de croissance urbaine accélérée, les petites villes – population comprise entre 4500 et 25 000 habitants d'après cet auteur – ont plutôt joué un rôle de relais d'une migration, laquelle s'oriente vers les villes moyennes et la capitale. Entre 1956 et 1977, bien que leur nombre soit en hausse, de 10 à 25, leur proportion dans la population urbaine nationale a chuté de plus de la moitié en passant de 77 % à 36 %.

Par contre, durant la décennie 1980, s'amorce une nouvelle ère pour les petites villes. La crise économique favorise le rééquilibrage du processus d'urbanisation. Le renouvellement du système urbain se fait désormais par le bas. La population urbaine double, 1 240 000 habitants en 1988, soit 17 % de la population nationale, contre 11 % pour la période précédente. Cependant, il y a une rupture dans la mesure où la macrocéphalie de Niamey tend à s'estomper : 32 % des citadins en 1988 contre 40 % en 1977. Durant cette période, son taux de croissance urbaine, de l'ordre de 5.2 %, est inférieur à la moyenne nationale, 7%, ce qui est un signe de transition urbaine observé dans la plupart des grandes villes ouest-africaines. Le Niger compte 60 villes en 1988, contre 29 en 1977 dont 7 villes moyennes plus la capitale à la fin des années 80. Ces dernières enregistrent des taux moyens de croissance urbaine de l'ordre de 10.7% par an, exceptées les trois principales villes, Zinder, Maradi et Tahoua, avec 6.8 %.

Les petites villes ont vu leur taux de croissance démographique annuelle passer de 4.8 % à 7 % entre 1977 et 1988. Du rôle de relais migratoire en direction de la hiérarchie, la petite ville est devenue un centre d'encadrement des terroirs environnants. « Concurrerment avec les villes moyennes, ces petites villes imbriquées en milieu villageois fixent à l'évidence une part décisive d'un exode rural qu'alimente toujours la crise profonde des campagnes. Les reflux reçus par la capitale s'en trouvent diminués » (Idem., p. 79). Ce début d'inversion de l'exode du haut vers le bas de l'armature urbaine nigérienne s'inscrit dans un contexte de récession

économique marqué par la chute des cours de l'uranium, la contraction des investissements et de l'aide au développement. Cette redistribution spatiale des mouvements démographiques au profit des petites villes s'inscrit dans la recherche d'une meilleure assise économique. « Le fléchissement relatif mais général de la croissance urbaine accompagne une mutation économique structurelle profonde qui voit se substituer partiellement différentes activités informelles ou parallèles à l'économie urbaine rentière de la décennie 1970. De là aussi et surtout la fixation partielle des flux migratoires par un semis de petites villes ou de gros bourgs associant urbanité et ruralité, et qui ménagent à leurs habitants une gamme variée de petites activités fondées sur leur rôle de marché rurale, d'étape routière, voire de postes-frontières, tout en assurant l'encadrement de terroirs qui restent, en dépit ou à cause de la crise, la base économique primordiale du pays » (p. 80). Le cas du Niger montre que la transition urbaine n'est pas liée à la proportion de citadins dans la population nationale. Si elle s'observe dans ce pays le plus rural de l'Afrique de l'Ouest, il n'y a point de doute sur son existence dans les autres États.

Ce redéploiement des flux migratoires à l'échelle de l'armature urbaine nationale s'accompagne, durant cette phase de transition urbaine, du développement de systèmes résidentiels, formes d'adaptations du ménage urbain à la crise économique. « Ce qui surprend n'est pas l'ampleur de la « crise urbaine », entendue comme une diminution des investissements par habitant qui a accru la précarité, mais plutôt la façon dont elle a été longtemps amortie par les pratiques citadines et la vitalité des réseaux sociaux.... Loin d'avoir reproduit le modèle occidental de famille, les citadins africains ont innové non seulement en développant des formes de familles élargies originales, mais aussi en multipliant les systèmes résidentiels polycentrés, les individus circulant quotidiennement entre différentes parcelles, voire entre différents quartiers, pour prendre leur repas, dormir, rencontrer parents et amis et tisser des liens sociaux » (Dubresson et Raison, *op cit.*, p. 121). Par système résidentiel, il faut entendre « un ensemble articulé de lieux de résidence (unités d'habitation des membres d'une famille étendue ou élargie). Les relations de parenté prédominent et organisent des relations sociales, économiques entre les membres du groupe familial (...). Pour qu'il y ait système résidentiel, il faut que la mobilité interne existe, permettant aux membres du groupe une multilocalisation » (Le Bris et al., 1985, p. 25). Le système résidentiel est une forme d'adaptation à la crise économique et aux contraintes urbaines liées à la taille des unités d'habitation et à l'accès au foncier. C'est donc un moyen d'intégration dans la ville limitant la densification. Ce changement du rapport à l'espace va influencer sur la périurbanisation, ce qui est observable à Ouagadougou où l'éclatement familial peut s'inscrire dans des stratégies d'accumulation de patrimoines fonciers à la périphérie (Jaglin, 1995).

La crise économique de la fin des années 1970, qui s'est prolongée dans la décennie suivante, n'a-t-elle pas précipité l'Afrique subsaharienne dans la transition urbaine ? La crise économique a fortement diminué la rente étatique, donc les capacités de redistribution de cette dernière. Elle a suscité chez les ouest-africains des pratiques d'adaptation, qui ont conduit ou à défaut accéléré cette transition urbaine. Les États volontaristes de la période précédente sont dans une logique d'adaptation de leur modèle urbain. C'est le cas du Sénégal et de la Côte d'Ivoire. Alors que ceux qui se sont montrés moins interventionnistes jusqu'alors vont se lancer dans une politique de rattrapage. Le Bénin et le Burkina Faso sont de ceux-là.

2.2. Une périurbanisation entre adaptation du modèle d'intervention et rattrapage

Dans la phase de transition urbaine où la dynamique centrifuge est endogène, l'État est moins présent dans l'impulsion de la dynamique périurbaine. La politique urbaine publique a profondément changé. La crise économique des années 1970 et 1980 y est pour beaucoup dans la mesure où elle a « amoindri, voire annihilé, le pouvoir de redistribution et d'encadrement « du haut », de sorte que la crise du « patrimonialisme » a débouché sur celle de l'autorité de l'État lui-même.... C'est donc toute la fabrique sociale et spatiale africaine qui est en question. » (Dubresson et Raison, *op cit.*, p. 12). Les États volontaristes dans la production foncière et de logements commencent à adapter leur modèle d'intervention tandis que ceux jusqu'alors peu interventionnistes sont dans une dynamique de rattrapage.

Une périurbanisation sous perfusion: vers l'adaptation du modèle d'urbanisme d'État

La crise économique, concomitante avec la transition urbaine, représente un tournant dans la politique d'habitat social de l'urbanisation d'État. Le projet de modernisation de la société urbaine commence progressivement à prendre une autre tournure. Il s'agit donc d'adapter le modèle urbain à la crise économique. C'est le cas de la Côte d'Ivoire et du Sénégal. Dès le milieu des années 1970, le retrait de la Caisse Centrale de Coopération Économique (CCCE) dans le financement du logement (1976) correspond avec le fléchissement des capacités d'interventions de ces États dans la production immobilière résidentielle.

Là où l'État ivoirien cherche en vain à défendre son modèle, le Sénégal semble déjà tourné vers une autre voie. Dès 1980, les autorités sénégalaises commencent à se désengager progressivement du secteur de la production immobilière. La stratégie consiste désormais à encourager les initiatives privées et à soutenir l'épargne des ménages, à travers un système de financement leur permettant de réaliser leur projet résidentiel. La Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), créée en 1979, s'inscrit dans cette perspective tout en s'efforçant de pallier le retrait de la CCCE. « Tout comme la BHS, les sociétés immobilières du secteur étatique ont été engendrées par un contexte de crise » (Mbow, *op cit.*, p. 164). L'instauration du « crédit-relais » en 1980 par cette institution financière va favoriser l'émergence d'une nouvelle vague de promoteurs privés sénégalais. Il s'agit d'un début timide de la promotion immobilière privée, où les acteurs n'ont pas le profil professionnel du promoteur. La plupart sont des commerçants hommes d'affaires et des transporteurs qui se sont orientés vers ce secteur. La création de la société HAMO en 1980 pour promouvoir la construction immobilière préfabriquée traduit une volonté d'adaptation face à la crise du logement. La SCAT Urbam⁶, une société d'économie mixte, verra également le jour en 1987 dans une optique de production de parcelles à usage d'habitation. Il est donc plutôt question d'une phase transitoire pendant laquelle l'État ne déguerpit pas, mais privilégie la restructuration des quartiers irréguliers. Les principes de la Banque Mondiale semblent être assimilés dès la décennie 1970 avec l'opération des « parcelles assainies ».

En Côte d'Ivoire où la volonté du gouvernement de défendre son modèle urbain (Antoine et

⁶ La SCAT Urbam est dissoute en 2002, avec un bilan très moyen.

al, 1989) est quasi proportionnelle à l'amenuisement de ses capacités financières, la logique d'intervention étatique et la logique de la Banque Mondiale s'affrontent, avant que cette dernière commence à s'imposer progressivement à partir de la décennie 1980. Le modèle entretenu jusqu'ici en partie par l'agriculture d'exportation, pilier de la croissance économique, « l'arrêt des crédits extérieurs ainsi qu'une baisse des cours du café-cacao entraîne une diminution importante des revenus, donc des moyens d'atteindre le modèle fixé » (Idem., p. 90). La machine à construire des logements économiques s'arrête à partir de 1979. Toutefois, il ne s'agit pas de renoncer au modèle, mais d'engager un rapport de force avec la Banque Mondiale pour l'entretenir ne serait-ce que pendant quelques années. « Tout se passe comme si le gouvernement ivoirien détournait le projet de la Banque Mondiale pourtant accepté dans un premier temps » (p. 92) en faisant valoir ses priorités en matière d'infrastructures et de standing. Il se mit même à déguerpier, ce qui est à l'encontre des principes de la Banque Mondiale. Si les deux acteurs visent l'intégration dans la ville modèle des quartiers jusque là considérés comme l'envers du projet étatique, les moyens diffèrent. Ce rapport de force autour des normes d'urbanisme est de courte durée, 1976 à 1980. L'année « 1980 marque un tournant imposé par la conjoncture économique. Une réorientation de la politique urbaine est énoncée dans le plan quinquennal de 1981–1985 qui reprend certains principes défendus par la Banque Mondiale » (p. 94). Tout comme le Sénégal, l'État en Côte d'Ivoire encourage les initiatives et l'épargne privées, baisse ses normes d'équipements des parcelles à usage d'habitation en réduisant de moitié la superficie et le principe de la replicabilité des coûts dans les programmes de restructurations des quartiers périphériques met fin à la politique de subvention. Ce désengagement de l'État ivoirien s'accompagne de la décentralisation de la question de l'habitat, avec la création de communes. L'enjeu est désormais de « conserver la maîtrise de l'extension de la ville par un équipement minimal des nouveaux espaces afin d'éviter le développement de l'habitat illégal » (Idem.,).

C'est le début d'une nouvelle phase de périurbanisation où la dynamique d'expulsion et les réactions populaires à l'urbanisme d'État cèdent progressivement le pas aux logiques du marché et de la décentralisation. Cette phase transitoire de la périurbanisation, après l'urbanisme volontariste des deux premières décennies des nouveaux États, est l'occasion pour d'autres pays ouest-africains de se rattraper soit dans le cadre d'un projet révolutionnaire, soit à travers un volontarisme timide.

Une dynamique périurbaine de rattrapage

Dans un pays comme le Bénin où la gestion de l'ensemble du processus de production de l'espace urbain n'est pas l'objectif affiché tant à Cotonou qu'à Porto Novo, l'intervention étatique dans le périurbain s'inscrit dans une dynamique de rattrapage, entamée à partir de 1978. Jusqu'à cette date « Porto Novo ne disposant d'aucun plan d'urbanisme, les opérations étaient menées au coup par coup, ce qui ne favorisait pas l'aménagement rationnel de l'espace » (N'Bessa et al., 1989, p. 84). Cette phase s'ouvre avec la création de la SONAGIM (entreprise d'État dépendant du Ministère de l'équipement et des transports) chargée des études pour la construction de zones d'habitat, de l'établissement de plans de lotissement et de leur réalisation et de la gestion d'immeubles construits par elle soit dans le cadre de la vente, soit par la location-vente. « La SONAGIM est pour l'instant la seule société d'État ayant toutes les prérogatives en matière de lotissement et de gestion immobilière » (p. 110).

Ses financements reposent sur des subventions de l'État et la perception d'une taxe d'aménagement foncier de 40 000 francs CFA due par chaque propriétaire de parcelle lotie. « Elle est donc chargée essentiellement de procéder au lotissement régulier, officiel, des quartiers péri-urbains déjà plus ou moins complètement occupés par des citoyens ayant acheté leurs parcelles à des propriétaires traditionnels, ou acheté « en seconde main » (p. 85). Il est donc plutôt question d'une politique de rattrapage par la régularisation foncière que d'un véritable projet urbain à l'image des modèles ivoirien et sénégalais. Au cours des années 1985 et 1986, la SONAGIM a régularisé 20 000 parcelles et ses réalisations immobilières reposent sur « l'aménagement des centres urbains en général et de Cotonou en particulier » (Idem.,).

Cette politique de rattrapage a affûté les stratégies citadines d'accès au foncier. Les populations vont choisir d'aller habiter dans le périurbain pour réaliser à moyen terme des opérations foncières très rentables par la régularisation de la SONAGIM. La spéculation foncière et la hausse des prix de la terre vont de pair avec l'intervention de cette société d'État dans la périurbanisation à Cotonou. Un des autres effets est la précarité du paysage périurbain, due à l'attente du passage de la SONAGIM avant la réalisation de toute construction en dur. Les citoyens « construisent d'abord des habitations provisoires en attendant le lotissement et le tracé des routes. Ainsi, Cotonou est l'une des villes africaines où l'installation humaine précède le lotissement » (p. 98). « À l'exception des villes de l'intérieur où elle agit parfois à l'avance, la SONAGIM accuse toujours du retard à Cotonou par rapport aux besoins pressants des habitants. Des quartiers périphériques comme Gbédjiomédé, Sainte Rita, Agla, etc. ont accueilli leurs habitants plusieurs années (dix ans et plus) avant les travaux de lotissement » (p. 110). L'urbanisation officielle ne fait ainsi qu'accentuer la propagation de l'onde de choc périurbaine. Ceci est observable à Ouagadougou où la politique urbaine sous la révolution de Sankara a suscité les mêmes effets chez les ouagalais avec la « démocratisation⁷ » de la spéculation foncière.

L'avènement de la révolution « marxiste » de Thomas Sankara au Burkina Faso va profondément changer le visage de la ville burkinabaise, notamment la capitale Ouagadougou. Il s'agit de rattraper des décennies de léthargie dans la production foncière et immobilière résidentielle, où l'État s'est soucié peu de la masse populaire dans la production de logements sociaux. D'après Ouattara (1990), entre 1960 et 1983, période durant laquelle 10 800 parcelles sont loties dans la périphérie de Ouagadougou, les trois quarts de cette production ont échappé au contrôle de l'État.

La politique urbaine révolutionnaire en accordant un droit à la ville à chaque citoyen à travers les slogans « un ménage, un logement », « une famille, un toit » se veut être une rupture. C'est une régularisation foncière des périphéries (Jaglin, 1995). Outre la nationalisation du foncier, la politique urbaine repose sur la méthode de l'aménagement progressif de programmes de lotissements et des réalisations immobilières, la politique des cités. La politique d'habitat est subventionnée. Le paiement d'une taxe de jouissance sur une période de cinq ans est inclus dans la clause d'accès à une parcelle viabilisée. De 1984 à 1988, le gouvernement du Conseil National de la Révolution a produit 64 321 parcelles à usage d'habitation mises à la disposition de la population, ce qui équivaut à l'aménagement de 6000

⁷ Expression d'Émile Le Bris (1993)

hectares. Cette régularisation foncière favorise l'intégration des périphéries ouagalaises dans la ville alors que le redécoupage territorial en secteurs les réhabilite sur le plan politique.

Toutefois, « la production massive de parcelles n'a pas empêché la poursuite de l'occupation illégale de la périphérie de la ville lotie » (Le Bris, 2000, p. 387). Elle a plutôt accentué la dynamique de périurbanisation irrégulière. Désormais la question de l'habitat s'efface derrière les préoccupations patrimoniales (Jaglin, *op cit.*). Chaque citoyen cherche à consolider sa base foncière urbaine. « La démocratisation des parcelles loties a fini par démocratiser la spéculation foncière par l'élargissement de sa base » (Ouattara, 1990, p. 516). La politique révolutionnaire a affiné les stratégies populaires d'accès au foncier. « En privilégiant les propriétaires résidants des zones non loties, ces critères d'attribution ont fait prendre conscience à la grande majorité des « sans parcelles loties » que habiter en zone non lotie ou y posséder un terrain offrait la meilleure garantie pour l'accession à la propriété d'une parcelle lotie » (Ouattara, 2004, p. 5).

La périurbanisation durant l'accélération et la transition urbaines, révèle ainsi la difficulté à appréhender le comportement du citoyen ouest-africain dans un contexte d'intervention étatique. Pendant la phase de croissance urbaine accélérée, le caractère répressif et/ou élitiste de la politique urbaine a favorisé la dynamique de périurbanisation spontanée, irrégulière ou populaire, signe d'une réaction des oubliés. Dans la transition urbaine, le caractère bienfaiteur et/ou conciliant de la politique urbaine de rattrapage, plutôt tournée vers la majorité des citoyens, a elle aussi accentué la dynamique de périurbanisation spontanée et irrégulière. Les deux politiques urbaines, quoique différentes par la population ciblée et leur mode d'intervention, ont produit les mêmes effets sur le périurbain, avec l'accélération des dynamiques spontanées, populaires ou irrégulières d'occupation de l'espace. Cette courte période est une phase transitoire parce qu'elle pose les jalons d'une périurbanisation portée par la décentralisation et les lois du marché.

3. La périurbanisation à l'ère de la décentralisation et du marché

À partir de la décennie 1990, s'ouvre une nouvelle génération de périurbanisation, avec la généralisation de la marchandisation du foncier, la montée en puissance des élus locaux, des migrants et des promoteurs privés. L'État devient un acteur parmi d'autres dans la périurbanisation. C'est l'ère de la complexification du processus, avec l'imbrication d'une multiplicité de logiques concurrentes où les jeux d'alliance et de défiance ne sont pas exclus.

3.1 La marchandisation du foncier périurbain

Cette nouvelle phase de périurbanisation s'inscrit, selon Bertrand (1994, 2004), dans une nouvelle génération de ville où prédomine le marché privé dans la production foncière et de logements avec la relativisation du rôle de l'État depuis l'avènement de la crise ayant conduit aux ajustements structurels et à la dévaluation du F. Cfa. Dans son étude sur la question foncière dans les villes du Mali, Bertrand (1994) nous révèle que « les terrains ne sont plus donnés mais vendus. (...) C'est bien une rupture sociale que ce morcellement du sol périurbain d'un type nouveau consacre par rapport au précédent schéma d'insertion irrégulière » (p. 58). La marchandisation du foncier et l'anticipation sont, pour la géographe,

les deux composantes des mutations foncières périurbaines, mues par des logiques à la fois rentière et patrimoniale. « Rente et patrimoine restent bien deux finalités dialectiques imbriquées dans la recherche d'un terrain, deux pôles entre lesquels se structurent les marchés ». (p. 170). Guèye et Tall (2003) confirment cette nouvelle dynamique périurbaine lorsqu'ils avancent qu'à propos du Sénégal, « les mécanismes de production foncière sont marchandisés » (p. 115) et que « le maître mot en matière d'action foncière est l'anticipation. Il faut désormais prendre les devants de la scène urbaine » (p. 116). Cette marchandisation du foncier s'inscrit dans un contexte de reconfiguration des acteurs dans la périurbanisation.

3.2. Montée en puissance des élus locaux, des migrants et des promoteurs privés

La dichotomie entre l'État et les propriétaires terriens coutumiers s'efface progressivement avec le nouveau rôle conféré aux collectivités locales dans la gestion foncière périurbaine.

Les collectivités locales: les nouveaux gestionnaires du foncier périurbain

La décentralisation de la décennie 1990 a fait des collectivités locales les gestionnaires du foncier périurbain. Mis à part les pays anglophones comme le Ghana où les pouvoirs coutumiers ont gardé leurs prérogatives sur le foncier, « la dichotomie État/Tradition en matière de gestion foncière n'est plus de mise. L'État lui-même, pour mieux assurer l'effectivité de sa main mise foncière, a initié un processus de fragmentation institutionnelle déléguant aux collectivités locales la gestion du sol au sein de leurs limites territoriales. (...) L'accès au foncier contourne de plus en plus les filières étatiques, l'État s'est désengagé ou ayant délégué ses attributions » (Idem., p. 105). Les élus locaux entrent en scène dans la production foncière périurbaine en tant qu'acteurs légitimés par des compétences que les a conférées la décentralisation. Ce repositionnement des élus locaux s'accompagne de la montée en puissance des migrants internationaux dans la production foncière et immobilière.

Le poids des migrants internationaux dans la périurbanisation ?

Les dynamiques du dehors pèsent sur celles du dedans en Afrique subsaharienne (Dubresson et Raison, *op cit.*) comme partout d'ailleurs. « Le devenir des mégapoles africaines ne peut plus être envisagé en dehors de la tendance lourde que constitue la mondialisation des économies et des villes » (Le Bris, 1996, p. 147). C'est l'un des enseignements de la crise des économies africaines des décennies 1970 et 1980. La dévaluation du franc Cfa en 1994 le confirme également, avec le reclassement des migrants dans les investissements immobiliers. Les émigrés injectent des sommes d'argent énormes au Sénégal (Tall, 2002), ce qui est valable dans de nombreux pays sahéliens, notamment ouest-africains. L'importance des investissements immobiliers des migrants dans les villes sénégalaises, surtout à Dakar, ne fait l'objet d'aucun doute. L'immobilier est le secteur où les migrants ont le plus investi. À Dakar, outre la crise des filières officielles de promotion de l'habitat social, la montée des valeurs foncières est imputable à l'arrivée des migrants dans ce secteur. Pour Tall (2002, 2009) la marchandisation du sol a propulsé le migrant au premier rang des mécanismes d'appropriation. À partir de la décennie 1990, ils ont réussi à prendre les devants sur les non migrants dans les acquisitions foncières à Dakar. Étant plus solvables, les migrants ont pu se positionner dans les quartiers périphériques en développant un processus « d'expulsion

négoziée »⁸ des citoyens les plus pauvres vers les espaces éloignés du centre-ville. Ils ont à ce titre influé indirectement sur la périurbanisation.

L'engouement des migrants dans l'immobilier s'observe également dans d'autres villes du Sénégal, notamment à Ourossogui où ils sont les acteurs incontournables de la production foncière et immobilière (Sall, 2004). Non seulement ils sont les premiers à enclencher le processus « en construisant les premières maisons en dur au sein de leurs concessions traditionnelles et plus tard dans les quartiers semi-traditionnels et modernes » (p. 130), mais aussi les migrants sont devenus « les bailleurs du système de production foncière et immobilière dans la mesure où l'essentiel de l'argent investi dans ce système provient de leur épargne migratoire » (Idem.). Les migrants internationaux d'Ourossogui sont passés d'une logique de production foncière et immobilière ostentatoire où prime le symbolisme à celle dite capitaliste dans une optique de rentabilisation et de sécurisation de la rente migratoire. Dakar est d'ailleurs leur terrain d'expérimentation avant qu'ils ne viennent ensuite s'intéresser au marché locatif d'Ourossogui. Le poids des migrants internationaux dans la production foncière et immobilière de la ville sénégalaise est incontestable.

Nul n'ignore que les migrations internationales ont contribué à la dynamique périurbaine toubienne. Cependant, le rôle des migrants dans la périurbanisation reste à mesurer. À travers les opportunités de la coopération décentralisée, le migrant s'est mué en un acteur du développement local ou à défaut un intermédiaire, un facilitateur. Certes il est indéniable que les migrants internationaux ont influé sur la périurbanisation à travers leurs investissements immobiliers de même qu'ils ont contribué à la reconfiguration des relations entre villes et campagnes. « Ainsi, à la dimension sociale de la migration internationale, se greffe, à l'échelle locale, une dimension spatiale » (Thiam, 2008, p. 183). Mais leur apport est souvent mesuré à l'échelle de la ville et non du périurbain. Le poids des migrations internationales dans la périurbanisation des villes ouest-africaines est une réalité, cependant à démontrer. Le migrant s'est même mué en un promoteur immobilier. Le promoteur privé devient de plus en plus l'un des acteurs moteurs de la production foncière et immobilière périurbaine.

Le promoteur privé, un acteur de plus en plus incontournable

Les promoteurs privés ont jusqu'ici joué un rôle timide dans la production foncière et immobilière en Afrique de l'ouest en général et au Sénégal en particulier. Ils ont toujours été présents à côté de l'État interventionniste en profitant des faibles opportunités que ce dernier leur offre. Le contexte institutionnel s'y prêtait peu. Les sociétés d'État ou à participation étatique ont été les véritables pivots de la production foncière et immobilière. Ceci est manifeste dans la capitale sénégalaise où « au total pour l'ensemble de la ville, l'action des pouvoirs publics dans le domaine du logement dépasse largement celui du secteur privé » (Seck, 1970, p. 119). Ce que confirme Mbow (1992) lorsqu'il avance qu'« au total, seuls le Groupement Foncier de Dakar, les sociétés de prévoyance sociale, et, quelques capitaux industriels ou commerciaux d'origine française ou libanaise s'étaient risqués dans la promotion immobilière. Cet attentisme du secteur privé à l'égard de la production du bâti trouve son explication moins dans le niveau des revenus, qui s'étaient améliorés par rapport

⁸ Expression utilisée par Serigne Mansour Tall

au début du siècle, que dans l'absence d'un mécanisme permettant d'éviter une immobilisation de capitaux sur une longue durée. En raison de leur fonction sociale, les organismes du secteur étatique étaient donc plus à même d'effectuer ce genre d'engagement. D'où leur rôle de premier plan dans l'habitat planifié » (p. 185)

Il faut attendre la phase de transition urbaine où l'État commence à revoir ses modes d'interventions dans la production foncière et immobilière pour que les promoteurs privés commencent à prendre de l'importance. « L'instauration par la BHS du mécanisme du « crédit-relais » permet, à partir de 1980, l'émergence d'une nouvelle vague de promoteurs privés sénégalais » (Ibidem.). Il s'agit donc du début d'une nouvelle ère pour les promoteurs privés dans la production foncière et immobilière. Ils ont pris de l'importance dans la décennie 1990 au point d'apparaître actuellement comme des acteurs incontournables de la production foncière et immobilière au Sénégal. L'État du Sénégal pour réaliser ses ZAC résidentielles s'appuie même sur un partenariat avec les promoteurs privés pour que le projet puisse aboutir à des réalisations de logements. Ceci permet à l'État de partager, avec les promoteurs privés, les frais de viabilisation des ZAC. Le rôle de ces acteurs dans la périurbanisation reste à étudier. L'approche par les mobilités résidentielles a plutôt étudié cette périurbanisation actuelle. C'est donc dans la présentation de cette approche que nous ferons l'état des connaissances sur cette nouvelle génération de périurbanisation.

Comment les géographes ont étudié ces trois générations la périurbanisation ? Selon que l'accent est mis sur le centre propulseur de la dynamique centrifuge, la ville, ou le milieu récepteur, l'espace rural proche, les approches et les thématiques diffèrent. Trois approches, qui ne correspondent pas systématiquement aux différentes phases de la périurbanisation présentées ci-dessus, ont permis aux géographes de rendre compte du phénomène périurbain.

B. Les trois approches de la périurbanisation en Afrique de l'Ouest

Trois approches ont permis d'étudier les mécanismes de la périurbanisation. La première dite centrifuge privilégie les dimensions urbaines du processus. Durant la phase de croissance urbaine accélérée, elle a souvent servi de grille d'analyse du phénomène en mettant l'accent sur les dynamiques de types centre-périphéries, notamment l'intégration de ces dernières dans la ville. La seconde s'est focalisée sur l'environnement agricole, surtout les transformations observées sur les systèmes de production, le paysage et la société. Elle s'est développée à partir des années 1970. Enfin, l'approche par les mobilités spatiales s'inscrit principalement dans la troisième génération de périurbanisation.

1. L'approche centrifuge de la périurbanisation

L'approche centrifuge a mis l'accent sur les mécanismes de la périurbanisation en partant de la production foncière et immobilière résidentielle et leurs dynamiques spatiales. Le problème du logement et les relations entre la ville-centre et ses périphéries sont les questionnements privilégiés, avec comme toile de fond la gestion urbaine. Le périurbain est analysé en tant qu'espace de déploiement de stratégies étatiques et citoyennes de production foncière et immobilière. Les propriétaires terriens coutumiers du périurbain ne font que s'adapter à cette nouvelle donne. C'est ce mouvement de la ville vers l'espace rural, les

formes spatiales qu'il génère et l'articulation de celles-ci à la dynamique d'ensemble de la ville du point de vue gestionnaire et socioéconomique que porte l'attention des géographes. Les acteurs à l'origine de ces configurations spatiales périurbaines sont au centre des analyses.

Les principales thématiques privilégiées par ces études, les politiques urbaines, la marginalité, l'intégration, l'exclusion et l'insertion, sont combinées différemment selon les contextes et les préoccupations du géographe. C'est en partant de l'existence ou non d'une politique de logements et de ses effets sur le foncier périurbain que les analyses débouchent sur la question de la marginalité, de l'exclusion, de l'intégration et de l'insertion urbaine. Les géographes ont souligné les contradictions de la politique urbaine des États.

1.1 L'urbanisme volontaire d'État : contradictions d'une politique urbaine

Si les États du Burkina Faso, de la Côte d'Ivoire, du Ghana et du Sénégal ont eu l'ambition de loger tous les citoyens, surtout dans les grandes villes, quels que soient leurs revenus, dans la pratique leur politique du logement, aux visées modernistes, est plutôt destinée à une minorité. Les contradictions entre les objectifs et la réalité se trouvent dans les mécanismes financiers, les dispositifs techniques et institutionnels de ces politiques du logement, et les conditions d'accès, sans oublier les pratiques clientélistes souvent en vigueur dans la distribution de cette offre publique.

Certes les politiques d'habitat social volontaristes ont permis à l'État ivoirien de produire 60 000 logements à Abidjan entre 1960 et 1980 (Haeringer, 1972, Antoine et al., *op cit.*) pour répondre à la demande de « plus de 22 % des citoyens en 1979 » (Dubresson et Yapi-Diahou, *op cit.*). L'État du Sénégal a réalisé 12 656 logements à Dakar de 1960 à 1973 (Seck, 1970, Mbow, *op cit.*, Benga, 1996), dont 6026 pour le compte de la SICAP et 6630 pour l'O.H.L.M. sans oublier les lotissements de Pikine, Guédiawaye et des parcelles assainies. Cette offre publique de logements a permis de loger 80 000 personnes à Dakar (Seck, *Idem.*, p. 109). Le Conseil National de la Révolution du Burkina Faso a mis 64 000 parcelles à la disposition des ouagalais entre 1983 et 1988 (Jaglin, *op cit.*, Ouattara, 2002). Au Ghana, la ville nouvelle de Tema est le symbole de cet urbanisme d'État en matière de logements. Les politiques publiques d'habitat social de l'urbanisme volontaire ont ainsi contribué à soulager, du moins à court terme, la pénurie de logements d'une certaine population citadine.

Toutefois, la non prise en compte des capacités financières et des aspirations de la majorité des citoyens a considérablement réduit la portée de l'urbanisme d'État. Les pouvoirs publics n'ont pas atteint les objectifs qu'ils s'étaient fixés en matière d'habitat, loger le plus grand nombre, et débarrasser la capitale de toutes ses formes d'occupation précaire et/ou irrégulière de l'espace. Cette offre publique a plutôt satisfait à la demande en logements d'une minorité citadine composée principalement de salariés du secteur public et privé. À Dakar « le succès de la SICAP est absolument indéniable. Cependant il faut souligner que ses réalisations n'ont pas jusqu'ici, le caractère populaire qu'on pourrait être tenté de leur attribuer de prime abord. En effet avec plus de 70 % des revenus familiaux inférieurs à 30 000 F., les taux de location simple, situés entre 5000 et 8000 F., sont déjà élevés, tandis que les taux de location-vente, compris entre 10 et 45 000 F avec obligation d'un premier versement à peu près égal à la

valeur d'une année de loyer, est nettement au-dessus des moyens de la plus grande partie des travailleurs (...) Le système des HLM ne concerne pas encore toute la population, puisque d'après le décret réglementant les attributaires, seuls les salariés soumis au prélèvement des 2 % peuvent être bénéficiaires, en fonction de leur situation de famille, des conditions actuelles de leur logement et de la permanence de leur emploi » (Seck, *op cit.*, p. 106). Ainsi, dans la capitale sénégalaise, « l'habitat planifié est spécialement marqué par les cadres moyens et les employés » (Mbow, *op cit.*, p. 499).

Le caractère élitiste de l'offre publique de logements s'observe aussi à Abidjan où « l'habitat collectif à loyers modérés contribue au renom d'Abidjan par le nombre de réalisations qui s'en réclament que par leur qualité. Mais cette qualité, justement, n'est pas à la portée que d'une couche de population assez restreintes : 15 ou 20 % du total » (Haeringer, *op cit.*, p. 629). « Les conditions prévalant pour accéder aux logements économiques publics, revenus fixes assez élevés et accès aux crédits bancaires, la politisation du système d'attribution a renforcé le détournement des terrains et des logements, d'abord en faveur de l'élite politique et administrative, puis des fonctionnaires et des cadres du secteur dit « moderne » » (Dubresson et Yapi-Diahou, *op cit.*, p. 1094). À Ouagadougou, la production immobilière publique d'avant la révolution ne concernait qu'une minorité. « Les conditions d'accès au logement dans ces zones (solvabilité, accès au crédit bancaire) excluaient de fait le plus grand nombre de ces opérations (...) La ville légale s'est donc faite dans l'ignorance quasi-totale de la majorité de la population » (Ouattara, 1990, p. 512). À Bamako, la distribution des parcelles d'habitation des lotissements officiels s'est faite dans « le désordre, le népotisme et la politique du « pot de vin » » (Kouma, 1993, p. 35) au profit d'une minorité de citadins (riches commerçants, fonctionnaires ayant des relations importantes).

C'est partant de ce décalage entre les objectifs affichés et la réalité que les géographes ont proposé une lecture du développement spatial périurbain à travers la marginalité, l'exclusion, l'intégration et l'insertion urbaine.

1.2. Marginalité et exclusion, intégration et insertion urbaines

La confrontation et/ou cohabitation entre la politique d'habitat social étatique et l'urbanisation spontanée, populaire, irrégulière ou coutumière, voire la prédominance de cette dernière, va se traduire par l'émergence de nouvelles configurations spatiales dans la périphérie des capitales ouest-africaines. Statut juridique de l'occupation, le niveau d'équipements de l'espace résidentiel et de son environnement, sa distance par rapport au centre-ville, les profils socioprofessionnels des occupants vont principalement servir d'indicateurs pour établir l'intégration, la marginalité, l'exclusion et l'insertion de ces nouveaux espaces et de leurs occupants dans la ville.

Marginalité et exclusion

La marginalité est appliquée aux espaces périurbains d'Abidjan, de Dakar, de Cotonou (Vernière, 1982,) et de Lomé (Le Bris, 1986). Vernière est l'un des premiers géographes français à faire usage de ce concept dans ses recherches urbaines en Afrique de l'Ouest. Dans sa définition de la marginalité, il insiste sur les notions de distance par rapport à une norme

de référence de base, sur l'existence de degrés de marginalité et sur la position sociale ou spatiale. « Un phénomène n'est marginal que par rapport à un autre qui ne l'est pas et constitue une référence de base ... Il existe un nombre infini de degrés dans cette situation marginale plus ou moins éloigné de la limite normale » (Idem., p. 592). Pour cet auteur, « la notion de marginalité s'adapte à l'étude des milieux urbains, notamment celle des extensions d'une ville, jugées et classées en fonction de la cité de base, point de départ clos et cadre de référence ». La marginalité s'applique aussi bien aux paysages urbains qu'aux citadins. Elle a de ce fait une dimension sociale, économique et géographique.

La marginalité économique, qu'elle soit subie ou volontaire, est, pour ces deux géographes, liée au système capitaliste dominant, alors que la marginalité géographique concerne « ceux qui, jouets des politiques volontaires d'urbanisation, sont expulsés du centre de la ville et recasés dans les lotissements périphériques, et ceux qui, acteurs de leur propre politique spontanée, vont s'installer librement mais illégalement, aux marges de la ville, créant un front sauvage d'urbanisation » (Idem.). Vernière a par ailleurs dégagé une typologie des quartiers marginalisés fondés sur des indicateurs tels le statut d'occupation du sol, la localisation par rapport au centre et le niveau d'équipements, ce qui lui a permis de définir deux types de banlieues marginales à des degrés divers : les lotissements officiels, d'une part, les franges urbaines spontanées, d'autre part. L'urbanisation officielle d'Abidjan, de Cotonou et de Dakar, se résume, selon ce géographe, à la mise en position géographique marginale, grâce à la création de lotissements périphériques, des habitants expulsés des bidonvilles centraux et des vieux quartiers taudifiés.

Vernière présente trois figures d'ensemble marginalisés. Le premier s'applique aux bidonvilles intra-urbains d'Abidjan (Port Bouët, Marcory 3 et Attiécoubé) et de Dakar (Mboth) qui sont plutôt marginalisées sur le plan des équipements. Le second concerne les quartiers périphériques lotis qui souffrent d'une marginalité géographique - c'est le cas d'Abobo-Gare, situé à 12 kilomètres du centre-ville d'Abidjan, des lotissements périphériques de Pikine, à 15 kilomètres du cœur de Dakar, et des lotissements économiques de Sikékondji et Akpakpa séparés de Cotonou par la lagune - puisqu'ils bénéficient d'infrastructures, la contrepartie de l'éloignement par rapport au centre. Enfin, l'urbanisation spontanée des quartiers périphériques marginalisés sur les plans des équipements, géographique et du statut foncier parce que irrégulier au regard de la loi. Ces quartiers spontanés sont présents dans la périphérie d'Abidjan (Attiécoubé et Abobo Gare), de Cotonou (Ayélawadjié) et de Dakar (Pikine-irrégulier). Il s'agit néanmoins d'une marginalité volontaire.

Ainsi, si le niveau d'équipements des quartiers périphériques ont permis à certains auteurs – Naciri (1970) et Seck (1970) cités par Vernière, – de conclure à une intégration urbaine de ces ensembles, tel n'est pas le cas pour ce dernier. Les propos tenus par Seck au sujet des villages de déguerpis auxquels Vernière fait allusion sont les suivants : « il apparaît ainsi que ces villages ont un caractère de banlieue-dortoir. Ils présentent, avec les quartiers dakarois du type « Grand-Dakar », une parenté qui n'est pas seulement extérieure : il s'agit de quartiers d'immigrants en voie d'enracinement, si bien que le déguerpissement est, pour les habitants des bidonvilles, objectivement, un progrès dans le sens de l'intégration urbaine, et malgré la réinstallation en banlieue » (Idem., p. 185). Partant des dimensions économiques et sociales

de la marginalité, Vernière va montrer, à partir des cas de Cotonou et de Dakar, que ces lotissements périphériques dits intégrés grâce à l'équipement sont marginalisés tant au niveau économique par rapport à la centre-ville que sociale dans leur environnement d'accueil. Ainsi, Pikine régulier souffre d'une marginalité économique parce que dépendante du centre de Dakar sur le plan de l'emploi et des services. L'accès à l'emploi à Dakar est de plus en plus contraignant, par les coûts de transport qu'il génère et la réticence des employeurs à embaucher des pikinois retardataires. Non seulement les habitants de Pikine régulier sont marginalisés par rapport à Dakar sur les plans géographique et économique, mais aussi dans leur nouvel environnement résidentiel. L'accès à la terre leur est limité. Leur pratique de l'agriculture repose soit sur une location exorbitante du facteur de production, la terre, soit sur un emploi salarié précaire. L'auteur démontre par là les limites de l'intégration des ensembles périphériques par les équipements en arguant d'une double marginalité. « Rejetés par la grande, en butte à l'hostilité des villageois *lebu*, les pikinois se sentent doublement marginaux (...) les agriculteurs pikinois sont des marginaux, dominés économiquement de toutes parts » (op cit., p. 597).

Paradoxalement, l'alliance entre citadins marginalisés et villageois menacés, dont le résultat est le troisième ensemble, les franges urbaines spontanées, est, pour Vernière, plus payante que l'expulsion périphérique par l'intégration urbaine via les équipements. L'alliance entre partisans d'une marginalité volontaire et les propriétaires terriens *lebu* ou les villageois-pêcheurs de la périphérie de Cotonou, a donné naissance à Ayélawadjié et Pikine-irrégulier. Rassemblement, refus de la misère et quête d'un mieux être que symbolise la toponymie des quartiers périphériques irréguliers de Cotonou, exprime une autre forme d'insertion urbaine, ce qui est aussi le cas de Pikine-irrégulier. « Organisant avec bonheur leur marginalité. Nullement limités par le cadre étroit de la parcelle lotie de Pikine-régulier, les irréguliers adaptent la taille de leur parcelle à leur budget d'abord, mais aussi à la taille de leur famille et à leurs conceptions de l'environnement. (...) Spontanément, les citadins retrouvent un cadre de vie plus aéré, où ils appliquent leurs conceptions préférées de l'habitat : le regroupement monofamilial... » (Idem., p. 600). Cette insertion urbaine par la ré-insertion en milieu rural a, contrairement à Pikine régulier, l'avantage de bénéficier de « l'attitude conciliante » des *lebu*, ce qui se traduit « par un accès plus facile à la terre », 10 % des irréguliers contre 3 % chez les réguliers. Pikine irrégulier certes marginalisé par rapport à Dakar, est donc loin de l'être dans son environnement rural, ce qu'elle doit à sa situation de zone tampon, de transition entre l'urbain et le rural, résultat de l'alliance des acteurs de ces deux mondes. « Ce front pionnier, illégal, ni ville ni campagne, création populaire, témoigne de la part de ses constructeurs de la sagesse d'hommes qu'effraie la brutalité des contrastes et qui rejettent les formes d'un dualisme permanent : moderne-traditionnel, ville-campagne, dominants-dominés » (ibidem.). L'urbanisation spontanée, par ses réussites et ses limites, pointent les carences de la vision technocratique de la ville, et révèle la diversité des situations de marginalité dont le fond est plus d'ordre économique et social que normatif soit juridiquement par le statut foncier, soit par le niveau d'équipements. La marginalité telle qu'elle est analysée par Vernière est la matérialisation dans l'espace de rapports de force politique, social et économique que l'on peut soit subir (c'est le cas des habitants des extensions périphériques réguliers), soit être le principale acteur (les irréguliers).

Le Bris a aussi appliqué la marginalité à la dynamique spatiale du front d'urbanisation

loméenne. Tout en reconnaissant la difficulté à appliquer les dimensions sociale et économique de la marginalité à Lomé, une ville où l'État est quasi absent dans la production foncière et immobilière périphérique, il en conclut à une marginalité généralisée au regard des normes occidentales que l'État a du mal à imposer. Pour cet auteur, l'urbanisation spontanée de la périphérie, quoique marginale au regard des normes étatiques, est plutôt productrice d'insertion urbaine dans la mesure où il permet « la combinaison souple de stratégies familiales et professionnelles, réduisant du coup les incertitudes croissantes du marché du travail salarié ; il permet aussi d'assurer plus ou moins bien l'insertion des néo-urbains souvent sans ressources mais rarement déracinés » (Le Bris, 1986, p. 249).

Il s'agit plutôt d'une relativisation de la marginalité chez cet auteur d'autant plus que la spécificité de la périphérie loméenne se caractérise « comme le reste de la ville, par cet étonnant *melting pot* social qui fait l'originalité de la capitale togolaise » (Idem., p. 334). Ce que confirme Marguerat (1993) pour qui la singularité de Lomé réside dans « l'absence de ségrégation sociale entre les quartiers où, partout, cohabitent riches et pauvres » (p. 7). Ainsi, le ghetto de luxe comme le bidonville ne font pas partie du paysage de Lomé, selon cette géographe. La marginalité n'est pas opérante dans l'analyse du front d'urbanisation de la capitale togolaise où les initiatives spontanées n'ont presque pas eu à rivaliser avec une politique d'habitat social étatique comme à Abidjan et à Dakar.

Dans son analyse de la typologie de l'espace urbain de Niamey, Jambe (1996) évoque la position marginale des périphéries semi-urbaines de la capitale du Niger. « Cette classe occupe en effet, du point de vue tant économique que géographique, une position marginale. Ces périphéries plus ou moins éloignées du tissu urbain de l'agglomération échappent à plusieurs titres à la ville : 10 % par exemple des actifs de Goudel sont agriculteurs ; 42 % des habitations de Banga Bana sont en paille ; 99 % des ménages de Kirkissoye s'éclairent au pétrole... Il s'agit de zones frontalières entre ville et monde rural, où les densités démographiques diminuent de manière très sensible (moins de 30 hab./km² à Banga Bana et à Kirkissoye), soit de gros villages qui, comme Goudel, demeurent relativement distincts du tissu urbain de la capitale, même si l'expansion du tissu urbain rend toujours plus mince la portion de terrain non lotie entre la ville et Goudel » (p. 330)

De nombreux géographes préfèrent parler d'exclusion plutôt que de marginalité, laquelle est aussi appliquée aux villes d'Afrique centrale (Courade, 1985). Le concept d'exclusion a eu plus de succès dans l'étude des périphéries des villes ouest-africaines. La politique d'habitat social étatique apparaît comme un producteur d'exclusion sociale. Si l'objectif du projet urbain de l'Etat ivoirien est de « faire disparaître, en une décennie, tous les « taudis », c'est-à-dire l'habitat produit hors des normes définies par les pouvoirs publics, et construire, une ville pour tous les Ivoiriens » (Dubresson et Yapi-Diahou, *op cit.*, p. 1084), force est de constater qu'il est producteur d'exclusion sociale (Haeringer, *op cit.*, p. 629, Antoine et al., *op cit.*, Dubresson, Yapi-Diahou, *op cit.*). « L'adoption de normes d'équipements élevés, à fonctionnement onéreux, l'octroi de privilèges et l'appropriation privée de rentes illégales ont bien concouru à l'exclusion des travailleurs indépendants, artisans et commerçants, des petits salariés ainsi que la plupart des ouvriers et employés de l'industrie, de sorte que l'endroit du modèle n'a en réalité satisfait qu'une demande minoritaire... » (Dubresson et Yapi-Diahou, Idem., p. 1087). Pour ces deux géographes, l'habitat de cours, activement soutenu par le

pouvoir central, n'a pas pu franchir le second seuil de modernisation parce que la promiscuité, le surpeuplement et le sous-équipement le caractérisent.

La politique d'habitat social de l'État sénégalais a aussi ses « oubliés » à Dakar. Le caractère exclusif de la politique étatique avec les déguerpissements, son aspect inadapté aux réalités socioéconomiques de la majorité des citoyens et les réponses des oubliés à celle-ci sont mis en évidence par la plupart des géographes ayant travaillé sur Dakar. « Sur un sol à devenir urbain se déploie une effroyable confrontation entre un urbanisme volontaire que son coût réserve aux riches et un habitat spontané qui risque fort de compromettre l'avenir » (Laurent, 1972, p.780). La quête d'un lopin de terre en périphérie, la densification du tissu urbain existant, notamment la Médina, la création de « crypto-bidonville » - expression de Vernière - sont les réponses des oubliés à l'habitat social élitiste.

A Dakar comme à Abidjan, les couches sociales modestes parce qu'elles ne sont pas solvables ni bancables pour prétendre à l'habitat social étatique, sont concentrées dans les habitats de cours surpeuplés et sous-équipés d'Abidjan où rejetées loin de Dakar, à Pikine. À Ouagadougou, malgré la politique urbaine révolutionnaire, Le Bris (2000, p. 392) constate que « la ségrégation sociale et spatiale fait désormais partie du paysage ». Ainsi, « quelques soient les politiques suivies, on a l'impression d'aboutir au même résultat dans la plupart des grandes villes africaines. On relève partout une logique d'exclusion de l'accès au sol et au logement du plus grand nombre » (Antoine, 1986, p. 72).

Mis à part la distance au centre et le statut de l'occupation du sol, les indicateurs utilisés par ces géographes pour mettre en valeur des situations d'exclusion sont les mêmes que ceux utilisés par Vernière pour conclure à la marginalité. L'exclusion s'applique à des groupes sociaux identifiables par leur statut socioprofessionnel. La marginalité économique de Vernière est sur ce plan synonyme d'exclusion sociale. La différence réside là où Vernière établit une causalité entre le statut socioéconomique et le cadre spatial, marginalité économique et marginalité géographique vont de pair pour ce dernier.

Ce que les auteurs ont montré, à travers les processus d'exclusion, de marginalité, voire de ségrégation, ce sont les difficultés soulevées par l'urbanisation des périphéries des capitales ouest-africaines. Bien que les thématiques diffèrent, les indicateurs utilisés pour rendre compte de ces problèmes sont les mêmes. Une lecture spatiale du périurbain par l'insertion urbaine va permettre de nuancer un peu les processus décrits ci-dessus.

Intégration et insertion urbaines

Dans la décennie 1990 prolifèrent les études sur l'insertion urbaine, qui vise à « mesurer l'effet à moyen terme et long terme de la conjoncture économique (baisse des salaires, changement de politique commerciale, etc.) sur la dynamique du marché de l'emploi urbain, sur l'accès au logement et la constitution de la famille » (Antoine et al., 1995). Il s'agit d'analyser les interactions entre situation familiale et itinéraires résidentiels et professionnels.

Dans son étude sur l'insertion urbaine des périphéries ouagalaises, Jaglin (1995) s'intéresse non seulement aux populations résidentes, notamment les néo-citadins mossis, mais aussi aux

entités spatiales. L'insertion urbaine commence d'abord par la réhabilitation juridique (la régularisation foncière) et politique (déconcentration politique avec les conseils révolutionnaires), ensuite par la mise en place d'équipements de proximité et d'infrastructures permettant de diversifier les mobilités intra-urbaines. Ce qui est une reconnaissance de la citadinité des habitants du périurbain ouagalais, une première étape du processus d'insertion urbaine. En accédant au statut de propriétaire, les périurbains ont assuré leur insertion résidentielle, laquelle s'est enfin accompagnée d'une insertion professionnelle. Jaglin note que 88.1 % des chefs de ménage des périphéries ouagalaises déclarent avoir une activité, parmi ces actifs 42 % travaillent dans le secteur « moderne », privé ou public, dont un tiers de salariés de l'administration ; un dixième au moins appartient aux couches urbaines dites moyennes ou supérieures. Ainsi, les habitants du périurbain ouagalais sont loin d'être marginalisés sur le plan économique.

Le périurbain est donc loin d'être le lieu exclusif de domiciliation de couches sociales défavorisées, ce qui dément l'idée d'homogénéité socio-économique et de précarité généralisée des populations des périphéries urbaines. La forte insertion professionnelle des chefs de ménage du périurbain ouagalais dans l'emploi urbain témoigne d'une forte ascension sociale de ces néo-citadins, ce que Jaglin qualifie d'une insertion urbaine par le « haut ».

La marginalité, l'exclusion et l'insertion urbaines posent la question de l'intégration des extensions périphériques dans la ville, ce qui n'est qu'un aspect de la problématique de la périurbanisation. Le périurbain est aussi un espace de production agricole jouant un rôle important dans les échanges entre ville et campagne.

2. L'approche de la périurbanisation par l'environnement agricole

L'approche par l'environnement agricole du périurbain interpelle les géographes, les agronomes, les sociologues et les économistes. Moustier (1999) distingue quatre approches de l'agriculture périurbaine correspondant à autant de disciplines. L'approche géographique de l'agriculture périurbaine met l'accent sur l'espace en s'interrogeant sur les conséquences de la proximité de la ville sur l'utilisation de l'espace, alors que la sociologie privilégie les profils d'acteurs, notamment urbains, impliqués dans la production agricole périurbaine, tandis que l'approche environnementale se focalise sur la gestion des ressources naturelles, sur la pression dont elles font l'objet, et sur la question du recyclage des déchets urbains. Enfin, l'approche économique de l'agriculture périurbaine s'intéresse aux systèmes de production, d'approvisionnement et de commercialisation.

C'est à partir de l'approche géographique de l'agriculture périurbaine que nous traiterons des thématiques étudiées par ces autres disciplines. Bien que les géographes aient adoptés une entrée spatiale dans l'étude des transformations du rural proche de la ville, les systèmes de production, d'approvisionnement et de commercialisation, les acteurs et la question environnementale sont au cœur de leur problématique de recherche. Les géographes ont plus ou moins combiné ces différentes approches.

À partir de la décennie 1970, les géographes commencent à s'intéresser aux transformations

socioéconomiques et spatiales induites par la ville dans le rural proche. Les conditions favorables à l'agriculture périurbaine, l'entreprise de modernisation des techniques et des systèmes de production, les circuits d'approvisionnement et de commercialisation, les mutations paysagères et socioéconomiques de la société rurale, l'épineuse question foncière et l'avenir de cette entreprise favorisée par la ville, mais aussi menacée par son avancée, sont les principales thématiques de recherche des géographes.

L'agriculture périurbaine a fait l'objet d'études dans de nombreuses villes ouest-africaines, surtout les capitales même si elles ne sont pas synchrones dans le temps, dès les années 1970 à Dakar (Arnaud, 1970, Dubresson, 1979) et à Bouaké (Sirven, 1972), à partir des décennies 1980 et 1990 à Bamako (Bagayoko, 1982, Diallo, 1993), à Abidjan (Chaléard, 1996, 1999, 2003) à Cotonou (N'Bessa, 1999) et à Ouagadougou (Niébé, 1999).

La présence d'une ville et son accessibilité à partir du rural proche, le changement des habitudes alimentaires des citadins africains et les conditions écologiques (présence de bas-fond dans les Niayes à Dakar et dans le site lagunaire d'Abidjan, de sols ferrallitiques à Cotonou, du fleuve Niger et de ses affluents à Bamako) et politiques (aménagement de lacs artificiels à Ouagadougou et une volonté de développer une agriculture intensive d'exportation et de substitution aux importations à Dakar) favorables sont des facteurs déterminants dans la transformation des systèmes de production des espaces périurbains ouest-africains.

2.1. Une mutation des systèmes de production périurbains par l'influence de la ville

La transformation des systèmes de production agricoles du périurbain des moyennes et des grandes villes ouest africaines est observée par la plupart des géographes ayant travaillé sur cette question. D'une agriculture vivrière et/ou de rente, la production agricole périurbaine a basculé vers la satisfaction de la demande urbaine. Cette mutation des systèmes de production agricoles repose sur des articulations différentes, selon les situations (zones sahéliennes et tropicales humides), entre cultures maraîchères et arboricoles, et cultures vivrières et/ou de rente. La marginalisation des cultures vivrières et de rente dans le périurbain dakarois au profit du maraîchage et de l'arboriculture n'est pas la règle partout. Le facteur économique (plus de productivité et de rentabilité du maraîchage que la culture arachidière) expliquant la mise à l'écart de l'arachide à Dakar, justifie l'association entre cultures de spéculation et cultures vivrières à Abidjan. La présence du manioc dans le périurbain abidjanais est due à une forte demande citadine en Attiéké et au peu de soins qu'exige ce tubercule. C'est le cas aussi à Cotonou où la demande citadine en produits vivriers – le gari à base de manioc et l'Akassa provenant du maïs - a favorisé le développement du manioc et du maïs dans son périurbain. À Bamako, cultures céréalières et cultures maraîchères cohabitent. Ainsi, une rationalité économique favorise la marginalisation des cultures vivrières et de rente au profit des cultures de spéculation ou leur association dans le périurbain ouest-africain, ce qui fait que la transformation des systèmes de production a emprunté des voies diverses.

La diversité des systèmes productifs du périurbain : des trajectoires différenciées

La diversité des systèmes de production du périurbain ouest-africain traduit des voies diverses de modernisation. Dans le périurbain dakarois, la transformation des systèmes de production agricoles repose sur une diversification, avec le maraîchage, l'arboriculture et l'élevage axée sur l'intensification. Ces trois systèmes de production ont émergé à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, grâce à la proximité de la capitale sénégalaise au détriment des cultures pluviales et de l'élevage extensif. Dans la périphérie abidjanaise, se déploient trois systèmes productifs : les grandes exploitations citadines de cocotiers et de palmeraies, les cultures maraîchères et florales et celles vivrières de subsistance du manioc (Chaléard, 1999, p. 95). À Cotonou, se côtoient un système productif vivrier de manioc et de maïs, et l'arboriculture, surtout l'ananas et les agrumes, au détriment des palmerais. Aux portes de la capitale du Burkina Faso, prédomine le système de production maraîcher. Enfin à Bamako, la céréaliculture, le maraîchage, l'arboriculture et un élevage orienté vers la production laitière cohabitent (Diallo, 1993).

La ville a profondément modifié le système productif agricole périurbain, qui s'est diversifié et modernisé. « Loin d'être un facteur d'atonie pour les campagnes, les villes – de toutes tailles – apparaissent comme un agent majeur de leur développement économique, de leur transformation sociale, de leur modernisation technique » (Pélicier, 2004, p. 295). L'utilisation de semences, de fumage, de produits phytosanitaires et d'intrants est la règle dans l'ensemble des exploitations maraîchères que ce géographe considère comme le premier domaine d'intervention des citadins dans la transformation des techniques de production, à mettre aussi sur le compte des structures d'encadrement qui les ont vulgarisées. Cette entreprise de modernisation est fonction de l'exploitant, notamment ses capacités d'investissement (Dubresson, 1979), sa perception de l'exploitation agricole (signe d'un retour à la terre, source de revenu principal ou secondaire, espace de récréation), sa présence ou absence dans l'exploitation et sa mentalité (Arnaud, 1970, p. 255). Selon que l'exploitation est considérée comme une activité principale ou secondaire, les attentes peuvent varier surtout chez les citadins. Tout dépend du choix entrepreneurial qui peut être motivée par la recherche d'un profit dans une entreprise d'intensification agricole ou par un souci de spéculation foncière à moyen et long terme. Il s'agit dans ce dernier cas de figure, de mettre en valeur l'exploitation, signe d'appropriation, et tirer profit des aménités qu'elle offre, surtout lorsqu'il s'agit d'un verger d'arboriculture, en attendant l'avancée du front d'urbanisation. Ces différents cas de figures se rencontrent dans le périurbain dakarois de même qu'à Cotonou.

Les techniques de production peuvent soit reposer sur des outils de production modernes – système d'irrigation au goutte à goutte, le tracteur, le salariat... -, soit sur un mélange d'outils de production modernes et traditionnels. Tout dépend des capacités de l'exploitant et de ses ambitions. En partant de ces différences d'outils de production entre les exploitants, les géographes ont élaboré une typologie des exploitations agricoles périurbaines.

Typologie des exploitations par le degré de modernisation et la taille

La typologie des exploitations agricoles proposées par les géographes repose sur des indicateurs tels que la superficie et le degré de modernisation de l'unité corrélés à l'acteur exploitant. Il en ressort deux ou trois types d'exploitations agricoles périurbaines selon la ville considérée, ce qui correspond à autant de profils d'acteurs exploitants. Trois types d'exploitations agricoles périurbaines caractérisent le périurbain dakarais (Arnaud, 1970, Bellot et Denis, 1989, Fall et al., 2001), abidjanais (Chaléard, 1999, 2003), cotonnois (N'Bessa, 1999), alors que deux prédominent à Ouagadougou (Niébé, 1999) et à Bamako (Diallo, 1993).

Pour les deux premières villes, nous avons la grande unité agro-industrielle, la moyenne et la petite exploitation. La première est le fait d'acteurs citadins, correspond aux vergers et exploitations maraîchères modernes, dont la taille est supérieure à 5 hectares, tandis que la seconde est l'œuvre de citadins et de ruraux avec des unités de production moyenne d'emprises foncières d'environ 2.5 hectares. Enfin, la petite exploitation où les techniques de production utilisées sont de loin incomparables aux deux premières, renvoie aux exploitations maraîchères paysannes de moins d'un hectare à deux, voire plus, avec des techniques de production et des systèmes de cultures qui sont un mélange d'archaïsme et de modernisme (Arnaud, Idem., p. 191). Bellot et Denis (1989) ont proposé une typologie des exploitations maraîchères du périurbain dakarais qui confirme celle évoquée ci-dessus bien qu'elle porte sur quatre catégories. L'agro-industrie disposant d'un encadrement, de techniques de production modernes (irrigation au goutte à goutte), avec une production principalement destinée à l'exportation, correspond au premier type d'exploitation d'Arnaud, alors que la seconde catégorie (les maraîchers locaux disposant d'un appareil de production moderne sur une superficie d'environ 2.5 hectares) et la troisième (« les maraîchers du dimanche », citadins dakarais dont l'exploitation, un verger où se mêlent arboriculture et aviculture, sert de lieu de résidence secondaire) renvoient aux exploitations moyennes, tandis que la dernière (les « paysans » de Sangalkam pratiquant maraîchage et cultures vivrières pluviales) regroupe les petites exploitations. Concernant la périphérie abidjanaise, coexistent la grande exploitation citadine, l'exploitation de manioc et l'exploitation maraîchère soit autant de types d'acteurs exploitants selon Chaléard (1999). La première est l'œuvre du planteur de café-cacao, lequel a orienté sa production vers le maraîchage, la seconde concerne les agriculteurs sans terre et les allochtones locataires des bas-fonds, et enfin les jeunes autochtones, tantôt locataires des terres tantôt bénéficiaires de prêts de parcelles de leurs aînés. Dans le périurbain de la capitale du Bénin, les petites exploitations villageoises coexistent avec deux types d'exploitations citadines, soit de types coopératives, soit individuelles. Ces dernières, d'une taille moyenne de 5 à 10 hectares, peuvent parfois atteindre 20 ou 50 hectares, c'est la grande exploitation. Dans l'arrière pays rural proche d'Ouagadougou, deux types d'exploitations apparaissent dans l'analyse du système productif maraîcher, l'exploitation citadine du fonctionnaire retraité ou du commerçant employant une main d'œuvre salariée, d'une part, et l'exploitation paysanne de type familiale, d'autre part. Enfin à Bamako, les concessions rurales des fonctionnaires et des riches commerçants utilisant des techniques de production modernes, diffèrent des exploitations agricoles des autres catégories.

La typologie des exploitations agricoles du périurbain de ces villes ouest-africaines révèle la cohabitation entre l'exploitation familiale ou semi-familiale des acteurs ruraux à taille réduite et peu outillée, avec une exploitation citadine sur des emprises foncières plus importantes et plus modernisée. Entre ces deux s'intercale, à Dakar et à Abidjan, l'exploitation intermédiaire, l'œuvre de ruraux et de citadins. Le développement de ces exploitations a profondément modifié le paysage de la campagne proche de la ville.

2.2 Un remodelage du paysage agricole périurbain

Le déploiement de ces systèmes productifs agricoles orientés vers la demande urbaine a remodelé le paysage agricole du périurbain ouest-africain en fonction de la taille des villes.

L'originalité du paysage périurbain dakarois est évoquée par Arnaud (1970) et Dubresson (1979). « L'extension des cultures maraîchères et fruitières a contribué à donner à la presqu'île du Cap-Vert des paysages agraires originaux, différents de ceux de l'intérieur du Sénégal » (Arnaud, Idem., p. 41). Cette originalité est plutôt à rechercher du côté des exploitations arboricoles et d'agro-industries que maraîchères. « L'organisation désordonnée de l'espace en culture maraîchère contraste avec la mise en valeur rationnelle des vergers. La taille des exploitations et l'allure géométrique du contenu tranchent singulièrement avec l'éparpillement des cultures maraîchères » (Dubresson, Idem., p. 191). En effet, cette désorganisation et éparpillement des cultures maraîchères est liée à des facteurs physiques (conditions du relief où alternent des dunes de sables laissant entre elles les Niayes, les bas fonds) et humains, l'occupation du sol. Les conditions du relief font que les champs localisés dans les Niayes adoptent la forme et la taille de celles-ci, d'où la discontinuité spatiale des cultures maraîchères dans l'Est de la presqu'île soulignée par Arnaud. Partant de ce constat, ce dernier a établi deux types de paysages maraîchers en fonction de l'intensité de la mise en valeur, d'une part, le paysage bocager fortement humanisé du département de Pikine sur une ligne allant de Malika au Nord à Mbao au Sud et, d'autre part, celui semi-bocager et plus confus de l'Est de la presqu'île où la mise en valeur est plus incomplète et moins régulière, exceptée la région de Kounoune. L'activité maraîchère y ressort moins dans ce paysage.

L'originalité du paysage du périurbain dakarois est plutôt l'œuvre de citadins. « Aux jardins villageois épousant étroitement le relief succèdent des vergers aux formes géométriques entourés d'une clôture métallique » (Arnaud, Idem., p. 42). La localisation préférentielle de ces vergers de part et d'autre des axes routiers, ne fait que renforcer leur empreinte dans le paysage périurbain dakarois.

Ce remodelage du paysage périurbain dakarois évoqué par Arnaud (1970), Dubresson (1979) et Bellot et Denis (1989) s'observe à Abidjan et à Bouaké. Les effets paysagers de la transformation des systèmes de production périurbains abidjanais sont de deux ordres, d'une part, l'apparition d'un paysage monotone de manioc sur les interfluviaux auquel se juxtapose un paysage maraîcher et floral des bas fonds, d'autre part. Le paysage périurbain des villes ivoiriennes est fait d'un mélange de cultures vivrières marchandes et maraîchères, dont l'originalité réside plus dans l'association performante entre ces cultures tantôt complémentaires tantôt concurrentes (Chaléard, 2003, p.280) que dans l'allure géométrique

des exploitations. Á Cotonou et à Porto Novo, la forme géométrique des plantations fruitières d'ananas et d'agrumes ne laisse guère de doute. L'arrière-pays rural d'Ouagadougou n'est pas en reste. La transformation du paysage se lit outre dans l'allure géométrique des sites d'exploitations des barrages, mais aussi dans l'habitat, avec l'apparition de « constructions rectangulaires en banco amélioré revêtues de ciment et couvertes de tôles ondulées » (Niébé, *op. cit.*, p. 267). Cet aspect du paysage périurbain bien que n'étant pas évoqué dans les cas de Dakar, d'Abidjan, de Bouaké, de Cotonou et de Porto Novo, y est une réalité. La construction en dur, dominante dans le périurbain dakarais, a accompagné le développement du maraîchage. Arnaud explique d'ailleurs, entre autres facteurs, le manque d'investissement des exploitants ruraux dans l'agriculture par l'importance de la qualité de la maison dans la notabilité au village. Ce qui suppose que la transformation de l'habitat a accompagné aussi celle du paysage agricole. Cette transformation du paysage témoigne de l'emprise spatiale des systèmes de production agricole périurbains marquée par une dynamique spatiale d'extension et de spécialisation en fonction de la distance à la ville.

2.3 L'aire agricole périurbaine : une couronne spécialisée et mobile

L'emprise spatiale de l'agriculture périurbaine est manifeste dans l'arrière pays rural proche des villes ouest-africaines. Entre 1961 et 1968, Arnaud a constaté une hausse de 20 % des superficies maraîchères dans la communauté rurale de Sangalkam, en passant de 456 à 553 hectares. En 1968, rien que le maraîchage occupait 2666 hectares (d'une manière discontinue dans l'espace) à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, auquel s'ajoutent 1100 hectares de vergers arboricoles. En 1989, d'après le CERP (Centre d'Expansion Rural Polyvalent) de Bambylor, l'agriculture périurbaine s'étendait sur 4491 hectares dans la communauté rurale de Sangalkam, dont 2500 hectares pour le maraîchage et 1991 hectares pour l'arboriculture. En 2001, les superficies maraîchères dans les Niayes de la région de Dakar sont évaluées à 3594 hectares (Fall et al., 2001). En Côte d'Ivoire, certes Chaléard ne donne pas une superficie approximative de l'étendue de l'agriculture périurbaine, mais la situe dans un rayon de plus de 100 kilomètres du centre d'Abidjan, de 10 à 20 km à Bouaké et de moins de 10 km pour la petite ville de Touba. À Ouagadougou, l'extension des emprises de l'agriculture périurbaine est observable, d'un périmètre hydro-agricole aménagé en 1958, le périurbain de la capitale du Burkina Faso en comptait une vingtaine en 1989 soit environ 300 hectares pour ensuite atteindre 400 hectares, répartis entre 4000 exploitants (Niébé, 1999). Á Bamako, les cultures maraîchères occupent 800 hectares dans le périurbain en 1981 (Diallo, 1993). Cette dynamique d'extension de l'agriculture périurbaine repose sur une spécialisation de la production dans l'espace.

Une couronne spécialisée : la localisation différenciée

En s'appuyant sur des indicateurs tels que la distance par rapport à la ville, l'accessibilité, l'ancienneté des cultures et les conditions pédologiques, Arnaud (1970) établit une spécialisation de la production de l'agriculture périurbaine à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Dans la proche banlieue, nous avons des cultures diversifiées de légumes (laitues, chicorées, céleris, radis...) chers et de qualité supérieure à la moyenne. Dans les bas-fonds de la banlieue, le chou et la tomate prédominent, autour des lacs, c'est le fief de la patate douce. Dans le rural proche, se déploient la pomme de terre et les carottes. Cette spécialisation,

nuancée par Dubresson (1979) grâce à l'action gouvernementale (un facteur politique) en faveur des cultures d'importation, (l'oignon et la pomme de terre), et d'exportation (l'haricot), repose sur des choix économiques (coût de transport, risque de perte d'une partie de la production avec la distance) et écologiques (qualité du sol et la disponibilité de la ressource en eau).

La recherche d'une meilleure rentabilité de la production en fonction de la distance au marché urbain, par la réduction des coûts de production, de transport et des pertes, explique cette spécialisation, qui tient aussi compte des facteurs écologiques, l'eau et le sol. « La distribution et le niveau de production des différentes ressources en eau de la zone, ont fortement conditionné le choix des sites de production agricole » (Mbaye et al., 1999, p. 133).). La dynamique de spécialisation de la production agricole dans la presqu'île du Cap-Vert, en fonction de la typologie des sols et de la taille des exploitations, est soulignée par d'autres chercheurs. Dans les Niayes et les vallées asséchées, les cultures dominantes sont le chou, l'oignon, le piment, l'aubergine, le jaxatu, la salade, la menthe, etc. Il s'agit de petites exploitations. Alors que dans les sols Dior et les vertisols, domaines des moyennes et des grandes exploitations plus éloignées de Dakar, les cultures principales sont le haricot vert, l'oignon, la tomate et le poivron (Fall et al., *op cit.*). Ba (2007) qualifie cette spécialisation de localisation différenciée ou préférentielle des systèmes de production de l'agriculture dakaroise.

Autour des deux plus grandes villes de Côte d'Ivoire, Abidjan et Bouaké, Chaléard (1999) y a retrouvé le modèle de Von Thünen (1875), avec la variation de la production agricole en fonction de la distance au marché urbain. « Á la frange urbaine, riz et légumes sont largement répandus. Une deuxième zone voit la prédominance nette du manioc. Au-delà, ces spéculations perdent de l'importance au profit des productions de l'agriculture vivrière locale développées pour fournir des surplus vendus aux citadins ». (p. 99). Ce zonage ou spécialisation de l'agriculture périurbaine apparaît à Ouagadougou. Niébé (1999) y a observé trois grandes zones, avec une production spécifique à chacune d'elle. Aux pourtours immédiats de la ville, le paysage est dominé par les cultures de fraises, de cornichons et de petits pois. Au Nord, se développe la production de tomates, d'haricots verts, d'aubergines et de riz et au Sud prédominent le chou et les oignons.

La dynamique d'extension et de spécialisation de l'agriculture périurbaine est liée à la ville, laquelle, en fonction de son poids démographique et économique, imprime sa marque à l'aire géographique du rural proche par un double mouvement de rétrécissement et d'expansion. Ceci confère à la couronne de l'agricole périurbaine une autre caractéristique, sa mobilité dans l'espace géographique.

L'agriculture périurbaine : une couronne mobile

L'agriculture périurbaine a la particularité d'être mobile dans l'espace. Sa mobilité pose la question de ses relations avec la ville et avec son environnement écologique. Arnaud a évoqué le glissement du centre de gravité du maraîchage vers l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Ce centre de gravité nous le situons aujourd'hui hors de la presqu'île, dans la zone de Pout. Cette mutation spatiale de l'extension des cultures maraîchères dans le périurbain

dakarois se traduit par la disparition en zone intra-urbaine, la régression dans la banlieue et l'extension dans le rural proche. Cette mobilité spatiale (ou la nouvelle géographie du maraîchage) est imposée par l'évolution de Dakar, dont l'extension s'effectue d'abord sur les sols dior en épargnant les Niayes puis les gagne ensuite là où c'est possible. « L'avancée de Dakar s'effectue essentiellement sur sols dior ne nécessitant pas d'importants travaux de remblaiement. Il en résulte une plus-value des terres de dunes aux sols pauvres au détriment des sols de bas-fonds à vocation maraîchère » (Arnaud, *op cit.*, p. 261). Dubresson (1979) a également souligné ces différences entre les sols dior et les Niayes et des arbitrages entre rente immobilière et rente agricole selon la localisation par rapport au front d'urbanisation. Ainsi les Niayes, une fois situés au cœur de la ville, vont à leur tour prendre de la valeur, qui justifie leur urbanisation moyennant un remblaiement. L'urbanisation d'une partie des Niayes de Cambéréne en est une preuve. Facteurs économiques liés au processus d'urbanisation et écologiques conditionnent ainsi la mobilité de la couronne de l'agriculture périurbaine dakaroise.

Dans le périurbain d'Azaguié situé au Nord d'Abidjan, Chaléard (1999) y constate que « l'agriculture se déplace aussi lentement. (...). La croissance de l'agglomération entraîne un recul des cultures. Ce recul est toutefois limité parce qu'il ne touche guère les bas-fonds inconstructibles et concerne surtout d'anciennes jachères. En revanche, le manioc et le maraîchage prennent de plus en plus de place à l'Est, notamment dans le village d'Azaguié-Mbromé. (...) Tout prêt de la ville, les champs reculent devant la poussée urbaine et se mêlent aux constructions. Au-delà, les villages proches de l'agglomération sont marqués par la présence des citadins, propriétaires fonciers, voire résidents. Plus loin, la proximité urbaine se manifeste surtout dans les infléchissement de l'agriculture locale pour le marché de consommation » (p. 99). Le triptyque décrit à Dakar réapparaît : disparition avec l'avancée de la ville, recul quoique atténué par un facteur écologique et extension dans le rural proche. À Bamako, Diallo a souligné l'élasticité et la discontinuité de l'espace horticole en fonction du niveau du fleuve, des nappes phréatiques et de la disponibilité de l'espace durant la saison sèche et l'hivernage. La diminution de l'espace maraîcher « s'explique d'une part par le manque d'eau consécutif à l'assèchement des marigots et de la plupart des puits et ensuite par la montée des eaux du fleuve et de ses affluents, par l'inondation des mares et des bas fonds, et par l'engorgement des sols. Seuls les secteurs éloignés des zones d'inondation (Bakaribougou, Djiélibougou...) sont exploités » (p. 118).

Cette dynamique de rétrécissement et d'extension de la couronne agricole périurbaine, imprimée par la logique spatiale de la ville, peut être analysée sous l'angle de la compétition entre usage agricole et usage urbain du sol, laquelle se fonde sur des facteurs économiques (différences de valeurs entre le foncier urbain et le foncier rural) et écologiques comme nous venons de le montrer ci-dessus. Cette alternative entre usage agricole et usage urbain des ressources de l'espace (sol, eau) et des acteurs selon la proximité du front d'urbanisation, fonde la définition du périurbain en Afrique subsaharienne de Moustier (1999, p. 30). Le périurbain serait ainsi circonscrit dans un rayon d'environ 10 à 50 kilomètres autour de l'agglomération, un ordre de grandeur pouvant varier selon les situations de petites, de moyennes et de grandes villes. La dynamique de rétrécissement et d'expansion de l'auréole agricole périurbaine est le résultat des arbitrages entre rente immobilière et rente agricole et de l'environnement écologique. Elle explique aussi la spécialisation des systèmes de

production dans l'espace périurbain. Le remodelage du paysage et des systèmes de production, surtout agricoles, du périurbain n'est qu'une des transformations observées dans le rural proche. D'autres plus profondes, d'ordres socioéconomiques et fonciers, y sont à l'œuvre.

2.4. Des transformations socioéconomiques mitigées pour la société périurbaine

Les transformations socioéconomiques intervenues dans la société périurbaine sont multiformes, présentent des avantages et des inconvénients variables selon les acteurs. Puisqu'il est question des changements intervenus dans le périurbain, l'accent sera mis sur les ruraux, premiers habitants de cet espace. L'intégration à l'économie de marché et la transformation des techniques et des systèmes de production ont des effets mitigés sur la société périurbaine, ce qui révèle la complexité de ces mutations.

L'intégration à l'économie de marché : l'animation du périurbain par les échanges

L'intégration à l'économie de marché du périurbain, avec le passage d'une économie agricole de subsistance à une économie marchande est une réalité. L'arrimage de la société du rural proche de la ville à l'économie de marché est souligné par de nombreux géographes. S'agissant du périurbain dakarais, « l'économie agricole est totalement intégrée à l'économie marchande » (Bellot et Denis, *op cit.*, p. 14). Ces géographes qualifient cette intégration de révolution agro-économique se traduisant par l'orientation des systèmes de production en faveur de la demande urbaine, mais aussi par l'accélération des échanges entre la ville et l'arrière pays rural proche, ce qui participe à l'animation du périurbain, observables à deux niveaux. Le premier concerne les circuits de commercialisation de la production et d'approvisionnement en intrants et le second a trait à l'encadrement des ruraux.

- Les circuits de commercialisation de la production : typologies et avantages pour le producteur

Le développement des circuits d'approvisionnement en intrants et de commercialisation de la production, témoin de cette intégration à l'économie de marché, a retenu l'attention des géographes au point qu'ils ont élaborés des typologies en partant des acteurs dominants, et de ses avantages et ses inconvénients pour le producteur. Arnaud a, dans son étude sur l'économie maraîchère et fruitière de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, distingué trois circuits de commercialisation de la production agricole. Le premier circuit repose sur la vente directe de la production par les femmes du maraîcher. Ce système de vente est plus favorable au producteur. Dans le second circuit, le producteur traite avec des collectivités et des grands magasins, souvent sur la base d'un contrat d'engagement, parfois dès le début de la production. L'inconvénient de celui-ci réside dans le fait que le prix de la récolte est fixé à l'avance, et tient donc peu compte des variations du marché. Le troisième, de loin le plus important, 80 % de la production agricole y transite selon l'auteur, le plus désorganisé et le plus défavorable au producteur, surtout lorsque ce dernier s'adresse à des intermédiaires ou « bana-bana » grossistes, qui partagent ce circuits avec des « bana-bana » ambulants. Ces circuits d'écoulement de la production sont, pour Dubresson, au cœur de l'animation du périurbain dakarais avec le développement de petits marchés spontanés le long des

principaux axes routiers.

À Abidjan, Chaléard évoque deux circuits dominants de commercialisation de la production. « Les maraîchers cèdent leurs denrées à des grossistes qui les écoulent sur le marché de gros d'Adjamé ou sur celui du Plateau pour les espèces ou les variétés dites « européennes ». Mais souvent, les agriculteurs se groupent, louent une camionnette bâchée et vont vendre directement leurs légumes sur le marché du plateau. (...) Beaucoup vendent aussi leurs denrées le long des routes. Mais ces recettes sont en général limitées et concernent souvent ce qui n'a pu être écoulé en gros » (p. 96). L'essor du vivrier marchand dans le Sud-est de la Côte d'Ivoire est d'ailleurs lié à la demande urbaine avec la présence d'Abidjan (Chaléard, 2003, p.286) Deux circuits de commercialisation sont aussi en vigueur à Cotonou, celui de l'ananas assuré par des grossistes et le second demi-grossiste des femmes qui écoulent les produits fruitiers et ceux vivriers sur le marché de Cotonou. Ces derniers sont d'abord transformés en gari ou en akassa, une valeur ajoutée, avant d'être commercialisés. Dans le périurbain ouagalais, le manque d'organisation et de coordination du circuit de commercialisation informel, destiné à l'approvisionnement de la capitale, contraste avec celui de l'haricot orienté vers l'exportation (Niébé, *op cit.*, p. 264). Enfin, à Bamako, la vente en gros et de détail sont les deux circuits de commercialisation des produits maraîchers et arboricoles. Le premier lie le producteur à des organismes publics, à des sociétés privées ou à des commerçants. Pour ces derniers, s'agissant surtout des produits maraîchers, « l'opération consiste à la vente à crédit de la totalité ou partie de la production sur pied à une cliente revendeuse sur les marchés de quartier qui vient récolter les légumes au jour le jour. (...) L'essentiel de la production s'écoule sur les marchés de quartier dominés par les épouses des maraîchers, les revendeuses et les maraîchères pour les légumes traditionnelles (...). Le commerce ambulante ou semi-ambulante constitue la forme la plus dynamique du commerce des légumes » (Diallo, *op cit.*, p. 123). Les femmes des maraîchers vendent leur production en demi-gros.

Les problèmes observés (la désorganisation du circuit informel, les pertes de récoltes pendant l'écoulement, la lésion du producteur au profit des intermédiaires) dans la commercialisation des produits agricoles périurbains ont en partie favorisé le développement de systèmes d'encadrement des producteurs, surtout à Dakar.

- L'animation du périurbain par l'encadrement

« Les efforts d'encadrement du monde rural contribuent par ailleurs à l'organisation des échanges » (Dubresson, *op cit.*, p. 203). L'encadrement ne se limite pas aux circuits de commercialisation. Les tentatives de modernisation de la production et des circuits de commercialisation de l'agriculture périurbaine ont favorisé, à Dakar, l'apparition de coopératives agricoles dès 1945. L'enjeu est d'organiser le secteur et de défendre les intérêts des producteurs dans la commercialisation des produits face au « bana-bana » grossiste qui « spéculé systématiquement sur l'ignorance et la crédulité du maraîcher » (Arnaud, *op cit.*, p. 102). Sous l'impulsion des Services de l'agriculture, le Synjamar (syndicat des jardiniers et maraîchers de la presqu'île du Cap-Vert) est mise en place en 1945. En 1956, il compte 3000 membres répartis dans une vingtaine de section correspondant à un village ou leur regroupement. Le président de la section joue le rôle d'intermédiaire entre le producteur et le

bureau du syndicat. Parmi les actions de celui-ci, figurent l'information des producteurs à travers un journal de vulgarisation, « terre sénégalaise », l'amélioration et l'étalement de la production dans le temps par l'incitation au respect des plans de production, l'ouverture de la filière d'exportation des légumes frais notamment l'haricot, et l'assainissement du marché dakarois en s'attaquant au système de vente.

Le producteur est au centre des préoccupations de ce syndicat qui a élaboré, en 1962, un plan de normalisation et de conditionnement des produits maraîchers. Cependant, les enjeux politiques vont, à partir de cette période, progressivement prendre le dessus. Le refus du Synjamar de se fusionner à des coopératives politisées va conduire à sa disparition, avec la création de l'Unicoop, l'Union des coopératives rurales du Cap-Vert en 1966. L'échec de l'Unicoop et de la Sodemia (société d'économie mixte chargée de la mise en valeur des Niayes, créée en 1962), réside, selon Arnaud, dans le caractère politique du premier et de ses coopératives et dans la pénurie de cadres compétents pour le second. « La Sodemia a souffert d'une pénurie de cadres compétents, l'Unicoop et les coopératives ; étant donné leur caractère politique, ont des dirigeants choisis plus en fonction de leur position politique ou de leur notabilité que selon leur qualification professionnelle » (p. 94).

Ces structures d'encadrement en favorisant la vulgarisation des techniques de production et des systèmes de culture, et l'encadrement des circuits de commercialisation, ont contribué à l'animation socioéconomique et politique de la société de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Elles ont contribué à la promotion d'acteurs ruraux tant dans les sphères agricoles que politiques régionales, même si c'est parfois au détriment de l'efficacité des systèmes de production agricole, preuve d'une intégration non seulement dans l'économie de marché, mais aussi dans l'espace politique et dans l'architecture institutionnelle de l'agriculture dans la région dakaroise. Quand n'est-il des autres villes ouest-africaines ? La mise en place d'une structure d'encadrement comme le CDH (Centre de Développement Horticole) en 1972 dans le périurbain dakarois, à Sangalkam, a-t-elle une équivalence à Abidjan, à Bouaké, à Bamako, à Ouagadougou, à Cotonou pour ne citer que ces grandes villes ?

« À Abidjan et à Bouaké, le maraîchage est né de la conjonction des intérêts de deux groupes sociaux : les colons et la population africaine. Les autorités coloniales ont introduit les semences maraîchères, sensibilisé la population africaine, créé des jardins potagers et favorisé l'installation de volontaires dans les villes. La population africaine a, quand à elle, saisi les opportunités de gains monétaires offertes par l'accroissement de la demande en produits maraîchers exprimée par la population européenne » (Yapi Affou, 1999, p. 108). C'est presque ce même schéma qui s'est développé à Dakar, sauf, qu'après l'indépendance, l'État du Sénégal a pris le relais des autorités coloniales en considérant ce secteur comme un volet de sa politique agricole d'intensification. Les aménagements hydro-agricoles de bas-fonds réalisés dans la décennie 1970 par la Soderiz en vue de promouvoir la riziculture, ont favorisé le développement de la pisciculture périurbaine à Dalao, Gagnoa et Sinfra en Côte d'Ivoire (Lazard, 1999, p. 112). Étaient-ils destinés à l'agriculture périurbaine ? Il s'agit plutôt d'un détournement par des acteurs économiques qui ont saisi cette opportunité pour développer la pisciculture périurbaine. « L'essor du vivrier marchand s'est fait souvent sans grande aide des États » (Chaléard, 2003, p.290).

Dans le périurbain d'Ouagadougou où l'ampleur du phénomène est plus récente, le développement de l'agriculture périurbaine s'est accompagné d'une politique d'encadrement dans les périmètres irrigués grâce à l'aménagement de lacs artificiels sur les affluents des Nakombé et Nazinon. L'incitation au regroupement dans des coopératives paysannes, chargées de la gestion des exploitations et de l'eau, est une des conditionnalités du projet financé en partie par les bailleurs. L'appui s'est porté sur l'amélioration des techniques de production, sur la diversification des cultures, avec l'introduction d'espèces à cycle plus adapté et sur l'irrigation.

Dans la capitale du Mali, « il apparaît clairement que l'histoire du maraîchage à Bamako est intimement liée à celle de la colonisation. Son adoption par les autochtones s'est faite sans coercition, et surtout grâce à l'émulation suscitée par les foires et par l'effet de démonstration » (Diallo, *op cit.*, p. 114). L'État indépendant a encouragé le développement de l'agriculture périurbaine, avec une politique d'accès à la terre comme en témoigne l'attribution de concessions rurales. Les fonctionnaires et les commerçants sont « tous venus à l'agriculture à la suite de la politique de retour à la terre prônée par le régime du Président Modibo Keita et amplifiée par le régime militaire » (p. 125). Les coopératives d'élevage sont également présentes. Depuis la transition politique survenue en 1990, apparaît une volonté de redynamisation de l'agriculture dans le District de Bamako par la mise en place de structures d'organisation où les actions coopératives sont privilégiées.

L'agriculture périurbaine en favorisant les échanges entre ville et son arrière pays rural proche a impulsé une dynamique de changements dans cette société qui peuvent revêtir des aspects socioéconomique et politique favorables ou défavorables aux ruraux en question.

- Des changements socioéconomiques non négligeables

Des changements socioéconomiques positifs qui ont accompagné l'agriculture périurbaine, nous pouvons citer la promotion des femmes en acteur économique, l'amélioration des revenus et de l'alimentation, et la fixation des ruraux moins attirés par l'émigration en ville.

L'agriculture périurbaine a permis aux femmes de devenir des acteurs économiques par le biais de la production et/ou de la commercialisation des produits agricoles. Désormais les activités des femmes, dans le rural proche de la ville, ne se limitent plus à la sphère domestique. N'Bessa (1999) a évoqué le dynamisme des femmes du rural proche de Cotonou dans la transformation et la commercialisation des produits issus de l'agriculture périurbaine. Il a également noté le changement des mentalités, avec la disparition du travail gratuit grâce au développement du salariat dans les exploitations citadines, ce qu'il considère comme un changement positif. Les femmes sont présentes dans l'agriculture périurbaine à Dakar et à Bouaké. Arnaud a souligné le dynamisme des femmes de Kounoune et de Keur Ndiaye Lô dans la production et la commercialisation des produits agricoles du périurbain dakarais.

Les hommes et les femmes actifs, grâce à la commercialisation et la production de l'agriculture périurbaine, ont vu leur revenu s'améliorer. La rentabilité et la productivité de l'agriculture périurbaine sont mises en évidence à Dakar (Arnaud, 1970, Bellot et Denis, 1989, Fall et al., 2001), à Abidjan (Chaléard, 1999, 2003), à Ouagadougou (Niébé, 1999), à

Cotonou (Niébé, 1999) et à Bamako (Diallo, 1993). L'agriculture périurbaine génère des revenus qui sont supérieurs à ceux des petits emplois urbains en permettant aux producteurs ruraux de changer leur cadre bâti, d'améliorer la situation alimentaire de leur ménage et d'accroître leur mobilité. Á Ouagadougou, l'acquisition d'une bicyclette témoigne d'une plus grande autonomie des agriculteurs du périurbain dans leurs déplacements d'autant plus que le moyen de locomotion peut servir d'outils de transport de la production et/ou des intrants agricoles.

Cette augmentation des revenus a favorisé la fixation des natifs du périurbain dans leur terroir. Ils sont moins enclins à migrer en ville à cause des effets positifs de cette proximité. La densité démographique de l'espace rural de la région de Dakar est une preuve, non seulement de l'ancrage des ruraux dans le périurbain, mais aussi de l'attractivité de celui-ci, avec l'appel d'une main d'œuvre allochtone. Dubresson (1979) explique les différences de densité de population entre les secteurs de Bambylor - 82.2 habitants/km² - et de Sebikhotane - 42.7 habitants/Km² - par l'exploitation maraîchère des Niayes, qui a favorisé même l'apparition de nouveaux villages (Tivaouane Peulh en 1961 et Deny Guedji en 1973) dans la communauté rurale de Sangalkam. L'appel d'une main d'œuvre étrangère en provenance de l'intérieur du Sénégal, notamment le bassin arachidier, a contribué au dynamisme démographique de l'Est de la presqu'île et à l'apparition d'exploitation semi-familiale qu'Arnaud (Idem.) définit comme celles utilisant, à la fois, une main d'œuvre salariée semi-temporaire et une main d'œuvre familiale. Le caractère « urbain » prononcé de la communauté rurale de Sangalkam, évoqué par Bellot et Denis (1989) où 51.3 % de la population sont concentrés dans quatre villages de plus de 2000 habitants en 1984, trouve son explication, d'après ces géographes, dans le développement de l'agriculture périurbaine dans les Niayes. Cet ancrage des ruraux dans le périurbain est une réalité en Côte d'Ivoire où « les villages autochtones, du fait de la proximité de la ville et des ressources qu'elle permet, sont moins marqués par l'exode rural que les localités plus lointaines » (Chaléard, Idem., p. 99).

Cette proximité géographique entre ville et campagne a favorisé le développement de nouvelles activités et l'exercice d'une activité rémunérée par les ruraux en ville. Seck (1970, p. 179) a fait part des mouvements des salariés ruraux de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert vers Rufisque ou Dakar. Bellot et Denis (Idem., p.35) ont souligné l'apparition d'activités artisanales modernes pour répondre aux nouveaux besoins des systèmes de production du périurbain dakarois, toutefois avec la quasi disparition des activités artisanales traditionnelles. Cette dernière est mineure comparée aux autres effets négatifs de l'agriculture périurbaine chez les ruraux dominés par les citadins dans cette entreprise de mise en valeur agricole de leur espace.

L'agriculture périurbaine : une entreprise dominée par les citadins

Profondément marquée par la transformation des systèmes de production agricole, la société périurbaine n'est pas le principal bénéficiaire de cette entreprise de modernisation, qui profite plus aux acteurs urbains. Les ruraux sont dominés par les citadins sur trois points : la capacité de mise en valeur de l'espace, la distribution de la rente agricole et la consommation de la production.

- Une production orientée vers la demande urbaine

L'assujettissement des producteurs ruraux du périurbain à la demande urbaine les rend plus dépendants du marché urbain. Ils sont dominés par les acteurs urbains tant sur le plan de la mise en valeur que de la consommation. La production agricole périurbaine va principalement gonfler l'assiette des citadins. Le risque de l'orientation de la production vers le marché urbain est le délaissement progressif des cultures vivrières. Ceci est plutôt valable dans le Sahel, à Dakar et à Ouagadougou. Le grenier a disparu dans le périurbain dakarais dès les années 1970. Les effets de la marginalisation des cultures vivrières se sont traduits, à Dakar, par la dépendance des producteurs ruraux du marché et de l'aide alimentaire pour leur propre subsistance (Bellot et Denis, *op cit.*). Toutefois, la cohabitation entre cultures vivrières et cultures maraîchères dans le périurbain d'Abidjan, de Bouaké, voire de Touba en Côte d'Ivoire, de Cotonou et de Bamako rend les ruraux moins dépendants du marché urbain. Non seulement leurs sources de revenus sont diversifiées, mais aussi ils résolvent une partie de leurs besoins alimentaires grâce au vivrier marchand. Cependant, ceci n'enlève rien au fait que ce sont dans les petites et les moyennes exploitations maraîchères et vivrières périurbaines que l'on retrouve les ruraux à Abidjan de même qu'à Cotonou. L'agriculture périurbaine gonfle principalement l'assiette du citadin, mais aussi ses revenus.

- La rente agricole périurbaine accaparée par les citadins

L'agriculture périurbaine, certes rentable et productive par rapport au travail, a pour l'inconvénient chez les ruraux, le fait que ses retombées financières sont pour l'essentiel destinées aux citadins. C'est partant de ce constat que certains auteurs relativisent les effets de développement socioéconomique de l'agriculture périurbaine chez les ruraux. « L'interpénétration ville-campagne a eu plus d'effets sur la qualité de vie des citadins, et accessoirement sur les revenus des exploitants non-résidents, que sur le développement économique de la majorité des résidents de la communauté rurale » de Sangalkam (Bellot et Denis, *op cit.*, p. 64). Les revenus annuels de la production arboricole sont chiffrés par le CERP de Bambylor, cité par Diagne (1990, p. 223), à 6.5 milliards de F. Cfa. Or, ces vergers sont en majorité l'œuvre des citadins, ce qui est observable à Abidjan, à Cotonou et à Porto Novo. L'agriculture périurbaine, une impulsion citadine, profite avant tout à la ville. Cette domination des acteurs urbains sur les ruraux ne se manifeste pas simplement dans la capacité de mise en valeur de l'espace, l'orientation des revenus de l'agriculture périurbaine et la consommation de ces produits. C'est dans l'appropriation foncière qu'elle est encore plus manifeste. La privatisation du foncier et son accaparement par les citadins ont accompagné la modernisation des systèmes de production agricole en milieu périurbain ouest-africain.

Privatisation et marchandisation foncière périurbaines : deux processus irréversibles dominés par les citadins

De toutes les transformations observées dans le périurbain ouest-africain, celles foncières sont les plus bouleversantes pour la société rurale parce qu'elles s'inscrivent dans deux processus quasi irréversibles, la main mise citadine sur les terres des ruraux proches de la ville d'une part, et de la privatisation du foncier, d'autre part.

- La main mise citadine sur le foncier périurbain

L'emprise citadine sur les terres du périurbain de Dakar (Arnaud, 1970, Dubresson, 1979, Bellot et Denis, 1989), de Porto Novo et de Cotonou (N'Bessa, 1999), de Bamako (Diallo, 1993), d'Abidjan et de Bouaké (Chaléard, 1999) ne fait plus aucun doute. La bourgeoisie urbaine (les fonctionnaires, l'élite politique et les commerçants) a réussi à mettre la main sur le foncier périurbain. Arnaud, Dubresson et Bellot et Denis ont analysé, à Dakar, cette diffusion de l'emprise de la bourgeoisie urbaine sur le foncier périurbain et le caractère ancien de ce processus, la première propriété privée y date de 1899. D'abord par l'aménagement des colonats (terrains immatriculés au nom de l'État répartis en parcelles d'environ 2.5 hectares, et attribués en vue de leur exploitation agricole) de Sangalkam en 1939 et de Bambylor-Noflaye en 1941. En 1959, tous ces colonats sont passés aux mains des citadins au détriment des ruraux expulsés pour cause d'insuffisance de mise en valeur. Ensuite, le long de l'axe routier principal de Sangalkam imputable en partie à la promulgation de la loi sur le domaine national en 1964, et enfin par les pistes secondaires.

Facteurs institutionnel (un cadre législatif favorable à la propriété privée dès 1830, qui s'est étoffé jusqu'en 1964, avec la loi sur le domaine national, et le choix des pouvoirs publics d'aménager des colonats à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert), économique (les débouchés offerts par le marché dakarais), structurel (succession de trois mauvaises récoltes d'arachides due à des déficits pluviométriques) et sociologique (volonté de retour à la terre, aux racines paysannes de certains citadins) ont favorisé la main mise foncière des acteurs de la ville sur le périurbain dakarais, dont le phénomène des « jardins du dimanche » est un des révélateurs. Les « jardins du dimanche » sont « les parcelles de terrain à vocation rurale situées en zone semi-urbaine exploitées séparément ou cumulativement pour l'agriculture, le maraîchage et l'élevage, par des personnes qui ne résident pas dans le secteur rural, utilisent la main d'œuvre locale et exercent cette activité en complément d'une autre activité professionnelle » (Diagne, *Idem.*, p. 220). Ces « jardins du dimanche » représentent 13 000 hectares parmi les 15 000 cultivables dans la communauté rurale de Sangalkam. Ils sont le fait de fonctionnaires, des membres des professions libérales, des commerçants et parfois même de retraités.

À Cotonou et à Porto Novo, c'est en 1960 qu'a démarré ce mouvement d'acquisition des terres par les citadins, une situation favorisée par la demande des produits vivriers dans ces villes motivant des citadins, dotés de moyens financiers suffisants, à « se lancer » dans les activités agricoles. Les citadins de Cotonou ont privilégié les acquisitions foncières le long des axes routiers. Chaléard (*Idem.*, p. 99) a souligné l'emprise foncière citadine dans le périurbain d'Abidjan, de Bouaké et de Touba sous différentes formes, propriété privée pour les grandes exploitations et souvent la location pour les petites et moyennes. Le poids des grandes exploitations citadines est l'une des caractéristiques du périurbain d'Abidjan. Même dans les périmètres maraîchers aménagés autour des lacs artificiels du périurbain ouagalais, les citadins parviennent à mettre la main sur certains sites. Ainsi, sur les 87 hectares du périmètre de Boulbi, 18 hectares font l'objet d'une mise en valeur par des citadins, surtout riches soit 23 % des exploitants (Niébé, *op cit.*, p. 271). À Bamako, « peu de maraîchers sont propriétaires des terres qu'ils exploitent. Ils les louent aux bénéficiaires des droits coutumiers

ou titres définitifs moyennant le paiement d'une indemnité » (Diallo, *op cit.*, p. 119). La propriété coutumière y prédomine. La précarité de l'occupation caractérise les espaces maraîchers à Bamako et ses environs. Par contre la main mise citadine sur les concessions rurales périurbaines ne fait l'objet d'aucun doute. Il s'agit principalement de fonctionnaires aisés et de riches commerçants. Les concessions rurales sont au nombre de 300 dans la décennie 1980, avec des superficies moyennes qui varient entre 1 et 20 hectares. L'accapement du foncier périurbain par les citadins s'est fait en partie par le biais du marché.

- La marchandisation du foncier : un nouveau rapport à la terre en milieu périurbain

La marchandisation du foncier n'est que le résultat de l'intégration à l'économie de marché de la société périurbaine. Le foncier périurbain a pris de la valeur de par cette proximité avec la ville. Son accapement par les citadins s'est réalisé grâce à la marchandisation de la terre qui ne repose pas simplement sur la pression citadine, d'autres facteurs y ont contribué. La réforme foncière en est une. Arnaud (1970) et Dubresson (1979) ont constaté que l'endettement du paysan, l'importance de la somme proposée, la notabilité de l'acquéreur et la forte présence des sols dior, dont la mise en valeur n'est pas à la portée de la majorité des ruraux, sont parmi les facteurs ayant favorisé la marchandisation du foncier dans le périurbain dakarais. Le contexte économique et politico-institutionnel a été favorable aux acquéreurs. « Cette vague d'achat coïncide avec trois mauvaises récoltes d'arachide et avec l'imminence de la répartition des terres du domaine national entre les collectivités villageoises : la haute bourgeoisie se hâte de tailler des domaines tant que cela est possible sans trop de difficultés » (Arnaud, *Idem.*, p. 259).

Ce rapport de force entre citadins et ruraux est défavorable à ces derniers. Les différences de prix de vente de la terre reflètent cette situation. Là où le paysan vend l'hectare entre 15 000 et 60 000 francs Cfa au citadin, le dakarais le cède à son voisin en ville d'un montant compris entre 150 000 à 200 000 francs Cfa en 1969. Entre 1969 et 1973, 82.5 % des terrains acquis par les citadins sont vendus par les autochtones, les agriculteurs du périurbain dakarais. À Cotonou, la pression financière des acteurs urbains a été le facteur décisif dans la privatisation du foncier périurbain. « De nombreux fonctionnaires, commerçants et hommes politiques ont cherché à acheter des terres à la campagne, même s'ils n'étaient d'origine paysanne. (...) Tentés par l'argent qui leur est proposé, bon nombre de villageois (individus ou chefs de collectivités familiales) vendent une bonne partie de leur patrimoine foncier aux acquéreurs venant de Cotonou » (N'Bessa, *Idem.*, p. 277). La valeur du foncier du périurbain de Cotonou a connu une hausse en passant de 30 000 francs Cfa l'hectare dans les années 1960, à 100 000 francs Cfa dans la décennie 1970 pour dépasser les 200 000 francs Cfa en 1980. La multiplication des « domaines ruraux » des citadins à Cotonou et à Porto Novo traduit la prédominance de la notion de propriété privée dans le périurbain.

La marchandisation des transactions foncières est l'un des effets immédiats de l'interpénétration entre la ville et le rural proche en faisant voler en éclat le verrou coutumier des modes de transmission de la terre. Cela se traduit, dans la société rurale périurbaine de Cotonou, par la déstabilisation de l'équilibre foncier ancestral, l'exode rural des jeunes dépossédés de leur outil de travail vers les villes, la multiplication des conflits entre membres

d'une famille ou entre voisins, avec la rareté foncière. La contrepartie est l'offre de salaires dans les exploitations citadines, et la modernisation introduite par cette mise en valeur citadine. Cette rareté foncière en milieu périurbain, s'observe à Abidjan où les jeunes autochtones sont obligés soit de louer un lopin, soit de compter sur le bon vouloir de leurs aînés pour pouvoir pratiquer l'agriculture. Dans le périurbain dakarois, le pouvoir paysan est sapé. « C'est la capitale qui contrôle les terres utiles à ses propres besoins y compris aux portes de Rufisque » (Dubresson, 1979, p. 201). « La bourgeoisie urbaine a réussi à accaparer la majorité des terres. Or, en Afrique sahélienne, les fondements du pouvoir paysan s'appuient sur la « terre des ancêtres ». Par le biais de la privatisation et de la marchandisation du foncier, la bourgeoisie néo-coloniale a réussi non seulement à réorienter en sa faveur le système de production local, mais aussi à saper le pouvoir paysan » (Bellot et Denis, *op cit.*, p. 53).

Les contradictions de la transformation des systèmes de production agricole périurbains sont de plusieurs ordres. Cet élan des ruraux vers la modernisation, surtout de leurs techniques de production, s'est traduit par la perte de leur pouvoir sur le foncier, le soubassement de leur organisation socioéconomique et politique traditionnelle. La profondeur de ces mutations foncières, quasi irréversibles, va de pair avec la fragilité de cette entreprise de modernisation agricole. Favorisée par la ville, l'agriculture périurbaine est perpétuellement sous la menace de celle-ci. La coexistence entre agricultures commerciale et de subsistance en milieu périurbain ne s'explique que par la présence de la ville. Ces contradictions ont conduit les géographes à s'interroger sur les perspectives de l'agriculture périurbaine, une préoccupation partagée avec d'autres disciplines, les agronomes, les environnementalistes, voire les sociologues.

2.5 Fragilité de l'agriculture et de l'environnement périurbains : des incertitudes pour quelles perspectives en Afrique de l'Ouest ?

La mobilité de la couronne de l'agriculture périurbaine et ses corollaires, zonage de la production, donc d'une spécialisation dans l'espace, certes le résultat de cette concurrence entre usage agricole et urbain de l'espace, peut s'interpréter dans une perspective environnementale. La problématique est alors axée sur la cohabitation dans l'espace périurbain entre activités agricoles et urbaines. Les analyses se focalisent sur les complémentarités, les incompatibilités et la concurrence entre usage agricole et usage urbain de l'espace rural proche et ses effets sur les ressources naturelles périurbaines. L'agriculture périurbaine est perçue soit comme une opportunité pour la ville et ses acteurs, soit comme un risque, une menace pour l'humain et l'environnement périurbain. Ce problème est posé dans le système d'élevage périurbain dakarois (Guérin et Faye, 1999), dont l'importance sur le bien être des citadins et des producteurs par les apports nutritionnels et les revenus qu'il procure est certaine. Sa complémentarité avec le maraîchage ne fait l'ombre d'aucun doute. Toutefois, l'élevage périurbain qu'il soit intensif, semi intensif ou extensif, est générateur de nuisances surtout les odeurs, de risques sanitaires - épidémiologie et parasitologie -, et environnementaux avec les effluents qu'il produise. Le maraîchage n'est pas exempt de reproches, avec l'utilisation des pesticides et des déchets urbains qui représentent un réel danger pour la santé humaine et l'environnement, avec la pollution des eaux souterraines.

La pression exercée par la demande urbaine, et de l'agriculture sur les ressources naturelles de l'environnement périurbain, se traduit souvent par une dégradation et une raréfaction de celles-ci. La surexploitation des nappes de la presqu'île du Cap-Vert pour les besoins en eau potable de Dakar et de l'agriculture périurbaine a comme effet la dégradation (par l'infiltration des eaux de ruissellement drainant des pesticides et des germes pathogènes), la raréfaction de la ressource en eau (baisse du niveau des nappes qu'accentue l'irrégularité de la pluviométrie) auquel s'ajoutent l'avancement et l'affleurement de la langue salée (Mbaye et al., 1999). La diminution des potentialités en eau s'accompagne aussi d'une réduction des terres, à cause de l'avancée des dunes vives au détriment des bas-fonds, par comblement et ensablement. Cette fragilité de l'écosystème de la presqu'île du Cap-Vert est liée aux aléas climatiques et aux actions anthropiques. L'agriculture périurbaine est, de ce fait, fragile puisque tributaire des ressources, l'eau et la terre, et de la ville. Ce qu'Arnaud (Idem., p. 51) souligne par ces propos : « le paysan de la banlieue dakaroise reste dans une large mesure l'esclave des aléas climatiques, des contraintes physiques, et de la fragilité du milieu naturel. La variation des surfaces cultivées est la preuve de cette étroite dépendance du paysan vis-à-vis du milieu. Aux contraintes naturelles, s'ajoutent celles imposées par une grande agglomération ». La baisse de la production maraîchère de 1952 par rapport à celle de 1945, s'explique, d'après le géographe, par une succession d'hivernages très humides ayant provoqué une remontée de la nappe phréatique alors que la diminution des superficies cultivées, en 1968-1969, est due à la sécheresse. Cette vulnérabilité de l'entreprise de mise en valeur maraîchère dans le périurbain dakarois n'a pas non plus échappé à Dubresson (Idem.). La péjoration des conditions climatiques, principal facteur de blocage du processus de transformation des Niayes, a engendré une grave crise de production dans les années 1970. « Au total, le bilan des années 1971/1974 montre un net coup d'arrêt dans la progression des cultures maraîchères au Nord de Rufisque » (p. 186) que l'auteur impute à la sécheresse survenue durant cette période. Au Burkina Faso, le ravitaillement en eau potable de la capitale a réduit les disponibilités de cette ressource pour l'irrigation des cultures périurbaines, qu'accentue le comblement progressif des lacs aménagés par dépôt de sédiments dans les barrages. Il s'agit là de contraintes liées à la demande urbaine, d'une part, et à l'exploitation de la ressource eau à des fins maraîchères, d'autre part. Dans le périurbain de Bamako, la diminution de l'espace maraîcher « s'explique d'une part par le manque d'eau consécutif à l'assèchement des marigots et de la plupart des puits et ensuite par la montée des eaux du fleuve et de ses affluents, par l'inondation des mares et des bas fonds, et par l'engorgement des sols. » (Diallo, *op cit.*, p. 118)

Tout ceci révèle les complémentarités et les contradictions entre ville et agriculture périurbaine. La ville a favorisé le développement de l'agriculture périurbaine qui la lui rend si bien par la fourniture d'une partie de ses produits de consommation de base tout en prenant en charge le recyclage de certains de ses déchets, sans compter le nombre d'urbains qu'elle occupe. Cependant, chacun est une menace pour l'autre. La ville ne fait que repousser plus loin l'agriculture périurbaine par la concurrence de l'usage du sol et de l'eau. « L'agriculture périurbaine est menée dans des zones où l'homme, l'animal et la plante sont en concurrence pour l'utilisation de l'espace disponible. La spéculation foncière étant moins risquée comparée à l'agriculture et source d'importants revenus, le bâti progresse en zone périurbaine » (Seck, 1999, p. 142). Cette expansion urbaine dans l'aire géographique de l'agriculture périurbaine est une menace pour le citoyen compte tenu des risques sanitaires,

environnementaux qu'elle comporte, surtout dans le cadre d'une proximité dans l'espace et d'inondation.

Les perspectives de l'agriculture périurbaine en Afrique de l'Ouest se posent avec acuité. L'importance de l'agriculture périurbaine est proportionnelle à l'incertitude grandissante quant à son avenir face à la dynamique d'expansion de la ville, avec la transformation de l'espace rural en terrains d'urbanisation. Pourtant, la récurrence des inondations dans les périphéries des grandes villes africaines, surtout à Dakar, à Ouagadougou et à Lomé au cours de ce millénaire, soulève la question de la place de l'agriculture intra- et périurbaine dans les agglomérations urbaines ouest-africaines. Cette question est d'actualité dans un contexte où la multifonctionnalité de l'agriculture intra- et périurbaine est constatée, surtout à Dakar (Bâ, 2007).

La question du logement, des relations entre la ville-centre et les périphéries et de l'agriculture dans et autour de la ville ont un fort lien avec les mobilités résidentielles et quotidiennes.

3. L'approche de la périurbanisation par les mobilités spatiales

L'approche de la périurbanisation par les mobilités spatiales est appliquée aux métropoles d'Accra (Bertrand, 2004) et de Dakar (Lessault, 2005). Une lecture spatiale des dynamiques des villes ouest-africaines par la mobilité ne date pas du contexte actuel. Les géographes ont eu recours à cette approche dès les années 1970, Vernière (1973) et Mbow (1992) sont de ceux-là. Le premier, partant des mobilités résidentielles, a analysé les stratégies d'insertion des néo-citadins dans l'agglomération dakaroise en reconstituant leurs parcours résidentiels corrélés aux statuts d'occupation des logements correspondants. Il a constaté que le néo-citadin est d'abord hébergé dans la ville-centre, puis devient locataire dans les quartiers péri-centraux d'habitat précaire et enfin accède au statut de propriétaire de son logement à la périphérie, dernière étape d'un long cheminement résidentiel. Mbow observe qu'« au total, les migrations résidentielles qui ont eu lieu au cours de ces dernières décennies ont été dominées par les transferts de population du centre et des quartiers péri-centraux vers les extensions périphériques. La rénovation urbaine en est la principale cause. (...) Elle a vidé Dakar d'une part notable de ses couches sociales défavorisées qui vivaient dans les bidonvilles. » (Mbow, 1992, p. 494). L'étude des systèmes résidentiels (Le Bris É et al., 1985, Antoine et al., 1999), une forme de mobilité, pouvant s'inscrire à une échelle autre que celle de l'agglomération, dans les stratégies d'insertion urbaine, n'est pas non plus récente de même que les mobilités liées aux déplacements quotidiens, notamment les navettes domicile-lieu de travail ou autres. Cette approche a permis de souligner l'importance et l'efficacité des réseaux de voisinage, religieux, confrérique, politique et familial dans les stratégies d'insertion urbaine.

La nouveauté de l'approche par la mobilité ne serait-elle donc pas liée à l'objet d'étude, c'est-à-dire son application à la périurbanisation. « Le questionnement empirique des périphéries urbaines par la mobilité n'est pas si fréquent dans les références bibliographiques disponibles en Afrique de l'Ouest. C'est presque un paradoxe de la recherche puisque le croît démographique de l'« interface rural-urbain » procède précisément, dans un premier temps

du moins, d'une dynamique plus migratoire que naturelle » (Bertrand, 2004, p. 19). La géographe n'a-t-elle pas ouvert la voie s'agissant du périurbain ouest-africain, surtout dans la littérature francophone ? « Les approches de la péri-urbanisation privilégient désormais les conditions d'accueil temporaire ou d'insertion durable des étrangers au terroir, au détriment des conditions de leur départ volontaire ou de leur expulsion » (p. 13). Bertrand se focalise sur les mobilités résidentielles dans son étude sur Accra, alors que Lessault a combiné mobilités résidentielles et quotidiennes dans sa thèse sur la périurbanisation à Dakar. Quelle(s) démarche(s) préconisent l'approche périurbaine par les mobilités ?

3.1. La périurbanisation par les mobilités : démarche ou outils de mesure

La démarche adoptée par ces deux géographes est dans l'ensemble analogue, surtout au niveau des outils de mesure de la mobilité. Les différences résident plutôt dans l'échelle de mesure des flux. Bertrand a étudié les flux intra-urbains, c'est-à-dire « tout déménagement prenant place au sein de la région capitale, par opposition aux migrations qui sont définies comme les mouvements entrants vers ou sortants du Grand Accra. Il s'agit donc d'un flux intra-régional, principalement intra-métropolitain » (p. 20). Lessault a combiné flux intra-urbains et flux extérieurs à la métropole des ménages et des individus pour mesurer leur poids respectif dans la dynamique de peuplement périurbain.

Deux outils de mesure sont mobilisés pour appréhender ces flux. La première, dite rétrospective, ou biographique, consiste à reconstituer le parcours résidentiel du ménage et de ses membres, tandis que la seconde, de type longitudinale, s'intéresse aux orientations géographiques du mouvement résidentiel, ses motifs, ses déterminants et ses perspectives de promotion résidentielle. Les différences de démarche, entre ces deux géographes, résident également dans l'intérêt accordé au centre récepteur des mobilités résidentielles qu'elles soient intra et/ou extra-métropolitaines. Bertrand considère sa démarche comme une approche par le contexte local d'accueil, la conduisant ainsi à tenir compte de certains indicateurs (l'accessibilité, la distance aux centres urbains et aux zones d'emploi), à l'histoire des modes d'occupation et des modalités de contrôle du foncier et aux types et parcs de logements. Il s'agit à partir d'« une approche par les conditions d'accueil des migrants et des citadins mobiles dans les terroirs nouvellement urbanisés » (p. 1) de comprendre l'articulation entre la périurbanisation à des centralités métropolitaines. Lessault a combiné mobilité résidentielle et mobilité quotidienne pour mettre en valeur l'existence de centralités métropolitaines. Ces deux géographes ont noté l'importance de la dynamique centrifuge de la périurbanisation et souligné la multiplicité des centres émetteurs.

3.2. La périurbanisation : vers une dynamique centrifuge polycentrique ?

La prédominance des flux intra-métropolitains dans le peuplement périurbain est de nouveau confirmée à Dakar et à Accra. La dynamique centrifuge est le principal moteur de la périurbanisation, et ce, depuis la décennie 1980. Toutefois, elle a la particularité d'être non pas le fait d'un seul centre, mais de plusieurs. Le rôle redistributeur des centres principaux et secondaires dans la périurbanisation s'observe dans les capitales sénégalaise et ghanéenne. La centralité du District d'Accra apparaît par son poids dans ce mouvement centrifuge à côté des centres émetteurs secondaires comme celui de Tema, l'équivalent de Pikine à Dakar.

« L'effet de centralité se manifeste à « géométrie variable » sur le peuplement des périphéries métropolitaines, selon que l'on considère le foyer principal de la ville ou des pivots secondaires dans l'agglomération » (Bertrand, *op cit.*, p. 23).

La où l'urbanisme volontaire a généré un profil périurbain de type populaire, Ashaiman dans le District de Tema, Pikine à Dakar. La périurbanisation actuelle, a produit deux autres profils de périurbanisation à Accra. New Gbawé, situé dans le District de Ga, est le modèle de la propriété individualisé résultat d'une quête laborieuse et réussi d'un terrain. « La diversification rapide des statuts résidentiels et des flux financiers investis dans le parc neuf des *self-contained houses* constitue donc une tendance forte de ce deuxième profils de périurbanisation voué à priori aux classes moyennes de la capitale » (Bertrand, *op cit.*, p. 15)., Dodowa en milieu shai, présente un profil de périurbanisation où la propriété résidentielle est de types usufruitiers. L'ouverture et la circulation locative y prédominent dans un habitat de cours où cohabitent locataires et usufruitiers. Ainsi la multiplicité des centres d'émetteurs participe à la diversification des profils de périurbanisation, et révèle l'importance des effets de proximité géographique dans cette nouvelle génération de périurbanisation à Accra, alors qu'à Dakar, Lessault avance l'existence d'effets de ségrégation.

3.3. Effets de proximité géographique et de ségrégation dans la périurbanisation

La proximité géographique participe, selon Bertrand, à la diversification des profils de périurbanisation. Dans leurs parcours résidentiels, les citoyens privilégient l'environnement géographique proche dont ils sont le plus familier, d'où ils peuvent disposer de réseaux pouvant leur faciliter leur insertion. « Tout se passe donc comme si la mobilité géographique métropolitaine procédait par bonds en série mais chacun de courte portée géographique, en orientant les citoyens préférentiellement au sein d'un même district, d'un environnement localisé, d'une même localité, d'un même domaine foncier, voire d'un même quartier ». (Bertrand, *Idem.*, p. 24). Ainsi, « l'insertion dans les périphéries métropolitaines relève donc à la fois de logiques locales de terroir et de logiques métropolitaines de flux » (Bertrand, *Idem.*, p. 27). Le choix de localisation des citoyens d'Accra procède ainsi d'arbitrage en fonction des avantages liés aux contextes locaux périurbains. Il peut s'agir d'un choix par contrainte économique pour s'approcher des bassins d'emploi de même que la localisation périurbaine peut relever d'une logique d'échappatoire à la pression sociale et physique des cours de la ville-centre.

Là où Bertrand met l'accent sur l'effet de proximité géographique dans les choix de localisation dans le périurbain, Lessault privilégie les articulations entre mobilités résidentielles et mobilités quotidiennes en vue d'établir l'existence de liens entre métropolisation, périurbanisation et ségrégation.

L'approche par la mobilité a mis en évidence les dynamiques de peuplement et d'occupation résidentielle du périurbain et ses articulations à l'ensemble métropolitain et des effets de proximité géographique dans la périurbanisation. Toutefois, l'approche par les mobilités, n'éclaire pas sur les dynamiques de production de l'espace périurbain. Elle a mis l'accent sur les stratégies d'occupation résidentielles autour d'arbitrages en fonction de la localisation de

l'offre résidentielle périurbaine et des réseaux susceptibles d'en faciliter l'accès et non sur les dynamiques de production foncière et immobilière. Le périurbain ouest-africain tel qu'étudié par ces trois approches, apparaît comme un espace des cohabitations problématiques.

C. Le périurbain : espace des cohabitations problématiques

Il ressort de cette analyse que le périurbain est un espace des cohabitations problématiques qui se situent à trois niveaux; des usages, des acteurs et de la mise en valeur de l'espace.

1. Usages agricoles et usages urbains : une compétition régulée par le marché du foncier ?

La production de l'espace périurbain révèle des problèmes de cohabitation entre les usages agricoles et usages urbains de l'espace, souvent posés d'un point de vue environnemental, ce n'est qu'un des aspects des difficultés liées à cette proximité géographique. Aujourd'hui, cette cohabitation se pose, surtout au regard de la multifonctionnalité des usages agricoles du périurbain, condamnés à laisser progressivement la place à des usages urbains au fur et à mesure que le front d'urbanisation progresse. Cette disparition inéluctable des usages agricoles de l'espace périurbain soulève la question du devenir des acteurs, notamment les ruraux et les néo-citadins, pour qui l'agriculture constitue la principale source de revenus. Or, dans les villes ouest-africaines, souvent, ce ne sont pas les fonctions urbaines productives qui se substituent aux usages agricoles dans le périurbain, mais les usages résidentiels en jouant sur la rente foncière et immobilière. Si nous en tenons à la loi du marché de l'offre et de la demande, ce phénomène devient inéluctable. Par contre si nous prenons en compte les multiples fonctions de l'agriculture périurbaine (économique, sociale, environnementale, touristique), elle apparaît comme une valeur ajoutée supplémentaire à l'usage résidentiel de par ses aménités, ses fonctions sociales et récréatives, les revenus et les services de proximité qu'elle favorise. Ainsi, l'agriculture en milieu périurbain, peut inscrire l'espace résidentiel dans un cadre de vie à forte valeur ajoutée environnementale et nutritionnelle comparée à celui de la ville ouest-africaine. Au-delà des exigences propres à chacun de ces usages, la cohabitation entre usages agricoles et usages urbains pose des problèmes d'ordre économique (rapport entre la valeur du foncier et la valeur marchande de l'usage à y investir, quels revenus de substitution à ceux procurés jusqu'alors par l'agriculture aux ruraux ?), politique (question de la régulation entre usages agricoles et usages non agricoles dans le périurbain), environnemental (quelle cohabitation moins compromettante pour le citoyen et le rural entre usage agricole et usage urbain de l'espace périurbain ?). Ces problèmes de cohabitation entre usages agricoles et usages urbains de l'espace périurbain ouest-africain semblent, pour le moment, être régulés par le marché au détriment des premiers en l'absence d'une volonté politique.

Le périurbain pose aussi un problème de cohabitation sur le plan de la mise en valeur de l'espace. En termes résidentiel, le projet urbain étatique fait face aux initiatives populaires, coutumières, spontanées ou irrégulières de production foncière et immobilière. Cette cohabitation pointe de prime abord les limites de l'urbanisme d'État et de ses contradictions, de même qu'elle pose la question de la pertinence des référentiels publics de production des espaces urbains ouest-africains. L'analyse des usages agricoles du périurbain laisse également

apparaître des différences de capacités de mise en valeur de l'espace entre ruraux et citadins. Les typologies des exploitations agricoles de l'approche agricole du périurbain l'illustre puisqu'elle oppose, en quelque sorte, des acteurs, par leur capacité de mise en valeur de l'espace et leur statut de citadins et de ruraux.

2. Ruraux et citadins, entre le terroir et la ville

Le périurbain met en parallèle deux projets de société, avec des conceptions et des stratégies d'organisation de l'espace différentes. La société rurale structure son espace ou terroir à partir de l'habitat, notamment le village qui « réunit des groupes de parenté sans liens, ou sans liens proches, entre eux, appartenant à des lignages, voire à des clans ou des ethnies différents, unis par un contrat social pour l'exploitation et l'organisation d'un espace » (Dubresson et Raison, *op cit.*, p. 135). L'organisation du terroir repose sur l'articulation dans l'espace entre le travail (la sphère productive) et l'habitat (le cadre de reproduction de la société), entre les deux navigue la sphère symbolique. Ceci est valable aussi pour la société urbaine, même si à côté de ces deux fonctions s'ajoute celle récréative. Cette organisation peut être plus ou moins efficace selon les contextes et la conception que la société a de l'espace.

La société urbaine en train de se déployer sur le périurbain est plutôt un fragment de celle-ci, partagée entre la volonté de se rattacher à la ville, surtout sur le plan fonctionnel, tout en s'efforçant d'être en symbiose avec son environnement d'accueil soit en accélérant sa transformation vers l'urbain, soit en préservant ses spécificités rurales. L'insertion, l'exclusion, la marginalisation du citadin résidant en milieu périurbain est jusqu'ici analysée à partir de ses relations avec la ville. Le projet résidentiel se situe dans le périurbain alors que le travail est au cœur de la ville. Quant à la fonction récréative elle est entre la ville et la campagne. Tout dépend du profil de l'acteur résidentiel. D'aucuns peuvent le situer en ville alors qu'elle est, à la fois, en ville et dans le rural proche pour ceux qui considèrent le périurbain comme un espace à la fois résidentiel et récréatif. Le développement périurbain en tant qu'extension spatiale de fonctions urbaines, pose la question des liens entre celles-ci au reste de la ville et à l'existant.

Il ne s'agit pas simplement de fonctions, derrière celles-ci, il y a des modes de vie. La grande famille rurale n'a rien à voir avec celle urbaine plus réduite et plus centrée sur le ménage. Le modèle de la famille élargie n'est pas la référence chez les citadins ayant choisi le périurbain en tant qu'espace résidentiel. Le projet résidentiel est principalement centré sur le ménage. Chez les agriculteurs où la sphère productive et le cadre de la reproduction sociale ne sont pas étanches, l'exploitation est familiale ou semi-familiale.

La cohabitation entre société urbaine et société rurale dans le périurbain est problématique tant pour les ruraux que pour les citadins. Le déploiement de la société urbaine dans l'arrière pays rural proche désarticule l'organisation spatiale de la société rurale puisqu'elle se fait au détriment de la sphère productive paysanne. Du côté des ruraux, la question est de savoir comment vont-ils réagir par rapport à cette nouvelle donne ? Créer de nouvelles articulations entre la sphère productive et le cadre de la reproduction sociale sur le modèle de la société urbaine en reconfigurant leur relation au terroir. Influencer le projet urbain pour qu'il prenne en compte leurs préoccupations, la spécificité de leur organisation sociale et spatiale de base.

Le périurbain est de ce fait un espace des possibilités. Possibilité de réalisation de projets résidentiels, entrepreneuriaux, d'émergence d'un nouvel ordre socioéconomique mi-urbain mi-rural et d'innovation sur ces plans.

La cohabitation entre acteurs citadins et ruraux peut ainsi être analysée en termes d'opportunités de développement socioéconomique et politique. Elle peut s'avérer aussi déstabilisatrice des fondements socioéconomiques de la société rurale, de son identité, et génératrice de situation de marginalisation ou d'exclusion sociale des citadins, ce qui revient à pointer les limites de cette proximité spatiale entre ville et campagne. Elle peut susciter des réactions positives comme négatives. Tout dépend de la manière dont elle va se faire. Vernière a montré les relations délicates entre autochtones et néo-citadins. Ainsi, selon que les ruraux participent ou non à la dynamique de production de la banlieue résidentielle, l'accès des citadins à la banlieue agricole varie. Les citadins qui ont eu recours aux logiques foncières coutumières pour s'installer dans les villages autochtones, ont eu un accès plus facile à la terre pour pratiquer une activité maraîchère. Alors que pour les autres, ce sont des relations d'exploitation par le biais de la location de la terre et/ou du salariat qui prédominent. La gestion de l'espace périurbain se pose, avec cette cohabitation d'acteurs et d'usages que l'on ne rencontre nul par ailleurs.

La dynamique spatiale périurbaine se caractérise par un essaimage de la fonction résidentielle sans que cette dernière soit accompagnée de véritables fonctions productives. Il est rarement question d'une structure spatiale organisée, fonctionnelle et multipolaire obéissant à une stratégie gestionnaire et de planification du développement spatial. Les extensions périphériques se juxtaposent de manière désordonnées. La dynamique spatiale périurbaine apparaît comme le résultat d'imbrications fortuites de paysages agraires et urbains, lesquelles traduisent différentes stratégies d'occupation de l'espace faisant que les grandes villes africaines apparaissent « comme des chaos en construction » (Le Bris, 1996, p. 165) « tant est vertigineuse la vitesse de croissance et tant sont brutales les métamorphoses des paysages urbains » (p. 164). L'organisation spatiale de Bamako décrite par Kouma (1993) l'illustre. Elle repose sur un plan étoilé des quartiers européens, prolongé par un plan quadrillé de quartiers populaires africains, auquel s'est juxtaposée une disposition désordonnée des extensions périurbaines autour des noyaux villageois. Ces extensions périurbaines qu'elle qualifie d'anarchiques font que « le district a l'allure d'un gros village plus que d'une ville moderne » (p. 49). La déficience des services et des infrastructures de base dans le périurbain découle de ces carences de gestion de son développement spatial qui ne fait souvent l'objet d'aucune anticipation et réflexion collective s'inscrivant dans le long terme. La donne va-t-elle changer dans ce contexte de décentralisation ?

Tout ceci révèle la complexité de la périurbanisation des villes ouest-africaines, confrontées à un étalement urbain difficile à inscrire dans une dynamique de gestion collective. La périurbanisation compte tenu de ses dynamiques spatiales et socioéconomiques, constitue un défi méthodologique pour celui qui veut l'appréhender, ce qui apparaît dans la (ou les) définition (s) des trois approches.

3. Le périurbain ouest-africain : des définitions pour quelle(s) réalité(s) géographique(s) ?

Les études géographiques sur le périurbain ouest-africain remontent à la seconde moitié du siècle précédent. Durant cette période, il faut opérer une distinction entre une phase où l'étude du périurbain s'inscrit dans une problématique spécifiquement urbaine. L'objet d'étude est la ville plutôt que le périurbain. C'est le cas durant la décennie 1960. L'on cherche en vain l'usage du concept de périurbain dans la littérature francophone de cette époque puisque le concept a fait son apparition dans les années 1970 en France. Ce sont dans les concepts de banlieue, de suburbanisation, de rurbanisation et de périphéries qu'il faut chercher ce qui relève du périurbain. À partir de la décennie 1970, les véritables études géographiques sur le périurbain ouest-africain commencent, avec cependant, un usage encore timide du concept de périurbanisation, la (ou les) périphérie(s) est souvent utilisée pour qualifier cette réalité géographique. La différence entre banlieue et périphérie devient de plus en plus précise dans l'usage de ces notions. Il faut attendre les années 1980 pour que les concepts de périurbain et de périurbanisation soient plus fréquents dans le vocabulaire des géographes travaillant sur l'ouest-africain, au point que le phénomène périurbain devienne un objet d'étude spécifique.

3.1. Banlieue, périphérie, suburbain : où se situe le périurbain ?

Deux temps se distinguent dans la définition du périurbain en Afrique de l'Ouest, le premier est celui de la banlieue englobante, correspond aux trois premières décennies de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, et le second où la périurbanisation est définie par rapport à la banlieue continue, avec une séparation, l'affirmation de la réalité géographique périurbaine, vers une autonomie conceptuelle.

Le périurbain dans la banlieue

La réalité géographique qualifiée de banlieue durant les trois premières décennies de la seconde moitié du siècle précédent en Afrique de l'Ouest, englobait le périurbain dans son acception contemporaine. La banlieue, zone de rencontre entre influences urbaines et influences rurales (Seck, 1970), de métamorphisme, de contact entre la ville et la campagne (Laurent, 1972), est synonyme d'extensions périphériques (Vernière, 1973). La banlieue telle qu'elle est définie par ces géographes se caractérise par une situation d'entre deux, ni ville ni campagne, une zone d'interaction entre ces deux mondes, qui donne lieu à un paysage métissé et inachevé (Laurent, Idem...). Dans une telle acception, la banlieue ne diffère pas du périurbain tel que nous le connaissons aujourd'hui.

Des géographes n'ayant pas limité leur étude de la banlieue dans ses attributs à la fois urbains et ruraux, ont essayé de la délimiter dans l'espace géographique en s'appuyant sur des critères morphologiques (densité du bâti), fonctionnels (relations d'approvisionnement et de travail), paysagers (marque de l'empreinte physique de la ville) et sociaux (peuplement hétérogène). Ces critères fondent la définition de la banlieue de Dakar proposée par Seck (1970). Par banlieue, ce géographe entend la zone d'action directe de la ville « caractérisée par les installations techniques dépendant directement de la ville, par des marques nombreuses de

l'expansion urbaine (...) et enfin par des relations quotidiennes d'approvisionnement et de travail très étroites. » (p. 179).

À y regarder de près, cette zone d'action directe correspond plutôt à la zone suburbaine, c'est-à-dire l'espace rural situé à proximité immédiate du front d'urbanisation, donc le périurbain proche de la ville ou la frange périurbaine, ce que retient Sirven (1972) dans sa définition du suburbain à Bouaké, c'est-à-dire l'espace où la ville phagocyte les terres cultivables, transforme l'habitat, l'économie et la vie quotidienne. Ceci fonde également la définition de la suburbanisation de Laurent (Idem.) qui considère Pikine et Grand Yoff comme la banlieue suburbaine de Dakar. La banlieue ou « le vaste ensemble périurbain » couvre, d'après ce géographe, toute la région de Dakar. C'est partant de l'éloignement de la ville, de la cohérence et du caractère individualisé des unités que Laurent propose une typologie de la banlieue de Dakar. La banlieue qu'il présente comme étant en symbiose avec Dakar, n'est rien d'autre que la zone d'action directe de cette ville retenue par Seck. La banlieue située au-delà, la zone d'action indirecte de Dakar, qualifiée de banlieue lointaine par Laurent (1970) ou de non banlieue par Seck (1970) quoique entretenant des relations particulières avec Dakar, n'est rien d'autre que la zone de rurbanisation, à proximité immédiate de la campagne où l'aspect rural est encore plus marqué que l'influence urbaine. Arnaud (1970) a opéré cette distinction entre la banlieue maraîchère proche située dans la zone suburbaine et la banlieue maraîchère lointaine, le secteur de la rurbanisation. Pikine-irrégulier est pour Vernière (1973) « ce front pionnier ni ville ni campagne » implanté en milieu rural, donc le périurbain proche, le suburbain ou la périphérie urbaine. Suburbain, périphéries urbaines et banlieue recouvrent la même réalité géographique chez Vernière. Il s'agit en quelque sorte du périurbain avec des nuances en fonction de l'éloignement à la ville-centre et/ou de la proximité du front d'urbanisation. La suburbanisation suppose que l'espace rural proche est déjà engagée dans cette mutation vers la ville en commençant à perdre son caractère rural au profit du bâti au moment où la périphérie vient d'être atteinte par le processus tandis que la rurbanisation concerne l'espace qui est en phase de démarrage de réception du processus, avec la prédominance de l'agriculture périurbaine. Vernière définit d'ailleurs les périphéries comme les franges atteintes par l'urbanisation.

La définition du périurbain ouest-africain des trois premières décennies de la seconde moitié du 20^{ème} siècle est plus fonctionnelle, descriptive que conceptuelle. Le périurbain est ainsi la banlieue discontinue sous la plume des géographes de cette période. La banlieue englobe le périurbain, mais à partir des années 1980, s'opère progressivement une distinction entre la banlieue continue et le périurbain, c'est-à-dire l'espace discontinue proche de l'agglomération urbaine.

Le périurbain : une réalité géographique à part

Dans les années 1980, le concept de périurbain commence à acquérir son autonomie par rapport à la banlieue. La banlieue se limite de plus en plus dorénavant à l'espace bâti continu autour de la ville, en perdant progressivement son aspect d'entre deux pour devenir exclusivement urbaine. Le périurbain acquiert le statut d'objet d'étude à part, un phénomène avec ses concepts à inscrire dans la recherche scientifique. C'est ce que vient consacrer l'ouvrage intitulé « la péri-urbanisation dans les pays tropicaux » (Vennetier, 1989), qui traite

exclusivement de cette réalité géographique. Toutefois, l'on cherche en vain une définition commune du péri-urbain des auteurs de ce manuscrit. L'accent est plutôt mis sur la nature, l'intensité et les formes de la péri-urbanisation. La définition du concept de périurbain n'est pas au centre des préoccupations de ces auteurs. Il ne s'agit donc pas d'une rupture dans l'analyse conceptuelle de la périurbanisation. L'acception du périurbain est plutôt à chercher dans la description du phénomène, à ses aspects fonctionnels et pratiques. La rapide croissance urbaine des villes du Sud, surtout africaines, n'a pas facilité la tâche aux géographes dans l'appréhension du phénomène périurbain. Ce qu'admet Steinberg (1993, p. 10) lorsqu'il avance que dans « les périphéries des pays en développement, en particuliers les nouveaux quartiers populaires habités par les immigrants ruraux récents, là aussi il est difficile de distinguer ce qui est banlieue continue et périurbain discontinu ». À partir de la décennie 90, la différence entre la banlieue et le périurbain se fonde de plus en plus sur la discontinuité spatiale.

3.2. Le périurbain : l'espace discontinu, l'au-delà de la banlieue entre usage agricole et usage urbain

La différence entre la banlieue et le périurbain devient de plus en plus nette, le premier concept n'englobe plus le second. C'est par rapport à la situation au front d'urbanisation que réside la différence entre la banlieue et le périurbain. La banlieue se situe derrière le front d'urbanisation et le périurbain devant. Ce front d'urbanisation équivaut au suburbain, c'est-à-dire l'espace rural proche en phase d'urbanisation complète. Le périurbain est alors « l'ensemble véritablement concerné par la phase conquérante d'urbanisation » (Mainet, 1993, p. 133) et se situe dorénavant au-delà de la banlieue. Une telle définition réduit le périurbain à une dynamique centrifuge urbaine, voire un processus essentiellement résidentiel (Haeringer, 1993). C'est la définition du périurbain de Lessault (2005) pour qui « il débute là où se termine la banlieue dense et s'étend sur l'ensemble des espaces ruraux affectés par l'expansion urbaine récente sous toutes ses formes. Il comprend l'ensemble des espaces résidentiels périphériques de constitutions qui sont nés de la croissance spatiale de la banlieue... » (p. 105), ce qui est restrictive.

C'est du côté de l'approche par l'environnement agricole de la périurbanisation que l'on retrouve une définition du périurbain prenant en compte la réalité géographique de ce phénomène dans son ensemble. Le périurbain est l'espace sur lequel « la ville exerce cette influence non seulement en termes de marché, mais également en termes de ressources sur lesquelles s'exerce une alternative entre usage agricole et usage urbain » (Moustier, 1998, p. 30). Cette définition met l'accent sur la compétition entre usage agricole et usage urbain de l'espace. L'aire de cette compétition correspond à l'espace périurbain, est circonscrite dans un rayon d'environ 30 à 50 kilomètres autour du centre urbain, avec des variations de distances selon les contextes urbains. Cette définition est la plus satisfaisante parmi celles proposées jusqu'ici parce qu'elle embrasse à la fois les aspects urbains et ruraux du périurbain, et présente également l'intérêt d'être plus conceptuelle alors que les définitions présentées jusqu'ici sont plutôt descriptives, plus collées à la réalité physique.

La définition du périurbain comme l'espace des alternatives entre usage agricole et usage urbain nous en faisons nôtre. Mais avant de proposer notre définition du périurbain, il est

important de faire la distinction entre ce concept et celui de périphérie. Ces deux concepts ne désignent pas la même réalité. Quelle est la différence entre périphérie et périurbain, où s'arrête la périphérie et où commence le périurbain ?

La périphérie n'existe qu'en relation à un centre. Les relations centre-périphérie peuvent être géographiques, politiques et socio-économiques, voire religieux ou culturels. C'est sur l'aspect géographique que va se limiter l'analyse puisqu'il est question de délimiter la périphérie et le périurbain dans l'espace, surtout par rapport à la dynamique physique spatio-temporelle de la ville. Sur le plan géographique, la périphérie est définie par sa localisation et sa distance par rapport au centre de la ville. Dans sa dimension spatiale, la périphérie urbaine désigne l'espace autour d'un centre ou les extensions autour d'une ville. Ces extensions autour de la ville font partie de l'agglomération. Il s'agit de la banlieue qui, certes présente des caractéristiques morphologiques et socio-économiques différentes de la ville, mais en fait partie par la continuité du cadre bâti. Le périurbain « qualifie généralement un espace périphérique en situation de discontinuité par rapport à une agglomération urbaine » (Lassault et Lévy, 2003). Si la périphérie urbaine ou la banlieue désigne une extension en formation de l'agglomération, le périurbain est, par contre, « le résultat d'un processus complexe d'éclatement spatial de l'agglomération, qui traduit d'une certaine manière l'extension de la périphérie de cette agglomération et des espaces périphériques de la périphérie » (Lacour al., 1981). La définition subtile de ces auteurs apporte toutes les nuances et distinctions à faire entre la périphérie et le périurbain. La périphérie de cette agglomération renvoie à la suburbanisation, c'est-à-dire l'espace périurbain en voie de densification, de rattachement à l'agglomération alors que les espaces périphériques de la périphérie désignent le périurbain qui est l'espace périphérique autour de la banlieue. La périphérie urbaine est interne à l'agglomération alors que le périurbain lui est externe. L'espace périphérique à l'agglomération équivaut au périurbain. De plus, la périphérie urbaine renvoie directement à la ville alors que le périurbain, par sa situation géographique, se place dans une position d'interface entre la ville et la campagne. Le périurbain, à la différence de la périphérie urbaine, rend compte d'une double appartenance ou influence à la fois urbaine et rurale. Les périphéries urbaines sont désormais pour nous synonymes de banlieues. Le périurbain qualifie l'espace qui se situe au-delà de la périphérie urbaine de l'agglomération, c'est-à-dire l'espace périphérique situé au-delà de la banlieue. La distinction entre périphérie urbaine et périurbain faite, quel contour et quelle définition donner au périurbain ?

Les principes sur lesquels reposent notre définition du périurbain sont les suivants :

- Discontinuité spatiale par rapport à l'agglomération urbaine ;
- Continuité du phénomène marqué par une double dynamique spatiale d'extension vers les campagnes et de rétrécissement par rapport à l'avancée de la ville ;
- Proximité géographique par rapport à la ville et à la campagne se traduisant par des différentiels de manifestation spatiale du phénomène ;
- Existence d'une alternative entre usages agricoles et usages urbains de l'espace ;
- Espace de cohabitation entre des acteurs et des institutions rurales et urbaines ;

Le périurbain est l'espace mobile, proche et discontinu par rapport à l'agglomération urbaine, marqué par une double dynamique de rétrécissement par rapport à l'avancée du front d'urbanisation et d'expansion vers la campagne où cohabitent, dans une proximité

géographique, des usages, des acteurs et des territoires concurrents aux attributs entre l'urbain et le rural, lesquels produisent des configurations socioéconomiques et spatiales différenciées. Cette cohabitation d'usages, d'acteurs et de territoires entre l'urbain et le rural constitue une des difficultés à appréhender le périurbain dans sa globalité.

3.3 La périurbanisation : la difficulté à étudier le processus dans sa globalité

La périurbanisation est un processus complexe, une complexité qu'elle tire de sa situation d'entre deux entre ville et campagne. Les approches, centrifuge et par les mobilités, ont privilégié les dimensions urbaines du processus. L'approche par l'agriculture a mis l'accent sur les questions agricoles et environnementales. Est-ce une question de spécialité ? Les géographes ruralistes s'occupent de la problématique agricole périurbaine tandis que les spécialistes de l'urbain se concentrent sur cet aspect. Ainsi peu de géographes ont traité le périurbain des villes ouest-africaines dans sa globalité, c'est-à-dire en tenant compte à la fois des transformations observées tant sur le plan des systèmes de production agricoles qu'au niveau du déploiement spatial des activités urbaines, notamment résidentielles. Seuls, quelques géographes ont combiné ces deux points bien qu'ils soient des spécialistes de l'urbain ou du rural. C'est le cas de Sirven (1972), de Dubresson (1979) et de Vennetier (1989). Le premier a étudié tous les aspects socioéconomiques, démographiques et politiques des villages suburbains de Bouaké. Le second a, dans son étude sur l'espace industriel Dakar-Rufisque, prolongé ses recherches sur le périurbain dakarois où il a étudié l'entreprise de mise en valeur agricole. Le dernier a étudié le périurbain de Cotonou en tenant compte de ses aspects urbains et agricoles. D'autres géographes ont d'abord étudié l'aspect agricole pour ensuite en venir aux dimensions urbaines ou l'inverse. N'Bessa (1989, 1999) est de ceux là, après s'être d'abord focalisé sur l'aspect résidentiel du périurbain de Cotonou, il a ensuite, dix ans plus tard, étudié les transformations induites par le développement agricole. Tout ceci révèle la difficulté à étudier le périurbain dans sa globalité, c'est un véritable défi méthodologique.

En outre, rendre compte de l'organisation de l'espace périurbain peut s'avérer délicate lorsqu'il s'agit de proposer un modèle de développement spatial. Ce n'est pas notre ambition ici. Le modèle de type centre-périphérie a prévalu chez les géographes qui ont étudié la dimension résidentielle du périurbain. Les géographes ruralistes et les agronomes ont décelé dans le déploiement spatial des systèmes de production, le modèle d'organisation radioconcentrique de Von Thünen. Il s'agit d'une organisation spatiale partielle puisqu'elle ne prend pas en compte les autres aspects du périurbain. Dynamiques de types centre-périphérie et auréolaires, combinées, expriment mieux la réalité.

Le modèle territorial ne rend-il pas au mieux, les dynamiques d'organisation spatiale de la périurbanisation en intégrant les dynamiques spatiales de type centre-périphérie par les réseaux. C'est une forme d'organisation de l'espace qui est loin d'être neutre, surtout lorsqu'il s'agit de poser le problème du périurbain en terme de gouvernance. Elle présente d'ailleurs l'intérêt de constituer un cadre d'observation des pratiques de gestion et de développement de l'espace périurbain, ce qui est loin d'être le cas du modèle radioconcentrique qui n'est qu'une interprétation théorique rationnelle des dynamiques spatiales périurbaines. Les particularités du développement du périurbain au Sénégal confirment l'intérêt d'une approche territoriale

de la périurbanisation.

D. Particularités de la périurbanisation au Sénégal ?

La périurbanisation des villes ouest-africaines telle que nous l'avons analysée ne doit-elle pas être relativisée compte tenu des spécificités propres aux contextes nationaux ? Le périurbain des villes sénégalaises va nous servir d'illustrations pour essayer de nuancer la comparaison établie à l'échelle de l'ouest-africain, en mettant l'accent sur les particularités du développement du phénomène autour de trois éléments. Le premier est propre au périurbain dakarais, c'est-à-dire une périurbanisation entre dédoublement urbain et entreprise de modernisation agricole dans un cadre géographique spécifique. Le second a trait à la cohabitation en milieu périurbain de collectivités locales de statuts différents et le troisième concerne l'importance du fait religieux dans le développement périurbain au Sénégal.

1. Dakar : une périurbanisation entre dédoublement urbain et modernisation agricole dans un cadre géographique spécifique

S'il y a une spécificité de la périurbanisation dakaraise durant la seconde moitié du siècle précédent, elle réside plutôt dans la combinaison entre un dédoublement urbain et une entreprise de modernisation agricole dans un cadre géographique spécifique. La ville nouvelle de Pikine, à 15 kilomètres de Dakar, est « un phénomène propre à la croissance de Dakar » (Laurent, Idem., p. 776). Pikine est aujourd'hui la deuxième ville du Sénégal alors que sa création remonte en 1952. Ce dédoublement urbain est observable dans d'autres villes ouest-africaines, notamment à Accra, avec Tema. Cependant, à Dakar, ce dédoublement urbain s'accompagne d'un projet de modernisation agricole du périurbain avec l'installation d'agro-industries. Le projet de modernisation agricole visait à répondre à la demande dakaraise et à contribuer à l'équilibre de la balance commerciale du Sénégal grâce aux importations de fruits et de légumes. C'est dans cette volonté politique de promouvoir à la fois le périurbain agricole et le périurbain résidentiel que réside pour nous la particularité de la périurbanisation de la capitale sénégalaise plus que sur sa configuration géographique de presque île qu'elle partage avec Conakry. C'est dans cette apparente contradiction entre la coexistence d'une grande ville nouvelle créée ex-nihilo et un véritable projet de modernisation agricole périurbaine. De plus, la fonction récréative que comporte cette entreprise de mise en valeur agricole du périurbain, avec le phénomène des « paysans du dimanche », isole le cas dakarais des autres villes ouest-africaines. La périurbanisation des villes sénégalaises pose aussi un véritable problème de cohabitation entre les collectivités locales urbaines et rurales.

2. Une cohabitation problématique entre territoires ruraux et urbains : de nouveaux rapports de force entre villes et campagnes

Les relations tendues entre les collectivités locales de statuts urbains et ruraux caractérisent le périurbain de nombreuses villes du Sénégal. La dynamique d'extension spatiale de la ville sénégalaise pose problème aux communautés rurales qui contestent, de plus en plus, la manière dont elle se fait dans leur terroir parce qu'elles ne veulent plus s'afficher comme les

victimes de la ville. Elles exigent d'avoir leurs mots à dire sur les extensions urbaines dans leur territoire administratif. C'est désormais un rapport de force qui s'instaure entre les pouvoirs publics locaux ruraux et urbains en milieu périurbain. Chacun veut organiser le développement spatial urbain, mais à sa faveur. L'étalement urbain par phagocytose de la campagne sous le regard passif des ruraux du périurbain n'est plus de mise. Ceci est valable dans le périurbain de Thiès (Tall et Tine., 2002, Guèye et Tall, 2003), de Mbour (Guèye et Tall, Idem.), de Saint Louis (Magrin, 2005) et de Dakar. Là où les autorités municipales se préoccupent de l'extension de leur ville, les élus locaux des communautés rurales se soucient de la préservation des terres agricoles et du partage des retombées financières des lotissements. Il s'agit de ne plus laisser la ville réaliser des lotissements sur le périmètre des collectivités locales rurales, mais de prendre les devants en organisant son extension. Les relations conflictuelles entre la ville de Thiès et la communauté rurale de Fandène, la ville de Mbour et la communauté rurale de Malicounda, la ville de Saint Louis et la communauté rurale de Gandon, portent principalement sur l'extension spatiale de la ville, sur la place de l'agriculture dans le périurbain, et parfois sur des questions environnementales. Á Mbour « les communautés rurales s'opposent désormais à l'extension de la ville sur leur terroir » (Guèye et Tall, Idem., p. 113), ce qui est valable dans le périurbain de Thiès et de Saint Louis. La question de fond est le partage des retombées fiscales et politiques des lotissements. Le lotissement est souvent l'instrument de consolidation du pouvoir politique des conseils municipaux et ruraux. Le flou grandissant qui existe au sujet des limites administratives entre la ville et les communautés rurales périurbaines est inquiétant. Rien n'est fait pour éclaircir cette situation parce qu'elle est voulue par la ville dans la mesure où c'est, désormais, la seule façon de prendre au dépourvu la communauté rurale. Guèye et Tall (*op cit.*) ont mis en valeur l'originalité des « Bay dek » à Mbour, c'est-à-dire une stratégie d'occupation de l'espace périurbain qui « mobilisent des familles ou des villages entiers qui s'établissent en périphérie et qui essaient de combiner activités rurales et activités urbaines, au moins avant leur intégration dans le tissu urbain » (p. 116). Ces acteurs ruraux jouent sur les flous au sujet des limites entre communes et communautés rurales pour s'installer. La ville les instrumentalise pour étendre son emprise spatiale sur le périurbain en réalisant des restructurations.

L'administration centrale au lieu de dissiper ce flou ne fait que l'entretenir. Les enjeux sont parfois très importants, surtout à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Cette cohabitation problématique entre villes et communautés rurales est l'un des tournants du développement périurbain au Sénégal, et ce, depuis la promulgation des lois de la décentralisation de 1996. Les géographes ont rendu compte de cette cohabitation problématique dans les villes de Thiès, de Saint Louis, de Mbour et de Kaolack.

3. L'importance du fait religieux dans la périurbanisation

L'importance du fait religieux dans le développement urbain en général et périurbain en particulier, constitue une des particularités de certaines villes du Sénégal. Ce fait ne concerne pas exclusivement le périurbain des villes religieuses comme Touba et Tivaouane pour ne citer que ces deux exemples. Il s'observe aussi dans le périurbain dakarois et d'autres villes. Khouma (2007) a révélé les stratégies d'appropriation foncière de l'actuel Khalife de Tivaouane à Diamniadio. Dans la communauté rurale de Sangalkam, nous avons pu observer

la présence de promoteurs dont l'offre s'adresse à une certaine communauté religieuse. Les infrastructures prévues dans le programme de même que les modalités d'acquisition de la parcelle et/ou du logement obéissent à des principes religieux, et non à ceux du système bancaire. Il est ici question de stratégies de regroupement en milieu périurbain sur la base d'affinités religieuses.

C'est dans le périurbain de Touba où le fait religieux est le plus manifeste. Le pouvoir du Khalife sur le foncier périurbain ne fait l'objet d'aucune contestation tant par l'État que par les villageois. La territorialisation mouride par une double dynamique spatiale de concentration urbaine à Touba et de dissémination dans le rural autour, leur a permis d'avoir une légitimité sur le foncier dans un rayon de 30 km à partir de la grande mosquée (Guèye, 2000). La relation entre la ville religieuse et son périurbain est fonction de la dynamique d'expansion spatiale de celle-ci. Dans un premier temps où Touba cherchait à consolider son assise urbaine, le pompage systématique de la démographie de l'arrière pays rural et le mitage de celui proche, était la règle. Ceci a conduit, dans un second temps, à l'intégration de nombreux villages périurbains dans le tissu urbain de la ville. Cependant, à partir de la décennie 90, les villages périurbains commencent à devenir de véritables récepteurs d'abord des immigrants des villages proches, puis de ceux venant de tous les coins du pays. C'est un effet de compensation par rapport à la période précédente pour les localités situées dans un rayon de 5 km (Thiam, 2008).

À Touba, c'est une organisation spatiale de type villageoise qui s'est déployée dans l'espace grâce à l'outil du lotissement. Il s'agit, pour Guèye (Idem.), d'une mutation progressive du système de gestion foncière rurale vers l'urbain. Le Khalife général et le khalife de quartier auquel s'ajoute le Conseil rural sont les acteurs de la production et de la gestion foncière périurbaine. La politique foncière paternaliste en vigueur à Touba du Khalife qui distribue gracieusement des parcelles à usage d'habitation, repose, d'après Guèye, sur des fondements idéologico-religieux. La ville sainte est la terre de reproduction de la confrérie. L'acquisition d'un terrain à Touba est ainsi la confirmation, par le disciple, de son appartenance à la confrérie. L'enjeu consiste donc à favoriser à tout disciple de réaliser ce projet symbolique. Des motivations religieuses qui expliquent, en partie, le déménagement de villages, presque entiers, vers celui de leur marabout dans le périurbain. Le marabout cherche à travers le regroupement de ses disciples autour de lui, à consolider son pouvoir, son assise spatiale. Le périurbain est alors « un espace de redéploiement d'une partie du corps maraboutique à la quête de disciples » (Guèye, 2002, p. 604).

La conquête du périurbain de Touba repose sur des fondements religieux auxquels adhèrent les habitants du périurbain, qui n'attendent que leur intégration dans la ville. L'idéologie religieuse mouride peut alors se projeter dans l'espace rural proche sans difficulté. Des lotissements massifs et successifs ont permis à Touba d'intégrer de nombreux villages périurbains. Cette valorisation, surtout symbolique, du périurbain toubien par phagocytose, où paradoxalement le Conseil rural est l'instrument de gestion urbaine, fait que la ville, ayant une assise rurale à la base, entretient des relations d'une autre nature avec son périurbain parce qu'elles ne peuvent pas s'analyser, à ses débuts, en termes de cohabitation entre acteurs urbains et acteurs ruraux.

La croissance urbaine de Touba repose sur une base religieuse et non économique. C'est dans cette ville que l'on peut observer une organisation spatiale qui combine une structure multi centrée avec un schéma radioconcentrique. Dans le périurbain de Toubab un schéma de type centre-périphérie est en vigueur puisque les centres périphériques ont leur propre périphérie. L'urbanisme religieux fait modèle dans ce sens par son organisation spatiale. Dans le discours des deux géographes que nous avons cités, il est plutôt question d'intégration du périurbain que de marginalisation, d'exclusion, vocabulaires fréquents dans le cas des villes d'urbanisme d'État. Certes, la fonction productive n'est pas jusqu'ici au centre des préoccupations des marabouts urbanisants, mais elle se posera dans une ville devenue aujourd'hui la seule en mesure de relativiser la macrocéphalie dakaroise et le fait côtier de l'armature urbaine sénégalaise. Touba, dans son développement, révèle une des spécificités du périurbain sénégalais ou d'une ville religieuse ouest-africaine tout court.

Partant des particularités du périurbain au Sénégal, des approches géographiques et des problèmes de cohabitations soulevés par la périurbanisation, nous nous inscrivons dans une approche territoriale.

II. Une approche territoriale de la périurbanisation

La problématique et l'approche qui sous-tendent notre étude sur la périurbanisation à l'Est de la région dakaroise privilégient les processus de territorialisation. Ce choix s'explique par l'état de la recherche sur le périurbain ouest-africain, et par cette nouvelle génération de périurbanisation qui reste encore à étudier.

A. Problématique

Avant de poser la problématique, répondons d'abord à la question du pourquoi d'une étude sur la périurbanisation à Dakar.

1. Pertinence d'une étude sur le périurbain dakarois

Outre ce que nous avons avancés à travers la revue de la littérature en Afrique de l'Ouest, l'intérêt d'une étude sur le périurbain dakarois se justifie à plusieurs titres. La nouvelle génération de périurbanisation actuelle est principalement étudiée sous l'angle des mobilités spatiales. Or, celle-ci bien qu'elle souligne l'importance à accorder aux contextes locaux périurbains, ne rend véritablement pas compte des mécanismes de production foncière et immobilière du périurbain. Quant à l'économie locale périurbaine, elle figure peu dans les préoccupations de cette approche. L'étude de l'économie foncière et immobilière périurbaine dans un contexte de marchandisation du foncier et de prolifération des acteurs reste d'actualité de même que l'économie productive et de services induite par ces investissements.

S'agissant du périurbain dakarois, les stratégies d'appropriation foncière citadines à des fins de mise en valeur agricole ont été bien étudiées. La question est maintenant de savoir à quoi assiste-t-on dans ce nouveau contexte de périurbanisation. Vers quoi évolue le périurbain dakarois d'aujourd'hui ? De quels types d'usages s'agit-il ? De nouveaux mécanismes de

production de l'espace périurbain dakarois se mettent-ils en place, comment, par qui, à quelle échelle et de quelle nature ? Où bien est-ce que ce sont les mêmes mécanismes qui se reproduisent dans le temps et dans l'espace ? Quels sont les acteurs qui les portent, bref autant de questions sans réponses ?

L'intérêt que l'État du Sénégal accorde au périurbain dakarois dans un contexte de décentralisation justifie aussi cette étude. L'occasion nous est ici offerte de mesurer la portée de l'interventionnisme étatique dans la périurbanisation contemporaine, et de le replacer dans les différents contextes périurbains ouest-africains depuis la seconde moitié du siècle précédent. L'État du Sénégal parce que son pouvoir s'est considérablement affaibli au cours de ces trois dernières décennies, affiche plus de volontarisme politique pour être un des acteurs majeurs de la production de la ville. Ce nouveau volontarisme étatique repose sur de grands projets d'infrastructures et de développement économique. L'État sénégalais veut reconfigurer le système urbain dakarois en mettant l'accent sur l'accessibilité et une plus grande productivité économique. La situation qui prévaut dans la capitale sénégalaise justifie ce nouveau volontarisme.

La région de Dakar ne représente que 0.33 % du territoire national, soit 550 km², mais concentre 52.6 % de la population urbaine sénégalaise, soit 2 106 800 habitants en 2002. Cette forte concentration démographique (la densité moyenne régionale est de 4500 habitants au km²) s'est traduite par d'énormes problèmes de mobilité et leurs corollaires, notamment la dégradation des conditions de vie des habitants de l'agglomération de plus en plus exposés à la pollution et à d'énormes pertes de temps, avec les congestions. Les problèmes de mobilité qui sévissent dans l'agglomération dakaroise, pèsent sur les performances de l'économie sénégalaise. Le coût de la congestion de la circulation est évalué à 108 milliards de F. Cfa en 1998, soit 4.6 % du PIB sénégalais. La situation n'a cessé de se dégrader depuis lors. Le foncier est de plus en plus rare et cher dans l'agglomération et les problèmes de mobilité font qu'il y a une réticence pour les entreprises à s'implanter en dehors de la capitale en raison des coûts de transports. C'est la dynamique de l'économie sénégalaise qui est sur le point d'être compromise avec la macrocéphalie dakaroise et ses problèmes de mobilités.

Pour redonner à la capitale sénégalaise un nouveau souffle, et renforcer sa compétitivité au niveau sous régional, les autorités sénégalaises ont entrepris de nombreux projets d'infrastructures de transports. Il s'agit de projets d'infrastructures routières (l'autoroute à péage Dakar-Thiès, le prolongement de la Voie de Dégagement Nord, l'élargissement de la RN1 et la réalisation d'échangeurs sur les carrefours les plus chargés dans l'agglomération), ferroviaires (l'aménagement de la voie ferrée Dakar-Bamako à écartement standard, de la ligne Dakar-Rufisque en trois voies), aéroportuaire (un nouvel aéroport à Diass) et maritimes (un port sec à Diamniadio, un port minéralier à Bargny pour désengorger le port autonome de Dakar et accroître sa compétitivité au niveau de la sous région). La plupart de ces projets concernent directement le périurbain dakarois où les autorités sénégalaises envisagent également d'aménager des zones d'activités économiques industrielles et tertiaires. Ces projets, qu'ils soient simplement énoncés ou en cours de réalisation, ont des effets valorisant sur le foncier périurbain et son évolution spatiale. Les projets étatiques créent des coûts d'opportunités économiques qui ont un impact réel sur l'évolution des usages de l'espace périurbain plus attractif et plus sollicité. Le plan directeur d'urbanisme de Dakar 2025,

approuvé en juin 2009, consacre l'urbanisation presque entière de la presqu'île du Cap-Vert. Le périurbain dakarois est-il en voie de devenir le régulateur de la dynamique spatiale métropolitaine dakaroise non pas simplement sur le plan démographique comme ce fut le cas avec Pikine ? C'est comme si le devenir de Dakar est en train de se jouer dans son périurbain. Cette présence étatique dans le périurbain dakarois soulève la question de ses relations avec les collectivités locales. Comment ces deux acteurs vont cohabiter dans le périurbain dakarois, dans un contexte de décentralisation ?

La décentralisation a eu comme effet immédiat sur le périurbain dakarois, le morcellement des anciens territoires au profit de nouvelles entités administratives, avec la présence de collectivités locales urbaines et rurales. Comment vont cohabiter ces collectivités locales de statuts différents dans le périurbain dakarois ? Ce processus de décentralisation accentue la compétition entre les territoires du périurbain. La redistribution des pouvoirs dans le périurbain dakarois se pose également. Comment se renégocient et se partagent les pouvoirs entre les acteurs du périurbain ?

La question qui nous interpelle le plus est celle du développement du périurbain dakarois. Perçus pendant longtemps en Afrique subsaharienne en tant que terrain de conquête et d'extension urbaines, les espaces périurbains sont, aujourd'hui, au cœur des stratégies de développement compte tenu de leur rôle croissant dans les échanges économiques. Ils apparaissent comme les nouveaux espaces d'innovation tant sur les plans socio-économiques que politiques, faisant que les pouvoirs publics et les acteurs socio-économiques y investissent de plus en plus. C'est dans ces espaces où l'on peut observer le mieux les germes de la ville et de la société africaine de demain et les défis gestionnaires qu'elle pose d'autant plus que la dualité entre citadins et ruraux n'est plus de mise. Chacun revendique à sa manière son ancrage au périurbain. La seule véritable interrogation qui mérite d'être posée est celle relative à la contribution de ces différents acteurs dans la gouvernance et le développement local du périurbain. Comment ces acteurs mobilisent leurs compétences et leurs ressources dans la production des territoires périurbains ? Comment se positionnent-ils les uns par rapport aux autres dans les dynamiques d'évolution sociospatiale et de gestion du périurbain ? Il s'agit donc dans le cadre de cette étude d'appréhender la périurbanisation autour de la production foncière et immobilière, les dynamiques économiques locales et la gouvernance territoriale.

2. Problématique

Les concepts d'espace et de territoire sont au centre de notre problématique, donc leur définition s'impose. Nous faisons la différence entre espace et territoire, ces deux notions n'ont pas le même sens et ne désignent pas la même réalité géographique.

2.1 Espace et territoire : une différence de taille

Tel que nous l'entendons dans cette étude, le concept de territoire est différent de celui d'espace. L'espace géographique « est un construit social résultant de l'appropriation, de l'usage, de la transformation et de la différenciation de l'étendue terrestre par les sociétés en vue de leur reproduction » (Dubresson, 2005). Le territoire est « une production à partir de

l'espace » (Raffestin, 1980, p. 130) qui relève du collectif (Roncayolo, 1990, Claval, 1996) et qui est différent du local (Dubresson et Jaglin, 2005). En optant pour une approche territoriale du périurbain, nous ne pouvons faire l'économie d'un positionnement scientifique sur le concept de territoire qui revêt, pour nous, un caractère multidimensionnel.

2.2 Le territoire, une production sociale multidimensionnelle à géométrie variable

La définition du territoire retenue dans cette étude se situe à la croisée de trois approches (géopolitique, économique et anthropologique) qui s'accordent sur le fait que le territoire est une production sociale à partir de l'espace.

Dans la définition du territoire de la géographie politique, nous intéressent particulièrement les processus de délimitation et d'encadrement, et les relations de pouvoirs. Le territoire est « le cadre spatial dans lequel est établie une communauté humaine, matérialisant sa fixation au sol et déterminant ses contours ainsi que les limites de sa souveraineté » (Badie, 1996). Le territoire, en tant qu'espace relationnel et de cohabitation entre acteurs, ne peut se passer du pouvoir (Raffestin, *op cit.*). Territoire et pouvoir sont liés. Le territoire est ainsi l'espace socialisé ou l'organisation sociale spatialisée aux moyens d'institutions dotées de pouvoirs en vue d'encadrer les relations entre les acteurs et l'usage des ressources territoriales.

La définition du territoire comme processus de délimitation, d'encadrement mettant en jeu des relations de pouvoirs, pose la question des limites et de la cohabitation des territoires du périurbain dakarais. Si la délimitation est au cœur de la production territoriale, elle peut également révéler la fragilité des territoires, les tensions et les rapports de force entre les différents territoires en émergence. La multiplication des conflits entre les collectivités locales du périurbain dakarais au sujet de leurs limites territoriales, soulève la question de l'instrumentalisation de ces dernières à des fins politiques et économiques. L'analyse des territoires du périurbain dakarais ne peut faire fi des processus de délimitation, sources potentielles de conflits entre territoires, compte tenu des rapports de force déséquilibrés entre territoires. Les limites territoriales, lieu de cristallisation des tensions et enjeux territoriaux (Piermay, 2005), sont au cœur des transformations sociopolitiques et économiques du périurbain dakarais.

Le territoire n'est pas exclusivement politique. Les processus de délimitation et d'encadrement, et les relations de pouvoirs ne suffisent pas. Le territoire comporte des ressources qui sont investies par les acteurs pour développer des activités productives. Le territoire recèle donc une dimension économique dans la mesure où il est inscrit dans un processus de production et d'échange.

En reconnaissant l'importance de la culture dans la production et dans l'échange, les économistes admettent implicitement l'importance du territoire dans l'activité de production économique dans la mesure où le territoire est l'espace d'ancrage des faits sociopolitiques. Scott a mis en valeur cet aspect lorsqu'il avance que « les économies régionales deviennent spécialisées et intégrées dans de plus larges réseaux commerciaux, mais les fondements de ces processus tendent de nos jours à être enracinés dans des structures sociales et politiques historiquement construites et accumulées plutôt que dans la disponibilité en ressources

naturelles » (Scott, 2001, p. 75). Certes, le contexte économique actuel est de plus en plus marqué par la fluidité et l'hyper mobilité de certains facteurs de production, néanmoins d'autres, non les moins déterminants, ont toujours besoin d'un ancrage territorial dans la mesure où les facteurs tels que la « connaissance et les éléments immatériels liés à la culture, aux compétences, à la capacité innovatrice, se développent et s'accumulent à travers de lents processus d'apprentissage, individuel ou collectif, et se nourrissent d'informations, d'interactions, d'investissements dans la recherche et dans la formation ; par conséquent ils sont essentiellement localisés et cumulatifs. Ils s'intègrent au capital humain et aux réseaux locaux de relation, au marché du travail et au milieu social et s'avèrent donc très sélectif en termes spatiaux » (Camagni, 2002, p. 557). Les facteurs de production évoqués ci-dessus, une fois territorialisés, peuvent donner lieu, selon Camagni, à trois composantes qui fondent sa définition économique du territoire. Il s'agit, premièrement, d'un système d'externalités technologiques localisées, c'est-à-dire un ensemble de facteurs aussi bien matériels qu'immatériels, qui, grâce à l'élément de la proximité et à la réduction des coûts de la transaction qu'elle comporte, peuvent devenir des externalités patrimoniales. Deuxièmement, d'un système de relations économiques et sociales qui contribuent à la constitution du capital relationnel ou du capital social d'un certain espace géographique. Troisièmement, d'un système de gouvernance local, qui rassemble une collectivité, un ensemble d'acteurs privés et un système d'administrations publiques locales. Le territoire est donc à la fois cadre et résultante du processus de production.

Cette dialectique entre mobilité et ancrage des facteurs de production, si elle est responsable de l'« accroissement des forces centripètes du développement – économies d'échelles et d'envergure, rendements croissants de tout genre – et des forces centrifuges de l'exclusion territoriale et du déclin » (Camagni, Idem., p. 558), place également le territoire au centre de la production, renforçant par là l'idée qu'il existe des dynamiques territoriales au cœur même de l'organisation de l'économie globale (Pecqueur, 2005). Ce n'est donc pas étonnant que les territoires soient en compétition dans cette économie globalisée entendue comme « ordre global diffus caractérisé par des structures de gouvernances émergentes, dans lequel les interrelations entre les États fléchissent, dans une certaine mesure, au profit d'interrelations entre des économies régionales éloignées, reliées entre-elles par des échanges complexes faits de compétition et de collaboration, souvent accompagnées par des expressions nouvelles d'affirmation politique régionale » (Scott, Idem., p. 19). Cette compétition fait que les territoires résultent d'une dynamique de construction du « dedans » par rapport à un « dehors », ce qui les place au cœur des processus de différenciations socio-économiques et spatiales.

Ce sont particulièrement les systèmes productifs, de gouvernance et de régulation et les processus de différenciations socioéconomiques et spatiales qui nous interpellent dans l'approche économique du territoire. Le (s) système (s) productif (s) est un complexe organisé, historiquement constitué, de relations durables de proximité entre acteurs productifs, doté d'une dynamique productive d'ensemble (Gilly et Pecqueur, 2000). Il n'est qu'une « organisation des forces productives d'un territoire qui met en évidence la réalité de l'ancrage territorial des activités productives » (Pecqueur, 2000, p. 75). La gouvernance est « à la fois comme un dispositif de coordinations d'actions collectives coopératives (acteurs, outils et processus) et comme son résultat (la conduite des actions collectives) autour des

enjeux de production, de gestion et de gouvernement d'une ville négociées entre divers acteurs, groupes sociaux et institutions » (Dubresson et Jaglin, 2008, p. 18). La gouvernance est une forme de gestion de l'espace qui s'efforce de prendre en compte la multiplicité, la diversité et la complexité des acteurs d'un espace donné pour une plus grande cohérence et efficacité des interventions. La régulation est « l'ensemble des mécanismes (juridiques, économiques, politiques) auxquels recourent les collectivités locales pour stabiliser les antagonismes et assurer la reproduction d'un système social, voire sa transformation » (Dubresson et Jaglin, 2005, p. 339).

Cet emprunt à la géographie économique du territoire s'explique par le fait que dans le périurbain dakarais prédomine un système productif agricole qui a profondément marqué les structures d'encadrement socio-économique et politique, et l'organisation de l'espace. Toutefois, ce nouveau contexte de périurbanisation et de décentralisation qui va de pair avec la multiplicité, la complexification des jeux d'acteurs et l'apparition de nouvelles activités, soulève de nouvelles interrogations relatives au devenir du système productif agricole, à l'émergence de nouveaux systèmes productifs non agricoles et à leurs articulations. Le territoire dans la conception de la géographie économique résulte des interactions entre trois systèmes - productif, de gouvernance et de régulation -, élaborés, de manière formelle ou non, par des acteurs en vue d'organiser leurs relations économiques et sociales dans l'espace.

Le territoire, en plus de ses dimensions politique et économique, est une construction identitaire dans la mesure où sa production va de pair avec la création de représentations, de valeurs communes partagées par les acteurs mobilisés dans ce processus. Le territoire est ainsi « une relation particulière des hommes et de leur environnement, celle dans laquelle l'espace est l'instrument qui permet la double inscription horizontale de la société et verticale dans le monde, autrement dit un habiter collectif » (Gervais-Lambony, 2004, p. 88). Il est donc porteur de sens et de valeurs pour les acteurs. Le territoire, s'il est, à la fois, « une certaine forme (parmi d'autres) de relations entre des hommes entre eux et entre eux et un espace (Gervais-Lambony, Idem., p. 12), un des moyens par lesquels les acteurs d'un territoire construisent leurs rapports aux autres, constitue alors un facteur d'identification aux autres. Il recèle une dimension symbolique qui contribue à fonder ou à raffermir le sentiment d'identité collective des hommes qui l'occupent (Di Méo, 1998). Il sera ici question d'identité collective. Ce ne sont pas les « territoires » de l'individu qui nous préoccupent, mais les processus de territorialisation mis en œuvre par un collectif d'acteurs ou des institutions.

Production territoriale et construction identitaire vont de pair, il n'y a pas de territoire sans identité puisque la construction des représentations qui font de certaines portions de l'espace humanisé des territoires est inséparable de la construction des identités (Bonnemaison et Cambrezy, 1996). Les formes d'enracinement et d'attachement au territoire ne sont qu'une des manifestations de cette relation entre acteurs et territoire. La question est de savoir quelles identités sont projetées sur le périurbain à travers les processus de territorialisation qui se mettent en place ? Qu'en est-il des identités territoriales préexistantes ? Comment réagissent-elles par rapport à ces nouvelles dynamiques de territorialisation ? Quelles sont les effets sur les différents processus de territorialisation et sur l'évolution de la société périurbaine ?

Le territoire, production sociale à partir de l'espace, est à la fois politique, économique et identitaire. Le territoire comme toute production sociale, s'inscrit dans le temps, ce qui lui confère une dimension temporelle. « Fruit de l'histoire, le territoire produit à son tour l'histoire. Territoire, pouvoir, mémoire forment un trièdre dans lequel s'inscrivent les dynamiques sociales selon des trajectoires spécifiques » (Pourtier, 2005, p. 44). S'agissant de notre étude, nous partons du postulat que chaque processus (de périurbanisation et de décentralisation) a sa propre temporalité qui influe sur sa territorialisation dans le périurbain dakarais. La territorialisation est un « ensemble de processus engagés par les systèmes d'acteurs et/ou d'agents, par les organisations sociales et politiques, par les dispositifs et procédures *ad hoc*, par les rapports de force et les mises en tension, par des déterminants économiques et structurels, par des configurations génériques existantes et/ou des configurations particulières émergentes, permettant de faire advenir le territoire, le faire exister, se maintenir et parfois de devenir opératoire » (Vanier, 2009, p. 12). La territorialisation est, pour nous, le processus à travers lequel le territoire prend forme, fonctionne, s'organise et se dynamise. Notre problématique de recherche s'articule autour des processus de territorialisation.

2.3. Questionnements

Quels territoires sont-ils produits par les processus de périurbanisation et de décentralisation à l'Est de la région dakaraise ?

Cette problématique pose les questions suivantes :

- Le périurbain, une réalité socio-spatiale mouvante dans l'espace et dans le temps, est-il favorable à l'émergence de processus de territorialisation ?
- Si oui qu'est-ce qui fait le territoire périurbain ?
La capacité d'adaptation des lieux face à la dynamique centrifuge ? C'est-à-dire comment les différentes localités périurbaines réagissent par rapport à la périurbanisation compte tenu que leurs ressources ne sont pas les mêmes. Une forte intervention des pouvoirs centraux dans le périurbain ? L'action étatique dans le périurbain dakarais repose t'elle sur une logique de territorialisation qui lui est propre ? L'inscription spatiale des stratégies des acteurs dans l'espace périurbain ? Les acteurs en fonction de la manière dont ils investissent le périurbain, développent-ils des processus de territorialisation qui peuvent être spécifiques à un groupe social ? Ces trois interrogations sont plus inclusives qu'exclusives les unes des autres.
- Qu'est-ce qui caractérise le territoire périurbain ?
- Comment fonctionne t-il ?
- Quelles relations entretiennent ces territoires ?
Il s'agit de voir comment ces différents territoires s'articulent dans le périurbain dakarais et leurs effets sur les dynamiques de développement local. Ces articulations peuvent se situer

aussi bien à l'échelle des territoires administratifs que du périurbain.

- **Quel est leur lien au système métropolitain dakarois ?**
Ce qui revient à repositionner ces processus de territorialisation à l'échelle de la métropole dakaroise.

B. Pertinence d'une approche territoriale de la périurbanisation

La pertinence d'une approche territoriale de la périurbanisation relève de cadres à la fois théoriques et pratiques.

1. Enjeux scientifiques d'une approche territoriale de la périurbanisation

Les enjeux scientifiques se situent dans les approches du périurbain en Afrique de l'Ouest d'une part, et dans les réflexions théoriques sur le concept de territoire, d'autre part.

1.1 Dépasser les approches dualistes sans s'enfermer dans les territoires

Les différentes approches géographiques du périurbain des villes ouest-africaines ont montré la difficulté à rendre compte de la réalité périurbaine dans sa globalité. Chaque approche s'efforce d'isoler un fragment de cette réalité, selon les préoccupations rurales et urbaines du géographe. Cette difficulté à dépasser la dichotomie entre villes et campagnes nous conduit à privilégier une approche territoriale du périurbain, qui a l'intérêt de combiner à la fois la dynamique centrifuge et celle du récepteur et les flux qui lient villes et campagnes dans le périurbain. Ceci nous est rendu possible par la nature même du territoire. L'approche territoriale présente également l'intérêt de sortir un peu des dynamiques de type centre-périphérie pour observer les relations horizontales entre les contextes locaux périurbains.

De plus, le concept de territoire permet une approche multidimensionnelle du périurbain en questionnant ses aspects spatiaux (usages de l'espace et les valeurs qui les sous tendent), sociaux (résidents du périurbain), économique (activités économiques, ses entrepreneurs et leur rapport au périurbain) et politique (les rapports de force entre acteurs et la gouvernance du périurbain). Le caractère novateur de l'approche territoriale en Afrique de l'Ouest a été souligné par Jaglin (1995), pionnière dans cette voie en privilégiant une approche territorialisée de la gestion urbaine des périphéries ouagalaises à travers les services et les équipements de proximité. Il s'agit donc, pour nous, de contribuer à la consolidation et à l'enrichissement de cette approche. Loin de nier les approches présentées ci-dessus, notre approche territoriale s'inscrit dans le prolongement des recherches sur le périurbain en Afrique de l'Ouest et dans les réflexions théoriques autour des processus de périurbanisation et de territorialisation.

1.2 Contribuer aux réflexions théoriques sur les processus de périurbanisation et de territorialisation

Ce travail de recherche veut s'inscrire dans les réflexions sur les processus de

périurbanisation et de territorialisation. Territoire et périurbain sont deux concepts polysémiques. Leur mise en relation peut contribuer à l'enrichissement des connaissances sur les processus qui les génèrent. L'intérêt scientifique d'une approche territoriale dans la recherche géographique ressort bien dans les propos de Claval (*op cit.*, p.97) lorsqu'il avance que « la prise en compte de la dimension territoriale traduit une mutation profonde dans la démarche géographique : parler de territoire au lieu d'espace, c'est souligner que les lieux dans lesquels s'inscrivent les existences humaines sont construits par les hommes à la fois par leur action technique et par les discours qu'ils tiennent à leur propos ».

2. Enjeu pratique de l'approche territoriale de la périurbanisation

L'approche territoriale de la périurbanisation a un intérêt pratique dans la mesure où elle permet de poser et de situer les enjeux de la gouvernance des espaces périurbains, et de s'interroger sur ses perspectives de développement socioéconomique et politique. Elle confère ainsi à l'étude une dimension prospective puisqu'il est également question, à travers l'analyse des usages de l'espace, de ressortir les tendances d'évolution socioéconomiques et spatiales du périurbain. Ce sera l'occasion, pour nous de plaider pour une adaptation de la gestion du périurbain, à ses réalités socioéconomiques et politiques et de s'interroger sur la pertinence des échelles politiques et/ou institutionnelles de sa gouvernance. Ceci revient à se poser la question suivante : quel(s) espaces de négociation pour le périurbain, à soulever ses spécificités du point de vue de sa gestion, de son organisation politique, de l'identité de ses territoires et de ses enjeux en termes de planification spatiale. D'où les objectifs qui suivent.

C. Les objectifs de la recherche

Les objectifs fixés par cette étude sont à la fois généraux et spécifiques.

1. Les objectifs généraux

Les objectifs généraux sont à la fois théoriques et pratiques. Sur le plan théorique, ce travail de recherche s'efforcera d'apporter une contribution dans les réflexions théoriques autour des concepts de territorialisation et de périurbanisation.

Au niveau pratique, il s'agira de :

- Rendre compte de l'évolution du périurbain dakarois, ses mécanismes, ses acteurs et ses facteurs de nouveauté ;
- D'analyser les dynamiques de gestion et de développement territorial du périurbain dakarois en partant des mutations socioéconomiques, politiques et spatiales induites par cette évolution ;
- De contribuer à la définition des régulations et échelles d'intervention pour accompagner les transformations en cours dans le périurbain dakarois.

2. Les objectifs spécifiques

Les objectifs spécifiques de cette thèse consistent à l'étude de :

- L'évolution des usages de l'espace périurbain dakarois, leurs dynamiques de spatialisation et les valeurs qui les sous-tendent. L'objectif est de savoir comment évolue les usages du périurbain ? De quels types d'usages s'agit-il ? Sur quelles bases vont-ils se déployer dans le périurbain ? Quels sont les profils d'acteurs producteurs ?
- La dimension foncière des grands projets et ses effets sur les territoires. Il s'agit de voir comment les acteurs locaux se positionnent par rapport au grand projet ? Vont-ils s'efforcer de tirer profit des opportunités qu'il offre, quoiqu'il reste au stade de formulation, en anticipant ? Sont-ils en mesure d'instaurer un rapport de force en vue de faire valoir leurs intérêts et préoccupations ? Est-ce dans le cadre d'un partenariat ou par des oppositions mues par des crispations identitaires liées au terroir ? Comment les territoires de la décentralisation réagissent à leur tour par rapport à cette donne puisque ce sont leurs prérogatives gestionnaires qui sont souvent remises en question ?
- Les dynamiques économiques locales du périurbain. En Afrique subsaharienne, sont le plus souvent étudiées les contraintes sociales qui pèsent sur l'entrepreneur et comment celui-ci mobilise les réseaux sociaux, notamment familiaux, dans le développement de son entreprise. Ce n'est pas dans cette optique que nous nous inscrivons dans le cadre de cette thèse. Sans perdre de vue l'importance des réseaux sociaux dans l'entrepreneuriat en Afrique subsaharienne, ce qui nous préoccupe le plus, est de savoir les effets de l'entrepreneuriat économique non agricole sur les dynamiques de développement des localités et des territoires périurbains. Qu'apporte l'entrepreneur au territoire, à sa localité d'implantation en fonction de la relation qu'il entretienne avec celui-ci ? C'est dans cette interdépendance entre ressources locales et celles de l'entrepreneur que nous mettrons l'accent, c'est-à-dire la mise à contribution de chacun dans le développement de l'autre.
- Les processus de territorialisation du périurbain. En raison de la diversité des acteurs de la transformation du périurbain, se pose de nouveau la question du partage du pouvoir local gestionnaire, de ses mutations et sa capacité à répondre aux besoins des territoires. Il s'agit d'analyser le territoire périurbain du point de vue de son fonctionnement socioéconomique et politique et des enjeux de sa gouvernance et de son développement. De montrer comment et par quels processus on en arrive à de nouvelles territorialisation qui rendent compte d'une nouvelle évolution et réorganisation de l'espace périurbain dakarois ?

D. Les hypothèses

Une hypothèse principale et une secondaire orientent cette étude.

1. Hypothèse principale

Les processus de périurbanisation et de décentralisation sont des producteurs de territoires. Chaque processus développe une logique de territorialisation qui lui est spécifique. Le processus de périurbanisation tend à gommer les territoires institutionnels en s'inscrivant dans une dynamique spatiale qui tend à articuler les lieux qu'il investit au système métropolitain dakarois. Il peut également reposer sur la délimitation d'un espace à l'intérieur duquel va se déployer un projet de développement socioéconomique public et/ou privé. La décentralisation repose sur la création de territoires institutionnels dotés de limites plus ou moins floues, d'organes et de compétences en vue d'assurer leur fonctionnement. Les territoires qui résultent du déploiement de ces deux processus à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert sont multi- formes et dimensionnelles. Multiformes dans la mesure où ils peuvent être contigus, emboîtés, réticulaires, se chevaucher et se confondre. Multidimensionnelles puisqu'ils peuvent faire appel, à des degrés variables, à des registres politique, économique et identitaire. Chaque processus a sa propre temporalité qui influe sur les dynamiques de territorialisation.

2. Hypothèse secondaire

Le périurbain dakarois est un espace en voie de spécialisation dont les effets sur la cohésion ou l'éclatement socio-économique des espaces dépendra de l'efficacité des actions de régulation et d'autorégulation des logiques des différents acteurs de la périurbanisation.

Le périurbain dakarois est sur une dynamique d'évolution des usages de l'espace portés par des acteurs aux profils divers par leurs stratégies d'appropriation de l'espace, les ressources qu'ils mobilisent et leur ancrage dans ce milieu. La spécialisation du périurbain dakarois résulte du déploiement dans l'espace des usages non agricoles. Cette dynamique de spécialisation par les usages est fonction des valeurs que les acteurs projettent sur le périurbain. L'espace périurbain étant constitué de lieux dotés de potentialités différentes, il faut s'attendre à ce que les acteurs, en fonction des valeurs qu'ils confèrent à ces lieux et des pratiques qu'ils veulent y développer, leur confèrent des usages différenciés. En fonction de l'usage privilégié la dimension et l'échelle de l'appropriation foncière n'est pas la même. Ces dynamiques d'appropriation de l'espace périurbain se font dans une dynamique de concurrence tant du point de vue des usages que des acteurs. Or, qui dit concurrence dit usages et acteurs dominants. La régulation des rapports socio-économiques et politiques des acteurs engagés dans le processus de transformation du périurbain dakarois se pose avec acuité. Il y a émergence de nouvelles spatialités socio-économiques qui font appel à de nouvelles formes de régulations qui dépassent le cadre de la gestion administrative des territoires de la décentralisation. La cohésion ou la fracture socio-économique et spatiale du périurbain dépendra de l'efficacité des actions de régulations et d'autorégulation des logiques des différents acteurs de la périurbanisation.

CONCLUSION :

En partant de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, l'analyse comparative a distingué trois générations de périurbanisation dans le développement des villes ouest-africaines, correspondant à des contextes socioéconomiques et politiques particuliers. La périurbanisation liée à la croissance urbaine rapide coïncide avec l'arrivée au pouvoir des nouveaux États indépendants, lesquels aspirent à se consolider en affichant une volonté de modernisation de leur société et de leur économie dans un contexte de forte attractivité de la ville sur les ruraux. La périurbanisation repose sur une dynamique centrifuge expulsant surtout des migrants à la périphérie de la ville. La périurbanisation liée à la transition urbaine se déroule dans un contexte de crise économique et de réforme des États. Les États interventionnistes cherchent à adapter leur modèle de gestion urbaine volontariste de la période précédente tandis que les autres sont dans une dynamique de rattrapage. Cette crise économique des années 1970 et 1980 a favorisé l'émergence de nouvelles relations entre villes et campagnes où les populations néo-citadines et rurales changent leur rapport à l'espace en s'inscrivant dans des mouvements de va-et-vient entre ces deux mondes. C'est le début de la prépondérance du solde démographique naturel dans la croissance urbaine. La troisième génération de périurbanisation est concomitante à la décentralisation de la décennie 1990, à la dévaluation du F. Cfa et à l'exacerbation des lois du marché dans la production de la ville ouest-africaine. L'expulsion des citadins modestes à la périphérie se fait désormais par les mécanismes du marché.

L'ampleur et l'intensité du phénomène périurbain, les processus qui le génèrent, les configurations spatiales qu'il présente et les acteurs concernés varient d'une génération de périurbanisation à l'autre. Cependant, il ressort de ces trois générations que la périurbanisation est un espace des cohabitations problématiques du point de vue des usages, des acteurs et de la mise en valeur de l'espace différente. Ces cohabitations problématiques témoignent des problèmes de gestion du périurbain des villes ouest-africaines, quelle que soit leur taille.

Trois approches de ces cohabitations problématiques ont été mises en œuvre. La première a mis l'accent sur l'intégration urbaine des périphéries à la ville-centre à travers la question du logement. La seconde s'est focalisée sur l'environnement agricole et la transformation du périurbain du point de vue des systèmes de production, du paysage et de la société. Enfin, la troisième a mis l'accent sur les mobilités résidentielles et quotidiennes et cherche à articuler la dynamique centrifuge au contexte local récepteur en se focalisant sur les liens entre la périurbanisation et les centralités métropolitaines.

Ces trois approches sont le fait de chercheurs, surtout géographes du Nord et du Sud. L'un des points forts de ces travaux, c'est le fait d'avoir privilégié le travail de terrain parfois au détriment de la conceptualisation des outils, des méthodes, des grilles de lectures et des résultats au point d'établir des corpus théoriques ou des paradigmes scientifiques à confronter à la production scientifique issue d'autres régions du monde. Ceci est surtout valable durant les trois premières décennies de la seconde moitié du 20^{ème} siècle pour ce qui est de la première approche. Le premier ouvrage collectif consacré à la périurbanisation dans les pays

tropicaux, Vennetier (1989), a fait l'économie d'un travail de conceptualisation en préférant s'attaquer directement à cette réalité géographique. Parler d'un modèle de développement du périurbain de la ville subsaharienne en général et ouest-africaine en particulier avait-il un sens dans les années 1970 et 1980 pour ces géographes qui préfèrent « l'entêtement des faits aux projections des modèles » (Dubresson, 1989, p. 774) ?

Le développement périurbain des villes ouest-africaines de la seconde moitié du 20^{ème} siècle est différent du modèle occidental en particulier français. Le modèle de développement réticulaire et aréolaire du périurbain des villes françaises, dont l'habitat typique est le pavillonnaire habité principalement par des ménages de la classe moyenne en la quête d'une meilleure qualité de vie dans un espace à faible densité, moins pollué et plus calme, est différent de périurbain des villes ouest-africaines, plus complexe de par ses dynamiques, ses processus dans un contexte de faible accessibilité aux différents réseaux (routiers, de transports, d'eau potable, d'assainissement), et peuplés majoritairement de catégories sociales modestes à la recherche d'un ancrage social et spatial dans la ville. Néanmoins, le périurbain ouest-africain, avec ses dualités, a quelques similarités avec le modèle occidental. Sa dépendance par rapport à la ville, surtout en terme d'emploi, en est une : les relations de types centre-périphéries sont communes aux deux phénomènes. Les deux sont aussi confrontés à des problèmes de gestion, à des degrés divers, qu'ils soient environnementaux, politiques, socioéconomiques. De plus, le périurbain ouest-africain a sans nul doute quelques traits communs avec celui des villes du reste du continent, de l'Amérique du Sud et de certains pays en développement de l'Asie. La périurbanisation en cours actuellement présente-t-elle plus de similarités avec le modèle périurbain occidental en général et français en particulier, lequel a également ses « captifs » ? Les captifs du périurbain des villes françaises concernent les ménages « autrefois habitants les grands ensembles, se trouvent quasiment confrontés au même processus de stigmatisation et de repli que celui dont souffre une partie des populations de ces « quartiers dont on parle ». Tout comme elles, ils se sentent contraints d'y rester, et font l'expérience de nombreuses frustrations : à l'inverse des comportements de mobilités et des pratiques de l'espace caractéristiques des groupes sociaux appartenant aux « classes moyennes » qui peuplent l'espace périurbain, ils développent des pratiques d'urbanité restreintes, structurées autour de quelques lieux de recours élémentaires et principalement inscrites dans l'aire de l'environnement immédiat de la commune, voire du logement. (...) Le décalage est en tout cas grand, entre des aspirations proches de celles de la « classe moyenne » et les difficultés à les réaliser. Un décalage qui, s'il ne les inscrit pas dans une trajectoire descendante, leur donne néanmoins le sentiment d'être bloqués dans leur parcours de vie » (Rougé, 2005, p.141). Cependant, même dans le cas de l'Afrique de l'Ouest, des spécificités propres au contexte politique des États, aux sociétés et aux lieux subsistent dans le développement du périurbain. C'est ce que nous avons essayé de montrer dans le cas du Sénégal.

Ce travail d'analyse comparative sur le périurbain en Afrique de l'Ouest nous a permis d'appréhender la périurbanisation dans le temps et dans l'espace, de voir comment il s'est imposé progressivement comme un objet d'étude géographique spécifique et de s'interroger sur la manière dont il a été traité par les géographes. Il justifie notre positionnement pour une approche territoriale de la périurbanisation et montre l'intérêt de la comparaison dans l'étude du processus. Pourquoi le choix d'une démarche comparative et de l'Est de la presqu'île du

Cap-Vert pour y étudier la périurbanisation ? Cette question nous conduit aux deux derniers chapitres de la première partie de cette thèse. Voyons à présent comment a évolué le périurbain dakarois sur les plans politico-administratif et démographique à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, et comment ces évolutions sont liées à la métropolisation dakaroise.

CHAPITRE 2 : DIAMNIADIO, SANGALKAM ET YENE FACE À L'ÉTALEMENT URBAIN DAKAROIS : POSITIONNEMENTS ET TRAJECTOIRES POLITICO-ADMINISTRATIVES ET DÉMOGRAPHIQUES

Les collectivités locales périurbaines de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene sont confrontées à l'étalement urbain dakarois au point de se positionner comme les véritables lieux de déploiement de la dynamique spatiale de la capitale sénégalaise. Quels sont les enjeux métropolitains autour de l'étalement urbain dakarois d'aujourd'hui et quelle est sa dynamique ? En quoi Diamniadio, Sangalkam et Yene sont au cœur de ce processus de métropolisation ? Comment leurs évolutions administratives territoriales et démographiques sont liées à des positionnements différents par rapport à la dynamique spatiale de la capitale sénégalaise ? Tel est l'objectif de ce chapitre.

I. L'étalement urbain dakarois

Les différentes étapes du développement spatial de Dakar ont été bien étudiées (Seck, 1970, Dubresson, 1979, Mbow, 1992, Lessault, 2005). Nous mettrons plutôt l'accent sur les dynamiques actuelles qui caractérisent l'étalement urbain dakarois.

A. Dakar : un développement spatial soutenu

L'une des caractéristiques majeures de l'étalement urbain dakarois aujourd'hui, c'est le fait qu'il s'inscrit dans un processus de reconfiguration de l'espace régional dans une dynamique de métropolisation.

1. Dakar : une reconfiguration spatiale, une métropolisation plus assumée

Le paradoxe de Dakar réside, selon Mbow (1992), dans ce décalage entre une croissance urbaine soutenue et une économie stagnante. Dakar, ancienne capitale économique et politique de l'Afrique de l'Ouest francophone, a du mal à se relever depuis le démantèlement de ce marché sur lequel reposait son industrie de substitution aux importations. Malgré les efforts consentis par les pouvoirs publics durant la seconde moitié du siècle précédent pour redynamiser l'industrie et l'économie du Sénégal, les résultats sont loin d'être satisfaisants pour un pays qui aspire à figurer au rang des émergents alors qu'il s'enfonce d'année en année dans le classement des États les moins avancés.

De son rayonnement durant la période coloniale en Afrique de l'Ouest, Dakar n'a pu préserver que ses fonctions politiques, culturelles et de carrefour dans les liaisons aériennes entre la sous région et le reste du globe. Avec une économie dominée par l'informel, Dakar est en quête d'un repositionnement tant à l'échelle ouest-africaine que mondiale, ce qui se traduit, à l'échelle régionale, par une dynamique de réorganisation du système urbain dakarois. Le projet de délocalisation de l'aéroport Léopold Sédar Senghor au profit d'une Cité des affaires

ouest- africaine, la modernisation du port de Dakar pour accroître sa compétitivité au niveau sous régionale, l'amélioration de la mobilité par l'aménagement de ponts, d'échangeurs, l'élargissement des principaux axes routiers, la réalisation de l'autoroute Dakar-Thiès, la création d'une Université du Futur Africain, d'un nouvel aéroport et de zones d'activités économiques industrielles et tertiaires dans le périurbain s'inscrivent dans cette nouvelle dynamique spatiale de la capitale du Sénégal.. C'est le début d'une redistribution des fonctions productives et tertiaires à une échelle autre que celle de l'agglomération dakaroise. Quels seront les effets de cette stratégie de reconfiguration spatiale sur l'efficacité du système urbain dakarois et ses performances économiques ? Vont-elles consacrer Dakar au rang de véritable métropole mondiale ? C'est encore très tôt pour le mesurer. Ce sur quoi nous pouvons nous prononcer pour le moment, ce sont les effets de ce processus de reconfiguration spatiale de la capitale sénégalaise par les grands projets sur l'évolution du périurbain dakarois.

Cette nouvelle dynamique spatiale de l'agglomération dakaroise modifie non seulement les relations entre Dakar et les centres urbains plus proches, Mbour et Thiès, mais replace le périurbain dakarois dans un autre contexte d'évolution sociospatiale.

2. Dakar : dynamique spatiale d'une capitale ouest-africaine

Le développement spatial de dakarois peut être présenté en quatre phases, du lendemain de la seconde guerre mondiale jusqu'à aujourd'hui (Carte 1). Les trois premières sont décrites par les auteurs cités ci-dessus.

Jusqu'en 1956, la croissance urbaine de Dakar repose sur l'étalement de la ville coloniale vers le Nord-ouest, les Almadies, et le Nord, la Patte d'oie. Cette période correspond à une phase d'explosion urbaine de la ville, avec l'urbanisation de 17.87 km². La seconde phase d'urbanisation, de 1956 à 1980, est celle de l'urbanisation de Pikine. Pikine, créée *ex-nihilo* en 1952, va d'abord accueillir 9 % des extensions spatiales de la première phase, puis 51 % entre 1956 et 1967 et enfin 61 % de 1967 à 1980. Elle prend progressivement le relais de Dakar qui va se densifier. Cette phase d'abord marquée, jusqu'en 1967, par un faible développement spatial, avec l'urbanisation de 4.06 km², va ensuite s'accélérer entre 1967 à 1980, soit l'occupation de 17.93 km². Ce ralentissement s'explique, d'après Mbow (1992), par deux facteurs ; la solution à la crise du logement vécue dans l'entre-deux-guerres, d'une part, et la réinstallation dans la partie déjà agglomérée de Dakar des quartiers déguerpis de la Medina, d'autre part. L'accélération de la croissance urbaine est à mettre sur le solde de l'intensification de l'exode rural favorisé par la sécheresse des années 1970, de la crise du logement provoquée par le retrait en 1973 de la CCCE du secteur de l'habitat, le renchérissement du prix des matériaux et enfin de la reprise des déguerpissements des quartiers irréguliers jalonnant l'autoroute.

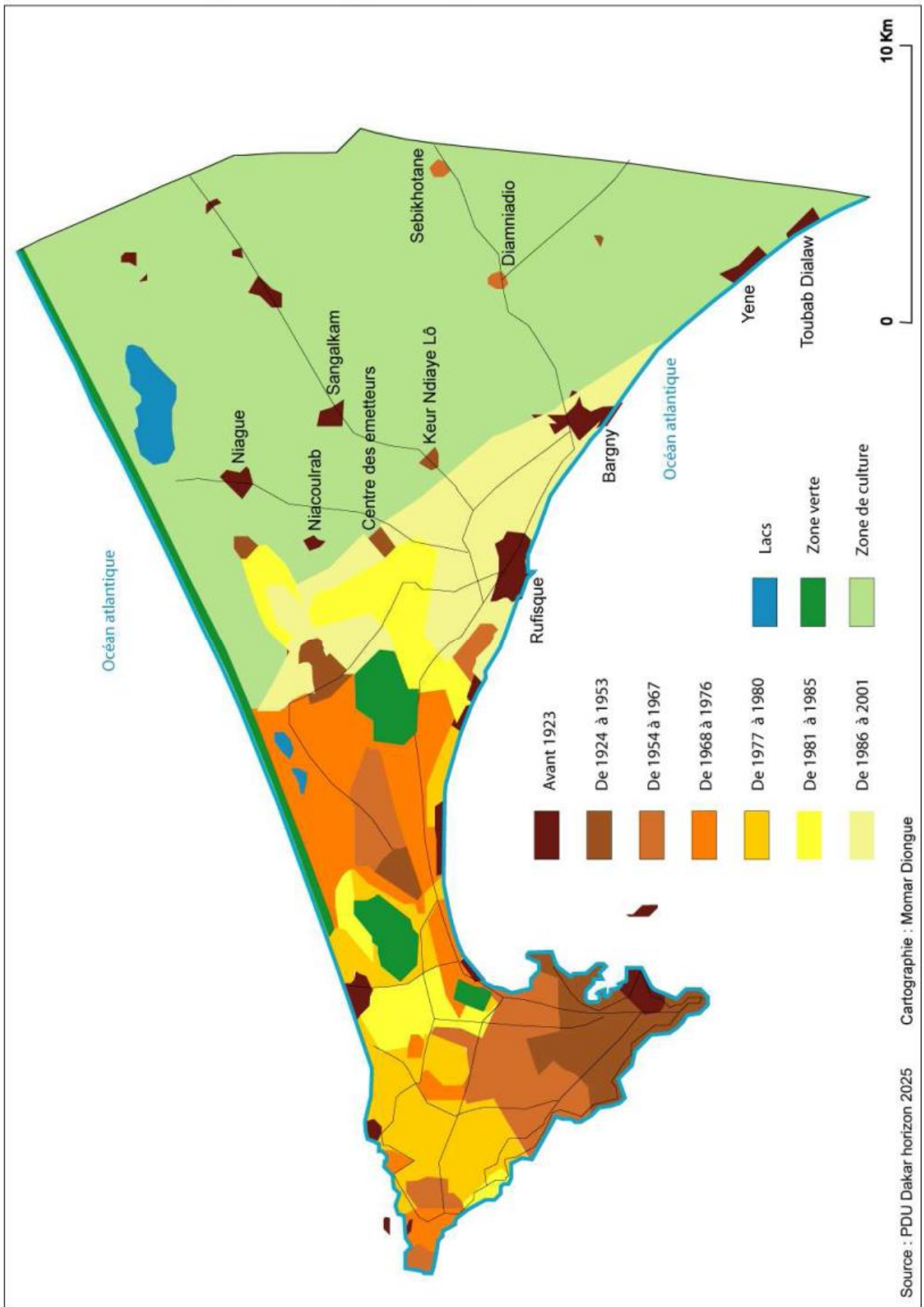
De 1980 à 2001, l'urbanisation de l'agglomération dakaroise repose sur une dynamique d'achèvement de l'urbanisation de la partie occidentale de la presqu'île, la densification et l'expansion de Pikine qui s'appuie sur l'axe Yeumbeul-Keur Massar. Cette période correspond à une urbanisation presque entière du département de Pikine par occupation des emprises foncières réservées durant la phase précédente (notamment les parcelles assainies de Keur

Massar), l'aménagement de nouvelles zones résidentielles (la ZAC de Mbao sur 4 km² en 1990) et l'occupation de l'espace autour des localités de Keur Mbaye Fall et de Boune. Ainsi; en 1988, l'agglomération dakaroise, forêts, zones d'eau et agricoles non comprises, occupait une aire de 199.82 km² dont 81.58 km² pour la fonction résidentielle, 29.91 pour les activités industrielles, commerciales et portuaires, 15.17 pour les emprises des unités de transports et 73.16 km² pour la zone urbaine verte et les autres zones non construites. Entre 1980 à 1999, la dynamique spatiale du développement urbain dans l'agglomération est plus intense dans le département de Pikine, +10.4 %, que dans celui de Dakar, + 10 %.

Enfin, la phase actuelle est une rupture puisqu'elle s'inscrit dans une dynamique d'urbanisation presque'entière de la presqu'île du Cap-Vert. Dakar est véritablement « dans les près de Sangalkam⁹ ». L'avancée du front d'urbanisation jusque là « arrêté au nord que par l'emprise du centre récepteur de l'ASECNA. et la Niayes de Tiourour » (Mbow, p. 63), se situe désormais au-delà de ces obstacles, dans le département de Rufisque. Dakar est à l'assaut de sa dernière réserve foncière dans la presqu'île du Cap-Vert.

⁹ Expression de Jean-Marc Bellot et Jean-Pierre Denis (1989)

Carte n°1 : Historique du développement spatial de Dakar



B. L'agglomération dakaroise à l'assaut de la dernière réserve foncière de la presqu'île du Cap Vert

Avec un taux d'accroissement démographique de 2.5 % en 2002 contre 3.9 % en 1988, Dakar n'a presque rien perdu de sa dynamique de développement spatial en entamant l'urbanisation de son poumon vert ou sa dernière réserve foncière régionale.

1. Vers une urbanisation entière de la presqu'île du Cap-Vert ?

Diamniadio, Sangalkam et Yene constituent la dernière importante réserve foncière de l'agglomération dakaroise susceptible d'accueillir de nouvelles extensions urbaines dans la région. Le département de Dakar « n'a presque plus de réserves foncières aménageables à l'exception de quelques poches dont certaines sont déjà en cours d'aménagement (...). Les besoins restent importants puisqu'ils sont estimés à 8 882 hectares. Avec la délocalisation de l'aéroport de Dakar, une importante réserve foncière sera constituée, mais Dakar orientera la majeure partie de sa demande en matière de terrains constructibles vers les autres départements de la région. À partir de 2010, le pôle de Dakar aura épuisé ses possibilités en matière de lotissement d'extension. Les seuls espaces alors disponibles, seront constitués de terrains classés non urbanisables (espaces boisés protégés, dépressions, lacs, etc.) » (PDU De Dakar horizon 2025). La densification, la restructuration et le renouvellement du tissu urbain restent les principales perspectives de développement spatial du département de Dakar en dehors des quelques réserves foncières encore disponibles à moins qu'il se fasse au détriment des zones non constructibles. Le département de Guédiawaye n'est pas non plus mieux loti que Dakar en matière de réserve foncière. En effet, Guédiawaye, « ne dispose pratiquement pas de zone d'extension à l'exception d'une bande située au Nord-est coincée entre la zone de reboisement et les lacs Wouye et Warouwaye. Un plan d'aménagement est déjà en cours d'étude : il ne couvre qu'une soixantaine (60) d'hectares, pour une demande estimée à 708 hectares. Après l'occupation déjà entamée de cette zone, Guédiawaye se tournera, comme Dakar, vers le département de Pikine pour satisfaire la demande en parcelles qui sera surtout, la conséquence des opérations de restructuration et de régularisation foncière des quartiers de Médina Gounass et de Bagdad. Si la superficie du territoire du département de Guédiawaye n'est pas revue à la hausse, aucune extension n'y sera possible à partir de 2005 » (Idem.). Le département de Pikine qui a commencé à accueillir le surplus démographique de Dakar dès 1952, est, à son tour, en train d'épuiser ses réserves foncières. Ces dernières estimées à 5 288 hectares alors que les besoins de Pikine se situent à 5637 ha à l'horizon 2025, situées dans la partie Nord-est du département, dans la zone de Keur-Massar-Malika, sont presque entièrement occupées. Le département de Pikine est à bout de souffle. L'importance des zones classées non urbanisables (la décharge de Mbeubeuss que l'État sénégalais a encore du mal à délocaliser, la forêt classée de Mbao, la forte présence des Niayes dans le Nord autour des lacs de Mbeubeuss sans oublier l'emprise des grands projets d'infrastructures comme l'autoroute à péage Dakar-Thiès, la VDN et les déguerpissements qu'ils occasionneront) , fait que le département de Pikine, au même titre que ceux de Dakar et de Guédiawaye, doit se tourner vers Rufisque pour satisfaire à ses besoins de terrains nouveaux à urbaniser. De plus, les inondations de 2003, responsables d'une dizaine de milliers de sans abris dans ce département, ont fait comprendre aux pouvoirs publics

sénégalais que l'urbanisation des Niayes ne constitue pas une réponse durable aux problèmes d'urbanisation de l'agglomération dakaroise. Le plan *Jaxaay* – l'épervier en Wolof – de l'État sénégalais, portant sur l'aménagement de 2000 logements pour accueillir les sinistrés des inondations de 2003, est réalisé principalement hors du département de Pikine, dans l'actuel périurbain dakarois. La réinstallation des futurs déguerpis de l'autoroute à péage Dakar-Thiès, principalement dans la ville de Pikine, n'est même plus envisageable dans ce département. Le site de recasement se situe à Sangalkam, notamment à Tivaouane Peulh. Le périurbain dakarois reste la principale réserve foncière en mesure d'accueillir de nouvelles extensions urbaines dans la région. Le front d'urbanisation se situe désormais hors du département de Pikine. « L'extension de l'urbanisation de la région de Dakar pour la période 2001-2025, dépendra en grande partie des réserves foncières du département de Rufisque » (Idem.). L'occupation des réserves foncières du département de Rufisque a commencé, et correspond à la dernière phase de périurbanisation dans la presqu'île du Cap-Vert.

2. La dernière phase de périurbanisation dans la presqu'île du Cap-Vert

L'aire de l'agglomération dakaroise tend à coïncider avec celle de sa région naturelle, la presqu'île du Cap-Vert. C'est ce qu'entame la périurbanisation actuelle. Au-delà de la presqu'île, l'expansion de Dakar se fera dans la région de Thiès. Quand est-ce que cette phase commencera? Le PDU de Dakar le situe à l'horizon 2025. Sur le plan des activités industrielles et productives, elle a déjà commencé avec, entre autres, le projet du nouvel aéroport Blaise Diagne à N'Diass.

L'espace jusqu'ici qualifié de zone rurale de Dakar, même si elle ne l'est plus depuis fort longtemps, devient le dernier terrain d'observation de la périurbanisation dans la presqu'île du Cap-Vert. L'axe Yeumbeul-Keur Massar, prolongement de la banlieue de Dakar, poursuit désormais son développement vers les routes de Tivaouane Peulh au Nord et de Ndiakhirate à l'Est. La route de Sangalkam, axe de pénétration de la conquête foncière citadine à des fins agricoles, est gagnée par l'urbanisation. Ce sera l'occasion de voir quelles sont les types d'exploitation qui vont être concernées en premier lieu et d'expliquer le pourquoi? L'axe Dakar-Rufisque se prolonge vers Diamniadio. L'extension de cet axe va t'elle se réaliser comme l'a prédit Mainet (1993), par une extension « en direction de Thiès (pour les industries) et de Mbour (activités touristiques (Saly-Portudal, Nianing), résidences de loisirs et de weekend (les « cabanons » de la Petite Côte) ». La dernière phase de périurbanisation qui s'ouvre s'oriente ainsi vers une urbanisation généralisée des terroirs de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene.

II. Diamniadio, Sangalkam et Yene des espaces-témoins de la reconfiguration du système urbain dakarois

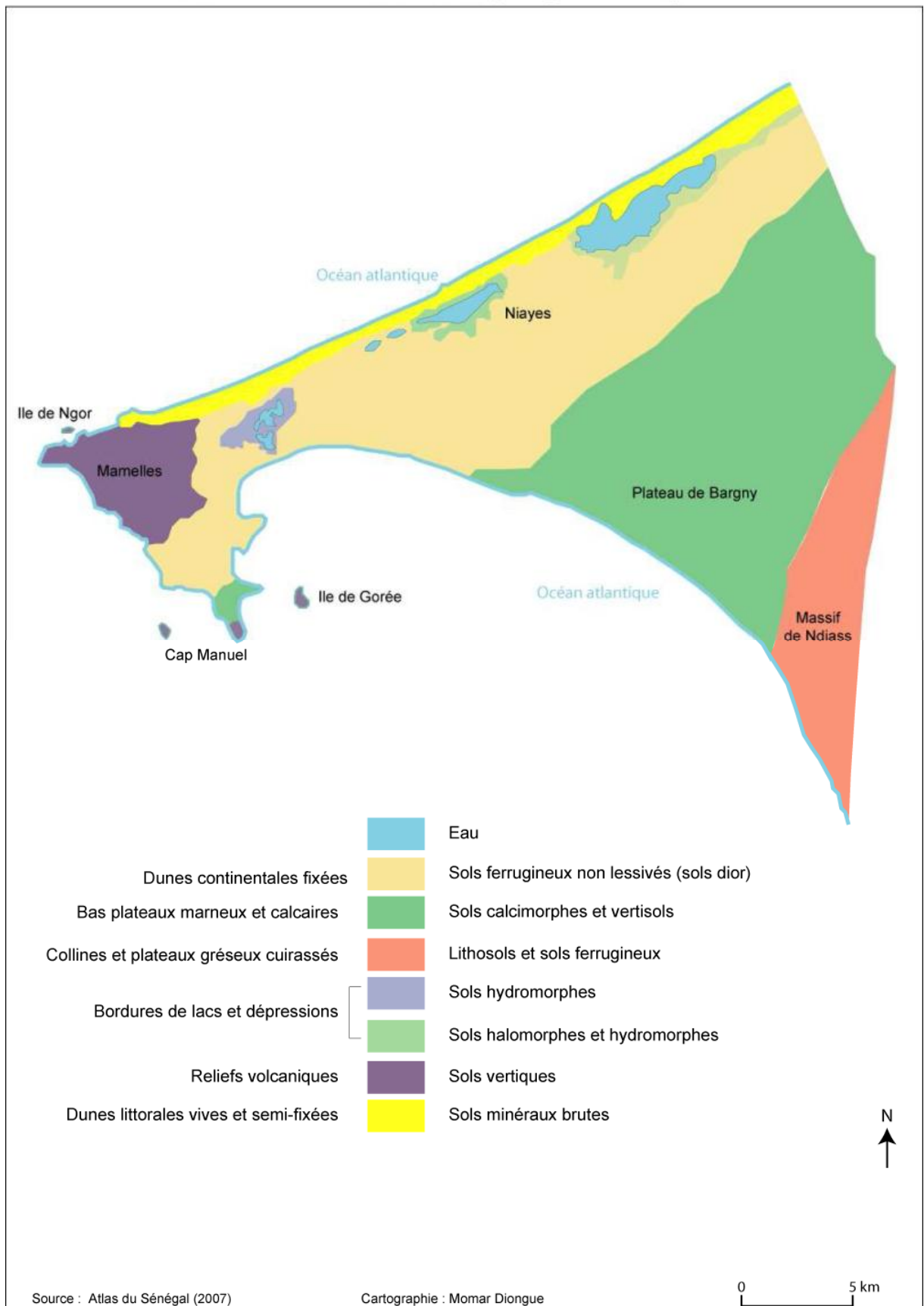
Le cadre physique de la presqu'île du Cap-Vert (carte 2) influe sur le développement du périurbain dakarois de même que sur le choix de nos objets d'études. C'est pourquoi nous allons dans premier temps situer Diamniadio, Sangalkam et Yene, d'abord dans la presqu'île du Cap-Vert pour ensuite présenter leurs contextes d'évolutions démographiques et politico-administratives.

A. Des espaces-témoins entre les Niayes, le plateau de Bargny et le massif de N'Diass

Finistère ouest-africain, l'agglomération dakaroise subit la contrainte naturelle de son site presqu'insulaire dans lequel se moule son développement spatial unidirectionnel vers l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, en direction de l'intérieur, une des premières contraintes de ce site. Les contours actuels de la presqu'île du Cap-Vert sont les résultats de l'action de facteurs morphologiques multiples interférant dans cet espace restreint constamment en mouvement (Seck, 1970).

En effet, la presqu'île du Cap-Vert présente une structure faillée divisée en trois grandes parties. La première, dénommée la tête de la presqu'île, située à son extrémité ouest, est dominée par le système des mamelles recouvert d'une cuirasse ferrugineuse secondaire. La seconde, intermédiaire ou col de la presqu'île, reliant la tête et la partie orientale, est constitué d'une vaste plaine au relief assez contrasté en raison de la présence de systèmes dunaires aux formes plus ou moins variés. La partie orientale, plus élevée, est un bloc en forme de triangle dont la base borde la petite côte. Elle est dominée au Nord-ouest par le plateau de Bargny et au Sud-est par le massif ou horst de Ndiass. Le périurbain dakarois se situe dans le col et la partie orientale de la presqu'île. Il s'inscrit dans trois cadres physiques aux reliefs et paysages différenciés du Nord au Sud. La moitié Nord, localisée dans le col de la presqu'île, est dans les Niayes, la partie intermédiaire du périurbain est dans le plateau marno-calcaire de Bargny alors que le secteur septentrional est dans le massif de Ndiass.

Carte n°2 : Reliefs et sols de la presqu'île du Cap-Vert



1. La périurbain dakarois dans la région des Niayes

La région naturelle des Niayes correspond à la bande de terre longeant le littoral Nord ou la

Grande Côte, entre Dakar et le Sud du Delta du fleuve Sénégal, sur une longueur de 180 kilomètres et une largeur variant entre 5 et 30 km de la presqu'île vers l'intérieur. La zone des Niayes, à la limite Sud arbitrairement confondue au tracé de la RN2, couvre une superficie de 2 759 km². Sur le plan géomorphologique, les Niayes se caractérisent par des formations sédimentaires du quaternaire constituées d'un matériel sableux, formé par une succession de dunes d'âge, de textures et de couleurs différentes depuis la côte jusqu'à l'intérieur des terres. Ces dunes, parallèles au cordon littoral, forment deux systèmes dunaires qui culminent entre 15 et 30 mètres, et se différencient par leur morphologie, la nature des sables, leur couleur et leur pédologie.

Le premier système, les dunes littorales, d'une largeur d'environ un kilomètre, est formé par les dunes blanches ou vives en référence à leur couleur ou à leur mobilité, d'une part, et par les dunes jaunes semi-fixées, d'autre part. Les dunes blanches sont constituées de sols minéraux bruts d'origine éolienne, qui ont la particularité d'être sableux, profonds, filtrants, dépourvus de matières organiques et pauvres en minéraux. Leur couverture végétale est très réduite. Quant aux dunes jaunes ou semi-fixées, elles abritent souvent des lacs (le lac Retba ou Rose, situé dans le périurbain dakarois, est le plus connu dans le col de la presqu'île du Cap-Vert) et des mares temporaires, surtout en période hivernale. Des sols peu évolués, sableux, profonds, avec un horizon de surface faible en matières organiques, couvrent ces dunes. Leur végétation est assez maigre là où des actions anthropiques n'ont pas été entreprises, notamment dans le cadre d'initiatives visant à les fixer par le renforcement du couvert végétal.

Les dunes rouges, continentales, intérieures, voire ogeoliennes pour marquer leur origine, constituent le deuxième système dunaire. Leur appellation locale est sols dior, étendue de sable en Wolof. Les sols dior, composés à 95 % de sables et de peu d'éléments nutritifs (0.20 % en moyenne), sont profonds et se caractérisent par une faible capacité de rétention en eau compte tenu de leur perméabilité. D'une teneur en argile très faible (entre 2 et 6 %), les sols dior, souvent situés en position interdunaires, siège d'accumulation de matériaux d'origine éolienne et hydrique constitués de sable, d'argile et de limon, se singularisent par une couleur gris-blanche dominante. Ils appartiennent à la famille des sols ferrugineux tropicaux non lessivés, qui ont la particularité d'être peu humifère, parfois très pauvres en matières organiques. Les sols dior, domaine de prédilection des cultures pluviales et de l'élevage, l'arboriculture y réussit bien. Toutefois, du fait de leur texture sableuse, les sols dior sont sensibles à l'érosion éolienne pendant la saison sèche et à l'érosion hydrique pendant la saison des pluies.

Ces deux systèmes dunaires sont séparés par des dépressions interdunaires et des vallées asséchées où affleure la nappe phréatique surtout en période hivernale. Ces couloirs interdunaires sont les Niayes où des sols hydromorphes, riches en matières organiques (plus de 10 %), en calcium et en magnésium, supportent une végétation à affinité guinéenne, dont l'espèce la plus caractéristique est le palmier à huile (*Eleasis guineensis*).

Cette situation dans la région naturelle des Niayes, confère à cette partie du périurbain dakarois un paysage verdoyant et un relief dominé par les systèmes dunaires. Ces aspects sont bien mis en évidence par Laurent (1972) lorsqu'il décrit la zone de Sangalkam par ces

propos : « les nombreuses Niayes lui donne un aspect luxuriant. Les vergers, les jardins maraîchers, les palmeraies, voire les prairies créent un paysage enchanteur au milieu des dunes de sable rouge » (p. 779). Ce caractère verdoyant s'atténue au fur et à mesure que l'on se dirige vers le Sud du périurbain dakarois. Le relief change également.

2. La périurbain dakarois dans le plateau de Bargny

Le plateau de Bargny est constitué d'un ensemble marneux sur lequel repose un calcaire qui remonte au lutécien inférieur et forme l'armature du plateau. Ce dernier est constitué d'une roche marno-calcaire formée par une alternance régulière de calcaires (sublithographiques) et de couches marneuses. C'est de cette superposition que vient l'appellation de marno-calcaire de Bargny, avec des variations entre les parties nordique, centrale et septentrionale du plateau.

Le Nord du plateau est élevé en raison de la présence des collines marno-calcaires culminant entre 40 et 50 m dans le secteur de William Ponty et de Deny Youssouf. Ces collines laissent entre elles des bas fonds favorisant la présence de marigots, notamment à Seby Ponty où est aménagé un barrage. Dans ces bas fonds, sont présents des sols hydromorphes bruns sur colluvions calcaires ou vertisols abritant des mares en période hivernale. Ils sont recouverts d'un mince dépôt de sable et se caractérisent par une cohésion assez forte les rendant plus difficile à travailler. Ce sont des sols deck ou deck-dior, plus riches que les sols dior. Cette partie du plateau est la zone de transition entre les Niayes et la partie septentrionale du périurbain dakarois.

Le centre du plateau est dominé par le calcaire de Bargny tandis que le Sud est occupé par les marnes. Le couvert végétal est marqué par la présence des baobabs et un tapis graminée clairsemé de type *d'acacia seyal*. Vers le Sud, des sols bruns eutrophes occupent les bas des pentes du plateau marno-calcaire de Bargny, avec une teneur en argile généralement élevée (supérieure à 25-30 %), et une structure marquée par des mouvements de gonflements en hivernage et de rétractions en période sèche. Ces rétractions créent des fentes, souvent profondes. La présence d'argiles de type montmorillonite explique ces mouvements. Ces sols, riches en calcium et en magnésium, ont une profondeur pouvant dépasser un mètre, mais, sont pauvres en matières organiques. Leur forte teneur en argile fait qu'ils sont difficiles à travailler d'autant plus qu'ils sont souvent couverts d'eau stagnante durant la saison des pluies. Diamniadio et Sebikhotane sont situés dans le plateau marno calcaire de Bargny, alors que Yene est plutôt dans les bordures du massif de Ndiass.

3. Le périurbain dakarois dans le massif de Ndiass

La partie septentrionale est dans le massif de Ndiass, donc plus élevée, avec des altitudes pouvant dépasser les 100 mètres. Le massif de Ndiass est « un ensemble présentant une certaine dissymétrie » (Seck, 1970) entre ses versants orientaux et occidentaux. Le versant oriental plus long prend l'allure d'un escarpement de failles à orientation SW-NE à hauteur de Sendou, de Yene Guedji, de Toubab Dialaw et de Popenguine. Alors que les deux lignes de versants côté Ouest sont plutôt abruptes. L'érosion a découpé ce massif en de nombreux petits plateaux cuirassés. Le massif de Ndiass est constitué par des dépôts maestrichtiens

recouverts de cuirasses ferrugineuses. Les sols y sont pauvres à cause de l'érosion de la cuirasse. Cette partie du périurbain dakarois du massif de Ndiass, est dans la Petite Côte sénégalaise où elle se singularise par son relief escarpé. Les plateaux y surplombent l'océan atlantique en lui conférant un paysage idyllique.

Le périurbain dakarois comme tout le reste de la presqu'île du Cap-Vert, quoique situé à la limite de la zone sahélienne, a un climat exceptionnel (Arnaud, 1970) mi-marin, mi-continental. La présence des alizés maritimes, que l'on doit aux courants froids des Açores, lui confère un climat doux. La température moyenne mensuelle la plus chaude tourne autour de 27.5°C tandis que 18°C est la plus basse. La présence de l'océan influe sur l'humidité relative, avec un taux pouvant avoisiner les 90 % à partir du mois d'avril dans les zones proches de la côte. Ce qui a permis le développement d'une végétation à affinités guinéennes dans le col de la presqu'île, même si la moyenne annuelle des précipitations se situe autour de 400 mm dans la région dakaroise.

L'inscription du périurbain dakarois dans trois ensembles géomorphologiques - les Niayes au Nord, le plateau marno-calcaire de Bargny au centre et le massif de Ndiass au Sud, - explique son relief et son paysage diversifiés où l'on passe de la végétation à affinité guinéenne des dépressions interdunaires du col de la presqu'île, à un paysage clairsemé où prédomine les chaînes de baobabs. De cette situation, le périurbain dakarois tire des positionnements différenciés tant dans ses relations à la métropole dakaroise qu'avec le reste du Sénégal.

4. Des positionnements différents

La mise en valeur du périurbain dakarois est une entreprise humaine qui essaie de tenir compte des réalités du milieu pour en tirer le maximum (Seck, 1970). Le périurbain, avec sa situation géographique à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, a une position intermédiaire, d'interface entre l'agglomération dakaroise et le reste du Sénégal. Cette position participe aux différenciations de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene dans le fonctionnement et la dynamique spatiale de Dakar.

La zone périurbaine qui va de la Grande Côte à la moitié Nord du plateau de Bargny, s'inscrit dans la région agricole des Niayes. Au sud de ce secteur, le calcaire du plateau de Bargny rend plus difficile la mise en valeur agricole, mais y favorise une industrie d'exploitation de carrières. La présence de deux principaux axes routiers (RN1 et RN2) formant un carrefour à Diamniadio et reliant Dakar au reste du pays, l'inscrit dans le prolongement naturel de l'axe Dakar-Rufisque.

La moitié Sud du périurbain est dans la Petite Côte, principale zone touristique du pays après la capitale. Le périurbain dakarois est ainsi travaillé par trois dynamiques économiques régionales. À cette dualité entre les Niayes et la Petite Côte, s'intercale la zone de Diamniadio, point de bifurcation des deux axes routiers les plus structurants dans le développement urbain du Sénégal. Il s'agit de l'axe Dakar-Thiès qui se prolonge vers Saint Louis au Nord et vers Touba à l'Est, d'une part, et l'axe Dakar-Mbour-Kaolack, d'autre part. Ces positionnements différenciés influent sur les évolutions politico-administratives et

démographiques du périurbain dakarois.

B. Des évolutions politico-administratives contrastées

L'évolution politico-administrative du périurbain dakarois est liée à celle de sa région considérée avant l'heure comme étant entièrement urbaine pendant une certaine période, avec tantôt un rattachement à la commune de Rufisque tantôt la mise sous la tutelle de la commune de Dakar. À partir de 1966, il commence, de manière timide, à faire l'expérience de sa propre gestion, ce qui va aboutir, en 1983, à la création de deux communautés rurales. Depuis lors, les changements administratifs qu'il va connaître résident plutôt dans ses propres dynamiques socioéconomiques et démographiques liés parfois à des enjeux métropolitains.

1. Le périurbain dakarois dans l'organisation communale de la presqu'île du Cap-Vert

L'évolution de l'organisation administrative du périurbain est liée à celle de la presqu'île du Cap-Vert dès 1864, date de son rattachement politique à Dakar par le gouverneur Pinet Laprade. Jusqu'en 1937, l'organisation administrative de la presqu'île du Cap-Vert reposait sur deux communes, Dakar et dépendance, d'un côté, et Rufisque, de l'autre. La loi 64-02 du 19 janvier 1964 va étendre la commune de Dakar sur l'ensemble de la presqu'île du Cap-Vert, avec la suppression de la commune de Rufisque devenue simple chef lieu depuis 1937. Le périmètre de la commune de Dakar correspondant à celui de la région administrative du même nom, est découpé en neuf arrondissements. La circonscription de Rufisque regroupait trois arrondissements, Rufisque-Bargny, Sebikhotane et Sangalkam. Les arrondissements de Sebikhotane et de Sangalkam forment ce que nous qualifions d'aujourd'hui de périurbain dakarois, jusqu'ici inscrit dans des cadres de gestion administrative urbains, lesquels tiennent peu compte de son aspect rural. En 1966, deux ans après la promulgation de la loi sur le domaine national qui réorganise le zonage du territoire sénégalais, le périurbain dakarois commence à disposer de ses propres organes administratifs, les sections rurales.

2. Les sections rurales, les prémices d'une gestion publique locale

Le décret n°66-858 du 7 novembre 1966 va réorganiser le périurbain dakarois pour tenir compte de son aspect rural. La région de Dakar a été jusqu'ici considérée comme une zone urbaine. Ce décret donne la possibilité de créer des sections rurales dans les zones urbaines, précisément dans les secteurs non urbanisés et qui ne doivent pas faire l'objet d'une urbanisation dans un délai rapproché. L'actuel périurbain dakarois est ainsi organisé en deux sections rurales, Sangalkam et Sebikhotane. La section rurale est définie, par ce décret, comme un ensemble homogène de terres nécessaires au développement de la population du ou des villages qui y sont implantés, y ayant des intérêts ruraux communs. La section, administrée par un comité rural dirigé par un président et placé sous le contrôle du gouverneur ou du préfet et du Centre d'Expansion Rurale (CER.), son président est désigné pour trois ans par le gouverneur éventuellement sur proposition du préfet, après avis du CER et des comités départemental et régional de développement. Chaque village a un ou plusieurs représentants dans ce comité où siègent également des représentants du conseil municipal,

des coopératives agricoles et des fonctionnaires ou agents de l'État. Le comité siège dans la localité qui porte son nom, renouvelle tous les trois ans la moitié de ses membres issus des villages. Ce comité rural pouvait délibérer sur les modalités d'exercice de tout droit d'usage¹⁰ à l'intérieur de sa section et sur les projets d'aménagements et d'équipements des périmètres affectés à l'habitation. Ses décisions sont soumises à l'approbation du gouverneur.

Sous l'ère des comités ruraux, l'essentiel des terres agricoles du périurbain dakarois passe entre les mains des citoyens, surtout dans la section de Sangalkam. Est-ce due à la composition de ces comités où les villageois côtoient les conseillers municipaux, les fonctionnaires et les agents de l'État ? La période des comités ruraux a été, dans le périurbain dakarois, celle de l'accapement du foncier par les citoyens.

Les comités ruraux sont les prémices de la décentralisation, donc de la gestion publique locale en milieu rural. Ainsi, en 1968, le territoire test de Sebikhotane est créé à cheval sur les régions de Dakar et de Thiès. Le décret n°69-1353 du 3 décembre 1969 va de nouveau ériger Sebikhotane en une section rurale en le détachant de sa partie thiessoise. C'est de l'expérience de ce territoire test de Sebikhotane que la loi n°72-02 du 1 février 1972 va créer les communautés rurales dans les autres régions du Sénégal. La région de Dakar est réorganisée, la même année, en trois communes urbaines, Dakar, Pikine et Rufisque. Il faut attendre l'année 1983 pour que le périurbain dakarois ait ses propres collectivités locales, se détache de la tutelle administrative de la commune de Rufisque.

3. Le temps des communautés rurales (1983-1996)

Avec la loi n° 83-48 du 18 février 1983, le périurbain dakarois va connaître une nouvelle évolution politico-administrative. Son administration territoriale (carte 3) n'est plus liée à celle des communes de Rufisque et/ou de Dakar en s'émancipant de cette mise sous tutelle grâce à la création des communautés rurales de Sangalkam et de Sebikhotane qui correspondent chacune à la section du même nom. L'érection de Rufisque, de Dakar et de Pikine en département¹¹ a accompagné la création de ces collectivités locales rurales. La communauté rurale, personne morale de droit public dotée de l'autonomie financière, est constituée par un certain nombre de villages appartenant au même terroir, unis par une solidarité résultant du voisinage, possédant des intérêts communs et capables ensemble de trouver les ressources nécessaires à leur développement. Cependant, il faut attendre la décennie 1990 pour que le Conseil rural soit plus autonome dans sa gestion. C'est la loi n°96-07 du 22 mars 1996 pourtant sur la régionalisation qui va mettre fin au contrôle de tutelle ou a priori pour lui substituer un contrôle de légalité, à posteriori. La communauté rurale au même titre que les autres collectivités locales – la commune et la région créée par cette loi – est autonome dans sa gestion, dispose de neuf domaines de compétences et gère son budget. Le plan local de développement devient le principal outil de planification.

Contrairement aux membres du comité rural, des délégués de leur village, les conseillers ruraux sont élus au suffrage universel direct. Le président du Conseil (PCR) est à son tour

¹⁰ Exception faite à l'exploitation du sous sol, des ressources marines, de la faune et de la flore

¹¹ Le département n'est pas une collectivité locale au Sénégal, mais un niveau de déconcentration de l'administration centrale

choisi parmi les conseillers ruraux. Trois présidents de Conseil rural se sont succédé à la tête de la communauté rurale de Sangalkam, Siny Pathé Guèye (1984-1991), Elimane Ndoye (1991-2000) et Oumar Guèye (2002-2008, 2009-2014). Tous les trois sont élus sous la couleur politique du parti au pouvoir. Le parti socialiste (PS) pour les deux premiers et le parti démocratique sénégalais (PDS) pour le dernier. En mars 2009, l'actuel PCR est élu par un parti politique issu de l'opposition. Ce PCR, un proche de l'ancien Premier ministre Idrissa Seck, a, durant les élections de 2007, changé de camp en reliant ce dernier, ancien dauphin de l'actuel président, lequel a créé un nouveau parti politique, Rewmi, le pays en Wolof. Treize conseillers ruraux PDS rejoignent Rewmi, ce qui a généré une situation politique tendue dans le Conseil rural de Sangalkam élu en mars 2002. Les réunions de ce Conseil rural ont été de plus en plus rythmées par des scènes de violences entre les partisans du PDS et ceux de Rewmi. Les premiers veulent bloquer le fonctionnement de l'institution pour que l'État le dissolve, tandis que les seconds veulent assurer la continuité quitte à défier le pouvoir politique central. La fonction de conseiller rural qui naguère suscitait peu d'intérêts dans cette collectivité locale, est devenue très prisée. Le Conseil rural de Sangalkam, défavorable au pouvoir politique en place, est dissout le vendredi 2 mai 2008, avec l'installation d'une Délégation Spéciale d'ici les prochaines élections locales de 2009. Le PCR déchu est réélu en mars 2009. Le contexte politique en vigueur depuis 2000 dans cette collectivité locale, n'est pas étranger à sa situation périurbaine parce que plus convoitée, en prise de valeur constante.

Dans la communauté rurale de Sebikhotane, deux présidents de Conseils ruraux vont se succéder jusqu'en 1996. Il s'agit d'El hadji Ousmane Guèye Ngom (1984-1991) et d'El Hadj Momar Guèye Ngom (1991-1996). Ils ont été également du parti politique au pouvoir, le parti socialiste (PS). Ainsi si le siège du Conseil rural a été à Sebikhotane, tous ces deux présidents sont de Yene. La communauté rurale de Sebikhotane va faire l'expérience de la communalisation à partir de 1996. Contrairement à Sangalkam dont le découpage administratif reste jusqu'ici figé, la communauté rurale de Sebikhotane va connaître de nouvelles recompositions territoriales. C'est l'ère des cohabitations entre collectivités locales rurales et urbaines.

4. Les recompositions territoriales : la cohabitation entre commune et communautés rurales : de 1996 à ?

Sebikhotane jusque là chef lieu de communauté rurale, accède au rang de commune en 1996. Le statut de chef lieu de communauté rurale revient à Yene Guedji.

En effet, la position de Sebikhotane sur l'axe Dakar-Thiès lui a permis de devenir un point de relais secondaire. La présence de la zone agro-industrielle a aussi favorisé son développement grâce aux nombreux emplois qu'elle offre. Sebikhotane devient très tôt une zone d'implantation résidentielle grâce à son accessibilité. De 1974 à 1988, le nombre de ménage a presque doublé en passant de 322 à 638, soit 7825 habitants. Sebikhotane compte 21 966 habitants en 2009. Le centre communal, dont l'extension est bloquée au Nord par les vergers et au Sud-est par la forêt classée de Sebikhotane, est sur le point d'épuiser ses réserves foncières. Son développement est de plus en plus envisagé hors de ses limites. La commune a du mal à satisfaire à la demande en parcelles d'habitation de sa population. Si la

population a bien accueilli cette promotion en commune, au statut d'urbain, elle a par contre du mal à accepter le découpage actuel que les autorités municipales considèrent comme une amputation¹², avec la localisation d'une partie des terres des sebikhotanois dans la région de Thiès. Avec ce découpage, la dynamique spatiale de Sebikhotane s'orientera de plus en plus vers Diamniadio. Sebikhotane étouffe dans son périmètre actuel, d'où notre choix de ne pas l'étudier. Sebikhotane a connu une évolution démographique plus précoce que le reste des localités du périurbain dakarois. Hors agglomération, Sebikhotane est avec Pout, les deux principaux centres urbains de petite taille sur l'axe Dakar-Thiès.

La nouvelle communauté rurale de Yenn regroupe le reste du terroir de l'ex-Grand Sebikhotane avec à sa tête Amadou Diagne Seck, un socialiste. À partir de 1997, Diamniadio jusque là un simple village, qui n'est pas de loin le plus peuplé parmi les 23 que compte son territoire administratif, devient le chef-lieu d'arrondissement des communautés rurales de Sangalkam et de Yenn. Le 21 février 2002, Diamniadio est érigée en commune par le décret n°2002-171 qui a fixé les limites de cette commune sur une superficie de 30 km². Sangalkam devient le chef-lieu d'arrondissement des deux communautés rurales. Au Sénégal, deux principes sont mis en avant pour qu'une localité puisse prétendre au statut de commune. Il faut qu'elle ait une population au moins égale à 1000 habitants et qu'elle atteigne un niveau de développement économique lui permettant de disposer de ressources suffisantes pour assurer l'équilibre de son budget. Est-ce que Diamniadio et Sebikhotane ont satisfait à ces deux principes ? Les deux établissements humains, érigés en commune dans le périurbain dakarois, sont ceux situés sur l'axe Dakar-Thiès. L'accessibilité est sur ce point un facteur communalisant dans le périurbain dakarois.

Sur le plan politique, les collectivités locales issues de l'ancienne communauté rurale de Yenn ont jusqu'à présent un fort ancrage socialiste. Mis à part la commune de Diamniadio dont le premier maire¹³, après plus de 40 ans dans le parti socialiste, a rejoint le camp du parti au pouvoir en 2007, les autres collectivités locales sont dans l'opposition. Ce maire a perdu les élections locales de mars 2009, mais c'est le PDS qui préside toujours la commune de Diamniadio.

Ainsi cohabitent dans le périurbain dakarois deux communautés rurales, Sangalkam et Yene¹⁴, situées aux deux extrémités Nord et Sud, et deux communes dans la partie intermédiaire. Cette recomposition territoriale s'accompagne d'un changement de profils des présidents des Conseils ruraux. Les deux communes sont, jusqu'en février 2009, dirigés par deux enseignants retraités du primaire. Le Conseil municipal de Diamniadio, élu en 2009, est présidé aussi par un enseignant résidant à Seby Ponty, un originaire de Touba. Deux cadres du supérieur sont élus à la tête des communautés rurales. À Sangalkam, Oumar Guèye, c'est le profil de l'édile locale plutôt jeune (la quarantaine), ingénieur et PDG fondateur d'une

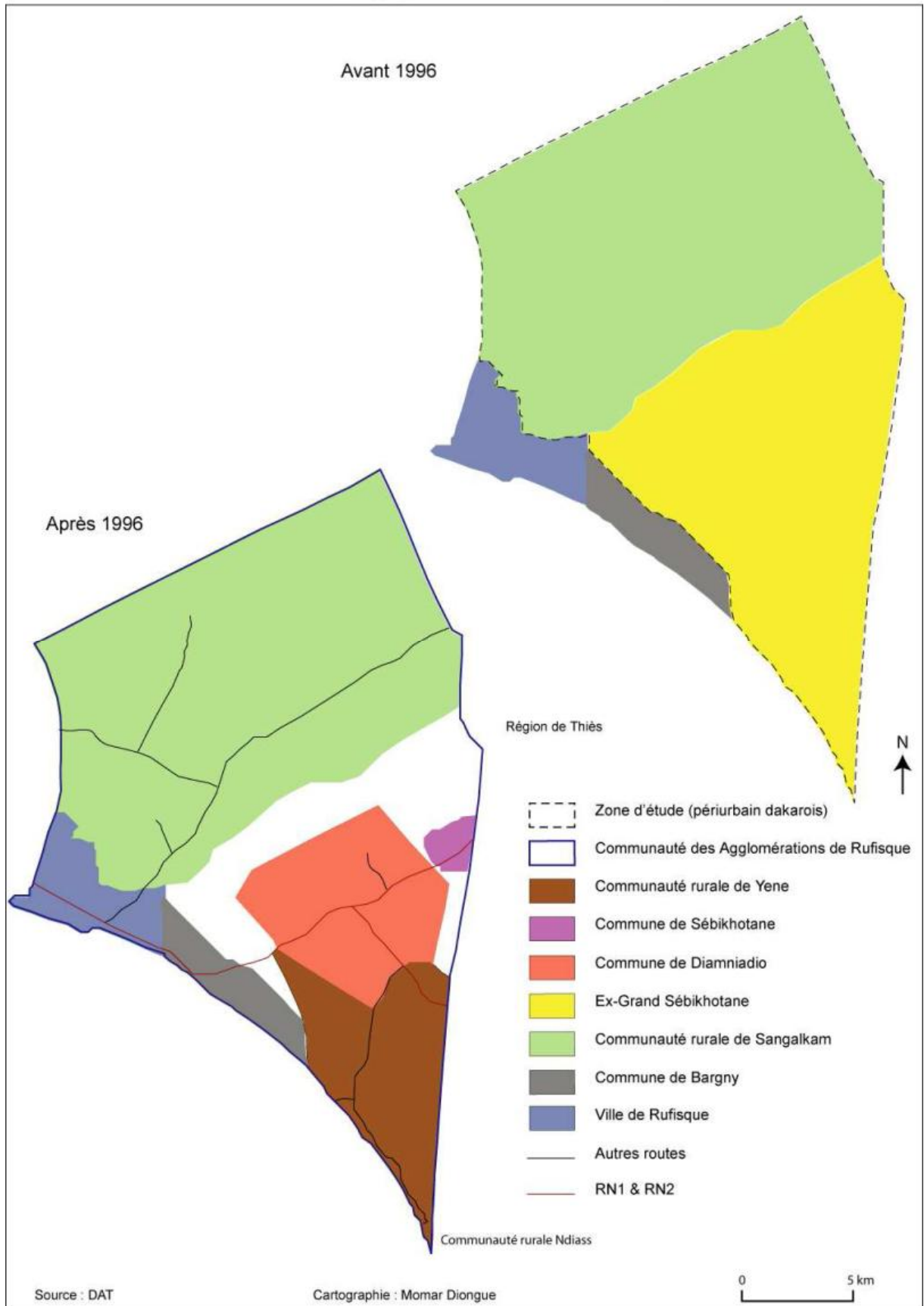
¹² Des manifestations ont été organisées dans ce sens pour l'unification du Grand Sebikhotane ou à défaut l'intégration de Diamniadio dans son périmètre.

¹³ Pouvait-il faire autrement dans une localité que le Gouvernement du Sénégal a choisi comme un territoire de projet, le site de localisation d'une plateforme industrielle et tertiaire. C'est le motif qu'il a avancé lors de l'entretien qu'il nous a accordé en 2008. Son ralliement s'inscrit dans une logique de soutien à la réalisation de la plateforme, donc d'adhésion au projet politique et économique du Pouvoir en place dans sa collectivité locale.

¹⁴ Désormais c'est « Yene » pour faire référence à l'actuelle communauté rurale ou Conseil rural au lieu de « Yenn », l'ex communauté rurale, dont la localité de Diamniadio faisait partie de 1996 à 2002.

entreprise privée spécialisée dans les réseaux électriques. Á Yene, le PCR, Gorgui Ciss, est un universitaire, maître assistant de géographie à l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar. Ce changement de profil des élus locaux est favorisé par la réforme de 1996 qui n'exige plus que les communautés rurales soient gérées par des agriculteurs. Cette réorganisation administrative n'est pas sans lien avec l'évolution démographique et économique du périurbain dakarois et à l'intérêt qu'il suscite auprès des pouvoirs publics centraux au point qu'il y'a lieu de s'interroger sur l'horizon temporelle d'achèvement de cette cohabitation entre communes et communautés rurales au profit de la présence exclusive des premières dans le périurbain dakarois. Ce qui annoncerait le début du processus d'achèvement de la dernière phase de périurbanisation en cours dans la presqu'île du Cap-Vert.

Carte n°3 : Evolution du découpage politico-administratif du département de Rufisque



C. Des évolutions démographiques fonctions des localités et des territoires périurbains

L'évolution démographique des collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene est très contrastée tant à l'échelle des territoires de la décentralisation que des localités. Avant d'avancer dans l'analyse quelques précisions sur les données s'imposent tant sont importants les écarts entre les différentes sources.

1. Précisions sur les données démographiques

Les sources de données démographiques à notre disposition sur le périurbain dakarois sont celles de la DPS de l'année 1970, des RGPH (recensement général de la population et de l'habitat) de 1988 (RGPH II) et de 2002 (RGPH III) et des recensements administratifs de 2009 de la sous-préfecture Sangalkam. Les données des RGPH II et RGPH III présentent parfois l'inconvénient de laisser de côté certaines localités ou agrègent leur population dans celle d'autres établissements humains. Dans le répertoire des localités de la région dakaroise de la Direction des Statistiques Démographiques de janvier 2008, le village de Niayes Khayes situé dans la communauté rurale de Yene et quatre autres de la collectivité locale de Sangalkam (Guindouf, Kaniack, Diacksao, Kounoune Ngalap) n'y figurent pas. Dans le RGPH II, à côté du village de Deny Guedji de Sangalkam, trois hameaux ont été identifiés, keur abdourahmane ba, keur idy ba et keur omar dia, alors que dans le RGPH III, toujours à côté de la localité de Deny Guedji, les trois hameaux sont kourka pcl, deny guedji nord, beuno ba. C'est difficile dans ce cas, de savoir s'il s'agit d'une disparition des hameaux de 1988 ou de l'apparition de nouveaux en 2002, voire d'un changement d'appellation. Dans ce dernier cas de figure, keur abdourahmane ba correspond à quoi ? Devrons-nous nous fier à l'ordre d'énumération des villages à l'absence de précisions dans le répertoire des localités de janvier 2008 à partir du RGPH de 2002 ? D'après le RGPH II, Sangalkam comptait 25 villages et 9 hameaux. Pour le RGPH III, il est question de 21 villages et de 6 hameaux. Or, à Sangalkam, il est plutôt question d'apparition de nouveaux villages que de disparition de ceux existants. Dans le PLD de Sangalkam de 2003, les villages sont au nombre de 29. Le recensement administratif de la sous-préfecture de Sangalkam de juillet 2009, fait état de 33 villages, dont 5 ont une existence postérieure à 2002. Dans une telle situation de confusion sur les appellations de certains établissements humains et sur le nombre réel de villages, ce n'est pas aisé de faire une évolution dans le temps de la démographie des localités de Sangalkam. D'après les informations recueillies auprès de notables des villages de Deny Guedji, dont un conseiller rural, les hameaux Keur Abdourahmane Ba, Keur Idy Ba et Keur Omar Dia de 1988 correspondent respectivement, en 2002, à Beuno Ba, Deny Guedji Nord et Deny Guedji Sud. C'est sur la localisation par rapport au lac rose que se fonde l'appellation des localités de Deny Guedji. Cette distinction est en vigueur à Sangalkam, ce qu'a également retenu le recensement administratif de la sous-préfecture de juillet 2009.

À l'état actuel des choses, il est très difficile de donner un chiffre exact sur la démographie de la communauté rurale de Sangalkam. De nouvelles localités ou « cités-villages » y ont fait leur apparition. Sont-ils pris en compte dans les prévisions démographiques de l'Agence

Nationale de la Statistique et de la Démographie, à partir du RGPH de 2002 ? Le doute subsiste. En 2002, le RGPH situe à 43 015 habitants la population de la communauté rurale de Sangalkam. Cette dernière aurait une population de l'ordre de 50 848 habitants en 2009, d'après les estimations de l'ANDS. L'enquête démographique réalisée dans le cadre du PLD de 2003 avance un chiffre de 60 000 habitants. Est-ce une stratégie de gonflement de la population par les autorités locales ? L'écart est très important. Ce dernier chiffre n'est pas trop éloigné de la réalité, avec l'implantation du plan Jaxaay (programme de logements étatiques étatique) et de nouvelles cités résidentielles. Leur création est postérieure à 2002. Le recensement administratif de la sous-préfecture de 2009 avance un chiffre de 84 708 habitants pour la communauté rurale de Sangalkam. Compte tenu du fait que ce recensement sert plutôt de base pour un prélèvement de la taxe rurale au niveau de la population résidente, le risque d'une surestimation est faible. C'est donc sur ce recensement que nous nous basons pour la population des collectivités locales de Sangalkam et de Yene de 2009. Nous les considérons plus proches de la réalité que les prévisions de l'ANDS, surtout à Sangalkam.

Pour la communauté rurale de Yene, le RGPH de 2002 lui accorde une population de 31 971 habitants alors que les 9 localités qui la composent totalisent 17 992 habitants en 2002. Ce chiffre provient de l'agrégation du solde démographique de 2002 des 9 villages existants. Il correspond à la réalité donc c'est sur elle que nous nous limiterons dans l'étude de la démographie de cette collectivité locale parce que n'y connaissant pas d'autres établissements humains censés apporter ce surplus.

Nous nous limiterons aux données démographiques de la DPS de 1970, des RGPH II et III dans l'analyse de la population de la commune de Diamniadio et des projections de l'ANDS de 2009. Néanmoins l'enquête exhaustive réalisée à Diamniadio en 1998, dans le cadre de son PUD par Soned-Afrique, peut nous éclairer sur la sociodémographie de cette localité.

2. La démographie des collectivités locales du périurbain dakarois

La population des collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene a enregistré un rythme de croissance soutenu depuis 1970 en passant de 17 283 habitants en 1970 à 41 546 en 1988, puis à 72 271 en 2002 pour se situer ensuite à 122 166 individus en 2009. Cette évolution correspond à un taux de croissance moyenne annuelle de 4.87 % pour le premier intervalle, 1970-1988, 3.95 % pour le second et 4.5 % entre 1970 et 2002. Pour la période 1988 à 2002, ce taux de croissance démographique est au dessus de la moyenne régionale, de l'ordre de 2.5 %

Tableau 1 : Évolution de la population des territoires du périurbain entre 1970 à 2009

Collectivité locale	Pop. 1970	Pop. 1988	Pop. 2002	Pop. 2009	Taux croiss. 70 - 88	Taux croiss. 88 - 02	Taux Croiss. 72 - 02	Taux Croiss. 02 - 09
Diamniadio	3669	9201	12 208	12 828	5.1 %	2.2 %	3.75 %	-
Sangalkam	7754	23 119	42 071	84 725	6 %	4.27 %	5.3 %	10 %
Yene	5860	9226	17 992	24 559	2.52 %	4.77 %	3.5 %	4.4 %
Population Périurbaine	17 283	41 546	7 2271	12 2166	4.87 %	3.95 %	4.47 %	-

Source : DPS 1970, RGPH II, RGPH III et recensement administratif de 2009

L'accroissement de la démographie de ces trois collectivités locales correspond à une densité moyenne par habitant au kilomètre carré (hbts/km²) de 47 en 1970, 100 en 1988, 175 en 2002 et 335 en 2009. La densité démographique de 2002 est très en deçà des moyennes départementale, 756 hbts/km², et régionale, 4122 hbts/km². Ceci s'explique en partie par le fait que Diamniadio, Sangalkam et Yene totalisent 66 % de l'espace régional soit 364 sur 550 km².

Cette évolution démographique cache de fortes disparités entre Diamniadio, Sangalkam et Yene tant dans sa distribution spatiale entre ces trois collectivités locales que dans leur dynamisme. Yene a les plus faibles densités démographiques, avec moins de 100 habitants au km² entre 1970 et 2002 soit 31 en 1970, 49 en 1988 et 97 en 2002. En 2009, par contre, Yene affiche une densité de 130 habitants au km². En 1970, Sangalkam avait une densité de 53 hbts/km², laquelle a presque triplé en 1988 soit 157 hbts/km², pour atteindre 292 hbts/km² en 2002. Entre 2009, la densité de population de Sangalkam est de 576 hbts/km² soit la plus forte parmi les trois collectivités locales. Diamniadio avait la plus forte densité démographique au cours des 32 dernières années, entre 1970 et 2002. En 1970, seule Diamniadio présentait une densité démographique supérieure à 100 hbts/km² soit 123, ce qui va plus que doubler en 2002 en se situant à 310 hbts/km², puis à 411 en 2002 et ensuite à 434 en 2009.

Tableau 2 : Densités de population des collectivités locales du périurbain dakarois

Collectivité locale	Superficie (Km ²)	Densité 1970 (hbts/km ²)	Densité 1988	Densité 2002	Densité 2009
Diamniadio	29,7	123	310	411	434
Sangalkam	147	53	157	292	576
Yene	188	31	49	97	130
Périurbain	364	47	114	201	335

Source : DPS 1970, RGPH II, RGPH III et recensement administratif 2009

Les plus fortes densités démographiques de Diamniadio entre 1970 et 2002 s'expliquent plutôt par la taille des collectivités locales. Elle n'est pas corrélée au dynamisme démographique de ces dernières. La commune de Diamniadio a de loin la plus faible étendue, 29.7 km². Sangalkam et Yene couvrent respectivement une superficie de 147 et de 188¹⁵ km².

La plus forte densité démographique de Sangalkam au cours de ce millénaire reflète cette tendance à la concentration de la population dans la moitié nordique du périurbain dakarois. Ceci ressort dans l'évolution de la distribution de la population périurbaine entre ces trois collectivités locales entre 1970 et 2009. Durant cette période, la proportion de la population de Diamniadio dans celle périurbaine tend à fléchir après une légère hausse en 1988 en passant de 21.23 % en 1970, à 22 % en 1988, puis 17 % en 2002 et 10.5 % en 2009. Quant à Yene, de 33 % en 1970, sa part a enregistré une forte baisse en se situant à 22 % en 1988, à 25 % en 2002 et à 20 % en 2009. Cette distribution de la démographie périurbaine est en

¹⁵ Nous sommes dubitatifs sur la superficie de la collectivité locale de Yene. Nous pensons qu'elle est en deçà de celle de Sangalkam si nous nous référons à son découpage actuel dressé par le PCR Gorgui Ciss.

faveur de Sangalkam comme l'atteste l'évolution de son poids dans la population périurbaine ; 44.8 % en 1970, 55.6 % en 1988, 58 % en 2002 et 69.5 % en 2009. Plus des 2/3 de la population périurbaine est localisée à Sangalkam en 2009. Ce recul, dans le temps du poids démographique de Diamniadio dans la population périurbaine, s'explique par son moindre dynamisme entre 1988 et 2002.

En effet, de 1970 à 2002, Sangalkam enregistre le plus fort taux d'accroissement démographique avec 5.3 %, et respectivement 3.75 % et 3.5 % pour Diamniadio et Yene. Sur cette longue période, Yene a connu la plus faible évolution démographique. Toutefois, si nous considérons l'année 1988 comme un intervalle entre 1970 et 2002, des nuances apparaissent. Entre 1970 et 1988, Yene a enregistré le plus faible taux de croissance démographique, avec 2.2 % (pourcentage au dessous des moyennes régionale, départementale) là où Sangalkam et Diamniadio affichent des taux respectifs de 6 % et de 5.1 %. Par contre, de 1988 à 2002, Yene s'est un peu rattrapé en ayant le plus fort taux soit 4.77 % contre 4.47 % pour Sangalkam et 2.2 % pour Diamniadio. Sur une période de douze ans, 1988 à 2002, la commune de Diamniadio a gagné moins de 2000 habitants, sa démographie a presque stagné. La commune a, durant cette période, plus joué le rôle de centre d'émetteur que de récepteur de flux migratoires. Les arrivées n'y ont pas compensé les départs. Yene, la collectivité locale la plus enclavée parmi ces trois, enregistre un fort taux de croissance annuelle, même si elle est confrontée à une forte émigration saisonnière de la plupart de ses actifs pêcheurs. Entre 1970 et 1988, les départs des jeunes actifs pêcheurs parfois accompagnés de leur famille, sont faiblement compensés, alors qu'entre 1988 et 2002, non seulement ils sont de moins en moins définitifs, mais sont de plus en plus compensés par une nouvelle population attirée par les potentialités touristiques de Yene.

Cette tendance à la concentration de la population périurbaine à Sangalkam se poursuit, voire s'accélère dans ce nouveau millénaire. De 7754 habitants en 1970, puis à 23 119 en 1988, ensuite à 42 071 en 2002, Sangalkam affiche une population de 84 725 individus en 2009, soit presque un doublement en 7 ans, entre 2002 et 2009. Ceci correspond à un taux d'accroissement annuel de 10 %. Sur cette période, Yene a un taux de croissance 4.4 %, soit une population de 24 559 habitants en 2009 contre 19 992 en 2002, 9226 en 1988 et 5860 en 1970. Pour Diamniadio, les projections démographiques de l'ANDS tablent sur une population de 12 882 habitants en 2009 contre 12 208 en 2002, 9210 en 1988 et 3669 en 1970.

Sangalkam affiche une évolution démographique soutenue, avec un fort taux de croissance depuis 1970. Yene, après avoir enregistré un faible essor démographique pour la période 1970-1988, se situe depuis lors dans une dynamique d'expansion accélérée. Enfin Diamniadio, après un fort dynamisme démographique entre 1970 et 1988, a connu une période moins favorable, 1988-2002, avec un taux de croissance inférieur à la moyenne départementale. Diamniadio a-t-elle renoué avec son dynamisme démographique de la période précédente depuis 2002 ? Pour le centre communal, c'est fort probable, mais ça l'est moins pour les autres localités. L'analyse de l'évolution et de la distribution de la population dans les localités périurbaines permet d'avancer un certain nombre de facteurs explicatifs de ces évolutions démographiques différenciées entre Diamniadio, Sangalkam et Yene.

3. Des localités périurbaines entre perte, stagnation et explosion démographiques

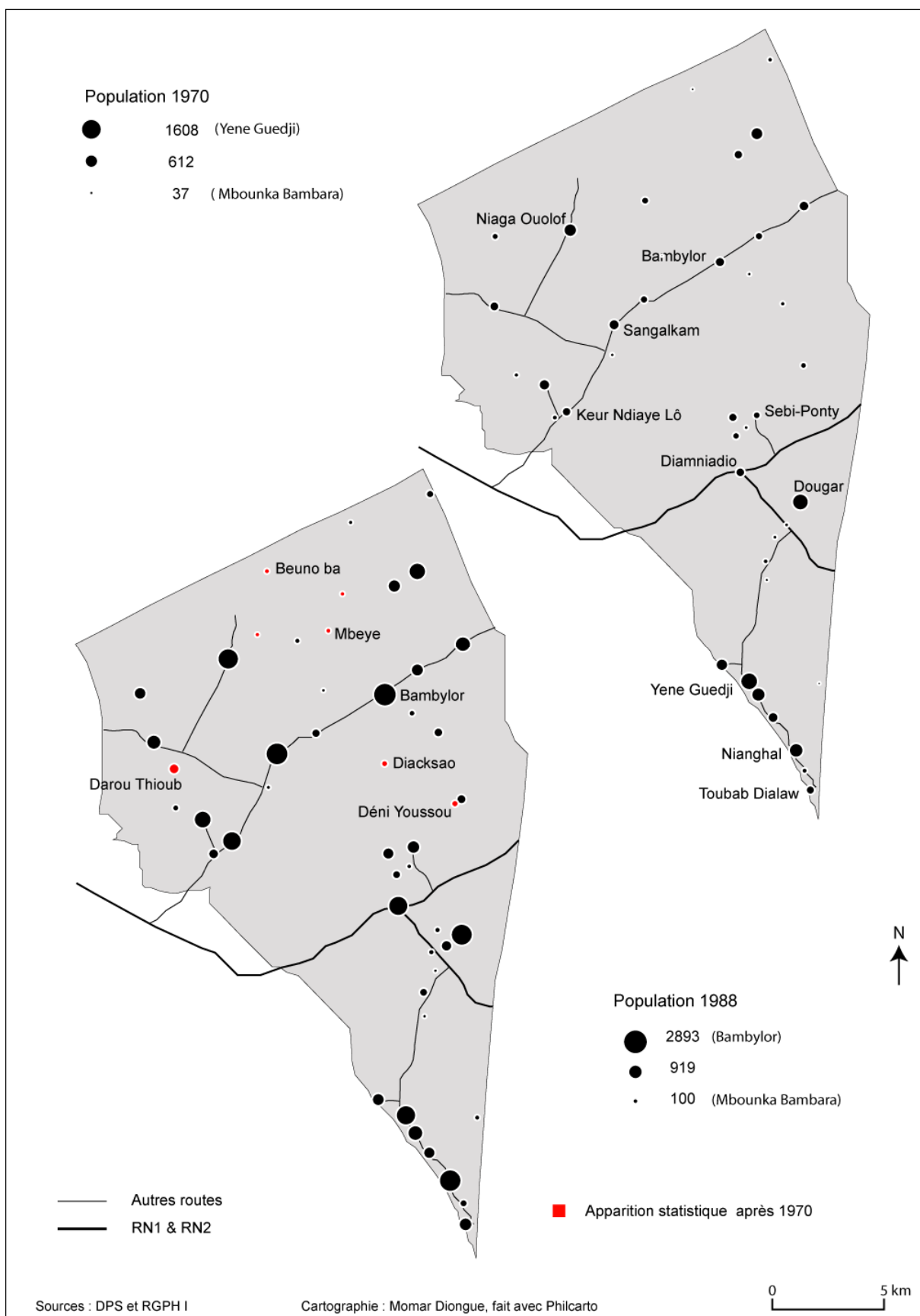
De 1970 à 2002, dans leur trajectoire démographique, certaines localités du périurbain dakarois sont dans une phase de perte de population ou presque stationnaire, là où d'autres sont dans d'une dynamique d'explosion. Ces trajectoires démographiques ne sont pas liées à la taille de la localité, mais plutôt à des facteurs socioéconomiques et géographiques, voire politiques.

La population de 1970 des trois collectivités locales, répartie entre 40 localités (carte 4) de taille différentes, dont 21 à Sangalkam, 10 à Diamniadio et 9 à Yene, est principalement concentrée dans des villages de moins de 500 habitants, soit 38 %. Les localités dont la population est supérieure à 500 habitants et inférieure à 1000, enregistrent 32 % là où les localités de plus de 1000 habitants ne totalisent que 30 % des habitants. En 1970, Yene Guedji, Yene Kao, Nianghal et Dougar sont les localités les plus peuplées (carte 5). Yene Guedji, avec ses 1608 habitants, est à la tête de la hiérarchie des établissements humains des trois collectivités locales. Il est suivi par Dougar, village le plus peuplé de Diamniadio, soit 1449 habitants. Niaga Ouolof, village le plus peuplé de Sangalkam, compte 929 habitants. Il est suivi Deny Biram Ndao Nord, Kounoune, Sangalkam, Gorom 1 et Bambylor qui enregistrent respectivement 842, 653, 612, 576 et 532 habitants. Seules 4 localités du périurbain dakarois ont une population au dessous de 100 habitants, Ndoukhoura Ouolof – 80 -, Deny Guedji Nord – 69 -, Niayes Khayes – 60 – et Mbounka Bambara, 37 soit 1.5 % de la population totale.

Carte n°4 : Les localités de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene en 2009



Carte n°5 : Evolution de la population des localités du périurbain dakarois, 1970 - 1988

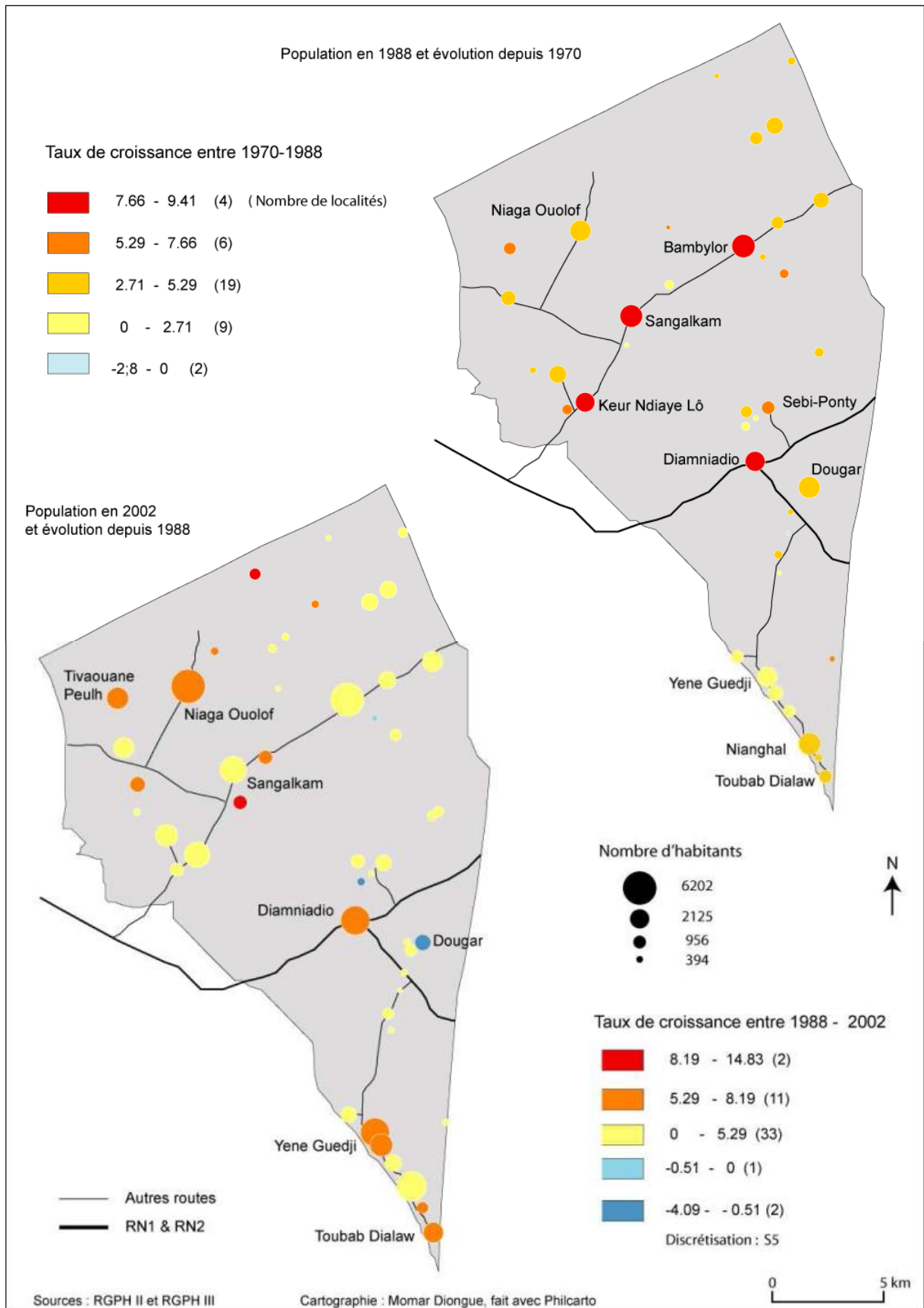


À partir de 1988 (cartes 6), la distribution de la population est au profit de l'échelle supérieure des établissements humains. Cette tendance va d'ailleurs s'accroître au cours de ce nouveau millénaire. Les localités de moins de 500 habitants ne totalisent que 13.5 % de la

population totale en 1988. En 2002, leur part est de 6.6 % de la population du périurbain. La catégorie intermédiaire des établissements humains, c'est-à-dire entre plus de 500 et moins de 1000 habitants, concentre 22.5 % de la population périurbaine en 1988 et 8 % en 2002. La part de loin la plus importante de la population de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene est générée par des localités de plus de 1000 habitants soit 64 % en 1988 et 85.5 % en 2002. En 1988, cette catégorie compte 13 localités, dont 8 ont une population supérieure à 2000 habitants. Sangalkam en compte 8 (Niacoulrab, Keur Ndiaye Lô, Gorom 1, Deny Biram Ndao Nord, Niague Ouolof, Sangalkam, Bambylor, Kounoune), Yene 3 (les localités de 1970) et Diamniadio 2, le centre communal et Dougar 1. Les villages de Bambylor et de Sangalkam, avec respectivement 2893 et 2704 habitants, deviennent les localités les plus peuplées des trois collectivités locales périurbaines. Aucune localité n'a franchi le seuil des 3000 habitants en 1988 à l'exception de Sebikhotane qui totalisent 11 125 individus, d'où son érection en commune en 1996. La localité de Bambylor a, entre 1970 et 1988, connu le plus fort dynamisme démographique. Du bas de la catégorie des établissements humains de taille moyenne en 1970, Bambylor s'est propulsé au sommet de la pyramide des localités périurbaines sur le plan démographique, avec un taux d'accroissement moyen annuel de 9.4 %. Ce dynamisme démographique est favorisé en partie par l'implantation, dans la décennie 1970, d'une unité agro-industrielle, le ranch de Bambylor de NutriSénégal, lequel a joué un rôle d'appel migratoire, avec l'aménagement d'un campement à proximité. Après Bambylor, Diamniadio centre communal, Keur Ndiaye Lô et Sangalkam affichent les plus forts taux de croissance, soit respectivement de 8.38 %, 8.28 % et 8.25 %. Il s'agit là de localités d'accueil ou à proximité de zones agro-industrielles.

Durant cette période, les localités de Wayambam à Sangalkam et de Mbounka Bambara à Diamniadio ont perdu de la population. La première a enregistré un taux d'accroissement de -2.8 % et la seconde de -0.87 %. Elles appartiennent à la catégorie inférieure. D'autres localités (au nombre de 9) ont connu une faible évolution démographique, avec un taux inférieur à 2 %. Il s'agit de 5 localités de Yene, dont 2 de la catégorie supérieure (Yene Kao et Yene Guedji), 2 de la classe intermédiaire (Nditakh et Yene Todd) et 1 (Ndoukhoura Ouolof) du niveau inférieur. Les villages pêcheurs de Yene sont confrontés, durant cette période, à une forte émigration de leurs actifs parfois accompagnés de leur famille vers les centres de pêche de l'agglomération dakaroise, du Sud du Sénégal et de la Gambie. Les localités du niveau inférieur de Deny Demba Codou et de Deny Babacar Diop de Diamniadio, de Ndiakhirate Ndiobène (Noflaye) et Ndiakhirate (Digue) de Sangalkam complètent la liste. Parmi les localités de moins de 500 habitants en 1970, seul le village de Niacoulrab a pu accéder à la catégorie supérieure en 1988, de 490 à 1163 habitants. Cependant, dans le niveau inférieur, nombreuses sont les localités ayant doublé leur population en se situant désormais dans la catégorie moyenne. C'est le cas de Gorom 2, de Toubab Dialaw, de Sebi Ponty, de Tivaouane Peulh et de Keur Daouda Sarr. Ces trois dernières localités ont d'ailleurs enregistré chacun un taux d'accroissement moyen annuel respectif de 6.35 %, 6.61 %, de 6.81 %.

Carte n°6 : Taux de croissance démographique des localités du périurbain dakarois



Dans le niveau inférieur des localités de 1988, 23 au total, 8 ont pu accéder à la catégorie intermédiaire ou supérieure en 2002. C'est le cas de Kelle à Yene, de Ndoukhoura Peulh à Diamniadio et de Mbeuth, Kaniack, Beuno Ba, Noflaye et Ndiakhirate (Digue) à Sangalkam.

Les 5 premières localités sont dans la catégorie moyenne, alors que les deux dernières se retrouvent dans celle au dessus. Dans la catégorie intermédiaire, le village de Beuno Ba affiche un taux de croissance moyenne annuelle de 10.3 % entre 1988 et 2002. De 169 habitants en 1988, ce village récent en compte 715 en 2002. Le recensement administratif de la Sous-préfecture de Sangalkam lui attribue 2060 habitants en 2009. Son dynamisme démographique entre 2002 et 2009 repose principalement sur le repli d'anciens résidents de la banlieue de Dakar, confrontés à des problèmes de logements, dans la zone des dunes de sables vives de Sangalkam, entre l'océan atlantique et le Lac Rose. Ndiakhirate (Digue) a plus que quintuplé sa population, de 129 à 1029 habitants, ce qui correspond à un taux de 14.83 % soit le plus élevé réalisé entre 1988 et 2002. Ndiakhirate figure actuellement parmi les localités les plus dynamiques sur le plan démographique. Ce village est au cœur de nombreux projets de lotissements résidentiels, surtout de promoteurs privés et de particuliers. Noflaye a plus que doublé sa population, entre 1988 et 2002, de 446 à 1076 habitants, soit au taux de 6.29 %. Sur le plan démographique, ces deux villages sont les plus dynamiques de l'axe de Sangalkam durant cette période.

Mis à part ces 8 localités, les établissements humains de moins de 500 habitants du périurbain dakarois sont dans une dynamique démographique presque stationnaire. D'aucuns enregistrent des pertes. C'est le cas de Deny Demba Codou à Diamniadio et de Gorom 3 à Sangalkam, dont la population a diminué soit respectivement -0.72 % et -0.07 %. La population de Kounoune Ngalap, niveau inférieur, et Deny Biram Ndao Nord, catégorie supérieure, a presque stagné, avec des taux respectifs de 0.35 % et 0.07 %. Six autres localités ont des taux inférieurs à 2 %. Exception faite aux deux promus de Sangalkam, Ndiakhirate et Noflaye, toutes ces localités sont très peu accessibles parce qu'elles ne sont desservies par aucun système de transport en commun organisé. Elles sont à l'écart des principaux axes routiers goudronnés à l'exception de Mbounka Mbambara et de Ndoukhoura Ouolof, deux quartiers de la commune de Diamniadio localisés sur la route de Yene. Mbounka Mbambara est d'ailleurs la localité la moins peuplée du périurbain dakarois, avec une population de 100 en 1988 et de 149 en 2002.

Dans la cohorte des établissements humains à seuil démographique compris entre 500 et 1000 habitants en 2002, seules 2 localités figuraient dans cette fourchette en 1988, Keur Daouda Sarr à Sangalkam et Dougar 2 à Diamniadio. Le premier, après avoir enregistré le plus fort taux dans sa catégorie en 1988, n'a pas pu se hisser au seuil des plus de 1000 habitants en 2002, avec une diminution de moitié de son taux de croissance démographique. Ce village, ceinturé par des titres fonciers privés, est confronté à des problèmes d'extension au point qu'une partie de son surplus démographique va au profit de son voisin, Keur Ndiaye Lô. Sinon les autres localités enregistrent un fort dynamisme démographique. Parmi ceux de 1988, 2 ont franchi la barre des 2000 habitants en 2002. Toubab Dialaw, d'une population de 956 habitants en 1988, en compte 2229 en 2002, ce qui correspond à un taux de croissance annuelle de 6 % pour cette période. L'évolution démographique de Tivaouane Peulh est encore plus forte. Ce village de Sangalkam a plus que triplé sa population, de 825 à 2574 habitants, soit un taux de croissance annuelle de 8.13 %. En 2009, le recensement administratif lui attribue 8766 habitants. Tivaouane Peulh profite de sa proximité avec l'axe d'urbanisation Yeumbeul-Keur Massar, ce qui explique l'explosion de sa croissance démographique. Ce village est sur le point d'être doté d'un plan d'urbanisme de détail en tant

que zone d'accueil de nombreux projets immobiliers résidentiels de promoteurs privés, de l'État (programme d'appui au plan Jaxaay, la zone de recasement des futurs déguerpis du second tronçon de l'autoroute à péage Dakar-Diamniadio), de lotissements de la collectivité locale et des particuliers. Toubab Dialaw, fort éloigné du front d'urbanisation dakaroise, doit principalement son dynamisme démographique à sa position privilégiée sur la Petite Côte. L'implantation progressive d'unités touristiques et de résidences secondaires ont favorisé son dynamisme démographique. Ainsi, cette catégorie moyenne regroupe plutôt les localités qui enregistrent un fort dynamisme démographique comme en témoignent Toubab Dialaw et Tivaouane Peulh.

En 2002, les établissements humains de plus de 1000 habitants sont au nombre de 23, dont 12 ont un poids démographique supérieur à 2000 habitants. Si, en 1988, aucune localité n'avait une population équivalente ou supérieure à 3000 habitants, elles sont 7 à avoir plus de 3500 habitants en 2002, dont 6 sont au dessus de 4500 individus et 2 dépassent les 5500 habitants. Ces deux dernières, sont Bambylor et Niaga Ouolof, avec respectivement 5954 et 6202 habitants. Niaga a surclassé Bambylor en enregistrant un taux de croissance de 6.9 %, soit mieux qu'en 1988, 5.2 %. L'exploitation du sel et le développement des activités touristiques autour du lac rose constitue la principale attractivité de Niague Ouolof.

Chez les localités de plus de 1000 habitants de 1988, seules 2 n'ont pu se situer au dessus de 2000 individus en 2002. Il s'agit de Dougar 1 et de Deny Biram Ndao Sud, au Nord-est de Sangalkam. Dougar 1 a connu une forte régression démographique de -4.09 %, de 2520 habitants en 1988 contre 1422 en 2002. En effet, le terroir Sérère de Dougar est un véritable foyer d'émigration vers l'agglomération dakaroise. L'agriculture sous pluie est la principale activité des actifs de Dougar. L'irrégularité de la pluviométrie y a poussé la plupart des actifs vers Dakar d'autant plus que le terroir de Dougar est enclavé. Ceci est valable aussi pour Deny Biram Ndao Sud, dont la population a plutôt stagné, de 1557 à 1572 habitants, entre 1988 et 2002. La plupart des actifs de ce village exerce la profession de chauffeur dans les transports collectifs à Dakar. Compte tenu de l'enclavement de leur village, nombreux sont les actifs chauffeurs qui préfèrent résider à Dakar ou à Rufisque. Ceci explique, en partie, le faible dynamisme démographique de ce village.

En 2002, une seule localité de la commune de Diamniadio figure dans la catégorie des établissements humains de plus de 2000 habitants, ce qui révèle au moins trois choses. La première, c'est le fait qu'une de ses localités appartenant à cette catégorie en 1988 a régressé sur le plan démographique, Dougar 1. La deuxième est liée au fait qu'aucune autre localité de la collectivité locale de Diamniadio de niveaux intermédiaire ou inférieur n'a pu accéder au rang supérieur. La plupart des localités de Diamniadio sont dans une dynamique démographique presque stationnaire, voire en régression malgré la situation de carrefour de cette commune. Enfin, la dernière pointe l'exception de Diamniadio centre communal dans sa collectivité locale. Elle est la seule localité à enregistrer une forte croissance démographique régulière, à tirer profit de sa situation de carrefour. De 2125 habitants en 1988, Diamniadio centre communal a plus que doublé sa population en 2002, avec 4556 individus, soit un taux de croissance annuelle de 5.45 % fort éloigné de celui de sa moyenne communale de l'ordre de 2 %. Là où les autres localités de sa commune décrochent ou

stagnent, aucune n'a atteint les 1500 habitants en 2002, Diamniadio¹⁶ s'apprête à franchir le cap des 5000 habitants. Ceci révèle aussi, à l'échelle du périurbain dakarois, la spécificité de la commune de Diamniadio. Sur le plan démographique, elle n'a pas connu une évolution exceptionnelle comparée à celle des autres collectivités locales, surtout de Sangalkam.

En terme de poids démographique, la localité de Diamniadio occupe la 4^{ème} place parmi les établissements humains du périurbain dakarois. En 1988, il figurait en 7^{ème} position parmi les localités les plus peuplées des trois collectivités locales. La seconde localité de sa commune à y figurer, Sebi Ponty, avec 1398 habitants en 2002, se situe au 19^{ème} rang, soit un recul de quatre points par rapport à 1988. Le caractère très rural de cette commune ressort dans cette comparaison avec les autres localités du périurbain dakarois au point qu'il y a lieu de se demander où résident les attributs de Diamniadio en tant que commune, ville ? Diamniadio est le seul chef lieu à se prévaloir, en plus de sa prééminence politique, d'une supériorité démographique dans son territoire administratif parmi les trois collectivités locales. Ceci renforce une fois de plus l'exception de Diamniadio tant à l'échelle communale que du périurbain dakarois.

À Yene, Nianghal a pris le dessus sur Yene Guedji dès 1988. Se situant sur un même axe routier enclavé de la Petite Côte, sur lequel sont localisés 7 parmi les 9 villages de la communauté rurale de Yene, la concurrence entre ces deux localités repose moins sur leur proximité par rapport à Dakar que dans leur positionnement par rapport aux autres localités. Nianghal situé presque au centre de l'axe est mieux positionné que Yene Guedji localisé à l'entrée, plutôt à la périphérie. Chacun s'efforce de polariser les localités autour tandis qu'au bout de l'axe, au Sud, Toubab Dialaw s'appuie sur sa dynamique touristique singulière dans cette collectivité locale pour relativiser la suprématie de Yene Guedji et de Nianghal. Le village de Nianghal compte 4711 habitants en 2002 contre 4489 pour le chef lieu, Yene Guedji. Il conserve sa 3^{ème} place dans la hiérarchie des établissements humains du périurbain. Les autres localités de Yene de plus de 2000 habitants sont Yene Kao (2773) et Toubab Dialaw, 2229. En 2002, seule 6.67 % de la population de Yene réside dans une localité de moins de 1000 habitants, c'est-à-dire 1218 individus localisés dans 3 villages, Ndoukhoura Ouolof (195 résidents), Niayes Khayes (260 individus) et Kelle, 753 âmes.

Sangalkam, chef lieu, n'a pas jusqu'ici eu le privilège d'occuper la première place en termes démographiques dans sa collectivité locale. La probabilité qu'il l'occupe s'éloigne de jour en jour. Sur ce point, Sangalkam est de plus en plus concurrencé par d'autres villages, Tivaouane Peulh, Kounoune, Ndiakhirate, Keur Ndiaye Lô, Niaga, Niacoulrab. Toutes ces localités ont l'avantage d'être plus proche du front d'urbanisation, ce qui fait qu'elles enregistrent, plus tôt que le chef lieu, les effets démographiques de la périurbanisation. Toutefois, Bambylor, encore plus éloigné que Sangalkam par rapport à Dakar, connaît un développement socioéconomique et démographique sans comparaison avec les autres localités de sa communauté rurale. Son développement s'inscrit sur le moyen et le long terme comparé à celui d'autres localités comme Tivaouane Peulh. L'explosion démographique de

¹⁶ La localité de Diamniadio est constituée de trois quartiers, Diamniadio Nord, Diamniadio Sud et de Deny Ndiarkhathie. Nous les regroupons en une seule localité, Diamniadio centre communal. Ceci est valable aussi pour les quartiers de Dougar où nous nous référons au regroupement de 1988, Dougar 1 et Dougar 2 à la place des incessants redécoupages des quartiers par les autorités de la commune de Diamniadio

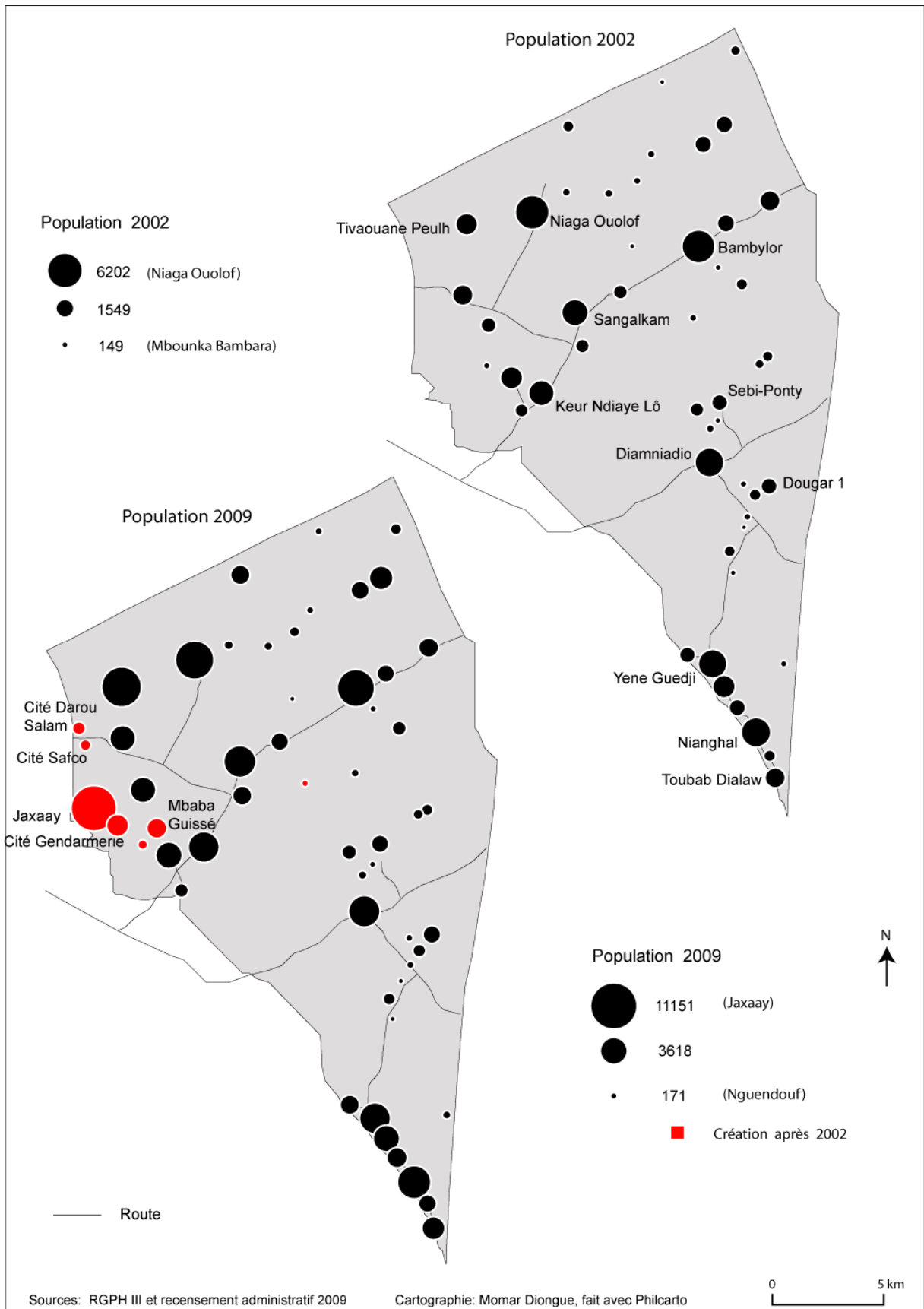
cette dernière se situe dans ce nouveau millénaire, ce qui n'est pas le cas de Bambylor. De la 3^{ème} place en 1970 derrière Niague, Sangalkam n'est devancé que par Bambylor en 1988 avancer de céder une place en 2002, avec une population de 3803 habitants au profit de Niague Ouolof. La hiérarchie des établissements humains de Sangalkam est loin d'être établie une fois pour de bon.

La trajectoire démographique des localités et des territoires du périurbain dakarois est contrastée. Certaines localités stagnent, d'autres enregistrent des pertes tandis que d'autres sont en pleine expansion démographique. Ces trois cas de figures se rencontrent dans la commune de Diamniadio et à Sangalkam. Cependant, à Sangalkam, il est plutôt question de stagnation à défaut d'une explosion démographique. Enfin, c'est seulement dans la communauté rurale de Yene où les localités s'inscrivent dans une dynamique démographique certes non exceptionnelle, mais régulière dans le temps, surtout entre 1988 et 2002. Pourtant c'est la collectivité locale la moins bien desservie par les transports collectifs, et la plus éloignée de la capitale, à 53 km.

Une des particularités de l'évolution démographique de ces collectivités locales du périurbain dakarois réside dans le fait qu'elle s'accompagne de l'émergence de nouvelles localités. Cette dynamique ne concerne que Diamniadio et Sangalkam, à Yene, le nombre est figé depuis 1970. C'est à Sangalkam où cette dynamique de création de nouvelles localités est la plus manifeste. En 1988, les localités des trois collectivités locales sont au nombre de 49. Dougar compte désormais 2 localités, Dougar 1 et Dougar 2, ce qui fait le total de Diamniadio à 11 et celui de Sangalkam à 27 avec l'apparition de 6 nouveaux villages. Le village de Darou Thioub symbolise le mieux le dynamisme démographique de ces localités apparues entre 1970 et 1988. Inexistante en 1970, ce village compte 579 habitants en 1988. Une population qu'elle va plus que doubler en 2002 avec 1264 habitants soit un taux de croissance de 5.58 %. En 2009 (carte 7), Darou Thioub totalise 3598 habitants.

L'évolution démographique des nouveaux villages de 1988 s'inscrit dans une dynamique de peuplement plus étalée dans le temps comparée à celle des localités dont l'existence est postérieure à 2002. Au nombre de 7, le développement des 6 localités repose sur une dynamique de peuplement massive après 2002. Il s'agit de cités résidentielles, dont l'apparition annonce une nouvelle dynamique de peuplement à Sangalkam, avec un bouleversement dans la hiérarchie des établissements humains. La tendance à la concentration des établissements humains les plus peuplés de Sangalkam dans la moitié Ouest de la collectivité locale est accélérée. L'apport démographique de ces nouvelles cités-villages dans la population de Sangalkam de 2009 est de 17 536 habitants, soit 20.7 %. Le village de Niaga Ouolof perd la première place des établissements humains au profit de la cité Jaxaay où résident 11 151 habitants en 2009. Il est suivi par Tivaouane Peulh, avec 8677 habitants, Niague, 8055 habitants et Bambylor avec 7565 individus.. En 2009, parmi les 33 localités de Sangalkam, 6 sont peuplés de plus de 5000 habitants et concentrent 54 % de la population. La position des localités de Sangalkam dans la hiérarchie des établissements humains des trois collectivités locales se consolident. L'émergence de ces nouvelles localités va certainement influencer sur la composition sociodémographique du périurbain dakarois.

Carte n°7 : Evolution de la population des localités du périurbain dakarois, 2002 - 2009



4. Compositions ethniques et socioprofessionnelles

Le caractère jeune de la population sénégalaise, de la région dakaroise et du périurbain ne fait

l'objet d'aucuns doute. Ce point ne sera pas donc évoqué ici. Les principaux groupes ethniques du Sénégal se retrouvent dans le périurbain dakarois, avec des variations d'un territoire à l'autre. Á Sangalkam et à Yene, les wolof et les lébou représentent respectivement 60 % et 57 % de la population, suivis à part égale (30 %) par les Peulh à Sangalkam et les Sérères à Yene. Les Socès sont en troisième position à Sangalkam, avec 3 % tandis qu'à Yene ce sont les Peulh avec 11 % de la population. Le reste à Sangalkam comme à Yene est partagé par les autres groupes ethniques.

Le peuplement de la commune de Diamniadio est assez particulier. Les quartiers nordique, surtout les localités dont le nom commence par Dene, sont presque entièrement peuplés par les lébou. Ceux du Sud-est de Dougar sont le fief des sérères et au Sud de la commune, les peulh sont dans les quartiers de Ndoukhoura Peulh et au Nord des quartiers de Dene, à Ndoiyene. Sebi Ponty, une création coloniale (en 1937) grâce à l'ex-école William Ponty (ancien centre de formation des instituteurs de l'ouest-africain), continue à jouer le rôle d'accueil de flux migratoires, avec une démographie composite sur le plan multiethnique qu'elle tire de ce passé. Sebi Ponty et Diamniadio centre communal (une localité carrefour créée en 1956 à proximité d'une station de service) ont servi de lieu de rencontre, de brassage entre les différents groupes ethniques. La population hétérogène de Diamniadio et de Seby Ponty tranche avec le caractère mono ethnique des autres localités de cette commune. Á Diamniadio chef lieu, l'enquête exhaustive réalisée dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme de détail approuvé en 2000, révèle une composition ethnique à dominante peulh avec 41 % de la population, les wolofs y représentent 40 %, pourcentage en dessous de la moyenne départementale, 70 %. Les diolas et les sérères sont à part égale, avec 6 % pour chaque ethnie. Les manjacks et les maures sont les groupes minoritaires, avec respectivement 4 % et 1 %. Diamniadio reçoit des apports démographiques venant de tous les coins du Sénégal. Diamniadio et Seby Ponty parce qu'elles continuent à recevoir des apports démographiques extérieurs, sont plus dynamiques. Ceci n'est pas encore le cas des autres villages mono ethniques, qui perdent une part de leurs actifs sans pour autant qu'il y ait une réelle compensation, d'où leur stagnation ou perte démographique.

Sur le plan socioprofessionnel en 2002, les actifs du périurbain dakarois s'adonnent principalement à l'agriculture et à la pêche. L'essentiel des revenus de plus de la moitié des actifs proviennent de ses secteurs d'activités traditionnelles. Près de 90 % des actifs de la communauté rurale de Sangalkam pratiquent l'agriculture et l'élevage. Les commerçants et les artisans y représentent respectivement 3 % et 2 % des actifs. Les 5 % restant est constitué d'actifs des secteurs public et privé. Toutefois, la composition socioprofessionnelle de cette collectivité locale a profondément changé depuis 2002, avec l'apparition des cités-villages. Pour la commune de Diamniadio, les actifs des activités agro-sylvo-pastorales frôlent la moitié (47 %), suivis par les artisans (27 %), les commerçants (16 %) et les employés du secteur public, 6 %. Enfin, à Yene, la pêche occupent environ 90 % des actifs, voire plus dans les sept villages de pêcheurs. L'agriculture mobilise la quasi-totalité des actifs des villages de l'arrière pays, Niayes Khayes et de Ndoukhoura Wolof. Les autres actifs se répartissent dans l'artisanat, le commerce, les activités liées au tourisme, à la fonction publique et au secteur privé.

CONCLUSION

L'étalement urbain dakarois ne s'inscrit plus dans une dynamique presque exclusive de déversement de son surplus démographique dans le périurbain. La dynamique spatiale actuelle tend à articuler fonctions résidentielle et productive urbaines, voire touristiques. Axée sur une stratégie de grands projets, contribue-t-elle à reconfigurer le système urbain dakarois dans le sens d'une métropolisation telle que entendue aujourd'hui dans la globalisation, c'est-à-dire « la concentration des richesses humaines et matérielles dans de grandes agglomérations urbaines ou à leur périphérie. Il se forme ainsi des « métapoles », c'est-à-dire de vastes zones urbaines, d'échelle régionale, distendues et discontinues, hétérogènes, multipolaires, qui intègrent dans le fonctionnement urbain quotidien des villes grandes et petites, des bourgs et des villages, des hypercentres et des zones rurales. Cette métropolisation est une forme avancée de l'urbanisation » (Ascher, 2009, p. 67) ? La reconfiguration du système est enclenchée, mais l'étalement urbain s'accompagne-t-il d'un étalement synchrone des services et des réseaux d'infrastructures ?

En termes politico-administratif et démographique, les évolutions observées dans le périurbain dakarois sont contrastées. Les recompositions territoriales à l'œuvre dans l'ex-Grand Sebikhotane vont de pair avec l'inertie du découpage territorial de Sangalkam. Elles ont favorisé la cohabitation de collectivités locales urbaines et rurales. Cependant, ces évolutions politico-administratives, exception faite à Sebikhotane, ne sont pas justifiées par la trajectoire démographique des localités périurbaines. Certes, à l'échelle du périurbain dakarois, la densification du peuplement et la transformation de la structure démographique sont observables. Sangalkam par son dynamisme démographique est la seule des trois collectivités locales à afficher un taux de croissance démographique supérieur à 4 %, et ce, depuis 1970. Sa situation démographique est explosive dans la première décennie du 21^{ème} siècle, avec l'émergence de nouvelles localités, lesquelles ont fourni un apport, hors solde naturel, supérieur à 20 % de la population en 2009. Yene après avoir enregistré une évolution lente entre 1970 et 1988, est depuis lors dans un rythme de croissance démographique plus soutenu. Son réseau d'établissements humains, surtout littoral, prend la forme d'un ensemble linéaire continu. Diamniadio présente le plus faible réseau d'établissements humains, dispersés autour du centre communal au Nord, au Sud et au Sud-est. Compte tenu de son évolution démographique, Diamniadio doit son érection en commune à sa situation de carrefour localisé sur les deux principaux axes routiers reliant Dakar au reste du continent et à l'intérêt que lui porte le pouvoir central.

L'évolution démographique des collectivités locales s'accompagne de l'émergence de nouvelles localités. Dans leur peuplement, des localités enregistrent des pertes, d'autres stagnent tandis que d'autres sont en pleine expansion démographique. Hors solde naturel, le profil et les motifs de l'ancrage résidentiel de la population varie entre Diamniadio, Sangalkam et Yene. Pour la première, elle est principalement le fait de catégories sociales modestes en quête d'une insertion socio-économique dans la localité carrefour. C'est l'ancrage résidentiel des citadins de l'agglomération dakaroise qui prédomine à Sangalkam. La tendance est d'ailleurs à la concentration de la population dans la moitié Nord du périurbain dakarois. Enfin à Yene, c'est une population des couches sociales plus aisées (des

nationaux et des expatriés) attirées par les atouts touristiques.

Diamniadio, Yene et Sangalkam ont ainsi des positionnements différents par rapport à l'étalement urbain dakarois, ce qui a influé sur leurs trajectoires politico-administratives et démographiques. Ceci a de fortes incidences sur leurs évolutions économique et spatiale. Nous le verrons dans la deuxième partie, après avoir présenté notre démarche méthodologique.

CHAPITRE 3 : ÉLÉMENTS MÉTHODOLOGIQUES

La démarche méthodologique adoptée dans cette étude repose sur une approche comparative qui privilégie une multiplication des échelles d'observation et d'analyse des processus de périurbanisation et de territorialisation.

I. Une approche territoriale comparative

Notre démarche comparative porte plus sur les processus de périurbanisation et de territorialisation que sur les lieux, d'où la nécessité de préciser les objets de l'analyse et leurs échelles d'observation.

A. Une démarche comparative : objets et échelles d'analyses

Avant de préciser les bases de la démarche comparative nous justifions d'abord son choix.

1. L'intérêt de la démarche comparative

L'intérêt d'une démarche comparative dans les sciences humaines et sociales en générale et dans la géographie en particulier, est indéniable. Gervais-Lambony (2003) avance même que c'est un droit et un devoir pour le chercheur. Ceci nous conforte dans notre choix d'autant plus que le laboratoire de recherche, Gecko - Géographies comparées -, à l'intérieur duquel se réalise cette étude, affiche, comme objectif, une géographie comparative entre les Suds et les Nordes comme l'indique son appellation.

Notre choix d'une démarche comparative présente des intérêts à la fois théoriques, méthodologiques et pratiques puisqu'il est question de confronter des contextes, des approches et des processus. La comparaison dans le premier chapitre de différents contextes périurbains en Afrique de l'Ouest nous a permis de constater la variabilité dans le temps et dans l'espace des dynamiques périurbaines, de voir par quelles approches le processus de périurbanisation est étudiée de même que les outils et les concepts utilisés pour en rendre compte, de pointer également les limites que présentent ces approches et nous positionner en faveur d'une approche territoriale.

Le choix de prolonger la comparaison dans l'actuel périurbain dakarais, un contexte présentant des situations différentes, est une façon, pour nous, de relativiser le travail réalisé plus haut et de montrer une fois de plus l'intérêt de la démarche comparative dans la mesure où elle se prête à plusieurs échelles d'analyse, du local au global, en les séparant et/ou les croisant. La démarche comparative est donc le fil conducteur de cette étude.

2. Les objets de la comparaison

Notre démarche ne se fonde pas sur la comparaison de lieux dans le périurbain dakarais, mais

sur les processus qui s'y déroulent. « La méthode comparative doit se baser sur des concepts et des catégories plus que sur les lieux » (Gervais-Lambony, 2003 p. 39). L'objet de la comparaison ce sont les processus de périurbanisation et de territorialisation qui s'inscrivent dans des cadres spatiaux, politiques, socioéconomiques et temporels différents. L'objectif est donc d'analyser comment ces deux processus se développent dans l'espace périurbain dakarais ? Les profils d'acteurs engagés dans chaque processus sont-ils fonction des lieux ? Les stratégies et les pratiques des acteurs varient-elles dans le périurbain ? Il s'agit de voir s'il existe des différences de manifestation dans l'espace de ces deux processus et d'expliquer le pourquoi ? L'analyse des processus en question se fera à plusieurs échelles.

3. La multiplication des échelles d'analyse des processus

Plusieurs niveaux d'analyse sont retenus pour étudier les processus. Il s'agit de partir de l'échelle micro (des unités spatiales, des localités et des espaces témoins) vers le méso (l'échelle des territoires de la décentralisation et du périurbain dakarais) pour en arriver à l'échelle macro (de la métropole dakaraise, voire au-delà). Les échelles micro et méso renvoient ici à l'échelle locale où l'analyse des processus de périurbanisation et de territorialisation s'est déroulée. À l'échelle micro, l'objectif est d'appréhender les dynamiques de diffusion spatiale de la périurbanisation et le poids des déterminants locaux sur le processus. Comment le déploiement spatial du processus, selon les contextes périurbains, participe aux dynamismes économiques et résidentiels différenciés des localités périurbaines ? À l'échelle intermédiaire, ces dynamiques sont replacées dans des logiques et des pratiques gestionnaires pour s'interroger sur les mécanismes d'évolution de l'espace périurbain et leurs effets sur l'aménagement et le développement des territoires du périurbain. L'objectif est d'analyser les capacités de régulation de la périurbanisation, les réactions qu'ils suscitent auprès des acteurs locaux, les processus de territorialisation qu'ils induisent. Comment ces dernières s'articulent et quels sont leurs effets sur l'organisation de l'espace périurbain et sa gouvernance ? À l'échelle macro, il s'agit de resituer les analyses dans le contexte de métropolisation dakaraise pour donner un cadre explicatif global aux évolutions constatées à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, et poser leurs enjeux en termes de gouvernance et de développement.

Nous partons du postulat que les usages de l'espace, manifestations spatiales concrètes de la périurbanisation et point d'enclenchement du processus de territorialisation, sont des indicateurs pour appréhender les dynamiques sociales et spatiales de la périurbanisation. La question est de savoir quels types d'usages pour appréhender, analyser et comparer les processus en question. Ceci revient à s'interroger sur comment les mesurer dans l'espace ? L'accent sera mis, dans un premier temps, sur les usages non agricoles pour ensuite les mettre en perspectives avec les usages agricoles.

B. Une entrée par les activités non agricoles

Les activités non agricoles sont à la fois les manifestations spatiales concrètes du processus de périurbanisation, donc son aboutissement, et le point de départ des processus de territorialisation, d'où notre choix de partir des dynamiques d'occupation de l'espace pour

étudier ces deux processus. L'entrée par les usages non agricoles de l'espace se justifie d'ailleurs par l'état de la recherche sur le périurbain dakarais.

1. Des recherches centrées sur les activités agricoles

Les activités agricoles du périurbain dakarais ont été bien étudiées au point que nous n'avons point besoin de s'y attarder de nouveau. Arnaud (1970) s'est consacré à l'étude des conditions de développement de l'économie maraîchère et fruitière, des techniques de production, des systèmes de culture, des circuits de commercialisation, des structures d'encadrement et de la situation des acteurs autour de cette entreprise agricole. Dubresson (1979) en s'intéressant à l'originalité de la mise en valeur de l'Est de la presqu'île dakaraise, a ciblé son analyse sur la transformation de l'organisation de l'espace, les acteurs de cette entreprise de mise en valeur agro-industrielle, leurs stratégies d'appropriation foncière et ses effets sur le périurbain.

Bellot et Denis (1989) en s'interrogeant sur les facteurs de développement économique et social pour les populations périurbaines, de l'interpénétration ville-campagne, ont observé la transformation des systèmes et des techniques de production qu'ils qualifient de « révolution agro-économique » intégrée et dépendante de l'économie marchande. Cette révolution agro-économique si elle a favorisé l'émergence d'un paysannat, reste fragile et dominée par les citadins au détriment des ruraux. Pour ces deux auteurs, la géographie du milieu périurbain dakarais a changé face à la conquête urbaine (Mainet, 1993).

Les auteurs de l'ouvrage « agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne » (Moustier et al., 1999) ayant travaillé sur le périurbain dakarais, ont étudié les systèmes productifs agricoles dans sa globalité, c'est-à-dire les différentes filières (maraîchage, l'arboriculture, l'élevage intensif et semi-intensif) agricoles. La diversité des systèmes de production de l'agriculture périurbaine dakaraise, son incapacité à se substituer aux importations de produits de grande consommation pour satisfaire la demande de la capitale sénégalaise, la dégradation et la raréfaction des ressources naturelles sont mises en évidence (Mbaye, et al. 1999). La politique agricole et ses orientations en faveur de l'agriculture périurbaine ont retenu l'attention de Seck (1999), lequel a mis l'accent sur les facteurs de réussite des structures d'encadrement, les limites des approches sectorielle et productiviste des politiques agricoles, les enjeux et les nouvelles orientations de l'agriculture périurbaine placée dans une situation de concurrence de plus en plus rude avec d'autres usages, notamment non agricoles. Le caractère marginal de la filière laitière, dû en partie aux limites de l'approche vétérinaire de l'élevage laitier, la faible capacité et/ou volonté d'entrepreneuriat des acteurs, le peu de rentabilité des opérations d'intensification et d'intérêt des pouvoirs publics à accompagner l'élevage traditionnel dans l'amélioration du niveau de sa production laitière, les problèmes de commercialisation des produits, sont pour Diao (1999) les principaux facteurs de blocages du développement réel de ce secteur dans le périurbain dakarais. D'autres auteurs (Arbelot et al., 1999) se sont consacrés à l'étude de la filière avicole du périurbain dakarais, notamment son développement et son organisation. Ils ont proposé une typologie des exploitations, des sociétés d'approvisionnement en intrants, des structures d'encadrement des producteurs et de la commercialisation des productions. L'inorganisation de cette filière (Bastianelli et al., 1999), dominée par les mêmes acteurs depuis les années 1980, et confrontée à des problèmes

d'alimentation des volailles, de commercialisation des productions, à l'absence de techniques d'élevage, de formation des employés et à des contraintes sanitaires, est constatée. Les problèmes de structuration de la filière avicole périurbaine résultent, pour ces auteurs, d'une approche technique qui souffre d'un cadre institutionnel censé réguler et favoriser les relations entre les acteurs et d'orienter son développement.

Fall et al. (2001), posant d'emblée la diversité des systèmes de production agricoles, ses contraintes de développement et son ancrage périurbain, ont noté la faible intégration des filières agricoles périurbaines et ses facteurs de blocages de même que la diversité des catégories sociales concernées, leur perception de cette agriculture en voie d'intensification et l'impact des systèmes de production sur les environnements socio-économique et écologique périurbains.

Enfin, Bâ (2007) a consacré une thèse sur les fonctions de l'agriculture intra et périurbaine dans les Niayes de Dakar. Elle a souligné la multifonctionnalité (production, sociale, économique, environnementale) de l'agriculture périurbaine dakaroise et les enjeux de la préservation des Niayes et de cette production.

Il n'est donc nullement question de revenir sur les activités agricoles si ce n'est pour les mettre en relations aux activités non agricoles et de s'interroger sur leurs perspectives dans le périurbain dakarois. De plus, cet important travail de recherche sur l'agriculture à l'Est de la presqu'île n'a d'égal que la rareté des études portant sur les usages non agricoles, et ce, depuis les années 1980. La plupart des études ayant une problématique non agricole sur le périurbain dakarois sont des mémoires d'études, surtout des monographies, qui portent souvent sur une collectivité locale ou sur quelques localités, mais rarement sur tout le périurbain dakarois. Pour des études plus approfondies, deux thèses, dont l'une sur les mobilités quotidiennes et résidentielles (Lessault, 2005) et une sur la production foncière et immobilière est en cours. L'article sur Diamniadio de l'auteur de thèse (Khouma, 2007), nous oblige à ne pas étudier la production foncière et immobilière résidentielle dans le centre communal de Diamniadio en mettant plutôt l'accent sur l'économie locale et ses implications foncière et immobilière à la périphérie.

Le choix de se focaliser sur les activités non agricoles s'explique également par le constat que la périurbanisation actuelle à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert se fait au détriment des usages agricoles.

2. Définition et choix des activités non agricoles

S'inscrit dans un usage non agricole, l'espace affecté à une activité autre que celle agricole. L'exploitation agricole est la marque de l'usage agricole de l'espace, ce qui n'empêche que des activités non agricoles peuvent se réaliser dans cette exploitation agricole. C'est donc plus par l'emprise spatiale que nous opérons la distinction. Est d'usage non agricole, l'espace reconnu en tant que tel, affecté d'une fonction pouvant se matérialiser par une occupation du sol distincte de l'exploitation agricole. Les usages non agricoles sont, pour nous, ceux qui ne rentrent pas dans le cadre de l'activité de production agricole. D'après la loi agro-sylvo-pastorale du Sénégal de 2004, constitue une activité de production agricole, le ou les étapes

nécessaires au déroulement, à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique, végétal ou animal. Même si, pour cette loi, les activités exercées dans le prolongement de celle-ci comme la transformation, le conditionnement, la conservation, le stockage et la vente des produits provenant de l'exploitation, sont également considérées comme agricoles, notre définition des activités agricoles exclut ces dernières. La vente des produits agricoles se réalise souvent dans un espace affecté à des usages autre qu'agricole. Il peut s'agir d'un marché, un espace à usage non agricole de type urbain et/ou commercial. Les activités qui ne rentrent pas dans la maîtrise et l'exploitation d'un cycle biologique, végétal ou animal, nous les considérons comme non agricoles.

3. Appréhender les activités non agricoles en partant des unités spatiales

C'est en partant des unités spatiales que nous allons étudier les dynamiques socioéconomiques et spatiales des activités non agricoles. Nous parlons d'unité de production puisqu'il est question de produire un bien et/ou un service marchand ou non marchand. Les unités de production renvoient aux activités non agricoles qui visent la production de biens et de services marchands ou non marchands. Elles peuvent être regroupées en deux catégories, les unités de production foncière et immobilière, d'une part, et les unités économiques, notamment industrielles, artisanales, commerciales, de services et touristiques. Les unités spatiales et les terrains d'enquête sont choisis à l'aide d'une méthode.

II. Méthodes de recueil, de traitement et d'analyse des données

Avant de présenter les méthodes de collectes et de traitement des données, nous allons d'abord justifier le choix des zones d'études d'autant plus que nous nous inscrivons dans une approche comparative.

A. Choix des zones d'études en partant des territoires

En optant pour une approche territoriale comparative, l'unité et la cohérence sont privilégiées d'où le choix d'un département, d'une région pour y analyser les processus de périurbanisation et de territorialisation. Le fait de centrer l'étude sur la presqu'île du Cap-Vert a l'avantage de permettre d'étudier des territoires qui évoluent dans un même cadre institutionnel régional correspondant à un niveau de gestion administratif cohérent. L'objectif est de délimiter des zones d'études qui rendent compte des différents contextes locaux périurbains. C'est sur la base de critères objectifs que nous avons établis la délimitation des trois espaces témoins.

1. Des territoires aux espaces témoins

Les critères mis en avant dans le choix des espaces témoins cadrent parfaitement avec notre définition du périurbain. Il s'agit de disposer de situations différentes qui rendent compte de la réalité périurbaine. Nous avons choisi trois espaces témoins (carte 8) pour tenir à la fois compte des caractéristiques géomorphologiques du périurbain dakarais et des territoires administratifs. Les Niayes, le plateau marno-calcaire de Bargny et le massif de Ndiass

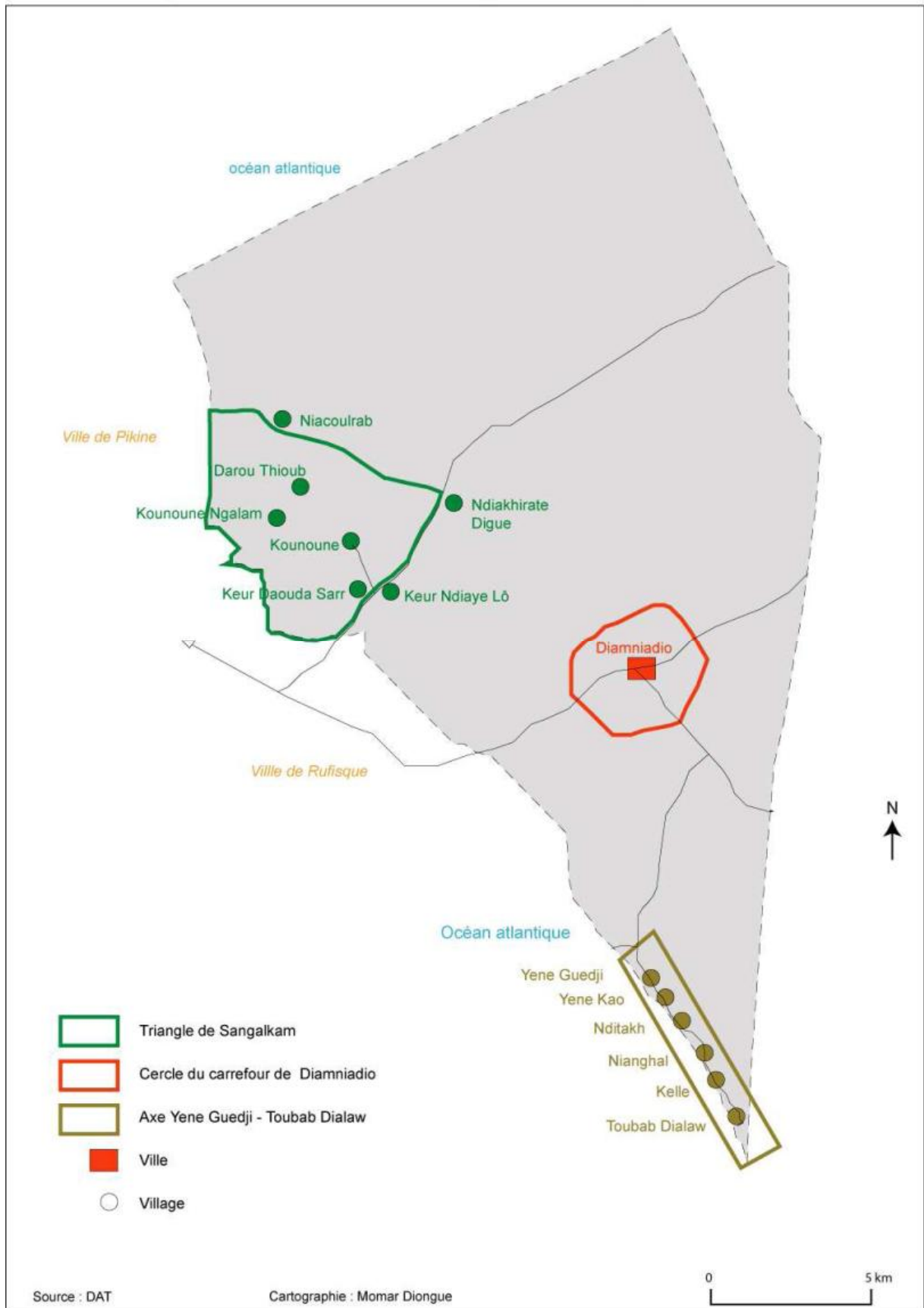
doivent correspondre chacun à un espace témoin situé exclusivement dans un territoire des collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. Le choix des espaces témoins tient aussi compte des critères suivants ; la position littorale, la proximité du front d'urbanisation et l'accessibilité.

L'espace témoin de la communauté rurale de Sangalkam, le triangle Kounoune-Keur Daouda Sarr/Keur Ndiaye Lô – Ndiakhirate – Niacoulrab, a la particularité d'être à proximité immédiate du front d'urbanisation dakaroise dans la zone des Niayes. Il est dans une situation frontalière avec la commune d'arrondissement de Rufisque Nord au Sud et la commune de Keur Massar à l'Ouest. Il est semi-enclavé malgré la présence de l'axe de Sangalkam et la route de Keur Massar. Le seul système de transport en commun organisé présent dans cet espace est celui de l'axe de Sangalkam. Ainsi, les villages proches (Kounoune, Mbaba Guissé, Kounoune Ngalam) ou situés sur (Keur Daouda Sarr, Keur Ndiaye Lô, Ndiakhirate) l'axe de Sangalkam sont polarisés par Rufisque, alors que ceux (Niacoulrab, Darou Thioub) de la route de Ndiakhirate-Keur Massar sont tournés vers Keur Massar, le département de Pikine bien qu'ils dépendent administrativement de Rufisque. Ils accumulent presque systématiquement les contraintes de la banlieue, surtout du point de vue de la desserte, malgré cette proximité avec Dakar. Sur le plan pédologique, les sols dior y prédominent avec la présence de nombreuses dunes de sables. Les villages de cet espace témoin regroupent 11 977 habitants soit 28 % de la population de la communauté rurale de Sangalkam de 2002.

La zone d'étude de Diamniadio équivaut à un cercle d'un rayon de 1.5 km autour du chef lieu de la commune ; le centre communal et ses environs. Très accessible, cet espace témoin est dans le prolongement de l'axe Dakar-Rufisque, et polarise tous les quartiers de la commune de Diamniadio, voire des localités situées hors du territoire communal comme celles de Yene. L'espace témoin de Diamniadio est dans le plateau marno-calcaire de Bargny. La présence de sols hydromorphes vertiques sur matériaux argileux marno-calcaire caractérise sa pédologie. Sa population est de 4556 habitants soit 37 % de la population communale.

Enfin, l'axe littoral Yene Guedji-Toubab Dialaw, est le plus enclavé parmi les trois zones d'études. Cet enclavement peut néanmoins être un atout pour une certaine catégorie de population en raison de sa position littorale sur la Petite Côte sénégalaise. Aucun système de transport en commun organisé ne dessert cet espace témoin de la communauté rurale de Yene, relié au reste du périurbain dakarois par une intersection goudronnée sur la RN1 à hauteur de Dougar, à 3.3 km au Sud du carrefour de Diamniadio. Au Sud, la lagune de Toubab Dialaw, « *Le Nougouma* », constitue sa limite naturelle avec la région de Thiès, notamment la communauté rurale de Ndiass. Sa localisation dans les bordures du massif de Ndiass en fait un site escarpé où les plateaux surplombent l'océan atlantique à l'Ouest. Six villages - Yene Guedji, Yene Kao, Nditakh, Nianghal, Kelle et Toubab Dialaw - localisés sur cet axe, totalisent 16 433 habitants, soit 91 % de la démographie de cette collectivité locale de 2002.

Carte n°8 : Espaces témoins et localités d'enquêtes dans le périurbain dakarois



2. Des espaces témoins aux villages

Puisqu'il est question d'un travail de comparaison, la grille est la même pour les trois espaces

témoins et se décline en deux volets. Le premier a trait à la production foncière et immobilière tandis que le second porte sur les activités économiques. Dans chaque espace témoin, nous avons choisi une localité où ses deux volets seront étudiés de manière plus approfondie. Le choix s'est fait en fonction de nos observations de terrain. L'objectif visé est que la localité soit révélatrice des changements en cours dans l'espace témoin. L'étude des processus de territorialisation va également privilégier ces localités. Dans l'espace témoin de Sangalkam, le terroir du village de Kounoune va servir de terrain d'étude plus approfondie. Toubab Dialaw est retenu dans la zone d'étude de Yene et à Diamniadio, c'est le centre communal. Pour l'étude de chaque volet, nous avons également procédé à des choix différents pour tenir compte des contextes locaux périurbains et des objectifs de la recherche.

L'étude des activités économiques non agricoles s'est déroulée sur presque l'ensemble des localités de chaque espace témoin. Á Diamniadio, nous nous sommes limités au centre communal, alors qu'à Yene, nous avons étudié l'économie des six villages de l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw et enfin à Sangalkam, les activités non agricoles de six villages parmi les sept de l'espace témoin sont concernées.

Le volet production foncière et immobilière concerne les villages de Kounoune, de Keur Ndiaye Lô, de Ndiakhirate et de Niacoulrab à Sangalkam. Dans la zone d'étude de Diamniadio, nous avons retenu le centre communal, les quartiers de Deny Malick Gueye, de Ndoukhoura Peulh et de Dougar. Á Yene, nous avons retenu les villages de Nditakh et de Toubab Dialaw. C'est dans le choix des unités d'enquête que nous justifierons ces choix.

3. Du village aux unités spatiales

Le choix des unités non agricoles à étudier dans les villages ou les quartiers des espaces témoins repose sur un bricolage qui a néanmoins sa cohérence et sa pertinence puisqu'elle est guidée par les exigences d'une démarche comparative et les réalités du terrain. Le choix des unités de production foncière et immobilière est différent de celles des activités économiques. Leur présentation est ainsi séparée.

3.1. Choix des unités de production foncière et immobilière

L'unité de production foncière et immobilière renvoie à une opération d'aménagement d'un pouvoir public local ou central, d'un promoteur privé ou public, d'une coopérative d'habitat, d'un ou de particulier(s). Le choix des unités est guidé par un souci de significativité et de comparabilité : significatif par rapport aux différents acteurs de la production foncière et immobilière du périurbain dakarois. L'objectif est d'appréhender les différentes catégories d'acteurs de la production foncière et immobilière qu'elle soit résidentielle, industrielle ou autres. Comparable pour que les unités spatiales puissent servir de comparaison entre les trois espaces témoins, voire dans chaque zone d'études.

Dans chaque espace témoin, nous avons au moins étudié deux unités de chaque catégorie d'acteurs. Le choix des unités est précédé d'une identification de l'ensemble des opérations en cours dans la zone d'étude. Dans le cas de Sangalkam, les lotissements d'extension des villages de Kounoune et de Niacoulrab, initiatives du Conseil rural, sont les unités spatiales

étudiées. Á Yene, les lotissements de la collectivité locale des villages de Toubab Dialaw et de Nditakh sont retenus. Á Diamniadio, nous avons choisi d'étudier les lotissements de la commune des quartiers de Deny Malick Gueye et de Ndoukhoura Peulh situés hors de l'espace témoin. Ce choix est, en outre, motivé par le fait que nous avons voulu également saisir les initiatives de la municipalité dans un contexte où elle ne pouvait réaliser aucun projet dans et autour du centre communal, inscrit dans le projet de ville de Diamniadio puis dans le périmètre de la plateforme du même nom. Compte tenu des enjeux politiques autour des lotissements, nous avons voulu savoir si elle va externaliser ses projets ou se contenter d'attendre, de rester inerte jusqu'à ce que le projet, à horizon incertain, se réalise. Les initiatives de l'État et de ses sociétés immobilières publiques, la SICAP et la SNHLM, sont localisées à Sangalkam.

Pour les promoteurs privés, à défaut d'avoir des projets dans chaque espace témoin, nous avons opté pour une comparaison à l'intérieur d'une même zone d'études. Cette absence de promoteurs privés dans un espace témoin, loin de remettre en question l'étude comparative, montre une fois de plus sa pertinence puisqu'il faut expliquer le pourquoi. S'agissant des promoteurs privés, nous avons aussi fait le choix d'une comparaison à Sangalkam. Leur importance – plus d'une dizaine - justifie un tel choix d'autant plus qu'ils sont absents à Diamniadio et à Yene.

Quant aux particuliers, il y a des initiatives qui s'inscrivent dans le cadre d'un regroupement sous forme de coopératives d'habitat, d'une part, et dans des cadres individuels ou collectifs non corporatifs, d'autre part. Dans le premier cas de figure, la production foncière et immobilière est destinée aux membres de la coopérative d'habitat, tandis que dans le second cas elle vise le marché. Les coopératives d'habitat ne sont présentes que dans la communauté rurale de Sangalkam où nous avons décidé d'étudier que deux parmi leurs unités de production foncière et immobilière. Dans le second cas de figure, nous avons plutôt mis l'accent sur la gestion des biens immobiliers, surtout les terres, la production de lotissements résidentiels, la réalisation d'investissements immobiliers résidentiels et les profils des occupants des unités résidentielles. Le ménage et le projet résidentiel ont plus retenu notre attention que les lotissements. Á Sangalkam et de Yene, nous avons centré l'étude sur les terroirs de Kounoune et de Toubab Dialaw. Á Diamniadio, c'est une fois de plus hors de notre zone d'étude, que nous avons étudié cette question dans les quartiers Est de Dougar, où il s'agit plutôt d'une forme d'opposition à l'expropriation envisagée dans le cadre de la plateforme que d'un choix délibéré. C'est plus sur cette forme d'opposition d'un terroir à un projet étatique que nous avons mis l'accent que sur le lotissement, qui n'est qu'une conséquence d'un refus d'expropriation. Enfin, à Yene, c'est sur Toubab Dialaw que nous avons centrées nos enquêtes. La production foncière et immobilière à usage productif, industriel, est localisée à Diamniadio où nous avons étudié cette composante du volet foncier et immobilier.

3.2. Choix des unités économiques

Deux critères sont mis en avant dans le choix des unités économiques, d'une part, son aspect novateur et, d'autre part, le cadre d'exercice de l'activité. Les unités des activités économiques qui nous paraissent novatrices sont celles qui visent la production de biens et

l'offre de services jusqu'alors peu fréquents, voire inexistants dans le périurbain. Les activités liées à l'exploitation des ressources halieutiques, la pêche artisanale, ne seront pas pris en compte de même que les unités orientées vers la distribution des produits alimentaires de base. Par contre les mini marchés et les superettes, de par leur aspect novateur dans le périurbain, seront étudiés. Seules les activités économiques ayant un ancrage spatial fixe sont enquêtées, c'est-à-dire les activités qui s'exercent dans un cadre spatial fixe, un lieu aménagé à cette fin et visible dans le paysage. Les tables sont exclues de l'étude. Une fois ces critères remplis, c'est l'exhaustivité qui est visée. La réticence de certains acteurs économiques fait que cet objectif n'est pas atteint dans les trois zones d'études. Á défaut d'être exhaustif, nous pensons avoir recueilli des données significatives, au moins 80 % des unités enquêtées. Le choix des espaces témoins, des localités et des unités effectué, reste à préciser quels types de données à recueillir et comment.

B. Données : natures et méthodes de collecte

Pour répondre aux hypothèses avancées dans le cadre de cette recherche nous avons privilégié deux méthodes de collecte des données qui renvoient chacune à des informations de natures différentes. Il s'agit, d'une part, de l'enquête par questionnaire et, d'autre part, de l'observation scientifique de l'environnement social et du paysage périurbain.

1. L'enquête par questionnaire ou la grille d'entretien

Selon les profils des acteurs, nous avons privilégié le questionnaire ou la grille d'entretien. Deux questionnaires sont élaborés. L'un s'adresse aux entrepreneurs et l'autre aux promoteurs privés. Pour les autres acteurs, la grille d'entretien est de rigueur. Les deux questionnaires et les grilles d'entretien ont connu quelques modifications au cours de l'étude pour tenir compte de nos questionnements et/ou des réalités du terrain.

1.1. L'enquête sur les entrepreneurs

L'objectif visé par cette enquête est de déterminer les profils des entrepreneurs du périurbain en fonction de l'ancrage territorial de l'acteur économique et de son unité dans sa localité d'implantation. Il s'agit de partir des interrelations entre l'entrepreneur, l'unité et sa localité d'implantation pour analyser les dynamiques qu'elles suscitent tant à l'échelle de l'unité que du territoire. L'ancrage spatial renvoie à l'unité alors que pour l'entrepreneur il est question d'un ancrage social. Le statut d'occupation de l'unité et du site, l'investissement consacré à son aménagement et/ou à l'activité sont les deux principaux indicateurs pour mesurer l'ancrage spatial de l'unité. Les outils de mesures de l'ancrage social de l'entrepreneur sont la résidence, le statut résidentiel, l'orientation du surplus dégagé dans l'activité, ses investissements dans la localité en dehors de l'unité et la mise à contribution de ses ressources et de celles de son environnement d'accueil. Les ressources de l'environnement d'accueil renvoient à l'ensemble du potentiel présent sur le territoire que l'entrepreneur est susceptible de mettre à contribution dans le fonctionnement et le développement de son unité. Il peut s'agir d'un marché, de services et de savoir-faire que l'entrepreneur peut mobiliser auprès des institutions locales, des ressources humaines et des unités localisées sur le

territoire. Il s'agit de rechercher les raisons au cœur de l'installation dans le périurbain parce que le choix d'un lieu équivaut, pour l'acteur, à un positionnement dans l'espace périurbain, dans le système métropolitain dakarois, voire dans la société. Le choix de localisation recèle des enjeux économiques, politiques, sociaux, voire identitaires pour l'acteur qu'il faut rechercher de même que les profils des acteurs des unités de production non agricoles, le fonctionnement de celles-ci et leurs effets sur les dynamiques de développement des localités.

Le questionnaire élaboré à cette fin se décline en trois temps. Le premier est centré sur l'entrepreneur, son parcours en commençant par sa formation jusqu'au moment de l'enquête, ses situations familiales, professionnelles et résidentielles, son genre et son âge. Le second temps met l'accent sur l'unité ; les choix d'implantation et de localisation, les statuts d'occupation de l'unité et/ou du site, la mobilité de l'unité dans la localité et ses motifs, l'investissement et sa provenance, les actifs et leur statut et les pratiques gestionnaires. Enfin le dernier moment de l'enquête, consacré à l'activité et à l'environnement local, porte sur leur perception, leur fonctionnement, leur dynamisme, leurs contraintes, leurs atouts, leur gestion, les rapports entretenus, les initiatives et les projets entrepris et/ou envisagés avec elles par l'entrepreneur.

Les données recueillies à l'aide de ce questionnaire sont de natures quantitatives et qualitatives. Quantitative puisque les questions du premier temps sont pour la plupart fermées tandis que celles du second temps sont soit fermées, soit semi ouvertes. Les questions du troisième temps sont ouvertes. Ainsi, 306 entrepreneurs des activités non agricoles ont répondu à ce questionnaire. Ce nombre traduit en termes de pourcentage pour chacun des trois espaces témoins, représente 41.2 % pour Diamniadio, 31.1 % pour Yene et 27.7 % pour Sangalkam.

1.2. L'enquête sur les promoteurs privés

Le questionnaire adressé aux promoteurs privés présents dans l'espace témoin de Sangalkam vise d'abord à caractériser ses acteurs, à reconstituer le montage financier et technique du programme, à déterminer ses différentes composantes et son cadre partenarial. Puis il s'agit d'appréhender les choix de localisation, les stratégies d'acquisition foncière et la taille des unités. Pour ensuite situer l'offre en relation au marché et à l'environnement proche du site et enfin d'analyser les facteurs de réussite et/ou d'échec du projet sur les plans commerciaux et environnementaux.

Le questionnaire s'articule autour de cinq séries de questions. La première série questionne l'entrepreneur pour savoir comment devient-on promoteur privé et comment fonctionne une société de promotion foncière et immobilière au Sénégal ? La seconde série traite du montage technique et financier du programme. Le troisième lot de questions met en relation le programme et son environnement périurbain. Il est suivi par les questions sur le cadre partenarial du programme. Les questions portant sur l'offre et sa commercialisation constituent la dernière séquence du questionnaire. Six promoteurs privés ont répondu à ce questionnaire. Le choix de ces promoteurs privés est plutôt dicté par la localisation. L'objectif est d'avoir des programmes situés sur la route de Sangalkam, sur l'axe Keur

Massar-Ndiakhirate et hors de ses axes, c'est-à-dire à l'intérieur de l'espace témoin. En plus de ces six programmes, nous nous sommes intéressés aux autres promoteurs privés présents dans l'espace témoin, en mettant l'accent sur l'offre, la localisation du programme et la taille des unités.

Les données recueillies auprès de ces promoteurs privés sont soit quantitatives soit qualitatives. Quantitatives surtout aux niveaux des séries de question portant sur le montage du programme et sur l'offre. Pour le reste c'est à dominante qualitative puisque les réponses aux questions sont plus libres.

1.3. Les enquêtes à l'aide d'une grille d'entretien

Les enquêtes à l'aide d'une grille d'entretien concernent les autres acteurs de la production foncière et immobilière, les acteurs institutionnels, les associations locales et les acteurs non gouvernementaux.

Pour les autres acteurs de la production foncière et immobilière, la grille de questions est fonction du profil de l'interlocuteur. Pour les particuliers, ce sont les mêmes thématiques que ceux des promoteurs privés qui sont retenus. Toutefois, pour les particuliers des unités résidentielles, une grille de question spécifique leur est adressée. Elle traite de trois points majeurs, le profil de l'occupant, notamment le ménage et son chef, l'investissement immobilier et les pratiques sociales et spatiales de l'occupant à l'échelle des territoires de la décentralisation, du périurbain et de la presqu'île du Cap-Vert. Quant aux coopératives d'habitat, la grille retient les quatre premiers thèmes du questionnaire des promoteurs privés auquel s'ajoute les mécanismes d'accès à l'offre entre les différents membres. Pour les pouvoirs publics locaux, compte tenu de la multiplicité des acteurs qui interviennent dans le projet, l'objectif consiste à déterminer le rôle des différents acteurs dans le processus production et de gestion du lotissement, de la négociation de l'expropriation foncière auprès des propriétaires coutumiers à l'affectation des unités résidentielles. À chaque rencontre avec un acteur, les membres de la commission villageoise, les élus locaux, les délégués de quartier, le chef du village, les notables, les services déconcentrés de l'État et de la collectivité locale, c'est l'occasion pour nous de reconstituer l'opération et identifier le rôle des différents acteurs. Ceci est valable aussi pour les projets de l'État comme la ZAC.

Les acteurs institutionnels regroupent les élus locaux et le personnel technique des collectivités locales, le chef du village ou le délégué de quartier, les services centraux et déconcentrés de l'État comme l'urbanisme, les domaines et le cadastre, l'aménagement du territoire, la préfecture, la sous-préfecture, le centre d'appui au développement local, les agences publiques intervenant dans le périurbain dans le cadre de projets étatiques ou d'appui aux collectivités locales.

Concernant les élus locaux, l'accent est mis sur la gestion de la collectivité locale dans sa globalité, les cadres de planification, de partenariats et de mise œuvre de l'action publique locale et de ses ressources sans oublier leur analyse de la situation périurbaine et de ses effets sur leurs pratiques gestionnaires. Pour les services techniques des collectivités locales, il s'agit d'approfondir les thématiques traitées avec les élus locaux, notamment le maire ou le PCR et les commissions du Conseil.

Quant aux services centraux et déconcentrés, la grille de questions, en fonction de leur mission, s'interroge sur les modalités de leur interventions dans le périurbain, les cadres dans lesquelles elles s'inscrivent, sur la portée et les limites de leurs actions face aux enjeux

gestionnaires et de planification du développement du périurbain. C'est l'occasion de faire un état des lieux des projets en cours dans le périurbain qu'ils pilotent ou sur lesquels ils interviennent. De recueillir l'analyse qu'ils en ont de même que sur la gestion et l'organisation du développement du périurbain. Les relations qu'ils entretiennent avec les acteurs locaux, notamment les pouvoirs publics et leur analyse de l'environnement périurbain figurent aussi dans les échanges. En fonction de nos préoccupations et nos interrogations au cours du déroulement des travaux de terrain, ces services peuvent être de nouveau sollicités. Il s'agit de rencontres et d'échanges plus ou moins fréquents selon le degré d'intervention des acteurs de ces services dans le périurbain, leur disponibilité et l'information qu'ils sont susceptibles de nous fournir aux différents stades de la recherche.

Enfin, les acteurs associatifs et non gouvernementaux qui interviennent à l'échelle des localités, de la collectivité locale, voire au-delà, sur des thématiques qui s'inscrivent dans le cadre de cette recherche, sont ciblés. L'objectif est, dans un premier temps, d'identifier l'acteur, son organisation, son fonctionnement, son contexte de création. Pour, dans un second temps, s'interroger sur ses objectifs, son domaine d'intervention, ses initiatives et/ou réalisations dans le périurbain. Pour ensuite s'intéresser à ses partenaires dans et/ou hors du périurbain et son positionnement dans le jeu politique local et le développement de son territoire d'intervention. Enfin la perception que ses acteurs ont de celui-ci et de leurs actions sur le périurbain est le dernier point. Ces grilles d'entretien ne sont pas figées, elles s'efforcent, à chaque fois que c'est possible, de s'adapter aux profils des enquêtés tout en se focalisant sur les objectifs que nous nous sommes fixés. Les données recueillies à l'aide de ces grilles d'entretien sont plutôt qualitatives.

2. L'observation du paysage et de l'environnement social du périurbain

L'observation scientifique porte sur le paysage et l'environnement social du périurbain. Puisqu'il est question de l'évolution des usages, l'observation du paysage nous paraît incontournable dans la mesure où elle est révélatrice des interventions humaines sur l'espace. L'étude des unités non agricoles doit nécessairement se prolonger vers l'observation des paysages qu'elles génèrent où à l'intérieur desquels elles prennent place. L'observation du paysage permet de saisir des changements qui échappent aux discours des acteurs et de confronter les intentions à la réalité d'autant plus que « la nécessité s'impose d'étudier les corrélations que suggèrent le paysage » (Gourou, 1973, p. 9).

L'observation du paysage vise à ressortir les préoccupations derrière, les motivations qui le sous-tendent pour donner du sens, une signification pour les acteurs à ses investissements non agricoles. Le paysage étant également « un faisceau de problèmes » (Idem.), l'objectif est de révéler ceux qu'il soulève surtout sur le plan gestionnaire de l'espace. À travers l'observation des paysages du périurbain nous voulons poser la relation entre les investissements non agricoles, dont les manifestations concrètes sont la production foncière et immobilière, et le cadre de gestion territoriale.

Le travail d'observation des paysages du périurbain s'est déroulé tout au long de nos séjours sur le terrain. Les visites entreprises dans chaque espace témoin et les va-et-vient fréquents entre les localités ont toujours été des moments d'observation. Les photographies prises, entre deux visites, dans une même localité, sont de parfaites illustrations des changements en cours dans un espace témoin. Elles permettent également d'appréhender le rythme de ses transformations. Cette observation permet de comparer les paysages qui se dessinent dans les

trois espaces témoins, de pointer des différences à l'intérieur d'un espace témoin, voire d'une localité. L'observation du paysage peut dans une certaine mesure révéler une véritable stratification sociale. Il s'agit donc par l'observation de problématiser, de questionner les paysages du périurbain. « Le paysage doit être mis en accusation ; il ne contient pas lui-même ses propres explications » (p. 13) Ce sont les logiques derrière les paysages que nous comptons dévoiler à travers l'observation de même que les changements dont ils témoignent.

L'observation s'est prolongée dans la vie sociale des territoires du périurbain. La participation à certains événements qui se déroulaient dans le périurbain était l'occasion d'obtenir des réponses à des interrogations qu'on ne pouvait recueillir auprès de certains acteurs surtout politiques. Il peut s'agir d'un vote du budget d'une collectivité locale, ou d'une réunion de cet organe, de l'installation d'un sous-préfet, d'une réunion d'acteurs associatifs, d'une présence lors de réunion de sensibilisation de l'agence de la plateforme de Diamniadio dans une localité, de la clôture d'un stage de formation en danse africaine, de la participation à des discussions informelles dans le périurbain. Ces moments nous ont permis de recueillir des propos, des discours que l'on récolte rarement dans un face à face entre l'enquêteur et l'enquêté parce qu'ils s'inscrivent dans leur propre contexte sociopolitique.

C. Traitement et analyse des données

Le traitement et l'analyse des données sont réalisés à l'aide de deux méthodes. L'exploitation des données des questionnaires s'est fait à partir de la méthode statistique. Le traitement des données obtenues à l'aide d'une grille d'entretien repose sur la méthode d'analyse thématique. Avant de procéder à la présentation de ces méthodes, procédons d'abord à l'évaluation des données

1. La qualité des données

Avant de procéder à l'exploitation et à l'analyse des données, il s'avère indispensable de se prononcer sur leur qualité. Sont-elles significatives, permettent-elles la comparaison, présentent-elles des risques de biais inhérents à l'enquête ?

Pour ce qui est des données relatives aux entrepreneurs, compte tenu de la taille des établissements humains, moins de 7000 habitants, nous n'avons pas jugé nécessaire de procéder à l'échantillonnage. Après un dénombrement de l'ensemble des unités qui satisfont à nos critères, nous avons procédé à l'enquête par questionnaire auprès des entrepreneurs. Seuls ceux qui n'ont pas voulu répondre au questionnaire sont mis de côté. L'information recueillie auprès des entrepreneurs est à ce niveau satisfaisante parce qu'elle est significative par rapport à l'économie de la localité en question.

Quant à l'information à recueillir, il nous est parfois difficile d'obtenir des réponses sur le chiffre d'affaire réalisé par l'entrepreneur soit parce qu'il ne peut pas le chiffrer avec exactitude, soit par méfiance. C'est valable aussi pour l'investissement initial. Ce qui fait que nous recueillons souvent des ordres de grandeur. C'est pourquoi nous sommes d'ailleurs étonnés de voir dans le plan d'investissement communal de Diamniadio, un chiffre d'affaire

sur l'artisanat local qu'aucun responsable de la fédération des artisans n'a pu confirmer. Ces derniers ne sont pas précis quand il s'agit de leur propre unité encore moins de l'artisanat local. Les statistiques avancées sur les unités artisanales et les actifs nous laissent également dubitatif. Le président de la fédération n'a pas confirmé ces données. D'où notre choix de ne pas en tenir compte en s'appuyant sur nos propres enquêtes que nous pourrions mettre en relation avec les statistiques disponibles sur l'artisanat aux niveaux départemental et régional.

Pour ce qui concerne l'enquêté, il se trouve parfois que l'entrepreneur ne soit pas sur place. S'il est dans l'agglomération dakaraise, nous essayons de prendre contact avec lui. Ces initiatives sont plus fructueuses du côté des commerçants que des industriels. À défaut d'avoir ce contact, nous nous rabattons sur la personne qui gère l'unité sur place si elle veut bien, mais avec la certitude de ne pas recueillir une masse d'informations plus précise sur l'entrepreneur en question. C'est ce qui explique le fait que dans chacun de nos graphiques ou tableaux ne figurent que les entrepreneurs qui ont répondu à cette variable. C'est toujours par rapport au nombre de réponses et non à celui des enquêtés.

Concernant l'information récoltée à l'aide d'une grille d'entretien, la multiplication des sources d'informateurs et sa confrontation par rapport à certaines données objectives recueillies dans des documents officiels ou auprès de certains services déconcentrés, centraux ou locaux, nous a permis d'éviter certains égarements. Ceci est la règle surtout dans l'étude des lotissements des collectivités locales tant les écarts peuvent être importants entre les informations recueillies auprès des élus locaux et de leurs services, des chefs du village ou des délégués de quartiers et des associations villageoises ou de quartiers impliquées dans ces projets. Pour tester la cohérence ou la réalité de certains propos, la même question reformulée peut être adressée à l'enquêté deux ou trois fois au cours de l'entretien. La rencontre de certaines personnes ressources à plusieurs reprises permet aussi de revenir sur certains points, un moyen de s'assurer de la cohérence et de la valeur de l'information. La rencontre de certains enquêtés par l'intermédiaire de connaissances nouées depuis de longues dates dans le périurbain, nous évitait également une certaine méfiance, d'établir une relation sereine, voire amicale de temps à autre. Tout ceci nous a permis d'éviter au maximum de récolter une information biaisée. C'est ce qui explique également notre choix de recueillir par écrit les propos des enquêtés.

Soulignons aussi notre difficulté à étudier de manière approfondie aussi bien les activités économiques que la production foncière et immobilière dans chaque espace témoin. Il y a un déséquilibre au profit des premières ou des secondes dans les trois espaces témoins, ce qui ressort dans les analyses. Dans le volet production foncière et immobilière, nous avons eu beaucoup de difficultés à Yene pour enquêter les particuliers lotisseurs ou occupant des unités résidentielles. Ils sont la plupart du temps absents quant ils n'opposent pas un refus à nos sollicitations. C'est par l'intermédiaire des notables, des services, des commissions et des élus locaux du Conseil rural, des associations et des gardiens de résidences secondaires que nous avons essayé d'y pallier. Ceci présente l'inconvénient de recueillir des informations plutôt générales et de ne pas pouvoir approfondir certains points relatifs aux stratégies d'acquisition et de production foncière et immobilière des particuliers à Yene. Néanmoins, les données ainsi collectées nous semblent être de bonnes qualités pour répondre aux objectifs et aux hypothèses de la recherche pourvu qu'elles soient traitées et ensuite

analysées.

2 Traitement statistique

Les logiciels de Microsoft Access et Excel nous ont permis d'exploiter les données de l'enquête sur les entrepreneurs. Le corpus de la base de données construite sur Access repose sur des variables quantitatives et qualitatives. Nous avons ensuite procédé au croisement des variables à l'aide de requêtes. Ces croisements peuvent porter sur deux ou plusieurs variables. L'objectif est de ressortir les relations significatives entre les variables susceptibles de nous éclairer sur les rapports entre l'entrepreneur, l'unité et la localité d'implantation. Une fois la pertinence des tableaux établis, nous les importons sur Excel pour réaliser des graphiques.

3. Traitement thématique

Les données collectées à partir des grilles d'entretien sont traitées de façon thématique. Nous avons d'abord ressorti les thèmes récurrents dans les propos des enquêtés sur une question particulière pour ensuite opérer un classement thématique. L'exploitation thématique des données nous a permis de générer, à partir des données éparses recueillies auprès d'une multitude d'acteurs, une information plus générale, plus cohérente et mobilisable dans l'analyse. Toutefois, ceci ne nous empêche pas, à chaque fois que nous avons senti le besoin, ne serait-ce que pour argumenter, de recourir à ces données individualisées pour mettre l'accent sur leur spécificité, leur singularité ou leur originalité dans l'analyse des processus de périurbanisation et de territorialisation.

4. Traitement cartographique

Les difficultés d'accès aux données cartographiques – photographies aériennes, données de télédétection - relatives à l'occupation du sol dans le périurbain dakarais ne nous a pas permis d'exploiter comme nous le souhaitons les possibilités que nous offre cette méthode. Ceci est d'autant plus regrettable que nous comptons étudier l'évolution des usages de l'espace. Si nous avons pu recueillir des informations sur ces usages, la taille des unités, leur localisation, faute de données cartographiques, il nous est difficile de les traduire spatialement. Nous ne disposons pas de fonds de carte qui représente les unités spatiales. Les fonds de carte dont nous avons pu avoir accès sont relatifs au découpage administratif territorial de la région dakaraise. Nous avons essayé de pallier cette situation en exploitant, avec les moyens du bord, les possibilités que nous offre *Google earth* pour ressortir les dynamiques d'occupation du sol dans les zones d'études. .

Pour la représentation cartographique des données démographiques à l'échelle des établissements humains, nous avons d'abord procédé à la localisation de ces derniers à partir des images de *Google Earth* datées de 2009. Le logiciel Photoshop nous a permis de faire le collage des images. Ces dernières sont ensuite importées sur le logiciel Adobe Illustrator pour identifier les localités périurbaines et définir des unités spatiales qui leur correspondent. Les unités spatiales sont codées afin de pouvoir les corréler à des données statistiques confectionnées à partir du logiciel Excel. Le fonds de carte des localités du périurbain dakarais et les données statistiques sont associés dans le logiciel Philcarto pour produire des cartes surfaciques et/ou en cercles proportionnelles relatives à l'évolution démographique de

la zone d'étude. Une fois ce travail de représentation cartographique des données démographiques réalisées à l'aide de Philcarto, l'habillage des cartes s'est fait sur Adobe Illustrator.

Les autres cartes thématiques qui figurent dans cette thèse sont réalisées sur Adobe Illustrator. Il s'agit de cartes de présentation de la situation géographique du terrain et des zones d'études, des grands projets étatiques, de localisation des unités économique selon le secteur géographique et l'usage, d'une part. De cartes qui traitent de l'occupation du sol, notamment la diffusion spatiale des usages résidentiels dans les trois espaces témoins, d'autre part. Ce travail est réalisé à partir des images de Google Earth de 2009, d'une carte du Cadastre de Rufisque localisant une partie des nouveaux lotissements résidentiels à Sangalkam, des plans de lotissements des collectivités locales mis à notre disposition par le service départemental de l'urbanisme et de nos observations de terrain.

CONCLUSION PARTIE I :

La périurbanisation : de l'obsession étatique vaine de maîtrise du processus aux enjeux de la gouvernance territoriale et du développement local du périurbain

L'analyse dans le temps et dans l'espace du périurbain des villes ouest-africaines nous a permis de voir comment la dynamique spatiale de périurbanisation est liée à des temporalités politiques – période volontariste de réforme et de modernisation des sociétés par l'État post-indépendance, révolution politique « marxiste », réforme de l'État sous les injonctions du FMI et de la Banque Mondiale en faveur d'un libéralisme et du renforcement du processus de décentralisation- lesquelles sont en partie déterminées par le contexte macroéconomique des États - crise de l'économie rentière, dont l'un des effets est dévaluation de la monnaie, le F.CFA – et l'évolution de sociétés plus urbanisées et plus mobiles. Il en résulte trois générations de périurbanisation dont les deux premières ont été marquées par une obsession étatique de maîtrise du processus. L'on comprend ainsi pourquoi les premières études géographiques sur le périurbain des villes ouest-africaines ont été focalisées sur les effets socioéconomiques et spatiaux de l'échec de la tentative de maîtrise étatique de la périurbanisation tant chez les néo-citadins que chez les ruraux. Les dynamiques et les mécanismes d'évolution sociale et spatiale des deux premières générations de périurbanisation ont été bien étudiés. Il en ressort que le périurbain est un espace des cohabitations problématiques du point de vue des usages, des acteurs et des logiques de gestion. Ces cohabitations sont aujourd'hui exacerbées dans la génération de périurbanisation à l'œuvre depuis la décennie 1990, étudiée jusqu'ici sans l'angle des mobilités résidentielles et quotidiennes, dans un contexte où l'État n'est désormais qu'un acteur parmi d'autres.

Les enjeux actuels de la périurbanisation ne sont plus à situer dans cette obsession vaine de maîtrise du processus par un seul acteur, mais plutôt dans la gouvernance territoriale et le développement local du périurbain. Cette question du développement local transparaît encore peu dans les études. Elle est effleurée à travers la transformation des systèmes socioéconomiques et des paysages agricoles, mais n'est pas posée sous l'angle d'une dynamique propre à ce type d'espace, laquelle est à articuler à celle plus globale de la ville. Les grilles de lecture du périurbain ont trop occulté la question territoriale dans l'étude des deux premières générations de périurbanisation. D'où notre choix en faveur d'une approche territoriale qui associe périurbanisation et territorialisation. Notre question centrale est l'émergence de territoires dans le périurbain, quelles sont les logiques qui sous-tendent leurs dynamiques et quels sont leurs effets sur la gouvernance territoriale et le développement local ? L'intérêt de cette approche consiste à ne plus prendre le processus de périurbanisation comme une finalité de la recherche, mais comme le point de départ d'une d'analyse devant conduire à une réflexion d'ordre théorique. Une telle approche cadre avec une démarche comparative partant d'une échelle micro par la description des faits, des objets géographiques concrets, les unités spatiales pour arriver aux acteurs et aboutir à un travail de conceptualisation.

L'approche territoriale comparative se prête bien au contexte périurbain dakarais d'aujourd'hui. Les recompositions territoriales y sont enclenchées dans un contexte marqué par une décentralisation plus poussée et une alternance politique, un nouveau d'État qui veut renouer avec le volontarisme étatique d'antan. Ce nouveau pouvoir veut reconfigurer le système urbain dakarais en mobilisant des grands projets. Cette reconfiguration vise à dépasser le modèle urbain colonial, et à accroître l'efficacité du système urbain, un préalable à une métropolisation au sens nouveau du terme. Toutefois, compte tenu de la difficulté à reconfigurer le modèle urbain colonial, complexifiée par la dynamique urbaine post-indépendance, un tel enjeu constitue un défi urbain immense et positionne de fait l'espace périurbain au centre du problème. C'est sur l'espace périurbain que peuvent être déployées, avec moins de contraintes et de rigidités, les énergies, les forces et les dynamiques susceptibles d'accroître l'efficacité productive du système urbain dakarais. Ce qui soulève non seulement la question de la gouvernance de ce système urbain, mais aussi du périurbain dakarais qui disposent de ses propres pouvoirs publics locaux, lesquels entendent être les gestionnaires et les promoteurs du développement local de leurs territoires.

Les positionnements différenciés des collectivités locales du périurbain par rapport à l'agglomération dakaraise nous conforte dans cette approche territoriale comparative de la périurbanisation, qui nous a d'ailleurs permis de ressortir les trajectoires politico-administratives et démographiques différenciées de ces territoires. Un constat qui nous conduit à s'interroger sur les évolutions économiques et spatiales des territoires périurbains de Diarnadio, de Sangalkam et de Yene et leurs liens entre eux et au système urbain dakarais. Tel est l'objet de la deuxième partie de la thèse consacrée à la diffusion spatiale, aux logiques et aux mécanismes de production et aux effets de spécialisation des activités non agricoles.

PARTIE II :

**LES USAGES NON AGRICOLES : DIFFUSION SPATIALE, LOGIQUES
DE PRODUCTION ET EFFETS DE SPÉCIALISATION :
DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES**

Cette deuxième partie vise à appréhender la périurbanisation sous ses formes spatiales, économiques et résidentielles. Les usages non agricoles sont le point de départ de l'étude pour décrire, expliquer et saisir la périurbanisation par ses dynamiques de déploiement dans l'espace, les logiques de ses acteurs et ses mécanismes de production.

Les dynamiques spatiales sont mesurées aux niveaux des unités économiques et résidentielles. Au-delà de la description et de l'explication de la diffusion spatiale des activités non agricoles, l'objectif est de s'interroger sur le poids des contextes locaux dans la dynamique spatiale de la périurbanisation. Ceci revient à saisir, d'une part, la manière dont les contextes locaux périurbains réceptionnent le processus en favorisant, contraignant ou orientant le déploiement spatial des usages non agricoles et, d'autre part, les effets de ces réactions sur les dynamiques économiques et résidentielles des espaces.

Le déploiement spatial des usages non agricoles est le fait d'acteurs. Des unités économiques et résidentielles, l'analyse se prolonge ainsi vers les acteurs en partant de leurs pratiques pour expliquer les logiques de production des activités non agricoles. Il s'agit également de saisir les différentes catégories d'acteurs, les configurations qu'elles forment dans l'espace, les ressources qu'elles mobilisent et leur poids dans la périurbanisation.

La combinaison des dynamiques spatiales et des logiques d'acteurs vise à comprendre les mécanismes de la périurbanisation et de rendre compte de l'évolution spatiale qui se dessine dans le périurbain dakarois.

Diamniadio, Sangalkam et Yene sont les terrains d'études de la périurbanisation à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Cette deuxième partie qui mobilise essentiellement nos observations et enquêtes de terrain s'articule autour de trois chapitres. Le premier met l'accent sur la diffusion spatiale des activités non agricoles en lien avec les dynamiques économiques et sociales des localités périurbaines. Le second se focalise sur les logiques de production des activités non agricoles, et la troisième traite de l'évolution spatiale du périurbain dakarois, ses formes spatiales et ses mécanismes.

CHAPITRE 4 : TYPOLOGIE, LOCALISATION ET DYNAMIQUE DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES

Partir des unités non agricoles, les formes matérielles de l'occupation de l'espace périurbain, exige un travail de caractérisation pour appréhender non seulement l'évolution des usages du sol mais également ressortir la nature de ces derniers et les acteurs. Il s'agit donc de s'interroger dans un premier temps sur le déploiement dans l'espace périurbain dakarois des unités non agricoles et sur les facteurs de cette diffusion, avant de mettre l'accent, dans un second temps, sur les dynamiques d'occupation spatiale. L'insertion des unités dans le périurbain dakarois par l'ancrage spatial a pour objectif de ressortir le profil des unités et de voir l'existence ou non des dynamiques spatiales de localisation en fonction de l'orientation de l'activité non agricole. Enfin, l'ancrage résidentiel des acteurs, notamment les entrepreneurs des unités économiques, va-t-elle permettre de mieux comprendre le fonctionnement de cette économie, les profils et les comportements de ses acteurs ?

I. La diffusion spatiale des activités économiques non agricoles

Outre la description de la diffusion des usages non agricoles, les dynamiques et les facteurs favorables à ce déploiement spatial sont privilégiés.

A. Les usages économiques

Dans l'étude des activités économiques, nous opérons une distinction entre les usages productifs et les usages touristiques. Les premiers regroupent les activités commerciales, artisanales, de services et industrielles tandis que les seconds renvoient aux activités spécialisées dans le secteur du tourisme et des loisirs localisées dans un lieu reconnu tel et dans des unités aménagées à cette fin. Pour des raisons de commodité et de cohérence dans l'analyse, les usages productifs et les usages touristiques seront tantôt étudiés de manière globale tantôt de manière séparée.

Ainsi dans l'analyse de la dynamique de diffusion spatiale des activités économiques, les usages productifs et les usages touristiques sont regroupés. Il est donc question des usages économiques en général. Ces derniers ont des rythmes de diffusion et des facteurs de développement qui sont différenciés dans le temps et dans l'espace.

1. Des dynamiques de diffusion différenciées dans l'espace et dans le temps

En partant de la seconde moitié du siècle précédent, deux dynamiques de diffusion spatiale des usages économiques du périurbain dakarois ressortent :

- la première située avant la moitié de la décennie 1990-2000 est caractérisée par une diffusion lente du processus, avec des activités très peu diversifiées ;
- et la seconde allant au-delà de cette période avec une accélération du processus, s'accompagne d'un enrichissement du tissu économique.

1.1 Une dynamique de diffusion lente jusqu'en 1995

Jusqu'au milieu de la décennie 1990-2000, la dynamique de diffusion spatiale des activités économiques non agricoles est lente. Le rythme moyen d'implantation dans les localités périurbaines est de une (1) unité par an jusqu'en 1995. Le nombre de créations annuelles d'unités est inférieur à 5 quelque que soit la localité prise individuellement. Durant cette

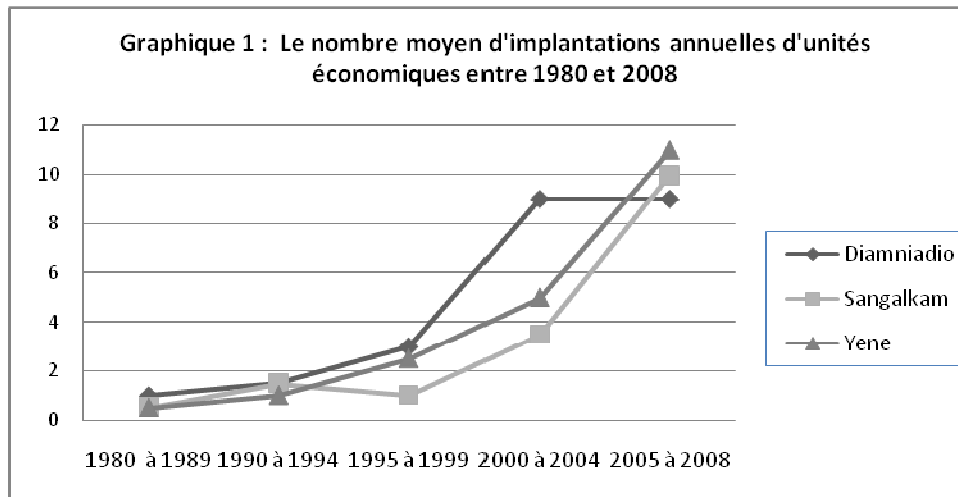
période, le tissu économique productif non agricole se caractérise par une faible diversité. Elle repose principalement sur le commerce et l'artisanat. Il s'agit d'un artisanat variable selon les contextes locaux périurbains. Des unités modernes, seul l'artisanat de production spécialisé dans la couture existe à Yene durant cette période. À Sangalkam, l'artisanat de services orienté dans la réparation du matériel agricole domine ce secteur avec la présence encore timide de la production, notamment la menuiserie ébénisterie et la couture. Enfin à Diamniadio, un artisanat de services tourné vers la réparation automobile domine quelques unités de couture et de menuiserie métallique. Quant au commerce, la vente de fruits et de légumes et d'intrants agricoles caractérise cette activité à Diamniadio. Dans le reste du périurbain, à côté des unités commerciales d'intrants agricoles s'implante parfois une quincaillerie. C'est le cas de Yene. Toutefois, cette faible diversité de l'économie non agricole axée principalement sur l'artisanat et le commerce est atténuée par la valorisation des potentialités de desserte et agricole du périurbain avec la présence d'agro-industries dans la moitié Nord, notamment à Sangalkam, d'unités de transport à Diamniadio, et d'activités touristiques dans le Sud à Yene. Ce n'est qu'après 1995 que la dynamique de diffusion des activités économiques s'accélère.

1.2 Une diffusion spatiale accélérée après 1995 : une économie locale non agricole en émergence

À partir de la seconde moitié de la décennie 1990-2000, la diffusion spatiale des activités économiques non agricoles s'accélère (graphique 1). Entre 1995 et 1999, le nombre d'implantations d'unités dans les localités est de 2, en moyenne, par an. De 2000 à 2004, le nombre moyen a plus que doublé passant à 6 implantations en moyenne avant d'atteindre un niveau de 10 entre 2005 à 2008. Cette dynamique de diffusion spatiale est variable d'un territoire à l'autre. Pris individuellement, la plus forte implantation d'unités économiques pour les localités de Diamniadio, Sangalkam et Yene se situe dans la période 2006-2008. En effet, à Diamniadio et à Sangalkam, 18 implantations d'unités ont été enregistrées en 2007 pour chaque espace témoin. À Yene, 13 implantations ont été dénombrées en 2006. Il a été noté que le rythme d'implantation des unités économiques non agricoles s'est accéléré dans le périurbain dakarois, à partir de ce nouveau millénaire. Ainsi, 77 % des unités enquêtées se sont implantées durant cette période tant à l'échelle du périurbain que dans les trois espaces témoins en dépit du pourcentage d'implantations plus élevé à Sangalkam. De 2005 à 2008, Diamniadio est sur une dynamique plutôt régulière qui est en partie liée à des facteurs de blocages que nous évoquerons dans les usages résidentiels.

Cette diffusion spatiale des usages économiques révèle au moins deux choses. La première réside dans le fait que la diffusion lente des activités économiques non agricoles s'explique soit par la faible attractivité du périurbain dakarois sur le plan des implantations avant 1995, soit par la courte durée de vie ou de maintien des unités après leur installation. En revanche, la seconde, liée à l'accélération des implantations dans ce nouveau millénaire, processus entamé dès la seconde moitié de la décennie 1990, témoigne d'une plus grande attractivité du périurbain dakarois¹⁷.

¹⁷ Seules les unités présentes au moment des enquêtes sont retenues. Il ne s'agit donc pas d'un solde entre les unités existantes et celles disparues.



A partir de la seconde moitié de la décennie 1990, le tissu économique local non agricole va progressivement s'enrichir, avec l'implantation d'unités économiques non agricoles diversifiées. En effet, les services font leur première apparition en 1996, à travers l'implantation d'une pharmacie à Diamniadio, avant d'atteindre plus tard les autres territoires (Yene en 2000 et Sangalkam en 2006). D'autres services ont emboîté le pas notamment la diffusion de microcrédits (dans les 3 espaces en 1998 et 1999) et l'implantation d'unités modernes de restauration (à Yene en 1998, puis à Diamniadio dans ce nouveau millénaire). Les services bancaires et d'assurance ne sont offerts qu'à Diamniadio (depuis 2005) et à Keur Ndiaye Lô (en 2009).

Par ailleurs, il a été noté l'implantation d'unités commerciales, en particulier des mini supermarchés ou superettes qui sont tantôt associé à un service de restauration et/ou à un espace multimédia. Ces implantations constituent l'une des plus novatrices dans ce secteur. Le premier mini supermarché a fait son apparition à Yene en 2001 avant de gagner par la suite Diamniadio en 2004 et Sangalkam en 2008.

Toutefois, l'implantation d'unités industrielles dont la présence n'est pas liée à l'exploitation du sous sol, aux carrières ou aux ressources agricoles, constituent la véritable nouveauté. Celles-ci se sont installées à Diamniadio en dépit de la présence d'une centrale électrique, « Kounoune Power Sa », à Sangalkam.

Cet enrichissement du tissu économique local n'est pas lié à la distance au front d'urbanisation dakaroise, mais au potentiel des espaces. Sangalkam, plus proche de l'agglomération dakaroise, est toujours concernée en dernier lieu par la diffusion de nouvelles activités économiques. Yene plus éloignée, est souvent pionnière dans ce domaine même si Diamniadio commence à jouer le rôle d'avant-garde. D'où l'intérêt de s'interroger sur les facteurs explicatifs de ces différences de diffusion dans l'espace et dans le temps des unités économiques non agricoles du périurbain dakarois.

2. Des facteurs de diffusion propres aux contextes périurbains

Les facteurs favorables à la diffusion des activités économiques non agricoles peuvent être situés dans deux dynamiques. La première est liée aux ressources des territoires du périurbain dakarois tandis que la seconde relève de la périurbanisation. Ces deux dynamiques ne sont pas antinomiques, elles sont tantôt interdépendantes tantôt contradictoires, chacune influant sur l'autre.

2.1 Des ressources locales dynamisant les implantations

Les contextes locaux périurbains contribuent à la dynamique de diffusion des activités économiques non agricoles soit par la valorisation du potentiel des espaces, soit par la présence de réseaux sociaux qui incitent, facilitent ou encouragent l'implantation d'unités.

Tous les facteurs locaux, qui contribuent à l'implantation d'unités économiques en milieu périurbain, sont considérés comme des facteurs locaux d'implantation. Le facteur local d'implantation peut être lié aux ressources périurbaines, d'une part, et aux réseaux sociaux, d'autre part

L'implantation par la ressource périurbaine

Le facteur d'implantation par les ressources a induit à la diffusion spatiale différenciée des unités économiques non agricoles dans une dynamique soit de greffage, soit de promotion par la valorisation du potentiel existant. À l'exploitation agricole de la moitié Nord du périurbain dakarois, notamment à Sangalkam, se sont greffées des unités spécialisées dans l'agro-industrie de transformation, de conditionnement, d'exportation de la production et de fabrication d'intrants et dans les services. La situation de Sangalkam dans les Niayes a favorisé la présence de services vétérinaires et d'agro-industries dès le début de la décennie 1970. La SEPAM, une société anonyme spécialisée à ses débuts dans la production et l'exportation des produits agricoles¹⁸), implantée à Keur Ndiaye Lô en 1982, a accompagné le développement agricole de cette partie du périurbain. Son capital est détenu par la famille Gaffaris, des Sénégalais d'origine libanaise. L'ouverture de cabinets de vétérinaire à Ndiakhirate, à Keur Daouda Sarr et à Niacoulrab s'inscrivent dans cette dynamique. Le propriétaire du cabinet de vétérinaire de Ndiakhirate, un natif de Dakar, a ouvert son unité dans ce village en 1995 parce que, selon lui, « c'est un secteur d'élevage. Je travaillais avec des clients de la zone, d'où mon rapprochement ». Parmi les déterminants majeurs des facteurs d'implantation à Sangalkam, les potentialités agricoles apparaissent en deuxième position (graphique 3). Une dynamique de promotion d'une économie non agricole par la valorisation d'un potentiel local a aussi favorisé le développement d'unités spécialisées dans le tourisme et les loisirs à Yene, et les transports à Diamniadio.

La position de Yene sur la Petite Côte sénégalaise a favorisé la promotion d'une économie touristique et des loisirs. Le développement des résidences secondaires, le fait de catégories sociales aisées de la capitale sénégalaise, de villes de l'intérieur comme Thiès et d'expatriés surtout français, constitue un facteur favorable à l'émergence d'une économie touristique à Toubab Dialaw. Les unités touristiques présentes actuellement à Yene datent de la décennie 1990. Certains résidents ont progressivement transformé leur résidence secondaire ou « cabanon » en de petites unités de réception touristique. Mis à part les unités économiques localisées à la plage et non loin de la route de Yene, les résidences secondaires de type « cabanon » sont transformées en un village de vacances. C'est autour du potentiel touristique local qu'est promue une économie touristique et de loisirs. La qualité de vie et l'aspect touristique (graphique n°4) de Yene figurent en troisième place parmi les choix déterminants des installations d'unités économiques dans ce territoire. Dans le village de Toubab Dialaw où sont localisées la plupart des unités économiques touristiques, ce motif est le plus mis en avant.

¹⁸ Actuellement la SEPAM associe le conditionnement et l'exportation à la production agricole. Elle exploite 445 hectares dont 60 à Keur Ndiaye Lô, 125 à Keur Matar dans la communauté rurale de Diender (région de Thiès) et 250 à Keur Momar Sarr dans zone du Lac de Guiers. Elle exporte sa propre production principalement la tomate, l'haricot vert et la mangue

Diamniadio, sa situation de carrefour sur les RN1 et RN2, a permis, dès la décennie 1950, l'implantation d'unités de services autour des transports, stations et garages de dépôt et d'entretien du matériel. Ce facteur local a favorisé le développement de la vente de fruits et de légumes à Diamniadio, lié également à l'existence d'un potentiel agricole au Nord. Dans cette localité, les activités économiques ont précédé la fonction résidentielle. La présence de la station Mobile devenue actuellement « *Oil Libya* » est antérieure à l'existence de la localité de Diamniadio en tant qu'établissement humain. L'un des gérants de cette station, Abdoulaye Guèye, s'était même autoproclamé chef du village au début des années 1950, avec l'arrivée progressive des premiers sédentaires, dont l'actuel délégué de quartier de Diamniadio Sud, avant la déménagement des villages de Mbande et de Ndiarkhathie de leur site initial vers le carrefour. La position de carrefour de Diamniadio (graphique n°2) est le premier motif d'implantation dans cette localité. Les 3 fabriques de glace localisées à Diamniadio s'inscrivent ainsi dans une stratégie de positionnement par rapport aux principaux centres de pêche du Sénégal. Cette localisation leur permet d'être présentes sur les marchés de Kayar, de Saint-Louis, de Mbour et de Joal. C'est en ces termes que le directeur de l'unité implantée dans le noyau de la localité en 2002, un rufisquois actif dans le métier du froid depuis 1976, explique ce choix :

« Nous nous sommes implantés à Diamniadio parce que c'est un bon point de vente. C'est le site que nous avons retenu parce qu'il nous permet de nous positionner sur la demande des mareyeurs de Mbour, Joal, Kayar et de Saint-Louis ». (Diamniadio, 16 avril 2007)

La STTP, Société anonyme des transports et des travaux publics, dont le siège social est à Dakar, Colobane, a aménagé un dépôt pour le stockage et la maintenance du matériel sur un périmètre de 2 hectares à Diamniadio sur la route de Mbour. Cette localisation lui permet de mieux se positionner pour ses activités à l'intérieur du Sénégal, notamment pour transférer son matériel en évitant les encombrements dans l'agglomération dakaroise.

« On est présent à Diamniadio depuis 1998. C'est pour mieux nous positionner dans le cadre de nos activités à l'intérieur du Sénégal. C'est plus facile, à partir d'ici, de transférer les engins vers Saint-Louis et Kaolack ». (Diamniadio, 25 mai 2008)

Les plus grands transporteurs du Sénégal et certaines entreprises du secteur du BTP, notamment le groupe Jean Lefebvre, ont un dépôt fonctionnel ou en cours d'aménagement à Diamniadio. Les problèmes d'extension dans l'agglomération dakaroise les incitent à aménager des unités de stockage et d'entretien du matériel dans le périurbain.

Ce facteur local d'implantation est toujours d'actualité. La disponibilité foncière contribue à l'implantation des activités économiques dans le périurbain dakarois, de même que les réseaux sociaux.

L'implantation par les réseaux sociaux

La présence de réseaux sociaux favorise les implantations d'unités économiques non agricoles. Ce type d'implantation repose sur le fait que la famille de l'entrepreneur réside dans le périurbain ou que des proches sont présents, tels que les grands parents, un frère, une sœur, voire un ami. Il s'agit d'une attache qui influe sur le choix du lieu d'investissement. Le facteur d'implantation par les réseaux sociaux est le premier motif d'installation des unités économiques à Sangalkam et à Yene. Il vient en deuxième position à Diamniadio. Les réseaux sociaux contribuent de manière décisive au déploiement des activités économiques non agricoles dans le périurbain dakarois.

Par exemple, c'est suite au déménagement de sa famille à Niacoulrab qu'un artisan couturier, originaire de Pikine, a transféré son unité dans ce village. Il a réalisé sa formation à Pikine, de 1995 à 2002, où il avait ouvert son unité en 2002. Après deux ans d'activité, le déménagement de la famille dans le périurbain l'a poussé à s'y implanter son unité. Les coûts de transport ou de location en ville sont des facteurs dissuasifs pour le maintien de l'unité en ville quand la famille a quitté cette dernière pour le périurbain. Ceci est observable dans la cité-village Mbaba Guissé, où le premier menuisier métallique qui s'est installé en 2007 dit l'avoir fait en raison des coûts de transport pour se rendre à Pikine après l'installation de sa famille sur place. Son premier concurrent, lequel s'est implanté la même année, explique sa venue par la présence d'une amie enseignante qui l'a incitée à ouvrir son unité dans la cité. Ceux qui ont choisi de s'implanter dans le périurbain parce qu'ils en sont originaires sont également nombreux. La première unité artisanale de Yene spécialisée dans le travail de l'aluminium est l'œuvre d'un natif de Toubab Dialaw. Après une période d'apprentissage à Ngor, de 1997 à 2005, cet artisan a travaillé 3 ans à Dakar en tant que salarié avant d'ouvrir son unité en 2008 dans son village natal « parce que j'habite ici et il y a beaucoup d'ateliers à Dakar et plein d'ouvrage, de chantiers, de nouvelles constructions ici. Toubab Dialaw est ma base et je fais des prestations de services à l'extérieur ». La quincaillerie ouverte à Yene Kao en 2004 est le fait d'un natif du village. Après avoir travaillé pour le compte d'une autre personne, ce jeune âgé de 30 ans, a par la suite ouvert son magasin dans la maison de ses parents située le long de la route grâce à un prêt contracté auprès de la mutuelle d'épargne de crédit (Pamecas) de Yene. Les quincailleries présentes à Keur Ndiaye Lô sont également l'œuvre d'autochtones.

L'implantation par la valorisation de ressources localisées et intransférables et l'existence de réseaux sociaux situés de manière pérenne ou temporaire dans le périurbain dakarois, est déterminant dans la diffusion spatiale des activités économiques non agricoles. Un déploiement spatial qui renforce un contexte de périurbanisation favorable à ces dernières parce que porteuse d'une nouvelle dynamique d'implantation. Il s'agit d'un facteur s'inscrivant dans la dynamique centrifuge.

2.2. La périurbanisation, un accélérateur de la diffusion des activités économiques

La périurbanisation influe sur la dynamique de diffusion des activités économiques non agricoles. Cette dynamique est animée par un facteur majeur ; la proximité géographique.

La proximité géographique : un facteur favorable inégalement ressenti dans l'espace

La proximité géographique avec l'agglomération dakaroise influe sur la dynamique de diffusion des activités économiques non agricoles à cause des effets d'enclavement, de déversement, de proximité familiale, d'opportunité et d'arbitrage qu'elle favorise.

- Le dynamisme des localités : un stimulant sur les activités économiques

L'augmentation du poids démographique de localités périurbaines qui combinent de plus en plus une dynamique endogène et de déversement d'une population dakaroise, s'accompagne d'un relèvement progressif des activités économiques non agricoles.

Le développement des activités économiques non agricoles à Keur Ndiaye Lô en est une illustration. L'expansion démographique de ce village de Sangalkam s'est faite jusqu'ici sans aucune intervention publique dans le cadre de son extension via la réalisation de lotissements. Il doit son dynamisme démographique en partie au déversement du surplus démographique des quartiers lébou de Rufisque, notamment Thiawlene, de plus en plus menacés par l'avancée de la mer. Dès la décennie 1990, des familles rufisquoises commencent à s'installer.

Installation facilitée par le fait que certaines de ces familles sont des propriétaires terriens à Keur Ndiaye Lô. Ils ont ainsi leur quartier au Nord du village baptisé Thiawlene pour marquer leur origine. Quartier que ces rufisquois ont d'ailleurs loti. Cette évolution démographique s'accompagne d'une diversification des activités économiques non agricoles. Jusqu'en 1999, à l'exception des 2 agro-industries et de l'activité de vente de produits agricoles, le village ne comptait que des unités artisanales ; 1 boulangerie, 2 réparateurs de matériel agricole, 2 menuisiers en bois, 2 tailleurs et 1 salon de coiffure. De 2000 à 2005, le tissu économique a commencé à se diversifier avec l'ouverture de 2 unités spécialisées dans la vente de matériaux de construction, ciment, fer, etc., et de 2 caisses de micro crédit. Les unités artisanales se consolident également avec l'arrivée d'un couturier et d'un menuisier en bois. C'est à partir de 2006 que les services se développent véritablement. Ainsi, s'installent un pharmacien, un peintre, une mercerie, 2 cybercafés, un électronicien, une déplumeuse, un mini supermarché, un *Fast Food*, une agence immobilière et un assureur. En outre des unités de vente d'intrants et de matériels agricoles renforcent l'existant. Le constat du premier artisan de services, originaire de Ngaye Mekhé dans le département de Tivaouane, installé à Keur Ndiaye Lô, en 1990, témoigne du développement des activités économiques depuis cette année. « Lorsque je m'installai ici en 1990. Il n'y avait rien. Je n'ai trouvé qu'une boutique et un atelier de menuiserie le long de la route » (Keur Ndiaye Lô, 14-04-2007).

L'expansion démographique des localités périurbaines s'accompagne d'une diversification et d'une évolution du tissu économique non agricole. Nous pourrions évoquer le cas de Diamniadio centre communal. Les contraintes spatiales de l'agglomération dakaroise contribuent à leur manière à la diffusion des activités économiques non agricoles dans le périurbain.

- L'effet de déversement urbain : des implantations économiques supplémentaires

La diffusion des activités économiques dans le périurbain dakarois est aussi favorisée par le déversement des unités urbaines soit pour des contraintes spatiales dans l'agglomération, soit pour des exigences de localisation hors de celle-ci. C'est le cas de nombreuses unités industrielles, des dépôts des entreprises de transports et de travaux publics présentes dans le périurbain dakarois. La plus grande disponibilité de l'espace y favorise les installations.

Certains vergers de manguiers de la route de Kounoune sont en mutation vers des espaces d'accueil de dépôts d'entreprises de transport et de matériel. Les bâtiments qui autrefois servaient de logements aux ouvriers agricoles ou à l'élevage surtout l'aviculture, se transforment en bureaux et en locaux de stockage pour les nouvelles unités de services. Ce qui permet au propriétaire de récolter non seulement une rente locative mais également sa production de mangues. Ainsi Trylon TSF SUARL Sénégal, une multinationale canadienne, spécialisée dans la distribution des matériels de télécommunication, a localisé son principal point de stockage dans un verger sur la route de Kounoune. Contrainte spatiale à Dakar, volonté de desservir l'intérieur du Sénégal en fonction des chantiers de télécommunications, ont motivé ce choix de localisation en mars 2007 sur un verger qu'elle loue à 350 000 francs Cfa le mois (environ 533,37 euros). De même qu'une entreprise sénégalaise de bâtiments et de travaux publics, INFRA TP SA, dont le siège social est à Dakar à HLM, a localisé une unité de dépôt de ses camions dans un verger de manguiers sur la route de Kounoune.

En outre, entre contrainte spatiale à Rufisque et exigence de proximité avec la centrale électrique des Caps des Biches, la centrale électrique « *Kounoune Power Sa* » a choisi Sangalkam. La plupart des unités industrielles présentes à Diamniadio l'ont choisi pour des raisons de disponibilité spatiale et/ou de desserte. Le siège social est à Dakar et l'unité de production à Diamniadio. Deux entreprises à capitaux sénégalais ont adopté cette stratégie. Il s'agit de Biogen, une société anonyme spécialisée dans la production de fertilisant naturel, et

de NELL STEEL Sénégal créée en 2004 et orientée dans la production et la commercialisation de produits aciers. La disponibilité de l'espace et la desserte ont favorisé leur installation à Diamniadio. Pour la première, « l'espace appartenait à des gens de Biogen », d'après le chargé de production de l'unité de Diamniadio, d'où le choix d'y localiser l'unité en 2003 sur un terrain d'un hectare. Tandis que pour la seconde, l'unité de production est à Diamniadio depuis 2007 et le siège social au Point E à Dakar.

Le déguerpissement de l'unité en ville peut inciter à l'installation dans le périurbain dakarois. Ceci concerne principalement les unités artisanales. Ainsi, une unité artisanale spécialisée dans la mécanique générale de poids lourds s'est implantée à Diamniadio Nord en 2000 suite à un déguerpissement à Dakar. Cet originaire de Bambeye a ouvert son unité dans l'agglomération dakaroise, à Yarakh entre la voie ferrée et le marché poisson en 1997. Après 3 ans d'activité, son unité est déguerpie. Face à la difficulté à trouver un emplacement à Dakar, l'artisan a choisi un emplacement à Diamniadio, localisation le long de la RN2, ce qui lui permet de conserver sa clientèle qu'il juge stable. Les contraintes spatiales en ville viennent en quatrième position parmi les motifs ayant influé dans le choix d'implantation à Diamniadio. L'enclavement participe également à la diffusion des activités économiques.

- L'effet d'enclavement : des implantations économiques pour y pallier

La proximité avec la ville révèle aussi des situations d'enclavement de certaines localités qui constituent des niches d'implantation d'unités économiques non agricoles. Dans cette étude, l'enclavement est défini au sens de l'accessibilité, de la connexion aux réseaux de transports. Il renvoie à « une situation où la contrainte limite le déplacement (...) tient à l'absence de toute réponse à une contrainte donnée, avant même d'être un simple état (...) se définit alors comme ce qui rend impossible la réponse au défi que constitue la contrainte. Il se définit comme une rupture de continuité dans un projet de mobilité » (Debie et Steck., 2001). La contrainte porte ici non pas sur l'inexistence d'infrastructures routières, mais sur la mauvaise connexion, voire l'exclusion dans le système de desserte de transport collectif régional, voire national. C'est le cas de Yene, dont l'exclusion dans les schémas de desserte en transport en commun organisé de la région dakaroise a favorisé l'apparition d'un tissu économique non agricole plus développé que dans l'espace témoin de Sangalkam, plus proche des services et des commerces des centres urbains des villes de Rufisque, de Pikine et de Dakar.

La population locale, pour pallier l'enclavement et minimiser ses effets, développe une stratégie d'appel à l'implantation d'unités économiques à Yene. Ainsi, elle incite certains acteurs économiques à la tête d'unités de services rufisquoises à s'installer dans la zone pour limiter ses déplacements coûteux¹⁹ en direction de Rufisque et de Dakar. Certains entrepreneurs de l'artisanat de services tels la réparation d'appareils électroniques et de production comme la couture, expliquent leur présence dans la localité par les incessantes sollicitations de leur clientèle yenoise à s'implanter dans le terroir. L'implantation leur est, dans ce cas, facilitée.

Ce type d'implantation repose sur une stratégie économique de proximité spatiale atténuant l'effet d'enclavement. Celui-ci devient, dans le cas de Yene, un facteur de diffusion des activités économiques. L'enclavement de Yene et le choix de se rapprocher d'une partie de sa clientèle localisée dans cette collectivité sont invoqués par certains acteurs économiques pour motiver leur présence dans ce terroir. C'est le cas du réparateur d'appareil électronique de Nianghal. Ce Rufisquois a ouvert son unité de réparation d'appareil électronique à Yene en 2007. Les notables du village l'ont incité à s'installer.

¹⁹ Le coût du trajet aller simple Yene-Rufisque, Yene-Dakar est respectivement de 400 et 600 francs Cfa. Le coût de ce dernier trajet équivaut à un aller et retour entre Dakar et Diamniadio.

« Je faisais des réparations dans la localité. Les notables du village m'ont proposé de s'installer ici. Je suis là avec mes notables. Je ne paie pas le repas. Je rentre tous les jours à Rufisque » (Nianghal, 21 avril 2008).

La proximité avec la localité de résidence familiale peut aussi inciter à l'implantation d'unités économiques dans le périurbain dakarois.

- L'effet de proximité familiale : un équilibre spatial entre lieu de travail et lieu de résidence

La proximité familiale influe sur le choix d'implantation. Certains acteurs économiques sont en quête d'une proximité géographique entre la localité de résidence du ménage et/ou de la famille et celle d'implantation au cas où les deux ne sont pas dans des lieux identiques. Plus que l'éloignement par rapport à la localité de résidence du ménage, c'est la quête d'une proximité entre celle-ci et la localité d'implantation qui l'emporte. L'enjeu est de se positionner dans une localité porteuse qui permet de faire soit la navette quotidienne entre la localité de domiciliation et celle d'implantation, soit de s'y rendre le plus souvent. Ceci présente l'avantage de réaliser des économies sur les charges qu'induirait la location d'un espace résidentiel en cas d'installation en ville ou de raccourcir le trajet. Il en est de même des coûts de transports supportés lors des déplacements entre lieux de travail et de domiciliation. Au regard de ces avantages, le choix de cette proximité géographique avec la localité de résidence du ménage figurent en troisième place parmi les déterminants du choix d'implantation à Diamniadio ainsi qu'à Yene. S'agissant de la collectivité locale de Yene, les acteurs économiques qui ont privilégié cette stratégie d'implantation viennent de l'arrière-pays sérére situé dans la région de Thiès, notamment la communauté rurale de Ndiass. Ceux-ci travaillent le plus souvent dans l'artisanat, la couture surtout et parfois la menuiserie métallique.

Un couturier originaire du village de Mbayer situé dans la communauté rurale de Ndiass, s'est installé à Nianghal pour demeurer à proximité de son village natal. Après la formation à Dakar de 1987 à 1992, il a exercé 2 ans à Yarakh, puis 12 ans à Banjul en Gambie avant de s'implanter à Nianghal en 2006.

Cette quête de proximité géographique entre la localité d'origine et/ou de résidence et le lieu de travail dans le choix d'implantation, s'observe à Diamniadio dans tous les secteurs d'activités à l'exception de l'industrie. Les localités de provenance, en dehors de celles du département de Rufisque, sont principalement situées dans la région de Thiès, notamment le long de la RN2. Certains, après avoir longtemps exercé à Dakar, ont fait le choix d'un rapprochement de leur localité de résidence familiale, donc un semi-repli dans une localité jugée plus favorable à l'activité que celle où réside le ménage.

La présence à Diamniadio d'un artisan spécialisé dans la réparation d'appareil électronique s'inscrit dans cette quête de proximité avec sa localité de résidence familiale. Cet originaire de Sebikhotane après avoir fait sa formation à Dakar de 1972 à 1976, y a travaillé 5 ans dans un magasin de services après vente spécialisé dans l'importation d'appareil télévisé avant d'y ouvrir son atelier en 1981. Après 25 ans d'activité à Dakar, il décide de se rapprocher de sa famille, d'où le transfert de l'unité à Diamniadio en 2007. Il compte à moyen terme rejoindre définitivement Sebikhotane. C'est ce choix qu'a opéré un couturier originaire de Dougar. Après une période d'apprentissage à Abidjan en Côte d'Ivoire de 1983 à 1986, il y exerce jusqu'en 1993, avant de retourner au Sénégal. En 1997, il repart encore à Abidjan, et retour à Dakar 5 ans plus tard où il s'installe à Diamniadio en 2002, au regard de la proximité de cette localité avec celle d'origine.

Il s'agit là d'un arbitrage entre des préoccupations sociales et familiales et la rentabilité de l'unité, moindre charge. Pour d'autres unités leur localisation dans le périurbain repose sur des opportunités économiques.

- Les effets d'opportunité économique de la localisation périurbaine

La présence d'activités économiques en milieu périurbain peut s'inscrire dans un effet d'opportunité lié à l'absence de ce type d'activités et/ou à la disponibilité d'un local. L'implantation du mini supermarché « La Fidélité », à Toubab Dialaw, repose sur cette dynamique. Son propriétaire, un dakarais, titulaire d'une maîtrise de gestion des entreprises en sciences économiques, est venu rendre visite à un ami dans ce village. C'est ainsi qu'il s'est rendu compte de l'opportunité de pouvoir réaliser quelque chose à Toubab Dialaw. Encouragé par son ami, il prospecte le long de la route, trouve un local et y aménage par la suite une superette en 2004 : « j'ai un ami qui travaillait à Toubab Dialaw. C'est un « Toubab²⁰ » à qui j'ai une fois rendu visite. C'est ainsi que j'ai connu la localité. Je me suis rendu compte que je pouvais y faire quelque chose. J'ai prospecté le long de la route où j'ai découvert un local. Je l'ai aménagé et ouvert le mini supermarché ». (Dakar, le 09-05-2008)

La disponibilité d'une infrastructure peut en outre constituer une opportunité d'implantation dans le périurbain dakarais. Ainsi, l'agro-industrie Milkoa Sarl spécialisée dans la transformation laitière a saisi l'opportunité de la présence d'une installation non fonctionnelle à Keur Ndiaye Lô pour s'y implanter. L'un des gestionnaires associé, un juriste fonctionnaire à la retraite et ancien membre du Conseil Économique et Social du Sénégal, explique ainsi leur présence à Sangalkam :

« Un GIE avait prévu une installation de reconditionnement du lait naturel provenant de la collecte de la zone dans les années 1970/1971. La structure n'a jamais fonctionné. Nous avons saisi cette opportunité pour s'installer en louant les installations en 1998 moyennant leur réaménagement » (Keur Ndiaye Lô, le 5-08-2008)

La présence où la proximité de services publics peut être également décisive dans l'implantation. Ceci est valable surtout pour les unités de pharmacies. Pour ces dernières, outre le fait que la localité enregistre un dynamisme démographique, la présence d'un centre de santé, d'hospitalier ou sa proximité, a été déterminant dans le choix de localisation. L'implantation d'une unité de pharmacie à Diamniadio est concomitante à l'ouverture du centre hospitalier Elisabeth Diouf dans cette localité en 1996. L'existence d'un poste de santé à Keur Ndiaye Lô et sa proximité avec le centre hospitalier Youssou Mbargane Diop de Rufisque ont influé sur l'ouverture d'une pharmacie dans ce village. D'après son propriétaire, un habitant de Bargny²¹, la localisation de l'unité repose sur un choix raisonné :

« Il existe un poste de santé. On est à proximité des cabinets et de l'hôpital de Rufisque, où la population revient avec des ordonnances. Il n'y avait pas ce service dans la localité ». (Keur Ndiaye Lô, 18 juin 2008)

La concentration d'unités artisanales spécialisées dans la couture à Diamniadio et à Yene a favorisé la création à leur proximité de merceries. Il s'agit là d'un effet d'opportunité liée à la présence d'une demande à satisfaire, donc un marché potentiel à saisir. À Nianghal où sont localisés presque le tiers, 9 des 30 unités de couture de Yene, 2 merceries y sont implantées. Yene Guedji en abrite 1 également. Cinq merceries sont localisées dans le marché de Diamniadio dans le secteur où sont concentrées les unités de couture. Ceci est valable aussi

²⁰ Un « Toubab » veut dire un Blanc en wolof.

²¹ Les premières pharmacies implantées dans le périurbain ; à Diamniadio, à Yene et à Sangalkam, sont l'œuvre de résidents de Bargny.

pour l'artisanat de services orienté dans l'automobile. Leur forte présence à Diamniadio s'est accompagnée de l'implantation progressive d'unités de pièces détachées qui sont principalement le fait de ces artisans.

L'effet d'annonce des projets étatiques autour de Diamniadio participe également à la diffusion des unités économiques non agricoles dans et autour de cette localité. C'est une opportunité d'implantation pour certains acteurs économiques. De nombreux entrepreneurs se sont installés à Diamniadio pour anticiper ces projets étatiques. Le déploiement des activités économiques non agricoles peut s'inscrire dans une dynamique d'accompagnement ou de promotion économiques orchestré par les pouvoirs publics locaux et centraux. L'aménagement d'infrastructures marchandes et/ou publiques favorise le développement des activités économiques en milieu périurbain.

- L'effet de taille : la quête d'un équilibre entre l'unité et l'environnement d'implantation

La quête d'une symbiose, d'un équilibre entre le dynamisme de la localité et celle de l'unité influe sur le choix d'implantation. D'aucuns s'implantent en fonction des arbitrages entre la taille de la localité, son dynamisme en rapport avec celle de l'unité. Les petites unités, surtout les nouvelles créations, préfèrent s'installer au début dans une localité en adéquation avec la taille de l'unité. Cette dernière ne pouvant supporter difficilement les coûts de production en ville et la concurrence en raison de la faiblesse de l'investissement initial auquel s'ajoute le fait que l'acteur économique est parfois dans un processus d'apprentissage, un débutant, le choix d'implantation privilégie l'environnement périurbain dans une perspective d'une trajectoire montante vers la ville. Il est question d'un arbitrage entre l'environnement économique d'implantation et la taille de l'unité.

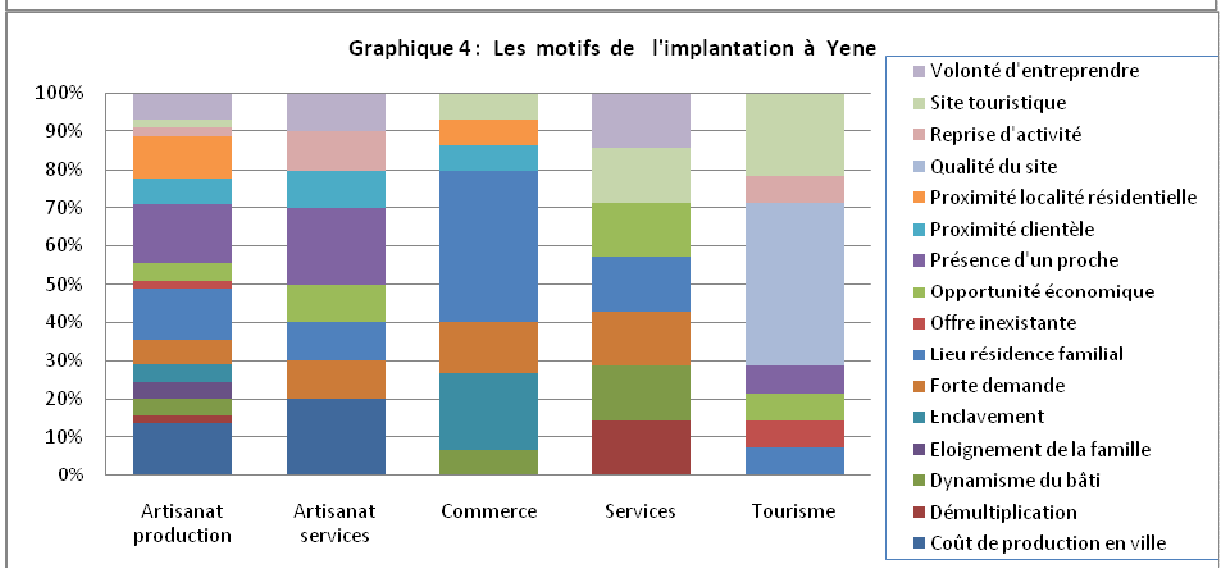
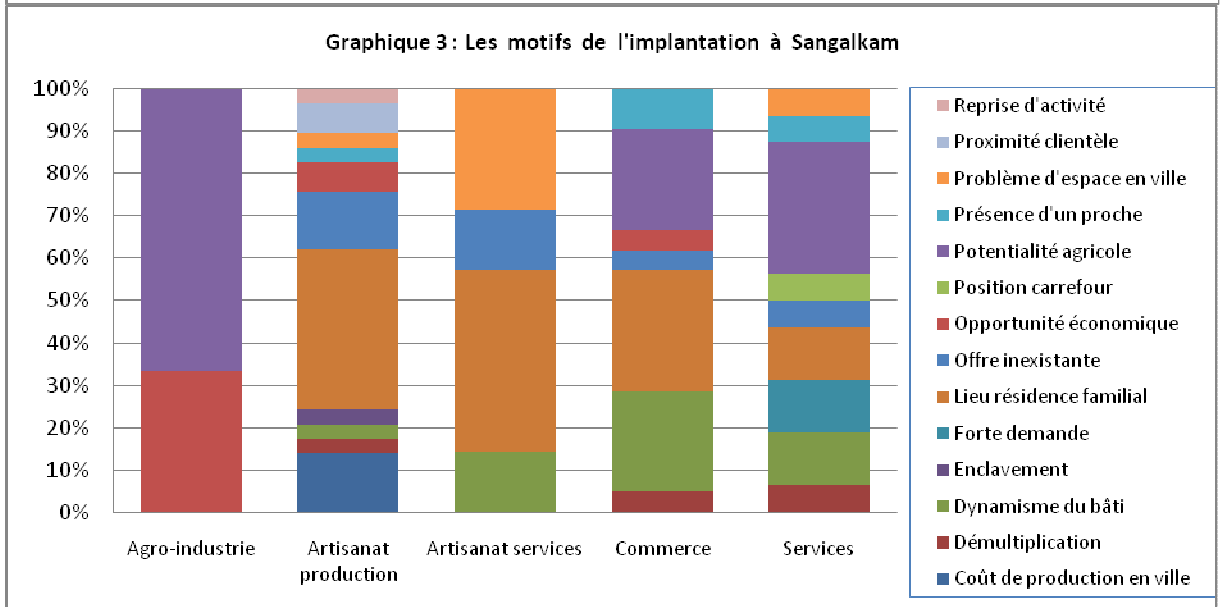
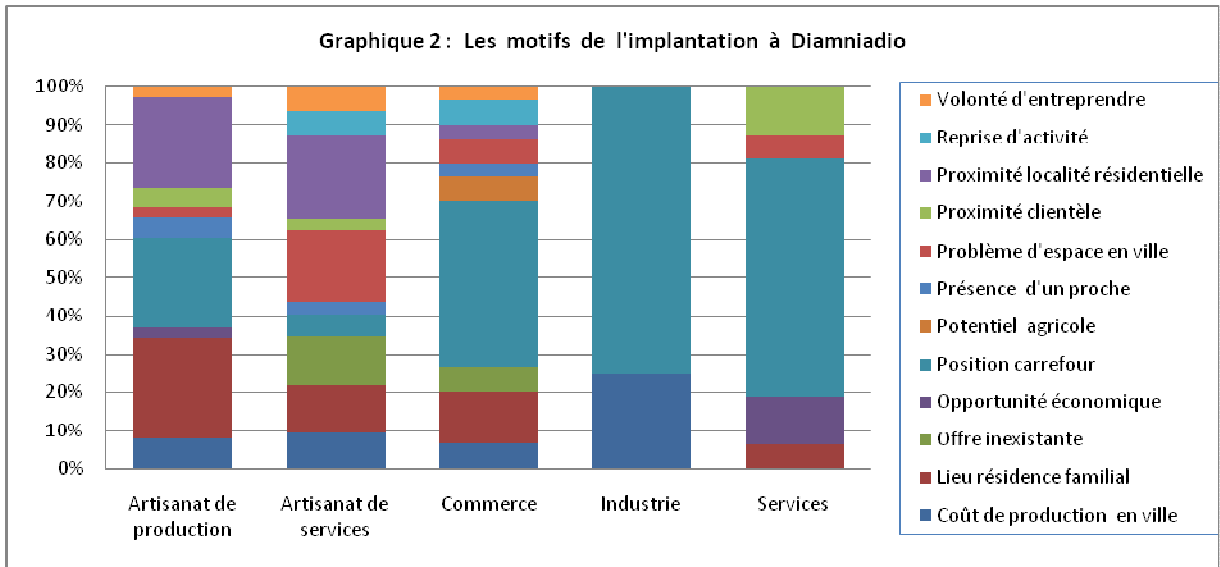
C'est cette stratégie qu'a privilégiée un menuisier métallique dont l'unité est à Niacoulrab. Après l'obtention de son certificat précédée de 12 ans d'apprentissage à Dakar, il décide de s'installer dans le périurbain en 2002. Un choix qu'il justifie par ces propos : « mes moyens se limitent à ici. Je n'ai pas les possibilités pour m'installer à Dakar » (Niacoulrab, le 20-06-2008).

Il n'est pas le seul dans cette situation. Un couturier implanté à Yene Kao a adopté cette stratégie. Cet originaire de Diourbel, après sa formation à Dakar, 1975 à 1983, s'installe à Ziguinchor de 1983 à 1985 pour ensuite rejoindre la Gambie²² où il séjourne jusqu'en 2001, année de son retour à Dakar. Mais n'ayant « pas assez de matériel pour rester à Dakar, j'ai cherché une localité en adéquation avec mes propres moyens, d'où le choix de Yene » (Yene Kao, le 23-04-2008).

La diffusion des activités économiques non agricoles montre que plus que la proximité avec l'agglomération dakaroise, ce sont les dynamiques des localités périurbaines, leur situation et leur capacité à favoriser le fonctionnement des unités qui dynamisent les localisations. Sangalkam plus proche, plus contiguë à l'agglomération dakaroise, est loin de jouer le rôle d'avant-garde, de foyer de diffusion de nouvelles activités économiques vers les autres localités périurbaines. C'est plutôt Yene, plus éloigné de Dakar, et Diamniadio, situé dans l'entre deux, qui jouent le rôle de précurseur dans ce domaine. Ainsi, la diffusion des activités économiques dans le périurbain dakarois ne s'inscrit pas dans une continuité topographique. Elle prend compte des atouts et des dynamiques des localités. Sangalkam enregistre presque toujours en dernier lieu les nouvelles activités économiques en implantation dans le

²² De nombreux artisans présents à Yene ont séjourné en Gambie et/ou dans le Sud du Sénégal, des zones côtières très fréquentées par les pêcheurs saisonniers de Yene. Une connaissance entre yenois et ces entrepreneurs à partir dans ces centres de pêche peut influencer dans les choix d'implantation des unités à Yene.

périurbain. C'est seulement dans les services immobiliers que Sangalkam a pris de l'avance sur Yene et Diamniadio. Cette situation est récente, et est liée à ses potentialités dans le développement résidentiel, ce qui nous renvoie à la diffusion spatiale des activités résidentielles.



B. Les usages résidentiels selon l'objet de la production

Les usages résidentiels sont produits dans le cadre de lotissements. La loi n°88-05 du 20 juin 1988 portant code de l'urbanisme du Sénégal définit dans son article 41 le lotissement comme « l'opération et le résultat de l'opération ayant pour effet la division en lots d'une ou de plusieurs propriétés foncières pour la vente ou mutation à titre gratuit ou pour la location simultanées ou successives »²³. Ce lotissement doit faire l'objet d'une autorisation administrative sur la base d'un plan indiquant le mode d'aménagement, d'équipement et de découpage parcellaire d'un terrain en vue de la vente ou de la location. Le lotissement correspond à une unité de production foncière. Selon l'objet de cette dernière nous allons d'abord caractériser les usages résidentiels du périurbain dakarois avant de s'interroger sur leur diffusion spatiale.

1. Typologie selon l'objet de production

La typologie des usages résidentiels du périurbain dakarois est fonction de l'objet de la production. Nous faisons la distinction entre la production d'usages résidentiels capitaliste et celle d'usages résidentiels non capitaliste. La première est le fait d'acteurs privés – les particuliers et les promoteurs privés – et s'inscrit dans le mécanisme de l'offre et de la demande. La seconde relève des initiatives d'acteurs publics – l'État, les promoteurs publics et les collectivités locales – et de groupes sociaux, notamment les coopératives d'habitat, et ne renvoie pas aux mécanismes de l'offre et de la demande. Elle s'inscrit dans une dynamique de régulation sociale dans la mesure où ce n'est pas la rentabilisation d'un capital et/ou d'un patrimoine foncier et la réalisation d'un profit qui sont mis en avant, mais la production de parcelles viabilisées et de logements en principe accessible aux différentes catégories sociales. Il s'agit de favoriser l'existence d'une offre alternative à celle qui obéit aux lois de l'offre et de la demande. Nous la qualifions d'usage résidentiel à vocation sociale ou l'habitat social tout court.

L'unité de production (foncière) résidentielle et l'unité (foncière) résidentielle ne recouvrent pas le même sens. La première renvoie aux programmes ou opérations de lotissements tandis que la seconde définit la parcelle d'habitation. Cette dernière, support et cadre de réalisation du logement, n'est rien d'autre que le résultat final de l'unité de production foncière résidentielle. C'est dans ce sens que nous les employons ici. Quels sont les facteurs favorables à la diffusion des usages résidentiels dans le périurbain dakarois ? C'est à cette question que nous allons d'abord répondre avant d'avancer sur les activités résidentielles.

2. Les facteurs de diffusion des usages résidentiels

Les facteurs de diffusion des usages résidentiels sont multiples. Le facteur lié aux ressources locales périurbaines surtout foncières intervient. Les potentialités touristiques de Yene, la prédominance de sol Dior à Sangalkam et l'accessibilité de Diamniadio influent dans la diffusion des usages résidentiels. Les projets étatiques y contribuent avec les spéculations foncières qu'ils favorisent. L'accent ne sera pas mis sur ces points déjà développés dans la diffusion des usages économiques, mais sur la sociodémographie, notamment la demande en logements qui est le facteur le plus déterminant.

2.1. Le logement à Dakar, une forte demande à satisfaire

²³ Cette définition est toujours en vigueur dans l'article 41 de la LOI n° 2008-43 du 20 août 2008 portant Code de l'Urbanisme

Une forte demande en logements à satisfaire caractérise l'agglomération dakaroise. Ce que confirme l'ex-Directeur de l'Habitat, Youssou Diop, lorsqu'il avance que : « le secteur de l'habitat a pour problème majeur l'insuffisance de la couverture des besoins en logements, parcelles et équipements tant en qualité qu'en quantité²⁴ ». Entre 1996 et 2001, la demande annuelle en logements et en parcelles viabilisées à usage d'habitation portait respectivement sur plus de 5000 et 14 000 unités. Sur cette même période, l'offre annuelle de logements et de parcelles viabilisées était successivement de 1300 et de 2400. Cette demande non satisfaite est donc soit reportée, soit satisfaite via le canal du secteur de la production foncière et immobilière qualifiée d'irrégulière.

Que cette demande de la décennie précédente soit satisfaite par d'autres canaux ou reportée n'enlève rien au fait que celle-ci reste encore très forte. La société immobilière SNHLM se targue d'avoir une liste d'attente de 30 000 demandeurs de logements. Rien que dans la première décennie de ce nouveau millénaire, Dakar va enregistrer une croissance démographique de 725 000 habitants. L'accueil de ces nouveaux habitants dans l'agglomération dakaroise, dans des conditions acceptables, nécessite la réalisation d'environ 80 000 logements neufs. Pour la période 2001-2005, l'agglomération dakaroise a enregistré un surplus démographique de 299 436 habitants, ce qui correspond à un besoin de 32 905 logements supplémentaires. Cette demande est loin d'être satisfaite puisque entre 2001-2004, les promoteurs publics, la SICAP et la SNHLM, n'ont produit que 1002 logements. L'offre des promoteurs privés sur la période 2003/2004, de l'ordre de 5137 logements, dépasse de loin celle des promoteurs publics sur 5 ans. Donc, il ne faudrait pas fonder l'espoir sur ces derniers pour la résolution des problèmes de logements, qui se posent avec acuités dans l'agglomération dakaroise. Cette offre comparée aux besoins sur la période 2001-2005 reste faible. On peut parler ici d'un report d'une partie de la demande auquel s'ajoute un accroissement démographique estimé à 425 810 habitants entre 2005 et 2010 soit une demande supplémentaire de 46 792 logements de plus.

Tableau 3 : Évolution des besoins quantitatifs en logements dans l'agglomération dakaroise pour la période 2001-2010

Année	Habitants supplémentaires	Logements supplémentaires
2001-2005	299.436	32.905
2005-2010	425.810	46.792
Total régional	725.246	79.697

Source : enquête ménages CAUS- PDU de Dakar 2025

Une forte demande en logements confrontée à une offre faible caractérise l'agglomération dakaroise. De plus, cette quête d'un « chez soi » s'inscrit dans un contexte où le logement est de plus en plus une affaire du ménage.

2.2 Le logement, l'affaire d'un ménage de plus en plus monogame

La société sénégalaise s'individualise de plus en plus, ce qui se traduit par un rétrécissement de la taille du ménage, la hausse de la proportion de ménages monogames et l'inscription de l'accès au logement à cette échelle. Pour Mbodj (2002), « l'espace communautaire s'est considérablement réduit au bénéfice de la sphère du ménage. (...) La crise économique et

²⁴ Magazine bimestriel Message, Spécial patrimoine bâti, habitat et construction, n°8 du 20 septembre 2006, pp. 5-7

sociale a été un facteur de libération des individus par rapport à certaines pesanteurs sociales ». Il est donc tout à fait logique que le logement soit de plus en plus une affaire du ménage qui s'efforcera néanmoins de mobiliser, quand cela est nécessaire, les réseaux sociaux, notamment familiaux, pour y répondre. « Il faut reconnaître qu'au Sénégal, la domanialité (l'acquisition de logement) est restée plus une préoccupation du ménage (ou pour le ménage) qu'une affaire d'appropriation individuelle » (Tall, 1999, p.26). La terre est en train de sortir du circuit lignager ou coutumier au profit de la famille et du ménage. L'évolution de la politique du logement marquée par un passage de « l'interventionnisme étatique à un élargissement des filières à des partenaires privés et enfin à une responsabilisation plus poussée des ménages dans la maîtrise des problèmes de logement » (Ibidem.) y participe. Le logement est devenu une affaire du ménage. Mais il s'agit également d'un ménage de plus en plus monogame. La région de Dakar compte plus du quart des ménages du Sénégal, 27.3 % soit 293 803. Ces derniers sont en majorité monogames, soit 62 % de l'ensemble régional. L'agglomération dakaroise abrite les ménages de plus petite taille, 7.6 personnes en moyenne, avec des variances entre milieu urbain, 7.5 et celui rural ou périurbain, 9.3 membres.

Tableau 4 : Les ménages monogames, taille et proportion selon le milieu de résidence

Echelons	Ménage monogame	Taille du ménage
Sénégal	55.6 %	9.7 pers
Milieu urbain sénégalais	58 %	8.9 pers
Milieu rural sénégalais	41 %	10.2 pers
Région de Dakar	62 %	7.6 pers

Source : RGPH III – Rapport national de présentation des résultats du troisième recensement général de la population et de l'habitat (2002) / ANDS/ Décembre 2006, 120 p

D'après le recensement de la population et de l'habitat de 2002, 41.3 % des ménages de l'agglomération dakaroise sont propriétaires contre 50.2 % de locataires. Les 8.5 % sont constitués de ménages hébergés. En 1980, ils étaient 57 % à être propriétaires contre 38 % de locataires et 5 % d'hébergés²⁵. L'accession à la propriété résidentielle devient de plus en plus difficile à réaliser dans l'agglomération dakaroise comme en témoigne la hausse des locataires. La demande en logement dans l'agglomération dakaroise certes forte, est tout sauf homogène dans la mesure où elle n'est pas étrangère à l'évolution de la situation socio-économique des ménages. Comment cette demande se décline d'un point de vue qualitatif ?

2.3 L'offre de logements, des besoins hétérogènes

La demande en logement dans l'agglomération dakaroise, au-delà de la variable quantitative qui est fonction de l'évolution sociodémographique de la population régionale, doit tenir compte de deux paramètres essentiels imbriqués l'un sur l'autre. Le premier est lié à la tendance à la nucléarisation des ménages urbains sénégalais évoqué ci-dessus tandis que l'autre à trait aux conditions socio-économiques du ménage. Selon le niveau d'instruction du couple et de ses ressources financières, la taille du ménage peut soit tendre vers un rétrécissement autour de celui-ci, soit vers un agrandissement. L'âge du couple et de ses enfants peut également influencer sur ce processus. Ce qui fait que la demande en logements dans l'agglomération dakaroise est loin d'être homogène. Elle s'apprécie différemment en fonction des groupes socio-économiques, notamment leurs aspirations et leur capacité à satisfaire à ce besoin, d'où son hétérogénéité. Pour la période 2005-2010, elle se présente ainsi :

²⁵ Ces données figurent dans la « Situation économique et sociale de Dakar en 2005 » dressée par le Service Régional de la Statistique et de la Démographie.

Tableau 5 : Évolution des besoins qualitatifs en logement dans l'agglomération dakaroise

PERIODE TYPE	2005		2010	
	Logements en immeubles	1.941	5.9 %	2.762
Villas	1.349	4.1 %	1.918	4.1 %
Parcelles entièrement équipées (hab. planifié)	8.226	25 %	11.698	25 %
Parcelles partiellement équipées	18.098	55 %	25.735	55 %
Parcelles sur site à équipement réduit	3.291	10 %	4.679	10 %
Total	32.905	100 %	46.792	100 %

Source : enquête ménages CAUS- PDU de Dakar 2025

La demande qualitative en logement dans l'agglomération dakaroise telle qu'elle ressort dans l'enquête ménage CAUS-PDU de Dakar 2025, se décline en 5 types de besoins. L'habitat vertical, le pavillonnaire et les parcelles réparties en trois catégories en fonction de leurs niveaux d'équipements. Cette typologie ne tient pas compte des variations propres à chaque type de besoins. Le type de villa économique, moyen standing ou grand standing, n'apparaît pas de même que les différentes catégories de logements en immeubles (F2, F4, F5....) encore moins la taille des parcelles. La variation des différents types de besoins en logements dans le temps n'est pas prise en compte alors qu'elle est en partie fonction de l'évolution de la situation socio-économique des ménages. De plus, une certaine demande, pourtant importante, n'y figure pas, en l'occurrence, les résidences secondaires.

Cette typologie est à considérer comme un ordre de grandeur compte tenu de son aspect global et figé dans le temps. Ce qui nous intéresse particulièrement dans cette typologie, c'est plutôt la distribution de la demande à l'intérieur des différents types de besoins. Le logement clé en main de type villas ou en immeuble n'intéresse qu'un ménage sur dix. En effet, cette offre peut constituer une contrainte sociale aux ménages urbains sénégalais en général, dakarois en particulier. Se pose souvent la question de l'adéquation de cette offre aux réalités sociologiques du ménage parce que ne répondant pas à certaines pratiques sociales du ménage. Ce qui conduit certains ménages, dans leurs stratégies d'appropriation de ce type de logement, à détourner certains espaces de leur fonction principale. Le balcon transformé en un hangar pour élever des moutons est souvent cité (Nzuzi Lelo, 1989). Les ménages préfèrent certainement adapter leur logement à leurs pratiques sociales, cependant la verticalité a de beaux jours devant elle dans l'agglomération dakaroise en raison de la rareté du foncier et du rétrécissement de la taille du ménage.

Une différence subsiste d'ailleurs entre l'aspiration à un type de logement et la capacité à satisfaire à ce besoin qui est fonction des revenus du ménage. Rares sont les ménages sénégalais qui disposent de revenus réguliers pour prétendre à l'acquisition de ces logements. Ainsi, à défaut de pouvoir acquérir un logement clé à main, ils s'orientent vers l'offre qui est plus en adéquation avec leur revenu, ce qui explique la concentration de la demande sur les parcelles à usage d'habitation, soit 90 %. Ces dernières ont l'avantage d'être non seulement plus accessibles, mais aussi confèrent au ménage une plus grande liberté dans le choix du

logement à y réaliser, avec la possibilité de l'adapter à ses réalités socio-économiques dans le temps.

Toutefois, c'est au ménage de choisir quel niveau d'équipements, dont il est prêt à supporter le coût puisque l'aménagement des parcelles est aussi différencié. L'arbitrage joue en faveur des parcelles partiellement équipées représentant 55 % de la demande. Ainsi, 65 % de la demande en logements se situent au bas de l'échelle de la typologie présentée plus haut. Reste à savoir sur quel segment du marché se positionnent les différents acteurs de la production foncière et immobilière résidentielle du périurbain dakarois ? Qu'est-ce qui caractérise cette offre foncière et immobilière ? Avant d'y répondre, voyons d'abord quels sont les effets de cette forte demande en logements, résultat d'une hausse démographique qui s'accompagne d'une individualisation croissante de la société sénégalaise, sur la diffusion des usages résidentiels dans l'espace périurbain dakarois.

3. La diffusion spatiale des usages résidentiels

Les usages résidentiels de la filière capitaliste et ceux de l'habitat social sont-ils dans une même dynamique de diffusion spatiale dans l'environnement périurbain dakarois ? Quels sont les facteurs explicatifs de ces similarités et/ou différences ? Commençons par les usages résidentiels pour le marché de l'offre et de la demande.

3.1. Les usages résidentiels pour le marché : une diffusion inégalement ressentie dans l'espace

La diffusion périurbaine des usages résidentiels est variable dans le temps et dans l'espace. C'est d'abord à Yene qu'a commencé le processus avec l'apparition des résidences secondaires dès le début de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Ce n'est que dans la dernière décennie de celui-ci que Diamniadio et Sangalkam sont concernés pour ensuite s'accélérer dans ce nouveau millénaire. Les dynamiques de cette production foncière et immobilière sont variables surtout dans la première décennie de ce millénaire. La dynamique est bloquée à Diamniadio. Dans l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw, le processus a pris d'ampleur et d'intensité. Enfin Sangalkam enregistre la plus forte dynamique de diffusion.

Le blocage du foncier résidentiel à Diamniadio : une dynamique ralentie

Diamniadio après avoir enregistré une production foncière résidentielle soutenue dans la décennie 1990 est, depuis l'approbation de son plan d'urbanisme de détail en 2000, sur une dynamique de ralentissement puis de blocage entre 2002 et 2008.

En effet, c'est lors de la réunion tenue le 26 novembre 1998 que le Conseil National de l'Urbanisme et de l'Habitat a fait part de ses craintes liées au développement spatial rapide de Diamniadio. Compte tenu du projet de ville que les pouvoirs publics veulent développer sur ce carrefour stratégique et de l'importance des réserves foncières aux alentours, ce Conseil a décidé de l'urgence à doter Diamniadio d'un PUD. Celui-ci élaboré en 1999 et approuvé par le décret n°2000-178 du 2 mars 2000, propose une organisation de l'espace qui privilégie les fonctions économiques et de transport. Ce dispositif de protection de l'occupation de l'espace autour de ce carrefour est renforcé, dans un premier temps, par le décret n°574 du 06 juin 2002 instituant en zone spéciale d'aménagement le secteur de Diamniadio, soit 2600 hectares autour de ce carrefour. Dans un second temps, les mesures de sauvegarde sont élargies par le décret n°2006-244 du 17 février 2006 qui a déclaré d'utilité publique les 2600 hectares de la zone spéciale d'aménagement « incluse dans un périmètre de sécurité » d'environ 5500 hectares autour du carrefour de Diamniadio. Ainsi, toute transaction foncière est suspendue

sur le périmètre de la zone de sécurité de même que la délivrance des autorisations de construire dans tout ce périmètre. Ce décret de sauvegarde est normalement valable pour 2 ans. La dynamique de production foncière et immobilière résidentielle est ralentie à Diamniadio à part les logements témoins d'une entreprise malaisienne localisés paradoxalement à côté de la route dans une zone que le PUD ne prédestine pas à l'habitation. Il y a un blocage du développement de nouveaux usages résidentiels autour de Diamniadio centre communal. Ceci concerne aussi bien la filière privée que celle publique. Certes les transactions foncières continuent, mais les réalisations immobilières sont presque entièrement suspendues. La dynamique de production foncière à l'œuvre à Diamniadio centre jusqu'en 2000 est-elle transférée hors du périmètre de sauvegarde avec ce blocage ? C'est ce que nous observons à travers l'analyse de la diffusion des unités de production foncière à usage d'habitation réalisées par des privés. En 2005, un particulier a loti 6.96 hectares à Mbounka. Au cours de l'année 2006, aucune autorisation de lotir n'est accordé à un privé dans le territoire communal. En 2007, il s'agit d'une autorisation de lotir du TF 2070/R d'une superficie de 4.83 hectares à Diamniadio. Ce n'est qu'à partir de 2008, avec de nouveau « la mise à disposition du foncier à la collectivité locale », propos du maire élu en mars 2009, que l'on observe une reprise. Cependant, celle-ci a de plus en plus lieu à la périphérie du centre communal. Mis à part le lotissement d'un GIE horticole de 293 parcelles sur le TF 3032/R de 8.5 hectares localisés à Diamniadio Sud²⁶, la production foncière privée a plutôt lieu dans la zone de Dougar. Le titre foncier 2928/R de 8.4 hectares sis à Dougar ouest est loti par un particulier. Deux lotissements portant respectivement sur 6.53 et sur 3.08 hectares sont localisés à Dougar, à l'Est de la RN1. Ainsi, sur les 38 hectares ayant fait l'objet d'un lotissement par des privés à Diamniadio entre 2000 et 2008, 22.18 hectares concernent des titres fonciers privés et 17.63 hectares sont autorisés en 2008. Ce qui témoigne d'une reprise de la production foncière résidentielle privée à partir de 2008 après l'annulation du projet d'aménagement de la plateforme de Diamniadio au troisième trimestre de l'année 2007. Durant cette décennie, Sangalkam et Yene sont les véritables foyers de diffusion de la production foncière résidentielle privée dans le périurbain dakarois.

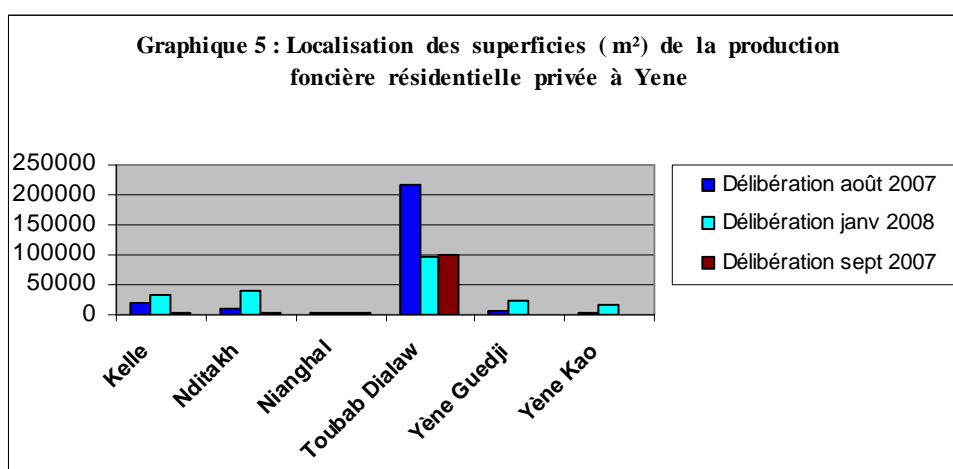
Yene, de l'étalement côtier à la concentration à Toubab Dialaw

La diffusion spatiale des usages résidentiels à Yene ne date pas de ce millénaire. Elle repose à ses débuts sur le développement des résidences secondaires par l'occupation du littoral. Ce développement des résidences secondaires est le fait des catégories sociales aisées, surtout des résidents de la capitale sénégalaise. La commission domaniale du Conseil rural de Yene a recensé 530 résidences secondaires – « cabanons » et maisons de campagne - durant l'année 2003 dans sa collectivité locale.

D'abord dans une dynamique de diffusion linéaire le long du littoral presque entièrement occupé aujourd'hui, les usages résidentiels s'orientent désormais vers l'intérieur du continent toutefois avec des localisations préférentielles. La localité de Toubab Dialaw est le noyau de cette production foncière et immobilière résidentielle. En étudiant sur l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw, la distribution spatiale des affectations à usage résidentiel de 3 délibérations successives du Conseil rural de Yene entre août 2007 et janvier 2008 hors des lotissements réalisés par la collectivité locale, donc les usages résidentiels d'acteurs privés, Toubab Dialaw concentre plus des 2/3 de cette production soit 71.5 % des 57.82 hectares concernés (graphique 5). Il s'agit principalement de nouveaux lotissements. Ces derniers s'étendent à Toubab Dialaw sur plus d'un kilomètre de l'autre côté de la route de Yene vers l'intérieur du continent.

²⁶ Ce lotissement se situe au Sud du domaine en friche de l'agro-industrie Tetagro, loin du tissu bâti de Diamniadio, à l'ouest de la RN1 vers Dougar Ouest.

L'intensité de cette production foncière et immobilière résidentielle diminue au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Toubab Dialaw vers Yene Guedj. Après Toubab Dialaw, c'est le village voisin, Yene Kelle, qui totalise 9.5 % de ces usages résidentiels. Ces deux villages que rien ne sépare de part la continuité du bâti concentrent les 4/5 de cette production. Nianghal, village le plus peuplé de Yene, n'enregistre que 1.5 % de cette production. En effet, les possibilités d'extension de ce village sont très réduites parce que presque entièrement ceinturées par les plateaux, à l'Est et au Nord-ouest, à l'ouest se trouve l'océan atlantique et au sud le village de Kelle. Même les escarpements situés au Nord-ouest sont quasi occupés. En dehors de l'espace disponible le long de la route vers Nditakh, son développement ne peut se faire qu'au-delà des massifs de l'Est. Mis à part les deux localités les plus touristiques, Nditakh suit avec 9 %. Seules les localités favorables aux implantations de résidences secondaires concentrent les usages résidentiels²⁷. Yene Guedji, chef lieu, et Yene Kao ne localisent respectivement que 5 % et 3 % de ces usages. Il y a un effet de concentration à Toubab Dialaw dans la diffusion des usages résidentiels privés à Yene. À Sangalkam il s'agit d'une diffusion généralisée qui n'épargne presque aucune localité de notre espace témoin.



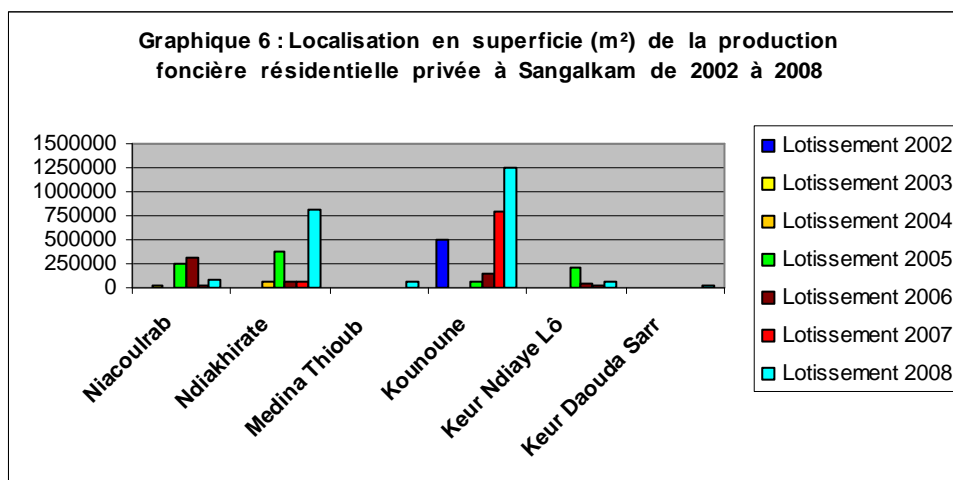
Une production foncière résidentielle sans précédent à Sangalkam

La diffusion des usages résidentiels de la filière privée en cours à Sangalkam est sans précédent. De 2002 à 2008, 524 hectares d'usage résidentiels sont en cours de lotissements dans le secteur Kounoune/Keur Ndiaye Lô-Ndiakhirate-Niacoulrab. C'est d'abord à Kounoune qu'a commencé, en 2002, la diffusion des usages résidentiels pour ensuite atteindre Niacoulrab en 2003. Une année plus tard, Ndiakhirate est gagné par le processus puis Keur Ndiaye Lô en 2005. Au cours de l'année 2007, seuls deux villages ne sont pas concernés, Medina Thioub et Keur Daouda Sarr. En 2008, le processus s'est généralisé dans tout le triangle, aucune localité n'est épargnée. L'on s'oriente ainsi vers une dynamique d'urbanisation complète de ce triangle (graphique 6).

Cette production est surtout concentrée, par ordre d'importance, dans 3 villages ; Kounoune, Ndiakhirate et Niacoulrab. Kounoune situé hors des principaux axes de communication, à l'intérieur du triangle dans une continuité du front d'urbanisation dakaroise, concentre 53 % de cette production, 26 % sont localisés à Ndiakhirate le long des axes routiers de Sangalkam et de Keur Massar-Ndiakhirate. Niacoulrab, prolongement des extensions naturelles de la banlieue de Pikine après Keur Massar, n'en enregistre 13.3 %. Les 2 villages mitoyens de Keur Ndiaye Lô et de Keur Daouda Sarr, sur la route de Sangalkam, localisent respectivement 6.3 % et 0.4 % des lotissements résidentiels privés. Le village de Keur Daouda Sarr est le moins concerné par ce développement résidentiel puisque celui de Medina Thioub

²⁷ Le village de Yene Todd a sur le plan touristique une situation aussi avantageuse que Toubab Dialaw

comptabilise 1.3 % de la cette production.



La dynamique de diffusion des usages résidentiels de la filière privée ou capitaliste dans le périurbain dakarois est tout sauf homogène tant à l'échelle des trois espaces témoins qu'à l'intérieur de ces derniers. L'espace témoin de Sangalkam enregistre la plus forte dynamique localisée principalement dans les villages de Kounoune, de Ndiakhirate et de Niacoulrab. Yene vient après avec une production centrée sur Toubab Dialaw. Enfin, la moindre dynamique de Diamniadio est liée au blocage foncier décidé par l'État du Sénégal. Qu'en est-il de l'habitat social ?

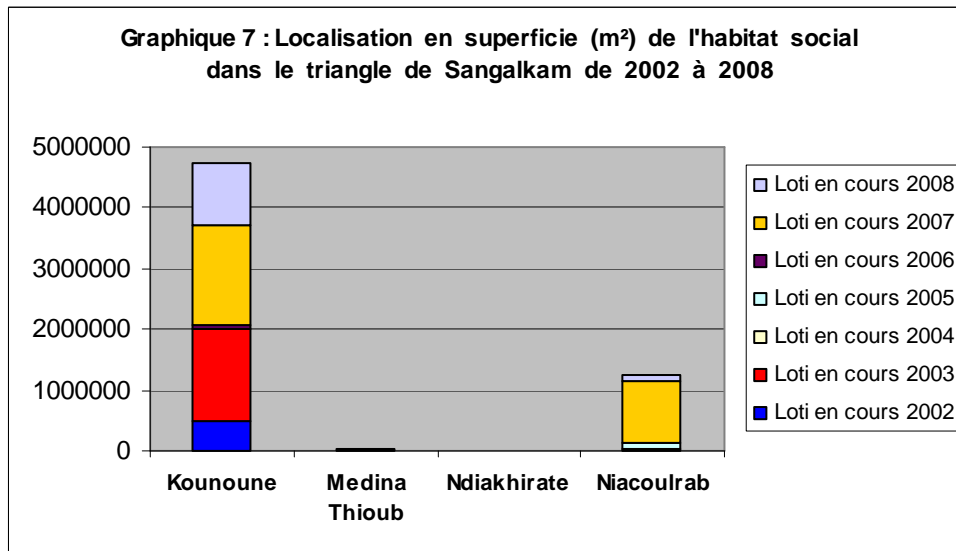
3.2 La diffusion spatiale de l'habitat social

La diffusion spatiale de l'habitat social présente à la fois des similarités et des différences avec celle qui vise le marché. Ces différences s'observent à Sangalkam et à Diamniadio alors qu'à Yene, la dynamique est la même.

Une localisation en continuité du front d'urbanisation dakaroise à Sangalkam

Les unités de production destinées à l'habitat social sont presque exclusivement localisées sur la base du triangle, c'est-à-dire la partie la plus contiguë à l'agglomération dakaroise (graphique 7). Il s'agit d'un choix de localisation qui s'inscrit dans une continuité du front d'urbanisation dakaroise, d'où cette forte concentration à Kounoune et à Niacoulrab. Ainsi, 99 % de cette production est localisée dans le terroir de ces 2 villages, avec 78.5 % à Kounoune²⁸ soit 471.28 hectares et 20.5 % pour Niacoulrab. Cette production est presque absente sur l'axe de Sangalkam, avec moins d'un pourcentage. Ce n'est que dans le village de Ndiakhirate où est localisée une unité de production résidentielle d'un hectare. Observe-t-on ces dynamiques de localisation à Diamniadio et à Yene ?

²⁸ Il s'agit du terroir des deux villages, en l'occurrence Kounoune et Kounoune Ngalam



Diamniadio, une production à la périphérie de l'espace réservé

En effet, si dans la décennie 1990 Diamniadio centre communal a enregistré un fort dynamisme de la production foncière résidentielle des acteurs publics, les quartiers périphériques ont pris le relais durant la décennie 2000 depuis la prise des mesures de sauvegarde autour du carrefour. Face à ce blocage, la production résidentielle à vocation sociale est délocalisée à la périphérie de l'espace réservé par les mesures de sauvegarde. Le centre communal apparaît de ce fait comme un vacuum, un espace très attractif mais frappé d'un interdit d'occupation, de propriété conduisant à des processus d'occupation spatiale autour, à la périphérie. Les périphéries Nord (les quartiers de Dene) et Sud (secteurs de Ndoukhoura, de Mbounka et de Dougar ouest), constituent désormais la couronne de localisation de la production foncière résidentielle publique. Au cours de cette décennie, la production d'unités résidentielles destinées à l'habitat social de la périphérie correspond à 98.58 hectares, dont 64.58 hectares sont localisés dans les quartiers Nord soit 65.5 % et le reste au Sud, à Dougar ouest et à Mbounka.

Les quartiers de Dene, presque en stagnation démographique, qui jusqu'ici suscitaient peu d'intérêt, excepté Seby Ponty, grâce à l'implantation, dans leur terroir, de l'Université du Futur Africain (les travaux de réalisation, bien avancés, sont en arrêt depuis 2007) sont devenus plus attractifs. Une attraction que renforce le gel du foncier à Diamniadio centre communal. La diffusion des usages résidentiels de l'habitat social au Nord, excepté Seby Ponty, est concomitante au démarrage des travaux de cette future université. Ainsi la production foncière résidentielle publique s'est déplacée du centre communal vers la périphérie. Il est ici question d'un transfert de la forte demande foncière du centre communal vers les quartiers périphériques Nord et Sud. Telle est la dynamique de production foncière de l'habitat social à Diamniadio dans un contexte de blocage des extensions résidentielles dans le centre communal. Cette production foncière résidentielle s'est concentrée sur 3 ans, de 2006 à 2008. Durant les années 2006 et 2007, la production est localisée dans les quartiers périphériques du Nord. Il s'agit du lotissement d'extension de Deny Malick Guèye de 38 hectares en 2006 et de 13 hectares en 2007 soit 9.3 hectares pour l'extension de Deny Babacar Diop et 4 hectares pour Seby Ponty. Presque la moitié de la production de la municipalité de Diamniadio de cette décennie soit 47.2 hectares entamée en 2008, est localisée dans les quartiers périphériques Sud, avec respectivement 34 hectares à Mbounka et 13.2 hectares à Dougar Ouest. S'agissant de Yene par contre la diffusion de l'habitat social s'inscrit dans la même dynamique que celle des usages résidentiels de la filière capitaliste.

De la concentration à Toubab Dialaw à la diffusion axiale

Dans ce nouveau millénaire la production foncière résidentielle publique a commencé à Toubab Dialaw en 2000, avec la réalisation de 485 unités résidentielles soit environ 18 hectares. À partir de 2005, tous les villages de l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw sont concernés. Le village de Yene Kelle accueille une unité de production résidentielle de 400 parcelles, l'équivalent de 15 hectares. Nianghal et Nditakh – 703 parcelles, soit 27 hectares - ont leur lotissement en 2006. Le village de Toubab Dialaw accueille une nouvelle unité de production résidentielle de 233 parcelles en 2007. Environ 72 hectares destinés à l'habitat social sont produits à Yene au cours de cette décennie.

La diffusion des usages non agricoles dépend des contextes locaux périurbains. Facteurs social, démographique, économique, politique et géographique ont impulsé cette dynamique de diffusion spatiale à intensité différenciée. Au cours de cette décennie, la dynamique de périurbanisation versus résidentiel est plus forte à Sangalkam qu'à Diamniadio et à Yene. Même dans le triangle de Sangalkam, l'importance de la production n'est pas la même partout. À Diamniadio, la dynamique est biaisée à cause de l'accaparement par l'État du périmètre autour du carrefour à des fins productives. À Yene, inscrit dans un temps plus long, la dynamique de production a commencé dès les années 1970, avec une moindre importance. Elle a par contre pris beaucoup plus d'ampleur dans ce nouveau millénaire. Dans une localité comme Toubab Dialaw, la dynamique de production foncière résidentielle est comparable à ce qui se passe dans le triangle de Sangalkam. Il s'agit à présent de s'intéresser aux unités en question.

II. Les activités non agricoles : dynamiques et stratégies d'occupation spatiales

À travers l'étude des dynamiques d'occupation spatiales des activités non agricoles, il ne s'agit non pas simplement de s'interroger sur le cadre dans lequel sont produites les unités, sur leurs caractéristiques, sur le statut du foncier investi, mais aussi d'appréhender les stratégies qui sous-tendent leur diffusion dans le périurbain. L'accent est mis sur l'ancrage spatial des activités économiques non agricoles. Concernant les activités résidentielles, l'analyse se focalise sur le statut du foncier, le cadre de production, la taille des unités et les différences observées dans l'espace périurbain et leurs facteurs explicatifs.

A. Les activités économiques : l'ancrage spatial

L'ancrage des unités économiques permet de s'interroger sur leur insertion spatiale dans le périurbain dakarais et sur les stratégies de localisation. Il est mis en relation au statut formel de l'unité, à l'investissement initial, au secteur d'activité et à la localisation

1 Environnement et statut d'occupation des unités

L'environnement des unités économiques renvoie, d'une part, au site de l'unité et, d'autre part, au secteur de localisation de celle-ci dans la localité périurbaine. L'environnement du site est ici analysé à partir de ses caractéristiques physiques, notamment le bâti. Il peut être une construction en dur, une construction précaire ou un plein air. Le statut d'occupation suppose que l'occupant du site soit propriétaire, locataire, bénéficie d'un prêt, dispose d'un permis d'occuper ou que l'unité se trouve dans la maison familiale. L'environnement du site est à mettre en relation à son statut d'occupation et au secteur de localisation. L'objectif est d'analyser les articulations entre ces trois, leurs variations dans l'espace périurbain, de

s'interroger sur les dynamiques d'occupation de l'espace et sur l'existence ou non de stratégies d'ancrage spatiales propres à certains secteurs d'activités économiques.

1.1. Site, environnement, statut d'occupation et localisation : de fortes articulations

Les unités construites en dur sont dominantes à Diamniadio (graphique 8), à Sangalkam (graphique 9) et à Yene (graphique 10). Elles sont principalement localisées le long des principaux axes routiers. Ces constructions en dur localisées le long des axes routiers structurants ne sont pas pour la majorité l'œuvre de leurs occupants. La location est la pratique dominante dans l'occupation de ces unités d'activités non agricoles, en l'occurrence commerciales, artisanales et de services. Il s'agit pour la plupart d'une location sous forme d'accord verbal. La signature d'un bail ne concerne plutôt que 11 unités dont 7 à Sangalkam, 2 à Yene et 2 à Diamniadio. Ce choix concerne les entrepreneurs qui soit ont réalisé entièrement, soit contribué à la réalisation de l'unité qu'ils occupent sur un emplacement qu'ils jugent stratégique, en accord avec le propriétaire. Le bail vient, dans ce cas, sécuriser l'investissement souvent conséquent de l'entrepreneur, le temps de l'amortir.

Les unités construites en dur et occupées par leur propriétaire sont, à Diamniadio, situées le long des principaux axes routiers. Dans le marché²⁹, il s'agit plutôt d'un permis d'occuper. À Yene, outre l'axe routier, elles sont localisées sur le domaine maritime à Toubab Dialaw. Il s'agit d'unités spécialisées dans le tourisme et les loisirs. Une seule parmi ces unités déclare disposer d'un titre foncier privé, « La Mimosa », un hôtel. Les entrepreneurs qui profitent du bon emplacement de la maison familiale pour y réaliser leur unité en dur sont plus importants à Sangalkam que dans le reste du périurbain dakarois. Ils sont quasi inexistant à Diamniadio soit 1 unité. L'occupation spontanée ne caractérise pas non plus les unités construites en dur localisées le long des axes routiers à Diamniadio, à Yene et à Sangalkam. Toutefois, dans le littoral de Yene, l'occupation spontanée de l'espace pour y réaliser une unité en dur s'observe à Toubab Dialaw, à la plage en face du rocher. Comment on en est arrivé à cette situation ?

L'occupation spontanée de la plage de Toubab Dialaw a commencé en 1993. Elle est d'abord l'œuvre des natifs du village avant que les allochtones les y accompagnent ensuite. Un jeune étudiant du village a, après l'échec de ses études à Dakar, tenté de s'y insérer à travers une activité lucrative. Après 2 ans de travail et de séjour dans la capitale dans des conditions difficiles, il décide de retourner au terroir. Il ouvre une buvette à la plage. Sa femme n'appréciant pas que son mari continue à exercer ce type d'activité, lui propose de s'occuper de la buvette. Son mari se reconvertisse pendant ce temps en guide touristique. Lassée des fréquents va-et-vient entre la maison et la plage pour préparer le déjeuner et revenir reprendre la buvette, Nabou transfère la cuisine du ménage à la plage. Le déjeuner et le dîner familial deviennent un menu de restaurant en 1994. Malgré les superstitions autour de la plage et les sabotages de sa cantine, Nabou persiste. Elle aménage une paillote. Après la chute de cette dernière suite à des rafales de vents violents en saison des pluies, elle décide d'entreprendre progressivement, en 1998, une construction en dur par achat successif de 3 sacs de ciments en fonction de ses recettes. Pour ce qui est du fer et du béton, elle fait le tour des tâcherons dans les chantiers de constructions des résidences secondaires. En 2000, la construction est achevée, une cuisine et un petit espace d'accueil. Elle entreprend la même année la clôture grâce aux recettes tirées d'un séjour de 3 mois d'un groupe de touristes dans la localité. Ce qui lui permet de disposer d'un plus grand espace de restauration et de 2 autres pièces pour la cuisine, le tout occupe 60 m² environ. Ainsi est né « Le Rocher, chez Nabou », premier restaurant de la plage de Toubab Dialaw.

De ce rôle de premier occupant de la plage, Nabou et son mari en tirent une certaine légitimité

²⁹ Le marché et la gare routière sont regroupés en un seul secteur géographique

au point de vendre, en 2003, pour 4 millions de francs Cfa, un terrain situé à côté de leur restaurant, à une Sierra Léonaise, qui voulait ouvrir un restaurant auberge. Une nouvelle unité voit le jour, ce qui permet à Nabou de commencer derrière le restaurant la construction de 4 chambres d'hôtes encore non achevées et des toilettes. Voyant l'enjeu, d'autres jeunes du village s'y mettent. Aidé par une compagne européenne, l'un a ouvert une unité, « Chez Yahya ». Le dernier couple de jeune du village à s'installer loue son unité à 100 000 F. Cfa (environ 150 euros) le mois à une française, « Chez Luce ». À la plage de Toubab Dialaw, la location peut ainsi cacher une forme d'occupation spontanée de l'espace. D'abord « Le Rocher, Chez Nabou », puis « Chez Baby », ensuite « Chez Yahya » et enfin « Chez Luce », voici les unités de restauration présentes à la plage de Toubab Dialaw en face du rocher du Damel auquel s'ajoutent trois unités de ventes de produits artisanaux en 2008. Le développement des unités de la plage de Toubab Dialaw, des constructions en dur, révèle ainsi une dynamique d'occupation spontanée qui relève à ses débuts d'une initiative locale, une stratégie de survie, de promotion sociale d'un jeune couple du village.

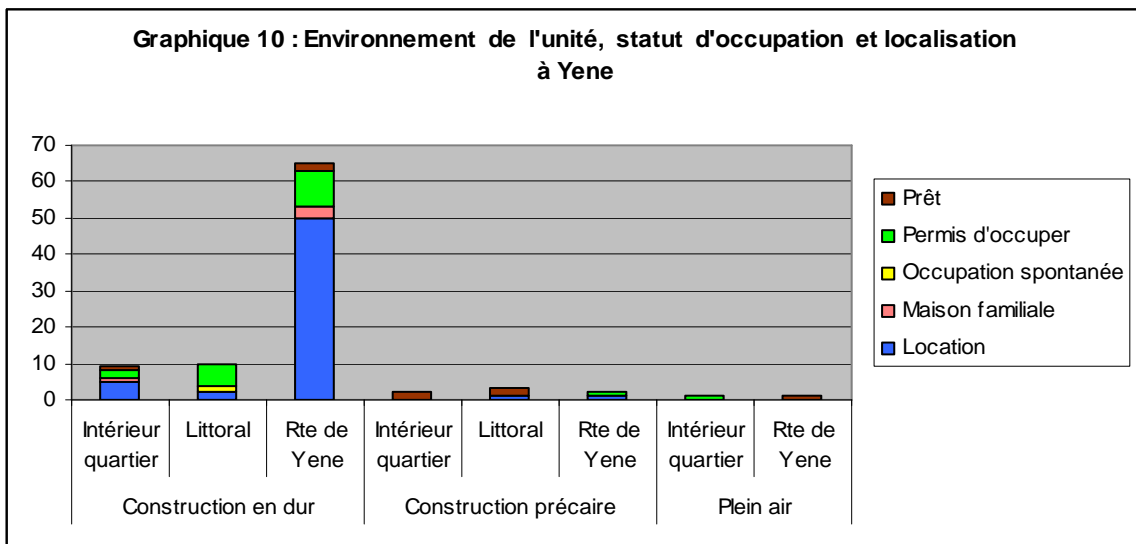
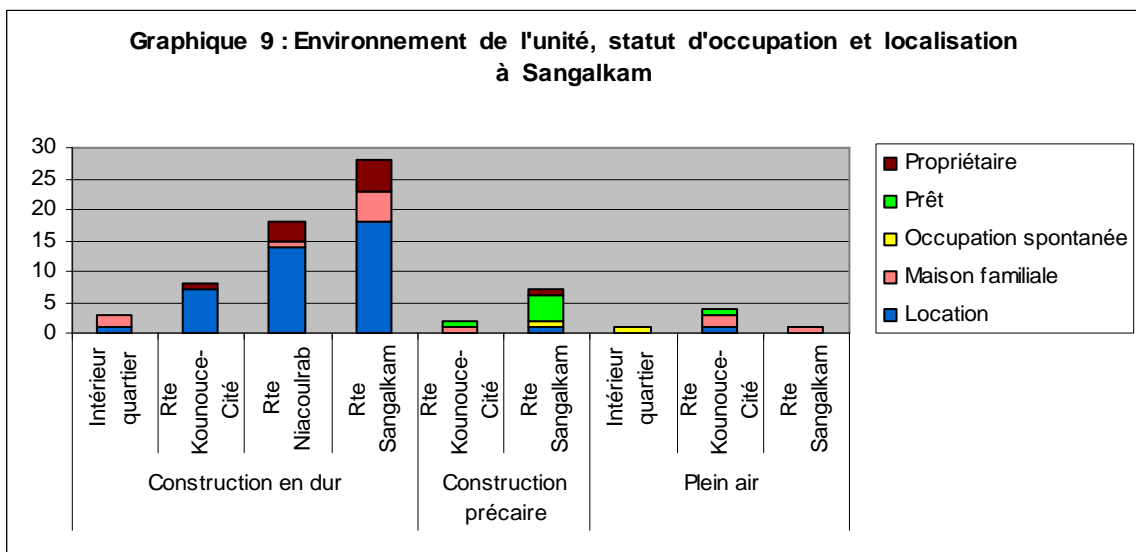
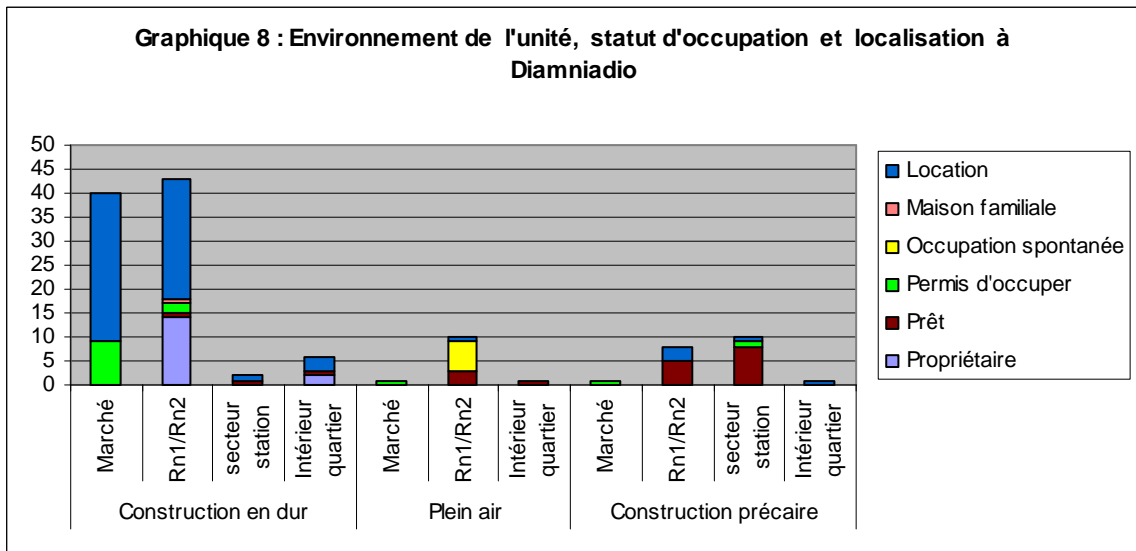
Photo 1 : La plage de Toubab Dialaw



« Chez Nabou » à droite

Les unités sises dans une construction précaire ou en plein air sont moindres à Yene, soit 9, que dans le reste du périurbain. C'est à Diamniadio qu'elles se sont le plus développées. La plupart des unités qui occupent des emplacements précaires à Diamniadio sont localisées le long des routes nationales et dans le secteur de la station Oil Libya. Il s'agit dans l'ensemble d'une occupation sous forme de prêt. Ainsi, la station dispose d'un périmètre d'extension à l'Est qu'elle a mis à la disposition des artisans, notamment ceux spécialisés dans l'automobile, d'où la précarité des unités constituées de baraques en zinc ou en bois. La précarité des constructions caractérisent également les unités mises à la disposition des entrepreneurs sous forme de prêt où localisées dans la maison familiale à Sangalkam. L'occupation spontanée du site caractérise les unités localisées en plein air à Diamniadio. Elle concerne moins de 10 unités³⁰ parmi celles enquêtées.

³⁰ En effet, les unités de vente de détail de fruits et de légumes localisées le long des RN1 et RN2 sont des occupations spontanées bien qu'il s'agisse d'emplacements fixes. Dans nos enquêtes, nous avons plutôt ciblé les grossistes en fruits et légumes d'où le fait que les occupations spontanées soient peu significatives dans ce graphique pour ce qui concerne Diamniadio. Néanmoins nous avons enquêté une dizaine d'unités de vente de détail pour en savoir plus sur ce commerce de fruits et de légumes à Diamniadio.

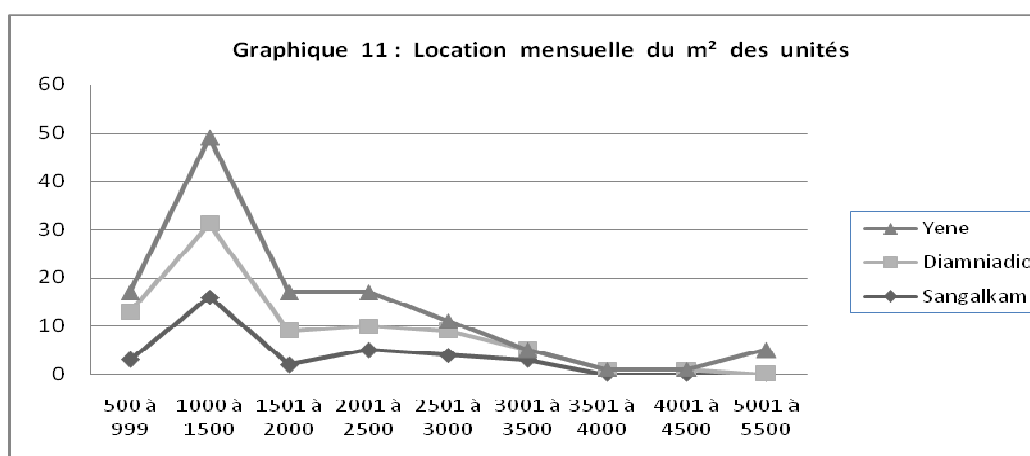


La location est la pratique dominante dans l'occupation des unités non agricoles. Derrière les activités non agricoles du périurbain dakarois se développe une véritable rente locative. Les valeurs locatives des unités économiques non agricoles sont-elles homogènes dans le périurbain dakarois ? À qui profite cette rente locative ?

Une homogénéité des valeurs locatives rompue par des pratiques d'acteurs dominants

L'observation des courbes des valeurs locatives mensuelles du m² de l'unité non agricole (graphique 11) montre des pratiques homogènes dans l'espace périurbain jusqu'au seuil de 2500 francs Cfa³¹. Au-delà, les différences sont variables selon les territoires, les localités ou la localisation sur les axes routiers.

Parmi les 123 unités utilisées (dans le graphique 8), 54 % ont une valeur locative mensuelle du m² comprise entre 500 et 1500 francs Cfa dont 40 % se situe entre 1000 et 1500 francs Cfa. Pour ces valeurs, il y a peu de différence des pratiques locatives entre Diamniadio, Sangalkam et Yene. De même que pour la tranche supérieure des valeurs locatives qui vont jusqu'à 2500 francs Cfa, laquelle concentre 28 % de l'ensemble des unités. Au-delà, les différences tiennent plutôt à des pratiques locatives d'acteurs qui jouent sur leur pouvoir politique et/ou économique, sur l'offre et sur les effets de localisation des unités.



Concernant Sangalkam, la location mensuelle du m² de l'unité la plus élevée se pratique à Keur Ndiaye Lô, sur la route de Sangalkam. Elle est comprise entre 3001 et 3500 F. Cfa. Il s'agit de 3 unités appartenant à un entrepreneur de Rufisque. Ce dernier a construit un immeuble R+2 où le Rez de chaussée abrite 6 locaux commerciaux. Outre le caractère récent de cette réalisation immobilière livrée en 2008, l'originalité des unités repose sur leur aménagement qui leur garantit une certaine fonctionnalité et une autonomie par rapport au reste de l'immeuble. Chaque unité, d'une superficie de 18 m², est dotée d'un local de bureau et des toilettes situés au fond, derrière l'espace commercial. Ces unités sont les seules à intégrer espace commercial, local de bureau et toilettes parmi celles en location dans le périurbain dakarois. C'est sur l'offre que le propriétaire a joué pour pratiquer les valeurs locatives les plus élevées à Sangalkam. Sinon dans cette collectivité locale, les résidents sont les principaux bénéficiaires de cette rente locative, 78.5 % du total. Ils sont 93 % à Yene. Cependant, à Diamniadio cette rente locative est principalement accaparée par des non résidents. Ainsi, 40 % des propriétaires des unités en location résident hors de la commune, 37.5 % dans le centre communal et 22.5 % dans les quartiers périphériques de Diamniadio.

C'est à Toubab Dialaw où sont localisées les unités affichant une valeur locative mensuelle du m² est la plus élevée, 5500 F. Cfa, tant à l'échelle de l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw que du périurbain dakarois. Il s'agit de 5 unités localisées sur la route de Yene en face du tout nouveau marché. Cette pratique locative est principalement le fait d'une seule personne, le chef du village. Il s'est approprié tout l'espace situé de l'autre côté de la route en face du marché pour y construire 6 locaux commerciaux. Hormis l'unité spécialisée dans la

³¹ 1 euro équivaut à 655.957 francs CFA

quincaillerie qu'occupe son fils, les autres sont louées chacune à 60 000 francs Cfa à des artisans, 2 menuisiers, un salon de coiffure et 1 couturier. Le fait que des unités artisanales se plient à une telle charge locative est surprenant puisque dans cette collectivité locale 30 000 francs Cfa est la location mensuelle maximale pour des unités artisanales de taille équivalente. À Diamniadio, 50 000 francs Cfa est le maximum pour les unités artisanales. Ces artisans de Toubab Dialaw ont-ils misé sur le moyen et long terme avec le développement ultérieur du marché récent pour le moment peu dynamique, et de la faible présence de ce type d'activité dans une localité où les chantiers de construction prolifèrent ? Le chef du village a joué sur la rareté de l'offre, sa situation de monopole et sur son autorité pour imposer ces valeurs locatives. À Toubab Dialaw, la rente locative des unités économiques est principalement accaparée par le chef du village.

Toutefois, des non résidents tirent profit de la rente locative, surtout des activités économiques localisées dans des résidences secondaires. À titre d'exemple, en 2008, un italien de Suisse a ouvert à Toubab Dialaw un restaurant auberge, « Chez Pierino », localisé dans une résidence secondaire dont le propriétaire réside à Dakar. Il loue cette unité à 400 000 F. Cfa par mois. Cette résidence était occupée, l'année dernière, par un couple français qui y avait également ouvert un restaurant auberge, « Le Cameron », en septembre 2006. La location mensuelle de l'unité, également leur espace résidentiel, leur revenait à 300 000 F. Cfa. Ainsi, en moins de deux ans, il y a eu une forte inflation du loyer mensuelle avec une hausse de 25 %. Nombreuses sont les résidences secondaires transformées en espace d'accueil temporaire de touristes, le temps d'une journée, d'un weekend ou d'une période de vacances à Toubab Dialaw. Cette activité constitue un sérieux handicap pour le développement des unités hôtelières de Yene, avec le détournement de la clientèle potentielle vers les résidences secondaires qui ne paient d'impôts sur ce type de pratiques économiques. Au mieux, elles paient l'impôt sur le foncier bâti.

Enfin à Diamniadio, les plus fortes valeurs locatives mensuelles du m² de l'unité, comprises entre 2501 F. Cfa et 4500 F. Cfa, ne concernent que 9 unités dont 5 se situent entre 2500 et 3500 F. Cfa. Les pratiques locatives révèlent, à Diamniadio, des différences entre le secteur du marché et celui des deux premières routes nationales. Ce qui reflète également des stratégies de localisation des activités différenciées dans cette localité.

Dans le marché de Diamniadio la location du m² des unités se situe entre 500 et 2000 francs Cfa. La moyenne est entre 1000 et 1500 francs Cfa. Parmi les 42 unités non agricoles enquêtées dans le marché de Diamniadio, 31 sont occupées sous forme de location, 9 disposent d'un permis d'occuper dont 3 attribuées directement à leurs occupants et 3 acquis sous forme d'achat. Parmi les 9 entrepreneurs disposant d'un permis d'occuper, seuls 2 ne sont pas de la commune de Diamniadio, un sebikhotanois et un thiésois. Dans le marché, les unités correspondent à des emplacements de 8 m² en moyenne attribués à des personnes qui y réalisent des constructions en dur qu'elles louent aux occupants ou vendent par la suite à des acteurs économiques. Ceux qui récupèrent cette rente locative sont constitués de résidents et de non résidents de la collectivité locale. L'essentiel des unités du marché de Diamniadio ne sont pas occupés directement à ceux à qui l'ex-communauté rurale de Sebikhotane ou l'actuelle commune de Diamniadio les a attribués. Les résidents de l'actuelle commune de Diamniadio sont majoritaires dans les attributions. Parmi les 24³² unités en location dans le marché dont la résidence du percepteur de la rente locative est renseignée, les résidents de la commune de Diamniadio sont les principaux bénéficiaires, soit 16. Toutefois, les résidents hors du centre communal devancent ceux du chef lieu. Un système d'extorsion d'une rente

³² Les réponses peu significatives recueillies auprès des unités localisées le long des deux routes nationales sur le lieu de résidence des propriétaires, 10 dont 6 non résidents, ne nous permettent pas d'avancer dans la comparaison entre le secteur du marché et celui des RN1 et RN2

locative au détriment des véritables entrepreneurs s'est développé dans le marché de Diamniadio. Les résidents de la commune et les non résidents en profitent.

Les valeurs locatives entre le secteur du marché et le long des RN1 et RN2 tiennent aux différences d'attractivités entre ces deux secteurs géographiques. Les axes routiers sont de loin plus attractifs que le marché. L'aire d'attraction des unités du marché est plus réduite que celles localisées le long des routes nationales. L'attraction du marché de Diamniadio se limite principalement aux localités environnantes. Le déclin de la gare routière, qui a perdu ses fonctions de liaisons vers l'intérieur du Sénégal pour ne devenir qu'un point de desserte de la communauté rurale de Yene et des quartiers nordiques de la commune, influe sur l'attractivité du marché. La taille des unités convient le plus aux activités n'exigeant pas beaucoup d'espaces, d'où la prédominance des unités spécialisées dans l'habillement - la couture, la mercerie -, et les produits de beauté qui ciblent principalement les usagers du marché, notamment les femmes lors de leur approvisionnement en denrées alimentaires de base. Parmi les 22 unités artisanales, spécialisées dans la couture, enquêtées à Diamniadio, seules 2 ne sont pas localisées dans le marché. La localisation des unités non agricoles à Diamniadio repose ainsi sur des stratégies spatiales raisonnées. Chaque secteur d'activité développe ses propres stratégies spatiales de localisation. Ces dernières apparaissent surtout dans l'analyse des pratiques locatives des unités situées le long des routes nationales.

2. La localisation des unités : des stratégies spatiales spécifiques aux secteurs d'activités

Le déséquilibre dans la répartition des unités économiques non agricoles entre Diamniadio Nord et Diamniadio Sud est bien connu. Ce dernier concentre 61.3 % des unités artisanales, commerciales et de services. Il est de loin le quartier le plus dynamique sur le plan socio-économique. Cependant, ce n'est pas par le biais de ces entités spatiales que nous traiterons des questions de localisation à Diamniadio, mais plutôt par rapport aux axes de communication routiers, la RN1 et la RN2. Ces derniers apparaissent comme un vacuum, c'est-à-dire le centre organisateur, l'espace autour duquel se structure et se dynamise la vie socio-économique de Diamniadio. L'attractivité du vacuum due aux valeurs, notamment économiques, que les entrepreneurs projettent sur les espaces autour, est telle que chaque acteur cherche à se positionner le long de ces axes. Sachant que tous les points ne se valent pas autour de ce vacuum, il s'agit maintenant de voir comment s'organise la distribution des activités autour du vacuum et quelles sont les stratégies spatiales qui les sous-tendent.

Nous avons souligné plus haut la faible implantation à Diamniadio dans la maison familiale. Il y a une forte dissociation topographique entre le site d'implantation de l'unité et le lieu de résidence. Donc, la localisation tient le plus à des arbitrages d'ordre économique, mais est également fonction des réseaux dont dispose l'acteur économique et des arrangements qu'il est susceptible d'établir avec les propriétaires coutumiers ou les autorités municipales.

Des facteurs liés à la nature de l'activité, à ses exigences en termes de disponibilité spatiale, à l'accessibilité, à l'attraction commerciale des points de localisation, donc aux différences de valeur locative des unités, participent à la distribution des activités non agricoles à Diamniadio. Ces dynamiques de localisation sont plus ou moins maîtrisées selon les secteurs d'activités. Dans cette dynamique d'occupation des espaces économiques, les unités commerciales et de services dictent leur loi aux autres activités dans le centre de Diamniadio (carte 9).

Les unités commerciales et de services sont en quête d'un point optimal dans leur localisation.

D'aucuns n'hésitent pas à avancer que « l'emplacement conditionne les ventes³³ ». Ce point optimal à Diamniadio, c'est-à-dire le secteur le plus stratégique parce que le plus visible et le plus attractif, est situé entre la gare routière et l'intersection, point de bifurcation de la RN1 vers Mbour et de départ de la RN2 vers Thiès. C'est là où les valeurs locatives sont les plus élevées parce que cet intervalle concentre le mieux, dans la localité de Diamniadio, la force d'attraction commerciale des deux axes. Il permet de se positionner tant par rapport à la clientèle de l'axe Dakar-Kaolack que de celui Dakar-Thiès et inversement. Après l'intersection cette force d'attraction est réduite de moitié. Les propriétaires en sont conscients de même que les acteurs économiques. Un propriétaire a fractionné son magasin de 24 m² en deux. Ce qui lui permet de louer chacune des parties à 40 000 francs Cfa le mois. C'est là où sont localisés les véritables services privés marchands qui confèrent à cette localité son aspect semi-urbain. Il s'agit de la première pharmacie, du véritable restaurant qui sert de lieu de réception des hôtes de la municipalité, du premier mini supermarché, de la première banque de la localité, le Crédit Mutuel, de deux espaces d'exposition et de commercialisation de deux entreprises sénégalaises spécialisées dans les matériels agricoles, du siège social d'une entreprise spécialisée dans la production de poussins, d'une fabrique de glace sans oublier les quincailleries et les salons de coiffures. Il s'agit du centre économique de Diamniadio que la station Oil Libya renforce en occupant le premier plan de l'espace situé entre les deux nationales. Sur cet intervalle, la location mensuelle des unités varie entre 40 000 et 75 000 francs Cfa selon l'activité et la taille de l'unité. Lorsqu'il vient de s'implanter à Diamniadio en 2006, Relais Sénégal a ouvert un espace d'exposition de ses ballots sur cet intervalle. Ce qui lui permet d'avoir une certaine visibilité et une possibilité d'orienter la clientèle vers son site de production.

La localisation des activités économiques le long des routes nationales révèle des stratégies spatiales propres aux différents secteurs d'activités. Avant cet intervalle stratégique sur la RN1, c'est-à-dire le centre de Diamniadio, les unités de vente en détails de fruits et de légumes occupent le premier plan des abords de la nationale jusqu'à la gare routière. Ces unités ont pour clientèle principale les particuliers véhiculés.

Photo 2 : Profil de la clientèle des vendeuses en détails de la RN1 avant l'intersection

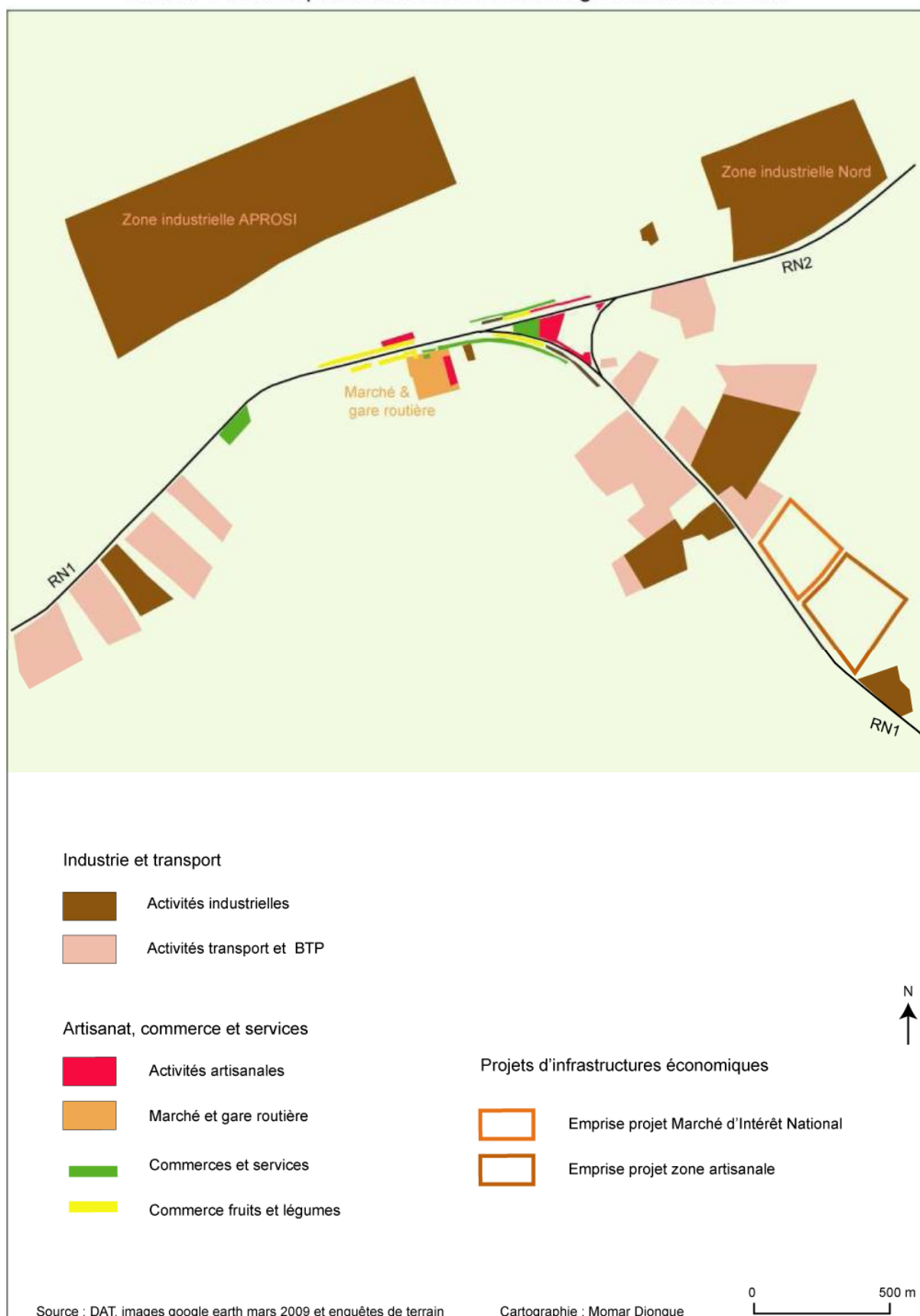


Absentes sur l'intervalle stratégique, elles longent, après l'intersection, les RN1 et RN2 jusqu'à la limite de la station Oil Libya. Ce qui correspond à l'espace de stationnement des transports collectifs entre la gare et la station. La clientèle est principalement constituée des usagers de ces transports collectifs. Selon la localisation sur ces deux segments, la clientèle visée par les unités de vente en détail de fruits et de légumes diffère de même que la période d'exercice de l'activité. La plupart des unités localisées après l'intersection sur la route de Mbour à côté de la station des véhicules de transport collectifs, ne commencent véritablement à fonctionner que vers 16 heures, l'heure de la fermeture officielle de la gare routière et de la délocalisation officieuse de ce service à côté de la station, moment où le soleil commence à

³³ Propos d'un sebhikhotanois qui tient un magasin sur ce secteur.

devenir plus clément et les arrêts des cars plus fréquents. Les occupants des unités qui visent les particuliers véhiculés cessent leurs activités au coucher du soleil alors que ceux autour de la station s'activent jusque vers 21 heures 30 à 22 heures. En arrière plan de ces tables de vente de fruits et légumes, sont localisées les unités commerciales, notamment les quincailleries et quelques services de restaurations. Au-delà, les unités artisanales occupent le premier plan jusqu'à la limite des espaces résidentiels en direction de Thiès et de Mbour.

Carte n°9 : Les espaces de l'économie non agricole à Diamniadio

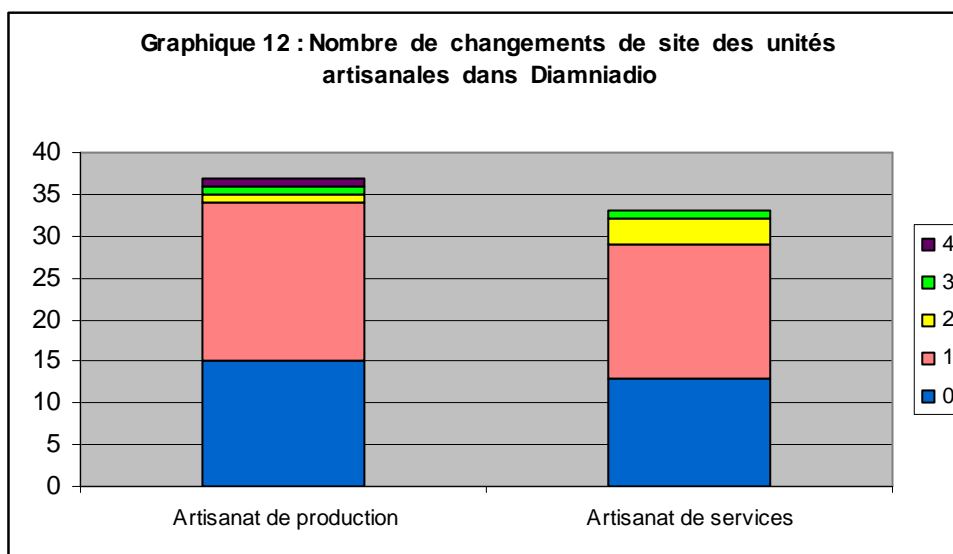


La concentration des unités de commerces et de services les plus importantes sur le segment le plus stratégique, s'accompagne d'une relégation des activités artisanales à la périphérie de la localité. Autrefois localisées à Diamniadio Sud le long de la RN1, les unités artisanales sont désormais principalement situées à la périphérie Est de Diamniadio après l'intersection.

Actuellement seules 6 unités artisanales dont 3 spécialisées dans la menuiserie et 3 dans l'automobile sont localisées au Sud de la RN1 après l'intersection, cependant loin du secteur commercial le plus sollicité. Les unités artisanales sont progressivement évincées du centre aux profits des commerces et des services. L'emprise spatiale nécessaire à l'exercice des activités artisanales est difficile à mobiliser dans des portions d'espaces très sollicités tant par les unités de services que de commerces. Les artisans de Diamniadio ont eu du mal à faire face à cette situation de concurrence d'autant plus que certains d'entre eux privilégient le prêt à la location des sites. Nombreux d'entre eux reconnaissent avoir appris leur métier de l'autre côté de la route et/ou y avoir localisée leur unité avant de s'installer sur le site qu'ils occupent actuellement.

Par exemple, un menuisier ébéniste originaire de Thiénéba, dans la région de Thiès, s'est d'abord installé sur la route de Mbour en 1999 où il payait 28 000 francs Cfa par mois pour la location de l'unité. Il explique son déménagement sur la route de Thiès par le coût du loyer, 20 000 francs Cfa de location mensuelle de l'emplacement qu'il occupe actuellement. C'est également le cas d'un artisan spécialisé dans la réparation de pneus. Après avoir ouvert son unité en 1982 à Diamniadio Sud, il est contraint à déménager à Diamniadio Nord où la location du local lui revient à 20 000 francs Cfa au lieu de 50 000 francs Cfa de l'autre côté. Cette unité est la plus ancienne dans cette branche à Diamniadio.

Les unités artisanales sont plus mobiles dans Diamniadio, surtout celles spécialisées dans l'automobile que les autres activités. D'aucuns enregistrent jusqu'à 2, voire 3 déménagements dans cette localité (graphique 12).



C'est principalement après l'intersection, à l'Est vers l'extrémité des espaces résidentiels, que se concentrent les unités artisanales parce qu'elles y disposent d'une localisation moins contraignante, l'espace y est plus disponible, plus abordable et plus accessible à la clientèle, notamment les gros porteurs pour ce qui est des services autour de l'automobile. Le paysage de Diamniadio est fortement marqué par l'empreinte des services automobiles. La vie de la localité s'articule autour de cette fonction de transport. La précarité de l'ancrage spatial caractérise ces unités spécialisées dans l'automobile. En dehors du marché, aucun artisan n'est propriétaire du site de son unité malgré leur longue présence à Diamniadio. L'artisanat autour de l'automobile est l'une des premières activités à se développer dans cette localité dès les années 1980. L'environnement des unités n'a guère évolué. Leur échelonnement linéaire est entrecoupé par l'implantation de nouvelles unités de services et commerciales qu'abritent des bâtiments récents. C'est le cas de la seule boulangerie de la localité qui vient d'ouvrir en

2008 sur la route de Mbour et du mini supermarché qui offre également un espace de restauration et un service informatique sur la route de Thiès.

Hors des espaces résidentiels, au Sud de la RN1, les unités spécialisées dans les BTP et les transports occupent les devants pour ensuite céder progressivement l'espace aux activités industrielles. Alors qu'au Nord de la RN1 et de la RN2, se mettent en place de nouveaux espaces industriels. Les contraintes spatiales propres à ces activités les éloignent du centre de la localité. L'enjeu étant, pour les unités industrielles, de BTP et de transport, d'être présentes le long des routes nationales ou à proximité.

Dans la collectivité locale de Yene, les unités économiques non agricoles de différents standing et de branches d'activités s'échelonnent le long de l'axe routier principal. L'important est d'être sur l'axe. Seules les unités touristiques et de loisirs s'éloignent de la route au profit du littoral. Pour ce qui est de Sangalkam, c'est la route et/ou la piste qui supporte également la plupart des unités. Les enjeux de localisation résident plus dans des logiques de zonage que de secteur géographique à plus ou moins forte attractivité. Dans les nouvelles zones d'extension résidentielles, se développent principalement des unités autour de l'activité de construction immobilière. Les unités dont le fonctionnement tourne autour de la construction immobilière comme la vente de matériel et de matériaux de constructions, la prestation de services autour de cette activité privilégient les zones d'extension résidentielles. Les unités artisanales, de quincailleries, de dépôts de ciments parfois accompagnées d'une agence immobilière ou de travaux publics ont proliféré le long de l'axe Kounoune-Mbaba Guissé. Dans les villages de Ndiakhirate, de Keur Ndiaye Lô et de Niacoulrab, les unités spécialisées dans l'élevage, notamment l'aviculture, ont pendant longtemps occupé les devants avant d'être de plus en plus concurrencées par celles tournées vers les activités de constructions immobilières. Le long des axes de Sangalkam et de Niacoulrab, prédomine une alternance d'unités spécialisées dans l'agriculture et celles autour des réalisations immobilières et des services tournés vers la demande des résidents. La compétition ne vient que commencer. Toutefois d'autres facteurs notamment sociaux et politiques influent dans la localisation des activités économiques. Ceci est observable à Diamniadio.

2.1. Le poids des réseaux sociaux dans la localisation

Les acteurs économiques qui ont une faible connaissance de Diamniadio en tant que nouveaux venus, ont tendance à privilégier les facteurs géographiques dans leur choix d'implantation à Diamniadio. C'est comme si cette connaissance insuffisante du fonctionnement de la localité, de sa vie sociale, des réseaux sociaux et de son potentiel économique, est compensée par une localisation sur un point stratégique où la visibilité, l'accessibilité et l'attractivité sont de mises. La localisation devient un enjeu stratégique dans le démarrage de l'activité d'autant plus que c'est la position de carrefour de Diamniadio qui a en partie motivé le choix d'implantation. La hausse des valeurs locatives dans les sites les plus stratégiques n'est pas étrangère à cette situation. Notons également que l'économie de Diamniadio tire son dynamisme de sa position de transit. Le faible poids démographique de la localité, moins de 5000 habitants pour le centre communal et environ 12 000 individus pour l'ensemble du territoire communal, ne constitue pas un marché optimal au fonctionnement de l'ensemble des unités non agricoles. L'enjeu est de ce fait de bien se positionner sur les axes routiers nationaux ou autour du marché pour capter la clientèle en transit.

Ceux qui ont par contre une plus longue expérience dans la localité privilégient les réseaux sociaux et politiques dans leur insertion spatiale. C'est le cas des artisans. Il s'agit de mobiliser les réseaux sociaux pour se positionner dans l'espace. Les artisans ayant appris leur métier ou qui ont commencé à exercer à Diamniadio privilégient cette voie. Le délégué de quartier de Diamniadio Sud st dans ce cas d'un bon appui. En dehors du marché, seuls 2

artisans occupent des unités que la municipalité leur a attribuées. En matière d'installation, la municipalité est moins préoccupée par le sort des artisans pourtant fortement représentés dans cette localité. Le délégué de quartier de Diamniadio Sud se substitue à la collectivité locale en installant les artisans sur certaines bordures de la route ou sur des terrains qui ne relèvent pas des compétences de la commune. C'est le cas de l'espace réservé par la station à l'Est devant la maison de Serigne Mansour Sy, l'actuel Khalife de la confrérie Tidjane. Certains artisans sont installés par le délégué de quartier de Diamniadio Sud sur une emprise de 10 mètres de largeur reversée à la voirie entre la maison de Serigne Mansour et la zone d'extension de la station tandis que d'autres avancent que c'est la station qui leur a prêté le terrain. Ainsi 20 unités artisanales bénéficient de ce système de prêt à Diamniadio. L'emprunt d'un local auprès de tierces personnes moyennant son entretien, est la seconde voie d'accès à l'emprise foncière nécessaire à l'installation de l'unité artisanale. Ce qui permet au propriétaire de sécuriser son terrain à travers cette occupation provisoire. Il s'agit donc d'un arrangement. Chacun y trouve son compte.

Le recours aux réseaux politiques³⁴ est aussi une autre stratégie d'implantation à Diamniadio. Lassés des déménagements incessants, les grossistes en fruits et légumes ont sollicité les autorités municipales pour s'implanter à l'entrée de la gare routière. Leur contribution à la patente municipale³⁵ plaide en leur faveur sans compter la vente en détail qu'ils approvisionnent d'autant plus qu'ils ne sont que 6. La localisation des unités à Diamniadio est loin d'être dictée par des dynamiques d'occupation spontanées et hasardeuses de l'espace. Elle repose sur des stratégies spatiales propres aux secteurs d'activités. Après l'environnement, le statut d'occupation et la localisation des unités, reste à s'interroger sur le statut formel de celles-ci et l'investissement à l'origine de leur création.

3. L'investissement initial des unités économiques

L'étude du statut formel et de l'investissement initial des activités économiques, au-delà de cette volonté de caractériser les unités, vise à analyser la distribution spatiale de ces investissements et à les mettre en relation au secteur d'activité. Ce qui permet de s'interroger sur les liens entre l'investissement initial, le statut formel de l'activité et le secteur. L'origine de l'investissement est à ressortir également.

3.1. Des investissements initiaux tributaires des dynamiques de secteurs

Les investissements les plus importants dans les activités économiques non agricoles sont le fait des unités industrielles. Pour celles-ci³⁶, le montant de l'investissement initial se situe entre 100 millions et 1,3 milliard de francs Cfa. À part « *Kounoune Power Sa*³⁷ », c'est une unité spécialisée dans le découpage du marbre en cours d'installation à Diamniadio qui a réalisé le plus important investissement. En dehors de cette dernière, l'investissement est compris entre 100 et 200 millions de francs Cfa pour le reste. Une banalité à rappeler également, toutes les unités industrielles du périurbain dakarois sont des créations formelles. Ce sont donc plutôt sur les unités artisanales, commerciales et de services³⁸ que l'analyse portera.

³⁴ Ces facteurs politiques et sociaux seront développés plus loin dans la typologie des entrepreneurs et les dynamiques de territorialisation

³⁵ 2000 francs Cfa pour chaque tonne débarquée

³⁶ Les unités industrielles où nous avons pu recueillir des informations sur l'investissement initial pour la réalisation de l'établissement

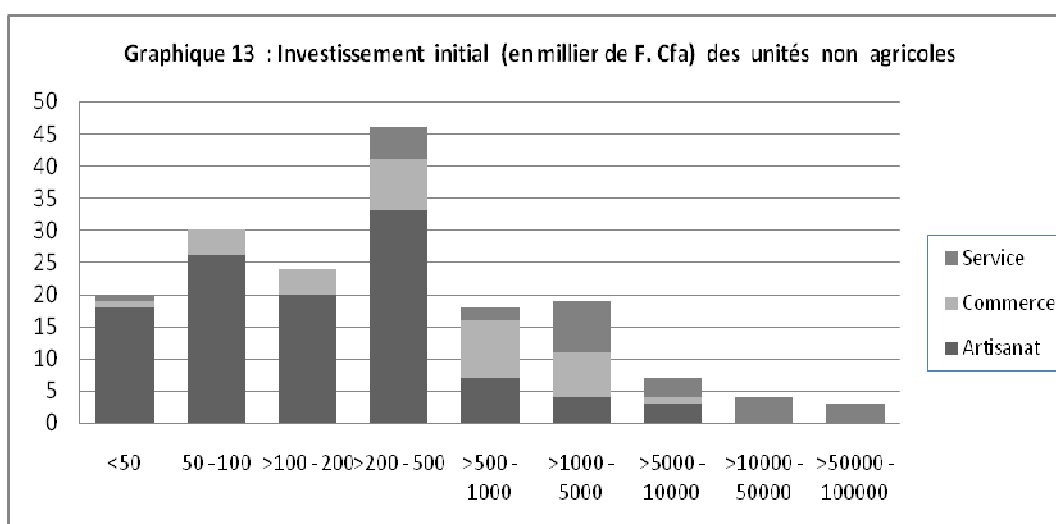
³⁷ La centrale électrique de Kounoune, « *Kounoune Power Sa* », a fait l'objet d'un investissement de 42 milliards de francs Cfa pour une capacité de production de 67,5 MW.

³⁸ Les activités touristiques sont ici incorporées dans les services.

L'analyse de l'investissement initial (graphique n°13) des unités économiques artisanales, de commerces et de services montre 3 gradients qui correspondent chacun à la prédominance d'un secteur d'activité. Le poids des unités artisanales décroît au fur et à mesure que l'investissement devient plus conséquent. Cette décroissance des unités artisanales s'accompagne d'une prédominance des unités de commerces dans la tranche intermédiaire alors que les unités de services sont majoritaires là où l'investissement initial est supérieur à 1 million de francs Cfa.

Les unités, dont l'investissement initial est inférieur à 500 mille francs Cfa représentent 70 % de l'ensemble. Dans cette tranche, l'artisanat prédomine, avec 80 % des unités. Il est suivi par le commerce, 16 %. Les services sont presque absents, avec 4 % et ne concernent que des unités ayant un investissement de départ inférieur à 50 mille francs Cfa. Dans cette fourchette, les unités mobilisant un investissement initial inférieur à 100 mille francs Cfa représentent 41.5 % du total. Elles sont suivies par celles ayant mobilisé un investissement supérieur à 200 mille francs Cfa soit 38.5 %. Les 20 % restants concernent les investissements supérieurs à 100 mille et inférieur ou égale à 200 mille francs Cfa. Pour environ 60 % des unités de cette tranche, 58.5 %, l'investissement de départ dépasse les 100 mille francs Cfa.

Pour les unités dotées d'un investissement initial compris entre plus de 500 mille et 1 million de francs Cfa, l'activité commerciale occupe le premier rang, avec 50 % de l'ensemble. L'artisanat est en seconde position soit 38 % des unités. C'est dans cette fourchette où se concentrent le moins d'unités soit 10.5 % du total. La tranche supérieure dominée par les services enregistre 19.5 % des unités périurbaines. Dans cette tranche, jusqu'à des investissements initiaux d'un montant de 10 millions de francs Cfa, l'artisanat est encore présent, avec 27 % des unités derrière le commerce, 31 %, précédé par les services, 42 %. Au-delà de ce seuil d'investissement, les unités artisanales et commerciales sont inexistantes. Seules les unités de services ont fait l'objet d'un investissement de départ supérieur à 10 millions de francs Cfa en dehors de l'industrie.



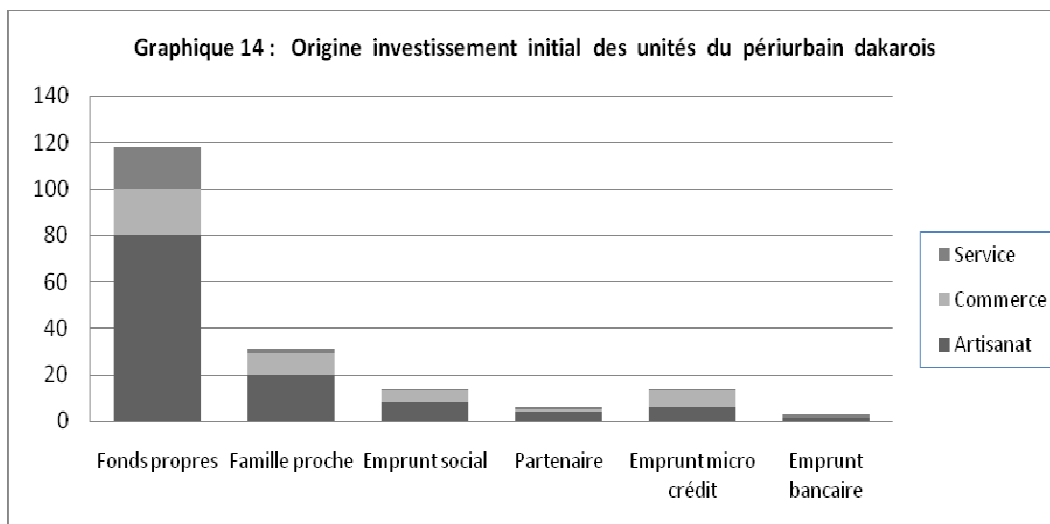
La comparaison de l'investissement initial des unités économiques révèle que les plus fortes valeurs sont localisées à Yene. Les unités dont l'investissement initial est inférieur à 50 mille F. Cfa sont localisées à Diamniadio et à Yene. Au-delà de ce seuil, jusqu'à 5 millions de francs Cfa, il n'y a pas de véritables différences dans la localisation des valeurs des investissements. Une fois la barre des 5 millions de francs Cfa est franchie, l'investissement est localisé soit à Yene, soit à Diamniadio jusqu'à hauteur de 50 millions de francs Cfa. Au dessus de cette valeur, l'unité est située à Yene. Il s'agit d'unités spécialisées dans les activités touristiques et de loisirs. Les investissements des unités artisanales, commerciales et de services proviennent essentiellement de fonds propres des entrepreneurs.

3.2. Des investissements initiaux sur fonds propres

L'investissement de plus de la moitié des unités artisanales, commerciales et de services soit 64 %, provient de fonds propres (graphique 14), c'est-à-dire des ressources financières appartenant aux acteurs économiques à l'origine de ces créations.

Le fonds propres des unités artisanales est souvent accumulé dans le cadre d'une activité rémunératrice. C'est le cas d'un menuisier métallique âgé de 26 ans installé à Diamniadio. Après 13 ans d'apprentissage sur la route de Mbour, il obtient son certificat en 2000. Avant d'ouvrir son unité, il a travaillé pendant 3 ans dans une entreprise locale spécialisée dans la fabrication de panneaux de signalisation. Ce travail salarié lui a permis d'approfondir sa formation et d'épargner pour ouvrir son unité en 2002 sur un fonds propres de 250 000 francs Cfa. Le premier menuisier ébéniste à s'installer sur le croisement de Ndiakhirate a également adopté cette stratégie. Après sa formation à Dakar, 1987-1995, il y a travaillé dans une entreprise jusqu'en 2004, année de l'ouverture de son unité dans son village natal sur un fonds d'investissement de 150 000 francs Cfa. L'investissement peut également être progressivement accumulé au cours de l'apprentissage surtout pour les unités artisanales par achat progressif du matériel ; la machine à coudre pour les couturiers et les clés pour les réparateurs automobiles.

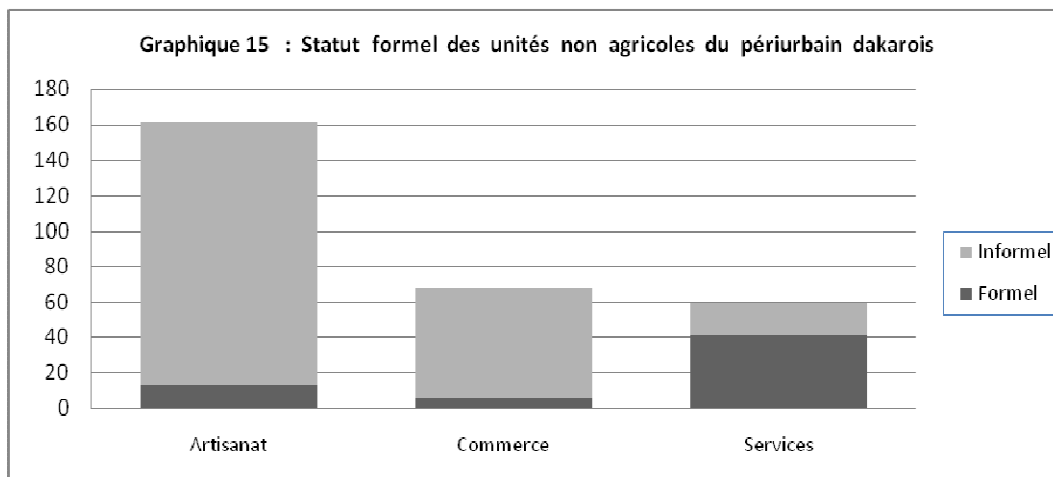
Le recours à la famille proche (les parents, les frères, les sœurs et les oncles) pour mobiliser l'investissement initial vient en deuxième position, avec 17 % des unités. Il est suivi à part égale par l'emprunt social et le recours au microcrédit soit chacun 7.5 %. Par emprunt social nous entendons le recours au prêt auprès de personnes situées en dehors de la famille proche. Il s'agit de réseaux sociaux constitués par l'acteur économique dans le cadre de ses relations sociale, professionnelle ou politique autour du voisinage, de processus d'apprentissage, de ses activités quotidiennes, de rencontres hasardeuses, d'affinités. La mobilisation de l'investissement par le biais de la famille proche, de l'emprunt social et des micros crédits concerne presque exclusivement les unités artisanales et commerciales. L'emprunt bancaire, pratique la moins utilisée dans le financement des unités, 1.5 %, est le fait de 2 unités de services. Le financement de l'unité par un partenaire situé en dehors du système bancaire vient en avant dernière position, avec 3 % du total. Parmi les 6 unités qui ont bénéficié de ce type d'investissement 4 sont artisanales. L'entreprise (Prodas) spécialisée dans la fabrication d'aliments de volailles et la production de poussins à Diamniadio, a réalisé l'unité artisanale de son partenaire prestataire de services, un entrepreneur originaire de Touba. La prestation porte sur la fabrication de machines - moulins, broyeurs d'aliments, mélangeurs - et de leur entretien. Il est ici question d'une stratégie de rapprochement, donc de proximité géographique, qui explique que l'investissement initial soit réalisé par le partenaire dans le cadre d'un contrat. L'artisan a son unité principale à Touba, mais ses activités à Diamniadio rentrent dans le cadre de cette prestation de services.



Toutefois, même si les fonds propres de l'entrepreneur sont dominants dans le montage financier des unités commerciales, artisanales et de services, de nombreuses unités combinent plusieurs sources de financements. Les fonds propres peuvent être complétés par une contribution de la famille proche - une sorte d'encouragement et d'effets de retour attendus - et par l'emprunt social. Un vulcanisateur installé à Diamniadio en 2005 a sur son fonds d'investissement de 250 000 francs Cfa, bénéficié d'un soutien d'un de ses parents (sa mère) d'un montant de 160 000 francs Cfa. L'ex-patron peut contribuer au montage de l'unité par un apport en matériel ou financier. Pour ouvrir son unité de couture en 1996 à Nianghal, cet originaire de Yadé, un village de la communauté rurale de Keur Moussa situé dans les environs de Pout, a compté sur le soutien de son patron qui lui a fourni une machine en plus que de celle qu'il a acquise sur fonds propres. Le statut formel des activités économiques a un fort lien avec l'investissement initial qui est fonction du secteur d'activité.

3.3. Statut formel des unités : un problème d'investissement ou de secteur d'activité ?

Le statut formel des activités économiques non agricoles du périurbain dakarois est plutôt fonction de l'investissement initial et du secteur. Les créations formelles concernent les unités non agricoles dont l'investissement est le plus important. En dehors de l'industrie, les unités formelles sont concentrées dans les services soit 68 % (graphique 15). Ainsi, le volume de l'investissement initial des unités a un lien avec le caractère formel ou informel de l'activité économique. Toutefois, les unités commerciales, qui mobilisent le plus d'investissement que celles artisanales, ne se différencient pas de ces dernières sur ce point. L'artisanat et le commerce, par rapport aux cadres législatifs qui régissent les activités économiques au Sénégal, adoptent les mêmes pratiques de non conformité. Il est ici plutôt question d'un problème de secteur que d'investissement initial. Parmi les unités commerciales du périurbain dakarois, 9 % sont inscrites au registre du commerce. Seules 8 % des unités artisanales sont des créations formelles, c'est-à-dire sont inscrites au répertoire des entreprises artisanales de la Chambre des métiers et au registre du commerce. D'après les chiffres du recensement national des unités artisanales de 2004, ce pourcentage est de 13.5 % au niveau départemental alors qu'à l'échelle de la région de Dakar, 13.1 % des unités artisanales sont inscrites au répertoire des entreprises artisanales et 16 % au registre du commerce.



Les artisans et les commerçants ont plus tendance à travailler en dehors du cadre formel qui régit leur activité économique au niveau national. Ces deux secteurs sont ceux où l'on retrouve les acteurs économiques qui disposent d'une situation socioéconomique et professionnelle la moins favorable. Ce qui influe dans le choix entrepreneurial.

B. Les usages résidentiels

Dans les dynamiques d'occupation spatiale des usages résidentiels, nous intéressent particulièrement le statut foncier, le processus de production, la taille des unités et l'investissement de production.

1 Le foncier des usages résidentiels : statut et processus de production

Le foncier périurbain dakarois relève de trois domaines juridiques qui influent sur le processus de production.

1.1. Le foncier résidentiel : une production entre domaine public, domaine privé et domaine national

Les usages résidentiels se déploient sur un espace périurbain qui relève, sur le plan juridique, du domaine public, domaine privé et du domaine national. Chacun de ces domaines dispose d'un cadre réglementaire qui encadre ses modalités de gestion et de mise en valeur.

Le domaine public et le domaine privé renvoient à « tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'État³⁹ ». Il s'agit du domaine de l'État. La différence entre le domaine public et le domaine privé réside dans le fait que ce dernier est susceptible d'appropriation privée. Ce qui n'est pas le cas pour le premier. Le domaine public se décline en un domaine naturel et un domaine artificiel. Le domaine public naturel correspond aux domaines maritime et fluvial. Le domaine public maritime, lequel nous intéresse le plus dans le domaine public, est constitué par « la mer territoriale, le plateau continental, la mer intérieure, les rivages de la mer couverts et découverts lors des plus fortes marées, ainsi qu'une zone de cent mètres de large à partir de la limite atteinte par les plus fortes marées » (l'article 5 du Code du domaine de l'Etat). Le domaine public artificiel comprend les emprises des réseaux d'infrastructures routières, ferroviaires, aériennes, maritimes, d'assainissements, électriques, téléphoniques, marchandes, etc. ainsi que les servitudes d'utilités publiques. Le domaine public selon qu'il est naturel ou artificiel ne relève pas du

³⁹ Article 2 de la loi n° 76-66 du 2 juillet 1976 portant Code du domaine de l'Etat

même gestionnaire. L'article 23 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 précise que « le domaine public artificiel reste géré par l'Etat » tandis que celui numéro 5 avance que « pour les projets ou opérations initiées sur le domaine public maritime et le domaine fluvial par les personnes physiques, les collectivités locales ou toute personne morale, il est requis l'autorisation du Conseil régional par délibération, après avis de la commune ou de la communauté rurale où se situe le projet ». La région est le gestionnaire du domaine public maritime.

Le domaine public est inaliénable et imprescriptible. Cependant, il peut faire l'objet d'autorisations d'occuper, de concessions et d'exploitation donnant lieu au paiement d'une redevance lorsqu'elles ne revêtent pas un caractère d'utilité publique ou d'intérêt économique et social. Les autorisations d'occuper sont accordées à titre personnel, précaire et révocable. Les concessions et autorisations d'exploitation, réservées aux installations ayant un caractère d'intérêt général et sous réserve qu'elles ne constituent pas pour le bénéficiaire une source directe ou indirecte de profits, sont accordées de gré à gré ou par adjudication pour une durée déterminée ou non.

Outre le domaine public artificiel, certains immeubles du domaine maritime - la zone de cent mètres de large en bordure du rivage de la mer - et celui fluvial - la zone de vingt cinq mètres de large et bordure des rives des cours d'eau navigables ou flottables, lacs, étangs et mares permanentes et la zone de dix mètres de large en bordure des rives des cours d'eau non navigables ni flottables - peuvent faire l'objet d'un déclassement. Celui-ci vise à les incorporer dans le domaine privé de l'État au cas où ils sont immatriculés sinon dans le domaine national.

Le domaine privé immobilier de l'État comprend, d'une part, un domaine affecté et, d'autre part, un domaine non affecté. Le premier concerne « les immeubles mis gratuitement à la disposition des services de l'État pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement » (article 33 du Code du domaine de l'État). Les établissements publics administratifs peuvent bénéficier de cette mise à disposition. L'État peut également céder tout ou partie de ses biens meubles et immobiliers de son domaine privé aux collectivités locales ou passer avec ces dernières des conventions d'utilisation desdits biens pour leur permettre d'exécuter leurs missions. Le second a trait aux « terrains à mettre en valeur » dont la gestion vise « à assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle ». L'autorisation d'occuper, le bail ordinaire, le bail emphytéotique, la concession du droit de superficie et la vente constituent les différentes possibilités d'appropriation du domaine privé immobilier étatique non affecté dans le respect des plans de développement et d'urbanisme ou des programmes d'aménagement en vigueur dans la zone concernée. L'autorisation d'occuper est accordée lorsque le terrain est situé dans une zone non encore dotée d'un plan d'urbanisme ou dont le plan d'urbanisme doit être révisé dans un délai rapproché. L'attributaire ne peut réaliser sur le terrain que des installations légères ou démontables. Il est soumis au paiement d'une redevance, dont le montant est déterminé en fonction de la valeur du terrain et, en cas d'exploitation commerciale, industrielle ou artisanale, des avantages de toute nature qu'il peut retirer de l'occupation. Le bail ordinaire confère au bénéficiaire un droit de jouissance pour une durée ne pouvant excéder 18 ans. Son attribution est conditionnée par une mise en valeur du terrain dans un délai déterminé. Le droit au bail ne peut être cédé ou faire l'objet d'une sous location sans autorisation préalable. L'attributaire d'un bail ordinaire ou emphytéotique est soumis au paiement d'avance d'un loyer révisable et à des charges relatives aux contributions foncières et aux taxes accessoires. Outre ces charges fiscales, l'attributaire d'un bail emphytéotique, paie des taxes portant sur l'immeuble. Le bail emphytéotique a une durée minimum de 18 ans et maximum de 50 ans avec prorogation dans la limite de l'échéance maximale, avec possibilité de renouvellement. L'acte de bail emphytéotique peut contenir une disposition soumettant à autorisation la constitution d'hypothèques, la réalisation de nouveaux investissements ainsi que la cession du droit au bail et la location de tout ou partie de

l'immeuble. Enfin la concession du droit de superficie ne peut se faire que sur « des terrains situés dans une zone résidentielle dotée d'un plan d'urbanisme de détail et destinés » soit à la construction par l'attributaire d'une habitation individuelle répondant à ses besoins, soit à la construction d'habitations individuelles ou d'immeubles collectifs à usage d'habitation par toute personne se consacrant avec l'agrément de l'Etat, au développement de l'habitat. Il peut s'agir dans ce dernier cas de promoteurs publics ou privés ou de coopératives d'habitat. La durée de la concession est comprise entre 25 et 50 ans avec une prorogation ne pouvant excéder la durée maximale, avec possibilité de renouvellement. Le bénéficiaire a l'obligation de mettre en valeur la superficie concédée en y construisant un bâtiment à usage exclusif d'habitation dans le respect des règles d'urbanisme. La cession de la concession est soumise à autorisation de même que l'exercice d'activités commerciales au cas où il s'agit de la résidence principale du concessionnaire. La concession peut être résiliée par l'Etat ou le concessionnaire. Ceci est valable aussi pour les baux ordinaire et emphytéotique et les autorisations d'occuper.

Enfin, un immeuble du domaine privé de l'État non affecté peut faire l'objet d'une vente de gré à gré ou par voie d'adjudication avec obligation de mise en valeur. Elle doit être autorisée par une loi. Néanmoins, l'autorisation peut se faire par décret lorsque la vente s'adresse à des établissements publics et des sociétés d'économie mixte spécialement créées en vue du développement de l'habitat, de constitution de terrains nécessaires à la réalisation de leurs programmes de construction.

L'occupation, à des fins de mise en valeur, du domaine de l'État obéit à des règles d'appropriation et de gestion spécifique selon qu'il s'agit du domaine public - artificiel ou naturel - et du domaine privé immobilier- affecté ou non affecté. L'autorisation d'occuper, d'exploitation, de concession, le bail ordinaire, le bail emphytéotique, la concession du droit de superficie, la vente sont des actes administratifs authentiques dressés par le Service des Domaines. Il faut également souligner l'existence d'un domaine privé non étatique. Il s'agit de titres fonciers privés appartenant à des personnes physiques ou morales. Les personnes physiques ou morales, propriétaires de ces titres fonciers privés, peuvent les aliéner ou les mettre en valeur à condition de respecter les règles de planification spatiale en vigueur dans la zone où elles sont localisées.

Enfin, le domaine national défini par la loi n°64-46 du 17 juillet 1964, concerne, d'une part, toutes les terres non immatriculées au nom de l'État, de personnes physiques ou morales et, d'autre part, celles qui ne rentrent pas dans le domaine public de l'État. Le domaine national appartient à l'État et ne relève d'aucune propriété⁴⁰. Sa gestion est affectée aux collectivités locales, la commune et la communauté rurale. Le pouvoir d'affecter et de désaffecter les terres du domaine national est une compétence que l'État a transférée aux collectivités locales par l'intermédiaire de la loi n°96-07 du 22 mars 1996. Cependant, pour des raisons d'utilité publique, l'État peut soustraire une partie du domaine national de la gestion de ces dernières en l'intégrant dans son domaine privé en vue de réaliser l'objet ayant motivé une telle décision. Le domaine national est classé en 4 catégories. La zone urbaine correspond au territoire des communes ou des groupements d'urbanisme. Les terrains situés en zone urbaine peuvent être immatriculés au nom de l'État et affectés aux communes en fonction de leurs besoins, notamment dans l'équipement de leur territoire. Les zones classées sont celles à vocation forestière ou de protection. Les zones de terroir sont destinées à l'habitat rural, la culture ou l'élevage. Elles sont gérées par la communauté rurale. Enfin, les zones pionnières

⁴⁰ La loi sur le domaine national ne reconnaît pas la propriété coutumière alors que l'essentiel des terres qui relèvent de ce domaine appartient, sur le plan coutumier, à des lignages ou des familles. Cette situation est à l'origine de conflits d'appropriation foncière où la légalité est opposée à la légitimité, surtout en cas d'expropriation foncière des propriétaires coutumiers. Cette dualité foncière a fait l'objet de nombreuses études. Pour plus d'informations cf. Bernard Crousse et al. (1986).

ont vocation à accueillir des projets de développement ou d'aménagement.

Ces différents domaines – public, privé étatique, privé non étatique, national - régissant la gestion, l'occupation et la mise en valeur de l'espace cohabitent dans le périurbain dakarois, avec des variations d'une collectivité locale à l'autre. Dans l'espace autour du carrefour de Diamniadio, le domaine national prédomine, avec parfois la présence dans le centre communal de titres fonciers privés non étatiques. Toutefois, à la périphérie de celui-ci, dans la zone de Seby Ponty, des terrains sont immatriculés au nom de l'État⁴¹. Diamniadio étant doté d'un plan d'urbanisme de détail, la concession de droit de superficie dans les zones d'habitat de ce document de planification spatiale constitue un acte administratif auquel peuvent prétendre les acteurs privés de la production foncière et immobilière résidentielle. Pour ce qui est de l'espace témoin de Sangalkam, le domaine national, quelques poches, est ceinturé par des titres fonciers privés principalement non étatiques qui sont de loin majoritaires. Le plan directeur d'urbanisme de Dakar horizon 2000 non approuvé avait proposé une organisation de l'occupation de l'espace de cette partie du périurbain dakarois. La zone de Kounoune est en train d'être dotée d'un plan d'urbanisme de détail, qui a repris l'orientation résidentielle du PDU de Dakar horizon 2000 et de celui à horizon 2025 qui couvre cette fois-ci toute la région administrative de Dakar. L'État avait attribué, dès le début de la décennie 1990, sur le domaine national, d'importantes réserves foncières à la SNHLM soit 137 hectares, les parcelles assainies à cheval sur les collectivités locales de Keur Massar et de Sangalkam. Enfin dans l'axe Yene-Guedji-Toubab Dialaw, les terrains concernés par la production foncière résidentielle relèvent à la base du domaine national et du domaine maritime⁴² donc de la gestion des Conseils rural et régional depuis 1996. L'axe de Yene n'est pas doté d'un plan d'urbanisme, l'autorisation d'occuper le domaine public et l'affectation à usage d'habitation sur le domaine national apparaissent comme les deux possibilités offertes par le cadre réglementaire régissant l'occupation et la mise en valeur de l'espace, notamment à des fins résidentielles. Cependant, la situation à Yene est beaucoup plus complexe que telle qu'elle est décrite ci-dessus d'autant plus qu'il y existe des baux. Ce qui suppose donc l'incorporation de terrains du domaine national et/ou une partie de la bande de 100 mètres à partir du rivage de la mer dans le domaine privé étatique. Comment s'est réalisée cette incorporation, dans le cadre de quel(s) projet(s) ? Les dynamiques de production des usages résidentiels tiennent-elles compte de ces différents régimes juridiques de gestion et d'appropriation du foncier ? D'autant plus que « en se dotant de moyens juridiques de perception de la propriété, l'État invite implicitement les autres acteurs à se conformer à sa légalité » (Tall, 2009, p.85). Le statut du foncier influe certainement sur le processus de production des unités et les stratégies d'appropriation foncière résidentielle.

2. Un processus variable selon l'objet de la production, le statut du terrain et les contextes locaux

En partant du postulat que pour qu'une unité de production foncière et ses résultantes, les unités résidentielles, soient dans un processus d'aménagement régulier, elles doivent, d'une part, se conformer au cadre juridique d'occupation et de mise en valeur du sol par l'obtention d'un acte administratif pour ce qui concerne un terrain faisant partie du domaine de l'État ou du domaine national, et d'un titre de propriété lorsqu'il s'agit du domaine privé non étatique et, d'autre part, faire l'objet d'un lotissement à usage d'habitation exécuté conformément au code de l'urbanisme. Il s'agit là du processus régulier de production des unités foncières. En se référant à ce processus, la production des usages résidentiels à Yene, à Sangalkam et à

⁴¹ Les titres fonciers étatiques n°2563/R et 2564/R localisés à Seby Ponty ont fait l'objet de lotissements par l'ex Conseil rural de Sebikhotane en 1988 et en 1996.

⁴² Avant la promulgation des lois de décentralisation de 1996, c'est le chef du village qui attribuait les terres du domaine maritime en milieu rural.

Diamniadio est tantôt régulière tantôt irrégulière, voire dans l'entre deux selon l'objet de la production, le statut des terrains concernés et les contextes périurbains. Dans l'espace témoin de Yene, la production foncière résidentielle qu'elle se réalise sur le domaine national et/ou sur le domaine de l'État se situe principalement dans l'entre deux du processus.

2.1 Yene : une production foncière résidentielle dans l'entre deux, un processus à mi-parcours

En se fiant au processus évoqué ci-dessus, la production foncière résidentielle surtout privée à Yene est dans l'entre deux qu'il s'agisse de terrains du domaine national et/ou du domaine de l'Etat. Cette situation d'entre deux s'explique par le fait que le processus régulier est à mi-parcours parce que non achevé, amputé, non suivi du début jusqu'au stade final. Il peut se limiter à la démarche d'obtention d'un acte administratif autorisant l'occupation et la mise en valeur du terrain. Peu importe le fait que l'unité résidentielle résulte ou non d'une opération de lotissement produite dans un processus régulier.

Cette situation d'entre deux à Yene est encouragée à la fois par les pouvoirs publics central et local. L'État accorde à des personnes physiques des droits d'occuper le domaine maritime de Yene sans que les terrains concernés se situent au préalable dans un lotissement à usage résidentiel. Dans les années 1970 et 1980, ce sont les services techniques étatiques qui procédaient à des opérations d'alignement le long de la bande littorale. Il s'agit d'unités comptant tout au plus 50 parcelles attribuées à des non résidents, les promoteurs des résidences secondaires. Ce qui suppose leur incorporation dans le domaine privé étatique et explique l'existence de baux à Yene. Sinon en l'absence de ces opérations d'alignements, les particuliers en quête d'une parcelle sur le domaine maritime, se contentent d'une autorisation d'occuper du chef du village qui devait rappeler à l'occupant le caractère révocable et précaire de celle-ci. Le chef du village accorde des terrains à des particuliers qui « ont la liberté de choisir l'emplacement et les normes de construction qu'ils veulent. Ces espaces qui n'ont fait l'objet ni d'un lotissement ni d'un assainissement sont livrés à la volonté de ces citoyens qui y édifient n'importe quoi et n'importe comment » (Ciss, 1983, p. 98). Une fois la parcelle mise en valeur, le propriétaire de la résidence secondaire va entamer la procédure d'obtention d'un bail. L'accord d'un droit d'occuper le domaine public maritime sans un lotissement préalable est toujours en vigueur à Yene. Ainsi, dans l'arrêté du Ministère de l'Économie et des Finances en date du 3 février 2009, après avis de la CCOD – Commission de Contrôle des Opérations Domaniales – sur proposition du Directeur des Domaines, une parcelle d'une superficie de 463 m² située à Toubab Dialaw a fait l'objet d'une autorisation d'occuper au profit d'une personne physique résidant à Dakar moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 138 000 francs Cfa. L'article 2 de cet arrêté a fixé les conditions de mise en valeur en autorisant une « installation légère et démontable ». L'article qui suit avance que « la dite parcelle ne pourra être vendue ni sous louée sous peine de retrait, sans autorisation préalable et écrite par l'administration ». Si cet acte administratif autorise une occupation précaire et révocable sur le domaine maritime, avec la possibilité de remettre les lieux à l'état initial, ce type de construction ne caractérise guère le littoral de Yene. Il est plutôt question de constructions en dur ayant fait l'objet d'investissements importants, et qui sont tout sauf démontables. Certains particuliers n'attendent même pas d'avoir une autorisation d'occuper pour réaliser des investissements en porte-à-faux avec ce qui est autorisé. Ainsi, sur un terrain de 600 m² situé sur le domaine public maritime à Toubab Dialaw, un particulier y a construit une villa R+2 pour un investissement de plus de 100 millions de francs Cfa. Il ne dispose d'aucun permis d'occuper. Il est loin d'être un cas unique à Yene. Souvent, c'est ce processus irrégulier d'occupation et de mise en valeur du littoral qui précède l'obtention d'une autorisation d'occuper ou d'un bail. Cette dernière vient souvent après coup pour permettre à l'État de prélever des taxes sur les résidences secondaires. Plus que l'occupation rationnelle du littoral, ce sont les retombées fiscales de celle-ci qui préoccupe le plus l'État du Sénégal.

Tall a souligné le changement de logique dans la gestion foncière avec « le passage d'une logique de reconnaissance foncière assurée par les services techniques des Travaux Publics à une logique de maîtrise et de contrôle du domaine public assuré par les services financiers de l'État. Le sol rentre alors dans une logique d'accaparement et de rentabilisation foncière » (Idem., p. 86)

L'occupation du littoral de Yene est le fait de catégories sociales aisées qui maîtrisent souvent bien les circuits pour obtenir un droit sur le foncier même s'il s'agit à l'origine d'une occupation irrégulière. Le bail, « une forme de détournement de l'espace par les couches sociales de la société » d'après Tall (p. 94) est très présent à Yene. Parmi les 9 propriétaires de résidences secondaires que nous avons enquêtés en 2009 à Toubab Dialaw, un en dispose. Il a d'ailleurs avancé qu'ici « c'est une zone de baux ». L'existence de propriétés privées à Yene est soulignée dans le rapport définitif du livre blanc du PDU de Dakar horizon 2025. Il y est mentionné que « la situation foncière de la communauté rurale de Yene est à peu près identique à celle de Sangalkam, marquée par la prolifération de petits titres privés » (p. 201). Cette comparaison avec Sangalkam témoigne de l'ampleur de la privatisation du foncier à Yene.

Les terrains du domaine public maritime de Yene sont presque entièrement occupée au point que s'amorce une nouvelle dynamique de développement spatial des usages résidentiels vers l'intérieur du continent. Après l'occupation du domaine public maritime, la dynamique d'extension spatiale des unités de production résidentielles se fait de plus en plus au détriment des terrains agricoles du domaine national. Ceci est manifeste à Toubab Dialaw où l'arrière pays agricole est en train de disparaître. Seuls quelques vergers bien clôturés, qui n'appartiennent pas aux villageois, résistent pour le moment au développement résidentiel. Ces vergers sont ceinturés par des lotissements résidentiels réalisés par des particuliers. Cette dynamique de production foncière résidentielle privée sur le domaine national se fait de manière irrégulière, c'est-à-dire sans la demande d'une autorisation administrative de lotir. Or, le code de l'urbanisme exige, dans son article 43, cette demande d'autorisation de lotir. Rares sont les particuliers lotisseurs qui se conforment à cette voie avant de lotir. Parmi les unités de production foncière résidentielle privée réalisées à Yene entre 2002 et 2008, un seul a fait l'objet d'une autorisation préalable de lotir⁴³. Il s'agit du lotissement « Résidence Hollyday's » sis à Toubab Dialaw. Hormis ce cas de figure, la production foncière privée à Yene se fait en toute illégalité. Au niveau du service départemental de l'urbanisme de Rufisque, l'explication donnée à ce processus de production foncière résidentielle privé sans autorisation de lotir à Yene se résume à ceci : « Yene ne coopère pas. Tous ces lotissements sont réalisés de manière irrégulière » d'après le Chef de ce service. Les unités de production résidentielles de la filière privée marchande s'étendent à perte de vue à Toubab Dialaw.

En s'intéressant au développement résidentiel de ce village, il apparaît que le Conseil rural de Yene encourage le processus de production à mi parcours du développement résidentiel. En effet, certains particuliers lotissent sans une demande d'autorisation de lotir auprès des services compétents, cependant sous l'accord du Conseil rural de Yene. Pour bénéficier d'une telle faveur, il vaut mieux être du côté du pouvoir politique local. Un lotissement réalisé en 2008 par une famille Fall originaire de Toubab Dialaw va nous servir d'illustration. Cette famille a décidé de lotir un terrain de 2.13 hectares que les membres ; 2 frères et 5 sœurs ont hérité de leur père. La famille y cultivait du mil et de l'arachide jusqu'en 1986, année de la dernière récolte sur ce terrain. Avec les extensions du village et le recul agricole, la famille

⁴³ Le lotisseur doit adresser une autorisation de lotir, avec un plan de lotissement à la collectivité locale où est localisée l'opération et aux services compétents. Ce sont les Services départementaux de l'Urbanisme, du Cadastre, des Domaines, de l'Assainissement et d'Hygiène qui l'instruisent en fonction de leurs compétences et des règles en vigueur dans leur domaine. C'est le Directeur de l'Urbanisme qui accorde l'autorisation de lotir après avis favorable de la collectivité locale. Cette dernière décide, par arrêté, d'autoriser le lotissement.

décide de lotir ce terrain. Un choix que le frère aîné explique par le fait que la famille est confrontée à « des difficultés économiques. C'est également une possibilité de reconstruire la maison familiale et de la faire fonctionner. La famille dispose encore d'un terrain de 3 hectares. De plus, l'entente familiale entre frères a favorisé la réalisation de ce projet ». Le frère aîné, âgé de 60 ans en 2009, est le trésorier du Conseil des notables de Yene de même qu'il fait partie des membres de la commission de gestion du lotissement du Conseil rural à Toubab Dialaw. Ce qui lui a sans doute permis de négocier la réalisation de ce lotissement familial sous l'accord du Conseil rural de Yene. L'obtention de cet accord est conditionnée par le respect des exigences du Conseil rural à savoir la réalisation des levées du terrain par Manobi Sénégal⁴⁴, une entreprise privée ayant noué un partenariat avec la collectivité locale pour effectuer toutes les mesures sur le terroir. Une telle décision est motivée par une volonté de disposer d'un cadastre rural et de sécuriser l'appropriation foncière en évitant les doubles affectations ou vente sur un même terrain, voire la même parcelle. La famille a payé 63 559 francs Cfa pour ce service. Il faut également un plan de masse du lotissement réalisé par un géomètre agréé. Ce service a coûté à la famille 3 parcelles de 150 m² sur le lotissement. La famille a enfin payé 60 000 francs Cfa auprès du Trésor de Rufisque pour le compte du Conseil rural et alloué 2 parcelles à ce dernier. Tout ceci est le préalable à une délibération du Conseil rural sur le lotissement en affectant à usage résidentiel le terrain à la famille Fall. Tel est le processus de réalisation d'un lotissement par un particulier à Toubab Dialaw sous l'accord du Conseil rural de Yene. La question est alors de savoir pourquoi le Conseil rural de Yene ne veut pas aller jusqu'au bout du processus en régularisant ce type de lotissement auprès des services techniques départementaux, notamment l'urbanisme en prolongeant leur instruction auprès de ces derniers. Certes, l'instruction d'un lotissement par les services étatiques compétents allonge la procédure de réalisation du lotissement. Ces services exigent souvent leur part dans ce type de lotissement pour faciliter l'obtention de l'autorisation de lotir. Le Conseil rural ne cherche-t-il pas à alléger la tâche aux particuliers lotisseurs, notamment les fils du terroir, en inscrivant certes ces opérations dans une situation irrégulière par rapport à la procédure normale de réalisation d'un lotissement tout en veillant à ce qu'elles prennent, sur la forme, l'apparence d'un lotissement évolutif avec un plan de lotissement bien établi.

Dans cette démarche partenariale du Conseil rural avec les particuliers est-ce qu'il y a une volonté politique locale d'inscrire tous ces lotissements de particuliers dans un cadre global en veillant par exemple à ce que les grandes emprises réservées à la voirie et à des équipements collectifs soient prises en compte. Ceci semble n'être pas le cas. Dans le procès verbal n°004 du Conseil rural de Yene du 10 octobre 2008, le sous-préfet de Sangalkam a fait part au dit Conseil « de la destruction des lotissements faits par des particuliers aux abords du mur du centre de formation de développement technique de football, Goal 2 à Toubab Dialaw, il demandera à ce qu'une voie d'accès soit tracée à partir de la brigade de Gendarmerie de Toubab Dialaw ». Ceci révèle les limites des lotissements privés irréguliers au regard du code de l'urbanisme réalisés avec ou sans l'accord du Conseil rural de Yene. Durant cette décennie, hormis les projets d'extension des villages par le Conseil rural, les lotissements à usage résidentiel des privés à Yene s'inscrivent, à une exception près, hors du processus réglementaire de production d'un lotissement à usage résidentiel. Dans l'espace témoin de Sangalkam, la production foncière résidentielle privée est majoritairement localisée sur des titres fonciers privés appartenant à des particuliers et se conforme de plus en plus au processus réglementaire d'instruction et d'autorisation d'un lotissement.

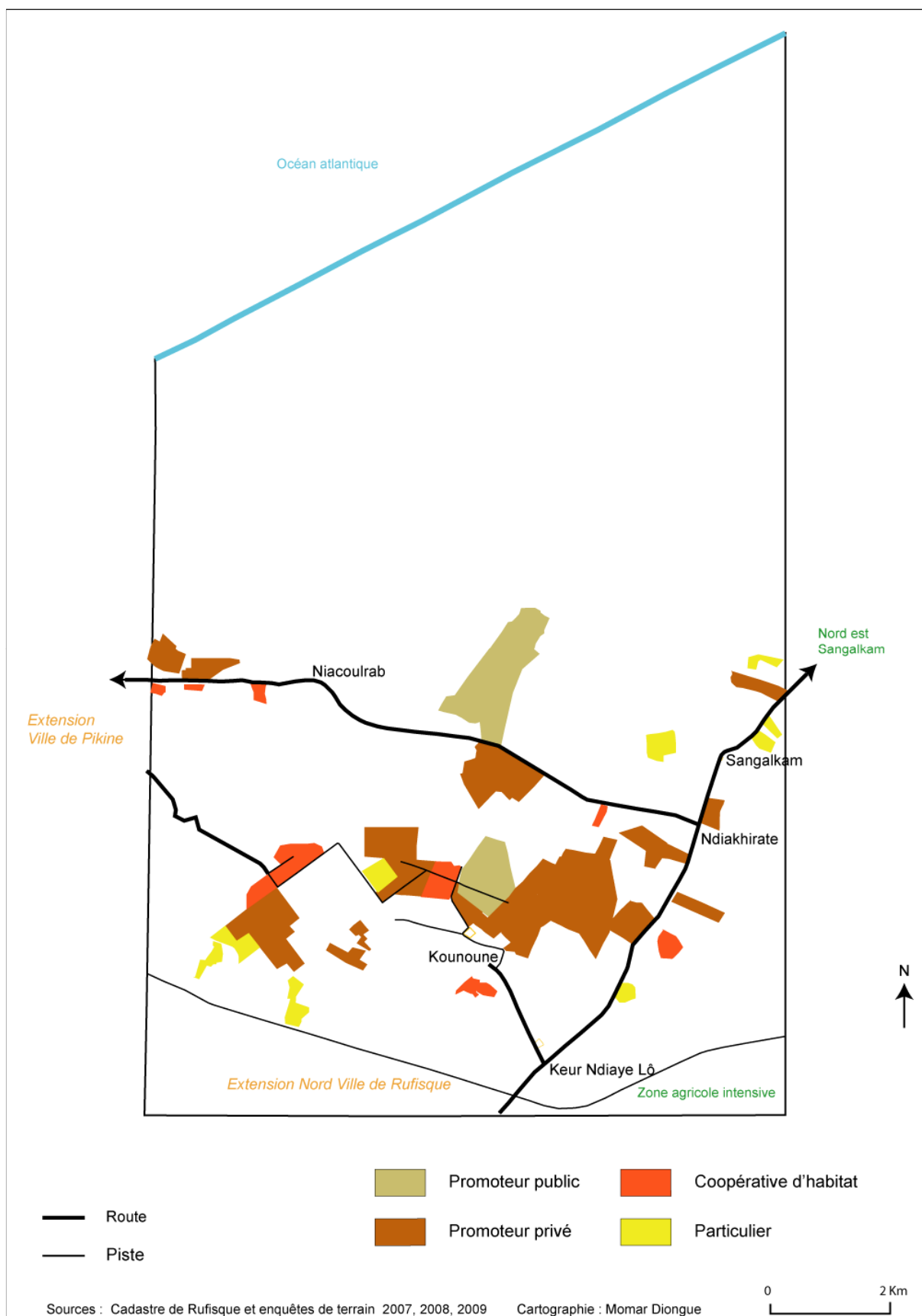
⁴⁴ De nombreuses communautés rurales commencent à nouer un partenariat avec Manobi Sénégal. La communauté rurale de Sangalkam est la première parmi celles-ci à travailler avec Manobi.

2.2. Sangalkam : une production foncière à dominante régulière sur le domaine privé non étatique

La production d'usages résidentiels de la filière privée capitaliste ou « marchande » dans le triangle de Sangalkam est en majorité localisée sur des titres fonciers privés non étatiques (carte n°10). Parmi les 524 hectares de production d'usages résidentiels, 78.8 % porte sur des titres fonciers privés soit 413.23 hectares. Les terrains non immatriculés du domaine national ne concernent que 111 hectares. Ce qui confirme le fait que les pratiques spéculatives ont principalement guidé les stratégies d'appropriation foncières citadines à l'œuvre à Sangalkam dans le contexte de promulgation de la loi sur le domaine national, notamment les décennies 1960 et 1970.

Presque toute cette production a fait l'objet d'une autorisation de lotir auprès des services compétents. Un seul lotissement portant sur un titre foncier privé, n°1070/R, sis à Keur Ndiaye Lô, n'a pas fait l'objet d'une autorisation de lotir. Sinon le processus de production d'usages résidentiels privés marchands se réalise de manière régulière s'agissant de la procédure d'obtention de l'autorisation de lotir. Le statut foncier des terrains à lotir y est pour beaucoup. Avec un titre foncier privé, le lotisseur peut entreprendre la démarche d'obtention de l'autorisation de lotir en toute sérénité surtout dans une zone vouée désormais exclusivement à l'urbanisation. Cependant, hors de ce triangle, plus loin du front d'urbanisation dakaroise, dans le Nord-est de la communauté rurale de Sangalkam autour des villages de Dene et de Gorom, nombreux sont ceux qui lotissent leurs terres sans procéder à aucune formalité administrative auprès des services compétents. Ils font juste appel à un géomètre. D'autres s'en passent même.

Carte n°10 : Production résidentielle sur des titres fonciers privés à Sangalkam en 2009



La plupart des privés qui réalisent des lotissements sur le domaine national, le font dans le cadre d'un protocole d'accord avec le Conseil rural. Ce protocole peut parfois aller jusqu'à un partage équitable du nombre de parcelles que compte l'unité de production foncière entre le particulier et le Conseil rural. Avec un protocole d'accord, le Conseil rural inscrit le

lotissement dans la voie légale en l'intégrant parfois dans les projets d'extensions des villages ou en facilitant sa réalisation par le(s) particulier(s) moyennant des contreparties financières et/ou en nature. Ce protocole d'accord constitue implicitement le compromis à l'affectation à usage d'habitation, par le Conseil rural, du terrain du domaine national concerné. C'est le cas de la majorité des terrains des particuliers qui, avant l'entrée dans ce nouveau millénaire, étaient soit affectés à un usage agricole soit n'avaient fait l'objet d'aucune affectation⁴⁵.

La production foncière résidentielle destinée à l'habitat social dans l'espace témoin de Sangalkam, est surtout localisée sur le domaine national. Sur les 600 hectares en cours de lotissement en 2008, seuls 244.5 hectares portent sur des titres fonciers privés non étatiques soit 40.7 %. Le processus de production des unités foncières de l'habitat social est dans l'ensemble régulier. Entre 2002 et septembre 2008, toute production confondue, la Direction de l'urbanisme a accordé 91 lotissements dans l'espace témoin de Sangalkam. Cependant, du côté des autorités de la décentralisation, il peut parfois prendre une forme irrégulière. Nous le verrons dans les logiques d'acteurs.

La situation à Diamniadio est similaire à ce qui est observé à Sangalkam surtout pour ce qui est du processus de production. Il s'agit d'unités de production foncière résidentielle ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir même si aucune trame d'infrastructures n'est par la suite réalisée. C'est surtout dans les quartiers de Dougar que des particuliers ont loti leur terrain sans une autorisation préalable dans un contexte de refus d'une expropriation foncière par l'État que nous évoquerons dans la troisième partie. Cette production foncière résidentielle a mobilisé au total 137.3 hectares dont 98.58 à l'initiative de la municipalité et 38.75 hectares par des acteurs privés. Seul 57.23 % de la production foncière privée est localisée sur le domaine privé non étatique, donc des titres fonciers. Sinon il s'agit de terrains non immatriculés du domaine national.

Le statut du foncier influe sur le processus de production des unités foncières résidentielles. Dans l'occupation résidentielle du domaine maritime à Yene, entre l'État et les particuliers chacun a sa propre stratégie. Même s'il s'agit de l'occupation et de la mise en valeur de terrains situés hors d'un lotissement régulier, les particuliers développent une stratégie de régularisation par l'obtention d'un acte administratif reconnaissant l'occupation. Or, pour mieux fiscaliser les investissements immobiliers réalisés sur son domaine maritime, l'État est dans l'obligation d'accorder aux particuliers ne serait-ce qu'un permis d'occuper. La demande d'un acte administratif d'occupation et de mise en valeur du littoral par les privés rencontre ainsi les préoccupations fiscales de l'État. Alors que pour la mise en valeur résidentielle du domaine national, les pouvoirs publics locaux et les particuliers lotisseurs sont dans un jeu de rapports de force pouvant déboucher sur un protocole d'accord si les deux partis y trouvent leur compte. Le processus de production est dans ce cas régulier à Diamniadio et à Sangalkam et à mi-parcours à Yene. Ces compromis entre les pouvoirs publics locaux et les propriétaires - coutumiers ou non - présentent l'intérêt d'inscrire la production foncière résidentielle sur le domaine national dans le cadre formel d'obtention d'une autorisation de lotir en dépassant la question du droit sur le foncier au profit de la négociation, de l'obtention de contreparties par la collectivité locale. En cas de non accord, les particuliers lotissent de manière irrégulière, vendent ou font appel à d'autres réseaux pour contourner le Conseil rural selon leurs

⁴⁵ Cependant, il peut arriver qu'un particulier ne respecte pas le protocole d'accord après l'avoir signé. C'est le cas d'un terrain à lotir ayant fait l'objet d'un protocole d'accord situé hors de notre zone d'étude à Niague. « Mr Ahmed Khalifa Niasse (...) avait sollicité en 2007 la régularisation de 178 ha sis au village de Niague. Le Conseil rural par délibération n° 05/Crs avait décidé de lui attribuer 148 hectares et de lui retirer 30 Ha réservés au projet d'extension dudit village. J'ai appris que des travaux sont en train d'être faits sur ce site et j'ai jugé opportun de l'écrire pour lui proposer une rencontre pour m'enquérir de ces travaux ». (PV n°2/CRS du 30 avril 2009)

possibilités. C'est ce qui caractérise l'occupation résidentielle du domaine national à Yene, surtout à Toubab Dialaw. Enfin, pour ce qui est du domaine privé non étatique, il s'agit principalement d'un processus de production foncière régulier qu'il soit l'œuvre d'acteurs privés ou d'acteurs de l'habitat social comme les coopératives d'habitat.

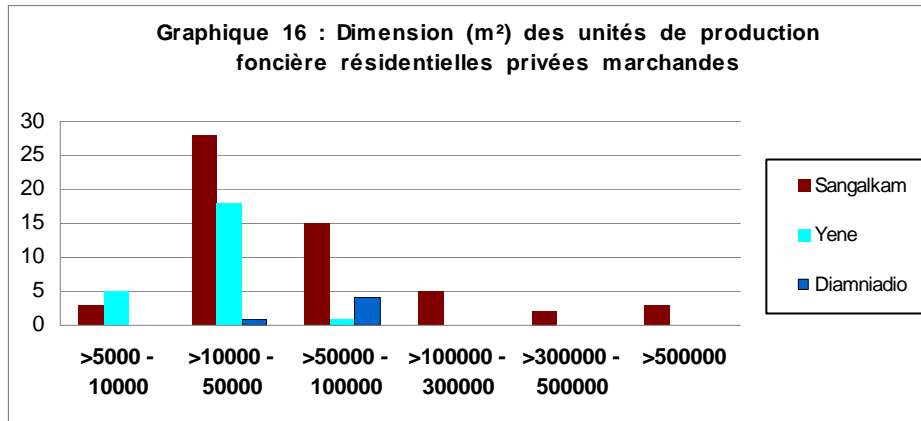
Ainsi si l'État développe une logique fiscale de gestion de son domaine privé, les collectivités locales pratiquent une logique d'encadrement négociée du domaine national, qui peut parfois prendre la forme d'une marchandisation foncière sous le couvert de l'habitat social tant dans le cadre de leur projet de lotissements résidentiels que dans les négociations des opérations de production foncière des acteurs privés. Entre le particulier et l'État, se positionnent les collectivités locales dans les processus de production foncière résidentielle. Cette position d'intermédiaire des pouvoirs publics locaux présente l'avantage de sortir de plus en plus le processus de production foncière résidentielle dans le cadre irrégulier à cause de leur plus grande proximité avec les propriétaires coutumiers pour négocier le foncier. Cette position a aussi pour inconvénient de complexifier le processus de production foncière résidentielle qui rentre de moins en moins dans la classification simple, dichotomique chère au pouvoir central, le régulier et l'irrégulier. Cette complexification du processus de production, nous le verrons plus en détail dans les logiques des acteurs de cette production foncière résidentielle. Les relations entre le statut du foncier et le processus de production des usages résidentiels mises en évidence, s'interrogeons nous sur la taille des unités concernées.

3. Des unités à emprise différenciée dans l'espace

L'emprise spatiale, la taille ou la dimension des unités de production foncière et celles résidentielles varie selon la localisation périurbaine. Ceci est valable aussi bien pour les usages résidentiels de la filière privée marchande que pour l'habitat social.

En effet si les emprises spatiales des unités de production foncière de la filière privée marchande de Sangalkam sont plus importantes que celles de Yene et de Diamniadio (graphique 16), c'est plutôt l'inverse sur le plan du découpage parcellaire. Á Yene et à Diamniadio, la taille des lotissements est inférieure à 10 hectares. Ainsi, 75 % des lotissements produits par des privés dans l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw ont une superficie comprise 10 000⁴⁶ m² et 50 000 m². Seule 1 lotissement a une superficie supérieure à 5 hectares. Il est localisé à Toubab Dialaw sur un terrain de 6.84 hectares. Á Diamniadio, où le maximum est de 8.95 ha et le minimum de l'ordre de 3.08 hectares, la taille moyenne des unités de production foncière se situe à 6.4 hectares. Á Sangalkam la moitié des lotissements ont une superficie comprise entre 1 et 5 hectares. Ceux qui ont une emprise spatiale supérieure à 5 hectares et inférieure à 10 hectares représentent un plus du ¼, 26.78 % des lotissements. Le maximum pour un lotissement résidentiel réalisé par un privé à Sangalkam est de 80.7 hectares.

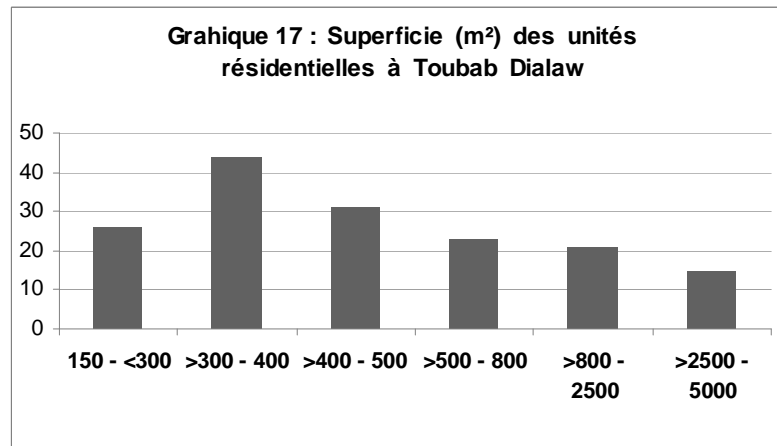
⁴⁶ Nous avons retenu plus de 5000 m² comme la taille minimale d'un lotissement dans le périurbain dakarois



Ceci révèle des stratégies d'appropriation foncière différenciée par les acteurs de la production foncière privée capitaliste selon la localisation périurbaine. Dans l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw, en plus de cet aspect, c'est la rareté foncière croissante le long de la bande littorale qui explique ces dimensions. La structure de ce marché foncier et la valeur marchande des unités foncières résidentielles y contribuent également. Nous le verrons plus loin. À Sangalkam, la taille des unités révèle des stratégies d'appropriation foncière dans une perspective agricole qui mute au profit de la demande résidentielle dakaroise. La taille des unités résidentielles révèle par contre des orientations résidentielles différentes entre Yene et les autres territoires.

À l'emprise spatiale plus importante des unités de production foncière à Sangalkam correspond un découpage parcellaire à taille plus réduite. La taille d'une parcelle à usage résidentiel dans le triangle de Sangalkam est en moyenne de 150 m², superficie minimale exigée en matière d'habitat au Sénégal. C'est la dimension presque systématiquement appliquée à Sangalkam par les lotisseurs privés. Ceux qui ne s'y conforment pas font plutôt figure d'exception. C'est le cas d'un programme localisé à Ndiakhirate, qui a retenu la taille minimale de 260 m² et le maximum 410 m². Pour le reste, le plan de masse du lotissement retient principalement des unités parcellaires de 150 m². Des unités résidentielles d'une superficie supérieure à 150 m² apparaissent plutôt comme des options supplémentaires pour élargir la clientèle.

À Yene, en moyenne, la taille minimale des unités résidentielles est supérieure à 300 m² soit plus que le double de ce qui est retenu à Sangalkam. Des unités résidentielles d'une taille comprise entre 300 et 500 m² est souvent la règle à Yene. Certaines peuvent dépasser cette dimension en allant jusqu'à 5000 m². En ne retenant que les parcelles à usage d'habitation affectée par le Conseil rural de Yene entre août 2007 et janvier 2008 à Toubab Dialaw (graphique 17) hors de ses lotissements, 73.75 % de ces unités ont une superficie supérieure à 300 m². Les unités résidentielles ayant une emprise spatiale supérieure à 300 m² et inférieure à 500 m² constituent presque le 1/3 de ce total soit 27.5 %. Celles à dimension supérieure à 800 m² avoisinent le quart à savoir 24 % tandis que 15 % des unités résidentielles ont une taille supérieure à 2500 m².



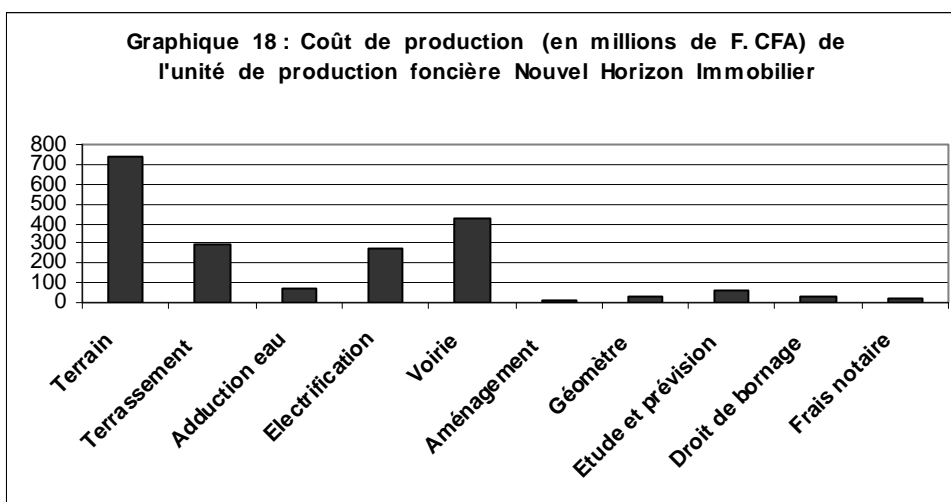
S'agissant de Diamniadio, la taille des unités foncières des lotissements privés varie entre 150 et 300 m². Ces différences de taille des unités résidentielles entre Yene, d'une part, et Sangalkam et Diamniadio, d'autre part, reposent sur les différences de fonctions remplies par ces dernières dans ces trois territoires. Les unités résidentielles de la filière privée marchande de Yene ont plutôt une fonction de résidence secondaire touristique. La position littorale de Yene y a favorisé le développement de cette fonction alors qu'à Sangalkam et à Diamniadio cette production vise à répondre à la demande en logements permanents du marché dakarais. Ces différences s'observent également dans la production foncière destinée à l'habitat social. La taille moyenne du parcellaire est de 150 m² à Sangalkam. Le maximum est de 225 m². Il concerne 1 programme sur les 23. À Diamniadio, la taille des parcelles évolue de manière décroissante, de 300 m², on est passé à 195 m² pour retenir finalement 150 m² dans le programme le plus récent. Enfin à Yene, 300 m² est la superficie du parcellaire en vigueur. Cependant, le Conseil rural de Yene a opté finalement pour des parcelles d'une superficie de 150 m² dans le dernier lotissement de Toubab Dialaw en revoyant le découpage. Les unités foncières de l'habitat social sont localisées sur des lotissements d'une superficie comprise entre 1 et 100 hectares à Sangalkam, entre 4 et 38 hectares à Diamniadio et entre 10 et 27 hectares à Yene. Il s'agit de 4 lotissements à Yene, de 5 à Diamniadio et de 23 à Sangalkam. Des différences apparaissent dans le processus de production, le statut foncier, la taille des unités de production et l'appropriation résidentielle selon les contextes locaux étudiés. Qu'en est-il de l'investissement de production des unités résidentielles ?

4. Les unités résidentielles : coût de production et niveau d'équipements

La nature de l'investissement de production des unités résidentielles est variable selon les acteurs. L'investissement peut être constitué exclusivement d'un capital financier de même qu'il peut s'agir d'un financement en nature. Ce dernier repose sur l'octroi à l'aménageur, notamment le géomètre, d'un pourcentage sur le nombre total des unités résidentielles que compte le lotissement. Cet investissement en nature est principalement le fait des collectivités locales et des particuliers. Il se réduit souvent à un terrassement sommaire et au bornage des unités résidentielles. Il s'agit de lotissements évolutifs dépourvus de réseaux d'infrastructures collectives. L'investissement de production des unités résidentielles en capital financier s'observe plutôt chez les promoteurs privés et publics, les coopératives d'habitat et l'État.

Pour les promoteurs privés, le programme Nouvel horizon Immobilier localisé à Keur Ndiaye Lô va nous servir d'étude de cas. Il s'agit d'une unité de production de 18 hectares sur un titre foncier privé, 402/R. Le coût de production de ce programme s'élève à 1.959 milliards de francs cfa (graphique 18). En s'intéressant à la répartition de ce montant entre les différentes composantes du programme à savoir, l'acquisition du terrain, l'aménagement de la voirie et des réseaux divers, le terrassement, l'aménagement et les espaces verts, les études et

prévisions, les droits de bornage et les frais de notaire. Il apparaît que l'aménagement de la voirie et des réseaux divers représente 39.3 % du coût de production. L'achat du terrain vient après avec 37.7 % de l'investissement. Les travaux de terrassement constituent 15 % du coût de production. Les études et prévisions, le géomètre, les droits de bornage, les frais de notaire, l'aménagement et les espaces verts mobilisent chacun moins de 5% de l'investissement, avec respectivement 3 %, 1.66 %, 1.63 %, 1 % et 0.51 %. Les travaux de viabilisation, c'est-à-dire le terrassement, la voirie et les réseaux divers, mobilisent ainsi 54 % du coût de production de ce programme. Les travaux de viabilisation et l'acquisition du terrain représentent 91.7 % du capital de production. Dans le programme du promoteur privé El Hadji Doudou Basse localisé sur le TF 1449/R, ces 2 composantes concentrent également 90 % du coût de production. Il s'agit là des 2 composantes qui sont de loin les plus coûteuses dans la production foncière capitaliste. Le prix de revient du m² viabilisé (c'est-à-dire le coût de l'opération auquel s'ajoutent les frais financiers) est de 22 500 francs Cfa dans le programme Nouvel horizon Immobilier. Le coût de production d'une unité résidentielle de 150 m² est de 3.375 millions de francs Cfa. La superficie à commercialiser, 115 642 m², est répartie en 649 unités résidentielles de 150 à 200 m². Le prix de vente de la parcelle de 150 m² TTC est de 4 681 819 francs Cfa. Les frais de notaire et d'enregistrement représentent 17.3 % du prix d'achat d'une unité résidentielle et les frais d'ouverture du crédit bancaire 5.8 %.



Le niveau d'équipement de ce programme est satisfaisant. Le promoteur privé a pris le soin de bitumer les voies principales. Des emprises sont réservées pour des équipements collectifs ; 2 espaces verts, 1 mosquée, 1 école primaire et 1 maternelle.

Photos 3, 4 5, 6 : Le programme Nouvel Horizon Immobilier à Keur Ndiaye Lô



Les travaux de terrassement en 2007



L'apport du sable dior pour le nivellement



La trame d'aménagement en 2009



La villa témoin et la voie principale d'accès en cours de réalisation

Le niveau d'équipement et le coût de production des programmes des promoteurs privés sont supérieurs à ceux des coopératives d'habitat. L'investissement de production des unités résidentielles de la COMTHERA l'illustre. Pour cette coopérative d'habitat, il est de 716.5⁴⁷ millions de francs Cfa. Le coût de viabilisation représente 60.9 % de l'investissement de production soit 436.5 millions de francs Cfa et l'acquisition du terrain 39.1 %. Le coût de viabilisation d'une unité résidentielle est de 900 mille francs Cfa et son prix de revient se situe à 1.5 million de francs Cfa soit 10 000 francs Cfa le m². Ce montant correspond pour les membres de la coopérative au prix d'acquisition d'une parcelle de 150 m² sur un total de 485 localisées sur une unité de production de 10 hectares, le TF 2094/R.

⁴⁷ Les données sont recueillies auprès du Directeur de SERTA, M. SENE, l'entreprise de BTP qui a accompagné la COMTHERA dans la réalisation de ce programme.

Photo 7 : L'unité de production résidentielle de la COMTHERA



Des aménagements modestes : les voies d'accès sont réalisées par des ouvriers à l'aide de pelles et de brouettes.

Les différences de prix d'achat de la parcelle de 150 m², 1.5 million de francs Cfa pour les membres de la COMTHERA et 4.6 millions de francs Cfa pour la clientèle du programme Nouvel Horizon Immobilier révèle ainsi le caractère d'habitat social du premier et l'intérêt pour les particuliers de constituer une coopérative d'habitat pour acquérir une unité résidentielle indispensable à la réalisation du logement principal. Cependant, il ya des différences en matière d'équipements entre ces 2 programmes. La voirie principale de l'unité de la COMTHERA de type latéritique est aménagée par de la main d'œuvre. Ce qui constitue une stratégie de réduction des coûts du programme. Le promoteur du programme Nouvel horizon Immobilier a fait appel à une entreprise privée pour l'aménagement de la voirie. Le promoteur privé se réserve une marge bénéficiaire tandis que la coopérative d'habitat n'a pas le droit de faire des bénéfices. Le promoteur privé de ce programme a établi une marge bénéficiaire de 1.117 million de francs Cfa sur chaque parcelle. Le promoteur privé Doudou Basse a vendu le prix du m² viabilisé à 25 000 francs Cfa dans son premier programme situé sur le TF 1449/R et à 30 000 francs Cfa dans le second localisé sur le TF 2004/R. Cette logique marchande ou capitaliste des promoteurs privés et l'obligation de ne réaliser que des lotissements définitifs dans le cadre de leurs opérations se répercutent sur le prix d'acquisition des unités résidentielles.

Dans sa politique d'aménagement de trames d'accueil pour la promotion de l'habitat social, l'État a constitué un fonds d'investissement. L'investissement de production de la ZAC de Kounoune est de 3.955 milliards de francs Cfa. Sur les 250 hectares de la ZAC de Kounoune subdivisé en 2 lots, la viabilisation porte sur les travaux de terrassement généraux, l'assainissement et la voirie. Le premier lot, d'une superficie de 92 hectares, est entièrement viabilisé depuis le démarrage du programme en 2006. L'aménagement du premier lot de cette ZAC tranche avec le lotissement d'extension du village de Kounoune du Conseil rural de Sangalkam avec lequel il est mitoyen. Ce lotissement du Conseil rural est pour le moment dépourvu de réseaux d'assainissement et de voirie. Le travail s'est limité au terrassement, mal réalisé par endroit, et au bornage du parcellaire.

Photos 8, 9 : Lotissement d'extension de Kounoune du Conseil rural



Les bornes : le seul mode de reconnaissance du parcellaire



Un aménagement limité et mal fait par endroit

L'investissement révèle des choix différents de production des unités foncières selon les acteurs et par conséquent d'équipements dans l'espace de ces dernières. Aucune trame d'infrastructures d'accueil n'accompagne le développement de la production foncière résidentielle à Yene qu'elle soit privée ou publique.

Photos 10, 11 : Lotissements à Toubab Dialaw



Extension Conseil rural : un aménagement sommaire. Au fond : à droite la gendarmerie et le marché



Projet Hollyday's : un aménagement sans la voirie et les réseaux divers qui fait néanmoins figure d'exception à Yene

Ceci est valable pour Diamniadio à une exception près. Seul le programme du GIE horticole localisé sur le TF 3032/R dispose d'une trame d'accueil avec l'aménagement en cours des niches et de la voirie pour le moment latéritique.

Photo 12 : Lotissement d'extension de Dènè Malick Gueye à Diamniadio



Un lotissement difficile à reconnaître du reste. Au fond, les chantiers de l'Université du Futur Africain

Ce n'est qu'à Sangalkam que des efforts d'aménagement d'une trame d'infrastructures d'accueil ont pu être réalisés tant dans le secteur de l'habitat social que dans celui des entrepreneurs privés.

La diffusion de la production foncière résidentielle dans le périurbain apparaît, à travers les coûts de production et donc d'équipement des unités, comme un facteur de différenciation dans l'aménagement de la trame d'accueil des parcelles d'habitation. Ce facteur de différenciation peut être renforcé et/ou atténué par les acteurs acquéreurs des unités résidentielles aussi bien par les investissements immobiliers qu'ils réalisent que par les dynamiques collectives qu'ils sont susceptibles de promouvoir selon leur ancrage social dans le périurbain. Il permet en outre de mesurer les défis gestionnaires, notamment en matière d'équipements des territoires, auxquels les pouvoirs publics locaux seront confrontés de même que les groupes sociaux auront à résoudre pour s'épanouir dans leur environnement résidentiel périurbain. L'investissement de production des unités résidentielles révèle aussi la variabilité dans l'espace des configurations d'acteurs de la production foncière résidentielle. Nous le verrons dans le prochain chapitre. S'intéressons nous d'abord à l'économie périurbaine notamment ses acteurs et son dynamisme.

III. L'économie périurbaine : actifs et dynamiques des secteurs

Caractériser le fonctionnement, l'organisation, l'offre et les actifs de l'économie périurbaine non agricole et ses dynamiques de secteurs est l'objectif de cette sous partie. Il sera question des usages économiques productifs et touristiques.

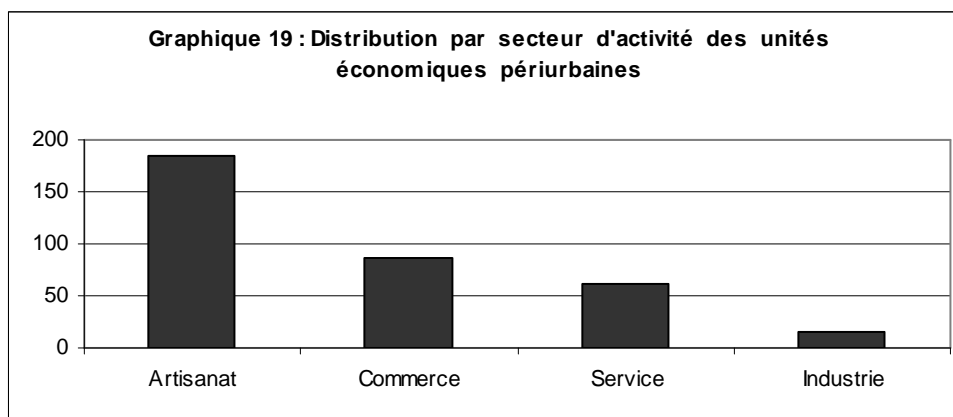
A. Les usages productifs : des secteurs plus ou moins dynamiques

La distribution des unités économiques dans les différents secteurs d'activités révèlent le poids considérable de l'artisanat tant sur le plan des unités que des actifs. Toutefois, ceci cache des dynamiques variables aussi bien au niveau des secteurs que des branches d'activités.

1. Une distribution sectorielle en faveur de l'artisanat

L'artisanat concentre 53 % des unités économiques (graphique 19) de l'ensemble des secteurs d'activités soit 185. Il est suivi du commerce, avec 87 unités, soit 25 % du total. Les services occupent le troisième rang, avec 17.5 %. L'industrie, de loin minoritaire, regroupe 4.5 % des

unités.



Cette distribution des unités économiques au profit de l'artisanat ne reflète pas le dynamisme des secteurs d'activités. C'est plutôt l'inverse qui serait vrai. Le poids des différents secteurs d'activités dans la répartition des unités économiques est inversement proportionnel à leur dynamisme. Là où l'industrie et les services sont dans une dynamique d'émergence, l'artisanat est en quête d'un second souffle alors que le commerce est en voie de saturation. Ces dynamiques peuvent varier dans l'espace de même qu'à l'échelle des branches d'activités.

1.1. Les activités artisanales : dynamiques de branches

Les unités artisanales ayant des emprises spatiales fixes sont spécialisées dans les activités de production, de services et artistiques. Presque les 2/3 des unités artisanales, 68.3 %, sont spécialisées dans la production. L'artisanat de services concentre 28.3 % des unités de ce secteur. L'activité artistique occupe une part dérisoire avec 3.4 %. La répartition spatiale des unités artisanales révèle une offre plus ou moins orientée vers la demande des résidents.

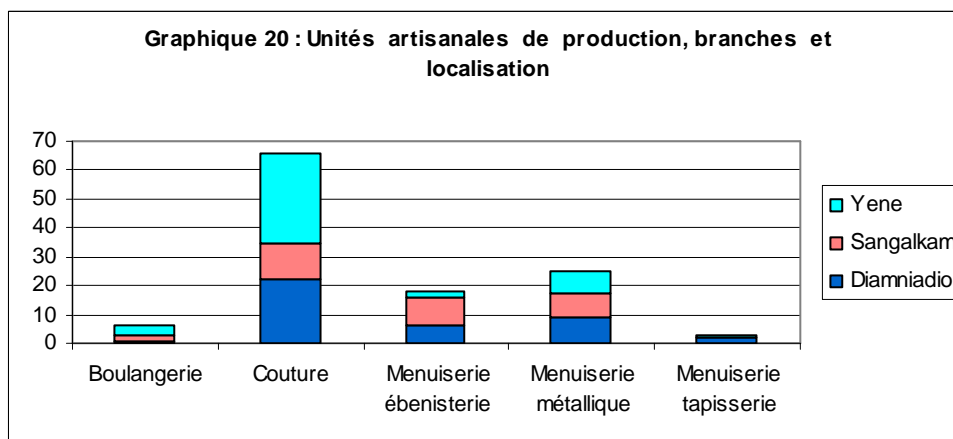
L'artisanat de production : une offre de services de proximité

L'artisanat de production vise principalement à répondre à une demande localisée. La couture qui domine l'artisanat de production s'inscrit le mieux dans cette dynamique de proximité spatiale avec la clientèle (graphique 20). Le fait qu'elle soit plus concentrée à Yene est à ce titre révélateur. La boulangerie privilégie cette stratégie de proximité en vue de polariser un marché optimal au fonctionnement de l'activité. Le fait que Diamniadio soit longtemps déserté par les unités de boulangerie, qui lui préfèrent des endroits plus enclavés comme Yene, témoigne de cette stratégie de maillage, de polarisation d'une clientèle optimale. La plus grande proximité et accessibilité de Diamniadio par rapport à Rufisque, le situe dans l'aire immédiate de polarisation des boulangeries de cette ville. Ce qui y accroît la concurrence. L'unité de boulangerie qui s'était implantée à Diamniadio dès les années 1980 a cessé ses activités depuis longtemps. Ce n'est qu'en 2008 que Diamniadio accueille une nouvelle boulangerie alors que Yene en compte désormais 3⁴⁸ et l'espace témoin de Sangalkam en abrite 2.

La menuiserie n'est pas en reste. Les unités de Diamniadio ont la possibilité de capter, en plus de la clientèle locale, celle en transit. À moins de compter sur des réseaux sociaux situés hors de ces localités pour élargir leur marché, les unités de menuiserie de Yene et de Sangalkam répondent à une demande locale. La menuiserie ébénisterie est peu présente à Yene. La seule

⁴⁸ La troisième a ouvert en septembre 2008

et véritable unité localisée à Yene Kelle date de 2008. La plupart parmi elles expliquent leur localisation périurbaine par cette stratégie de capter une forte demande locale favorisée par le dynamisme de la construction. La menuiserie tapisserie est inexistante à Sangalkam. Elle concerne 2 unités à Diamniadio. Leur présence dans ce carrefour est plutôt favorisée par la concentration des services artisanaux autour de l'automobile. Á Yene, elle s'inscrit dans une dynamique de réinsertion d'un natif migrant de retour au terroir après un long séjour à Abidjan, en Côte d'Ivoire. Á Yene, l'activité de pêche n'a pas favorisé le développement d'unités artisanales de production tournées vers ce secteur. Il s'agit plutôt d'un artisanat mobile entre les différents centres de pêche de la Petite Côte.



Là où l'artisanat de production privilégie le marché périurbain, l'artisanat de services vise une clientèle de proximité et de transit. Ceci est plutôt valable pour les services automobiles.

L'artisanat de services, entre marchés périurbain et de transit

La spécialisation dans l'espace périurbain caractérise plutôt certaines activités artisanales de services. Les unités de réparation de matériel agricole sont localisées exclusivement à Sangalkam, à Keur Ndiaye Lô (graphique 21). Les services artisanaux autour de l'automobile sont concentrés à Diamniadio grâce à sa situation de carrefour exception faite à quelques unités réparties ça et là dans les autres localités. L'implantation à Yene d'unités artisanales spécialisées dans la mécanique automobile remonte à 2005. Il s'agit de 3 unités : les 2 sont à Yene Guedji et l'autre à Toubab Dialaw. Cette dernière est une démultiplication de l'unité d'un artisan de Diamniadio. Les 2 unités de réparation de pneus de Yene sont le fait d'un même artisan qui s'est d'abord installé à Yene Guedji depuis 1995 pour ensuite démultiplier l'activité à Yene Kelle. La présence des taxis « clandos » favorise le développement de ce type de services à Yene. Á Sangalkam, la mécanique est localisée à Ndiakhirate, au point d'intersection des routes de Sangalkam et de Keur Massar-Ndiakhirate. La présence dans cette localité d'une gare routière des taxis « clandos » en direction du croisement de Niague favorise ce regroupement. Une unité de réparation de pneus a choisi le point de jonction de la route de Sangalkam et l'axe Kounoune-Mbaba Guissé pour répondre à la demande des camions qui fréquentent les carrières de sable de la zone. Niacoulrab compte également un réparateur de pneus.

Ces services autour de l'automobile visent la clientèle en transit et le parc des taxis « clandos » de la gare routière. La précarité des unités détourne la clientèle potentielle des particuliers véhiculés compte tenu du risque d'immobilisation de leurs biens dans des ateliers à moitié plein air et non sécurisé. L'environnement du travail n'est pas de ce fait propice à une captation de la clientèle d'un certain profil encore moins à sa fidélisation. Pour ceux qui ne sont pas spécialisés dans la mécanique des gros porteurs, le travail consiste souvent à retaper

de vieilles carcasses.

Si Diamniadio concentre l'essentiel des unités autour de l'automobile, paradoxalement c'est à Ndiakhirate que se trouvent 2 des unités les plus équipées et les plus ancrées spatialement. La première est le fait d'un natif, formé dans les services semenciers de Sangalkam, implanté à côté de ce croisement depuis 2000. L'emplacement lui est attribué par la communauté rurale de Sangalkam. Il y a réalisé une construction en dur non entièrement achevée pour une valeur d'un million de francs Cfa. L'unité bien équipée est spécialisée dans la mécanique générale des moteurs diesel. Parmi sa clientèle figure en bonne place les agriculteurs pour la réparation des tracteurs.

Photos 13, 14 : L'artisanat de services : la mécanique

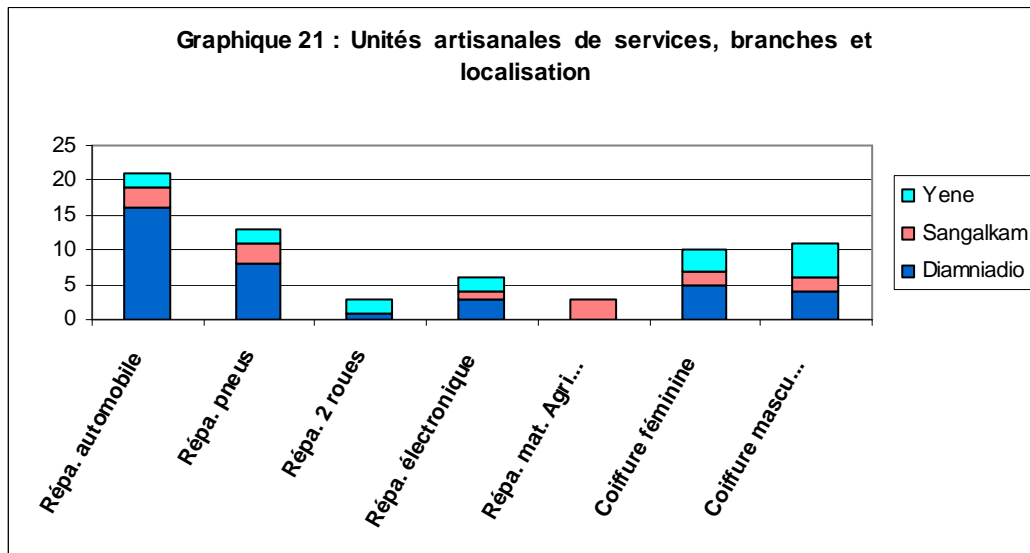


Unité artisanale spécialisée dans la réparation de moteurs Diesel à Ndiakhirate



Unité artisanale spécialisée dans la mécanique générale à Diamniadio

La seconde unité ouverte en 2007 est l'œuvre d'un nouveau résidant à Ndiakhirate qui a réalisé un investissement à hauteur de 7 millions de francs Cfa sur un titre foncier privé qu'il détient. C'est le seul artisan des 3 zones d'études à disposer de ce type de propriété. C'est l'unité artisanale la mieux équipée parmi celles actives autour de l'automobile dans le périurbain dakarois. Elle est également la seule spécialisée à la fois dans la mécanique générale, la menuiserie en bois et celle métallique.



La coiffure féminine s'est développée pour répondre aux besoins des habitants du périurbain. Leur diffusion date de ce nouveau millénaire. De l'effet d'innovation sociale à un processus d'imitation démesuré, les salons de coiffure ont finalement gagné le périurbain dakarois. S'agissant de Diamniadio, les salons de coiffure de Bargny s'y sont d'abord démultipliés avant que les natives formées à Bargny ou à Rufisque ne leur emboîtent le pas. Parmi les 5 salons que compte Diamniadio, 3 sont le fait des résidentes de Bargny qui ont opté pour une démultiplication tandis que les 2 autres unités sont des créations de natives de la commune. À Sangalkam et à Yene, ces implantations sont plutôt à l'origine des résidentes même si la présence d'une Bargnoise est notée à Yene Kao.

La coiffure masculine, présente dans presque tous les villages de l'axe de Yene Guedji-Toubab Dialaw, n'est localisée que dans 2 villages (Ndiakhirate et à Niacoulrab) à Sangalkam. Cependant, le niveau de confort des unités de coiffure féminine n'a d'égal que la précarité de celles ciblant la clientèle masculine. Ces dernières sont dans l'ensemble de petites tailles et principalement en zinc. Ce n'est qu'à Yene où l'on rencontre des unités de coiffure masculine en dur avec un aménagement intérieur bien soigné et un équipement comparable aux unités ciblant la demande féminine.

L'artisanat d'art dans le secteur touristique

L'artisanat d'art est concentré à Yene principalement dans le village de Toubab Dialaw. En dehors de Yene, une unité est localisée à Keur Ndiaye Lô. L'artisanat d'art est encore inexistant à Diamniadio. Son développement est plutôt favorisé par les activités touristiques d'où le fait qu'il soit localisé à proximité immédiate de celles-ci ou le long des axes routiers qui y mènent. Dans le secteur touristique de Yene, il est plus question d'unités de commerce d'objets artisanaux que de création proprement dite. L'artisanat malgré son poids dans les unités économiques non agricoles est pratiqué dans des conditions souvent précaires comparées aux autres activités en dehors de celles commerciales dont l'emplacement est une table en plein air.

1.2. Le commerce : un secteur d'activité entre saturation et expansion

L'activité de commerce connaît une dynamique d'expansion ou de saturation selon les localités périurbaines. Dans le carrefour de Diamniadio, l'activité est entre saturation et sous valorisation alors qu'elle se développe dans les secteurs périurbains confrontés au développement résidentiel. C'est le cas du triangle de Sangalkam et de l'axe de Yène.

Diamniadio : un carrefour commercial saturé et/ou sous valorisé ?

Le commerce de fruits et de légumes est l'activité commerciale de base à Diamniadio. Cette activité commerciale et celle autour de l'automobile reflètent le mieux la fonction de carrefour de Diamniadio. La vente de pièces automobiles, localisée qu'à Diamniadio, concerne de petites unités gérées pour la plupart par les artisans. Elle ne répond qu'à une demande infime des artisans locaux ; environ 10 % des besoins d'après le président de la fédération des artisans. Ce n'est qu'en 2008 qu'un grand magasin de pièces détachées est implanté dans ce carrefour au niveau de la gare routière. Le potentiel commercial autour de la fonction automobile est sous valorisé à Diamniadio malgré l'ancienneté des unités artisanales qui continuent à s'approvisionner principalement à Dakar et à Rufisque.

C'est dans la vente de fruits et de légumes que Diamniadio a réussi à assurer la fonction de pôle de vente et de redistribution commerciale. C'est à travers cette activité que s'exprime pour le moment le mieux la fonction commerciale de Diamniadio⁴⁹, avec le développement d'un réseau d'approvisionnement et de distribution. D'abord auprès des agro-industries du périurbain dakarois pour le haricot et le melon et parfois la tomate, puis élargi progressivement à la zone de Pout pour le melon et la mangue, ensuite à la région du fleuve pour la tomate, au Sénégal oriental pour la banane et enfin le Maroc par l'intermédiaire de la Mauritanie pour la clémentine, ainsi s'est progressivement constituée une véritable filière d'approvisionnement et de commercialisation des fruits et des légumes autour du carrefour de Diamniadio. Dans cette branche, Diamniadio a réussi à devenir un véritable centre de distribution du melon, de la tomate et de la clémentine, une production qui provient directement des zones de production sans passer par l'intermédiaire du marché dakarois. Cette position de carrefour a favorisé l'implantation de grossistes qui écoulent les produits des agro-industries des Niayes impropres à l'exportation en alimentant les détaillants présents dans la localité, voire dans l'agglomération dakaroise et dans les autres régions du Sénégal. Toutefois, les investissements ne sont pas à la hauteur de cette fonction commerciale de distribution autour des fruits et des légumes. Cette activité, malgré son rôle crucial dans l'économie locale, est, sur le plan des investissements, sous valorisée. Elle est pratiquée dans des conditions précaires. La table, la balance, la calculatrice, le cahier, les chaises constituent l'essentiel du mobilier localisé soit sous l'arbre, soit dans une tente. Parmi les 6 grossistes, un seul spécialisé dans la banane dispose d'une chambre froide aménagée dans un local commercial loué. Les autres sont localisés sur des emplacements en plein air où une baraque à moitié ouverte sur les côtés sert d'abri au soleil.

Cet ancrage spatial précaire des unités de réception et de redistribution se retrouve aussi chez celles spécialisées dans la vente en détail de fruits et de légumes. Cette dernière, principale activité d'insertion socioéconomique des femmes, est saturée à Diamniadio au point que « de nombreuses femmes se reconvertissent vers d'autres activités comme la restauration, la collecte de fer dans les régions intérieures du Sénégal pour les vendre à une unité industrielle de la localité » d'après la présidente de FECYS, la mutuelle d'épargne et de crédit des femmes.

Quoique rentable et porteur⁵⁰, le commerce des fruits et légumes est sous valorisé à Diamniadio. Il est pratiqué dans des conditions d'insécurité liée à la localisation à côté de la

⁴⁹ L'absence à Diamniadio de grossistes spécialisés dans la distribution de produits alimentaires de base est surprenante. Malgré sa situation de carrefour, Diamniadio ne sert pas de point de redistribution de ces produits vers les autres localités environnantes, voire au-delà. Alors que ce type d'activité est très développé à Sangalkam, surtout à Bambylor.

⁵⁰ Les vendeuses de fruits et légumes en détail que nous avons enquêtées ont avancé des possibilités d'épargne mensuelle comprise entre 50 000 et 150 000 francs Cfa.

route d'une part, et à l'exercice de l'activité, d'autre part. Des unités spécialisées dans la vente de détail sont souvent heurtées par les véhicules en dérapage. Les femmes à la tête de ces unités doivent céder les abords de la route à chaque passage du cortège Présidentiel, ce qui correspond à une journée de travail perdue. L'activité commerciale dominante à Diamniadio souffre de la faiblesse des investissements. Ceci a un fort lien avec les pratiques de ces acteurs. La fonction d'insertion socioéconomique de cette activité est d'une importance capitale. De nombreuses femmes de Sebikhotane et de Diamniadio de même que les nouvelles migrantes en résidence dans ces localités, dépendent de ce commerce.

Photo 15 : Le secteur des grossistes en fruits et légumes à Diamniadio



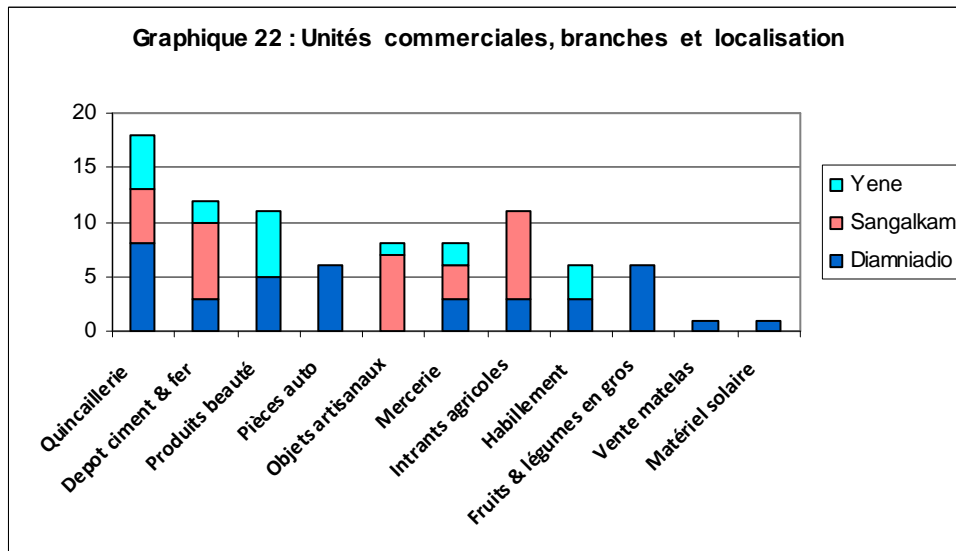
Le melon et la pastèque sont exposés dans des conditions précaires

Photo 16 : Le commerce de fruits et légumes de détails à Diamniadio



Une activité sans risque presque exclusivement exercée par les femmes.

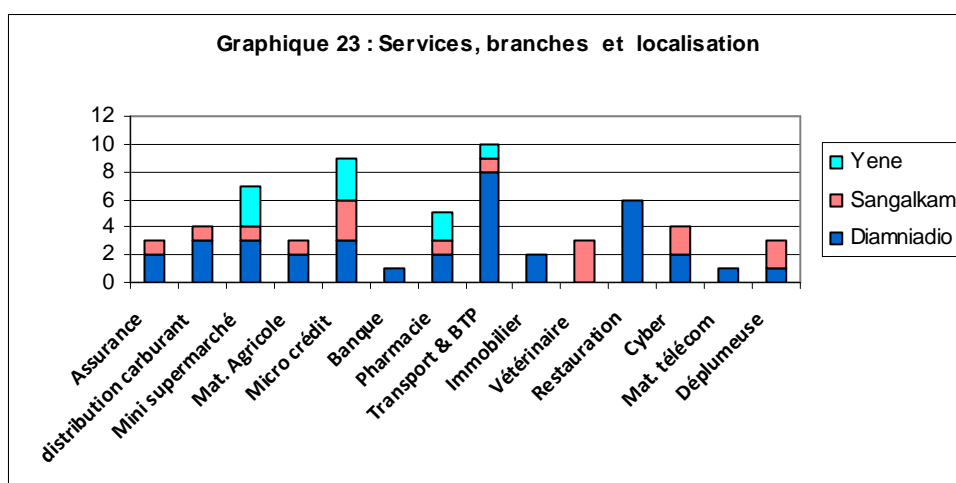
C'est autour du carrefour de Diamniadio que cette activité de grossiste en fruits et légumes s'est développée. À Sangalkam, il n'y a pas de grossiste intermédiaire. Ainsi, à Keur Ndiaye Lô, c'est l'agro-industrie, la SEPAM, qui fournit directement aux commerçantes qui vont écouler les produits dans les marchés dakarois. L'activité commerciale autour des matériaux de construction souffre des effets du blocage foncier à Diamniadio, ce qui se répercute aussi sur l'artisanat de production, notamment la menuiserie. Par contre, ce commerce est en expansion à Sangalkam et à Yene.



Comparé à l'artisanat et au commerce, les services et les activités industrielles sont les secteurs d'activités qui ont le plus émergé au cours de ce nouveau millénaire.

1.3. Des services en expansion : un changement de profil

L'offre de services commerciaux du périurbain dakarois a connu une évolution notoire dans ce millénaire. Les unités de services sont dans une dynamique d'expansion et de diversification de l'offre du secteur. Mis à part les services spécialisés dans les transports, l'agriculture, le micro crédit, la pharmacie et la restauration, l'essentiel des unités périurbaines s'est installé au cours de cette décennie. Même pour les services comme la restauration, l'apparition d'unités d'un niveau de confort plus élevé offrant un service de meilleure qualité est postérieure à l'année 2000. Ce dernier point n'est valable qu'à Diamniadio et à Sangalkam. Dans le carrefour de Diamniadio, l'arrivée de nouveaux services (l'assurance, la banque, les mini supermarchés et d'unités de restauration plus confortables) a accompagné le développement de la localité pour répondre à de nouveaux besoins. Les services immobiliers et vétérinaires sont à Sangalkam. Les garages et les dépôts des entreprises de transport et de travaux publics sont principalement à Diamniadio (graphique 23) même si de nouvelles implantations s'observent à Sangalkam. Les choix de localisation des unités de Sangalkam sur des vergers arboricoles sont à ce titre révélateur de l'évolution des usages de cet espace.

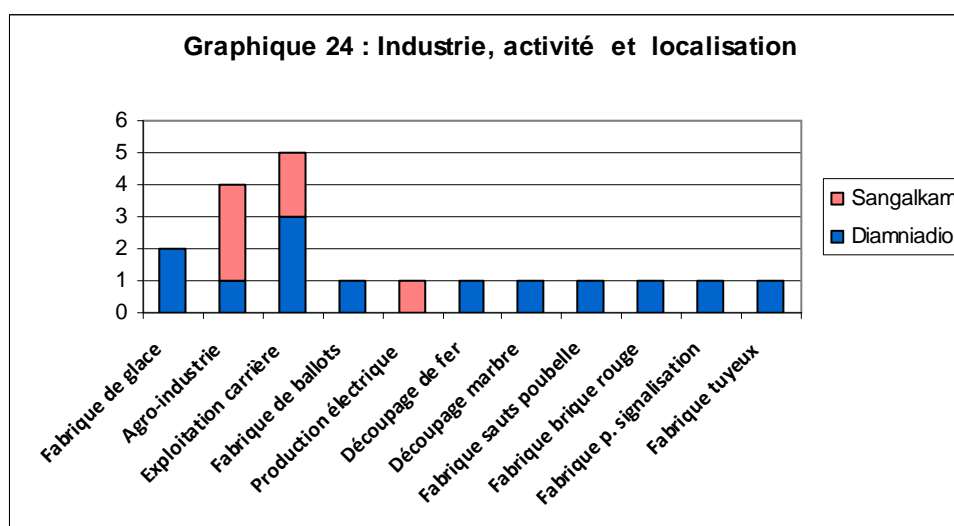


Au même titre que les services, l'activité industrielle se développe progressivement dans l'espace périurbain dakarois sur la base de relations plus géographiques que sociales.

1.4. Un tissu industriel hétéroclite en gestation

Les activités industrielles sont en plein essor dans le périurbain dakarois. Dans les 3 zones d'études, parmi les 21 unités industrielles recensées, outre les 3 agro-industries, les 2 carrières de sable et la centrale électrique « *Kounoune Power Sa* » de Sangalkam, l'activité industrielle est localisée à Diamniadio (graphique 24). Ce tissu industriel regroupe 2 profils d'industries⁵¹. D'une part, les unités industrielles dont la localisation à Diamniadio est d'ordre géostratégique. Il s'agit pour elles de se positionner sur ce carrefour pour avoir un accès facile vers les autres régions du Sénégal. La production de ces unités vise principalement le marché sénégalais. Le choix de Diamniadio repose sur une rationalité purement économique. Diamniadio est une localisation intermédiaire pour ces unités de production. L'enjeu est également d'anticiper le développement industriel préconisé par l'État à Diamniadio où le foncier est plus accessible que dans l'agglomération dakaroise. Ces facteurs expliquent le caractère hétéroclite du tissu industriel du périurbain. D'autre part, les unités de production dont l'installation est liée à l'exploitation d'une ressource locale. Dans cette catégorie nous avons les entreprises spécialisées dans l'exploitation des carrières marno-calcaire du plateau de Bargny et de sables de Sangalkam et certaines agro-industries. L'existence et la localisation de ces unités de production sont souvent conditionnées par la ressource locale.

L'activité industrielle est un secteur en expansion à Diamniadio. L'aménagement en cours d'un centre de production artisanale et d'une zone industrielle est en train de conforter l'avenir industriel de ce carrefour. De nouvelles implantations sont en cours dans le domaine industriel de l'APROSI (Agence pour la Promotion des Sites Industriels). En juillet 2008, 70 entreprises⁵² ont déjà acquis les terrains nécessaires à l'aménagement de leur unité industrielle parmi les 250 susceptibles d'être agréés dans cette zone industrielle. Cependant, une seule unité industrielle spécialisée dans la fabrication de sauts de poubelles, est pour le moment en activité dans la zone de l'APROSI.



Un tissu industriel hétéroclite se développe autour du carrefour de Diamniadio. Il participe à l'expansion de l'économie locale. Toutefois, cette dernière est dans des trajectoires et des dynamiques qui sont propres aux différents secteurs, voire aux branches d'activités. Ce qui

⁵¹ La loi n°2004-12 du 6 février 2004 portant code des investissements au Sénégal définit dans son article premier l'entreprise comme « toute unité de production, de transformation et/ou de distribution de biens ou de services à but lucratif, qu'elle qu'en soit la forme juridique, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale »

⁵² Données recueillies le 8 juillet 2008 à Dakar auprès de la responsable du service commercial de l'APROSI

mérite que l'on s'interroge sur les modalités d'insertion sociale de ces activités économiques dans le périurbain dakarois. Ce à quoi nous allons nous consacrer après avoir étudié l'autre aspect de l'économie périurbaine à savoir l'activité touristique et de loisirs.

2. Le tourisme en milieu périurbain : dynamique d'un secteur économique

Dans les 3 zones d'études, l'économie touristique est localisée à Yene, dans la Petite Côte⁵³. La situation de carrefour de Diamniadio n'a pas encore favorisé le développement d'unités de réception hôtelière. Dans l'axe de Yene, Toubab Dialaw est le haut lieu touristique où sont localisées la presque totalité des unités. Comment cette économie touristique s'est développée ? Qu'est-ce qui caractérisent ces unités ? Qu'elle offre touristique ces dernières proposent ? Quelle est la clientèle de ces unités touristiques ?

2.1 Des résidences secondaires aux villages de vacances enfin aux hôtels

L'économie touristique de Yene a emprunté une dynamique d'évolution lente. Le développement des résidences secondaires a favorisé l'émergence de cette économie. Les résidences secondaires ont été progressivement transformées soit en villages de vacances, soit en hôtels. Jusqu'en 2000, l'essentiel des unités de Toubab Dialaw est dans cette dynamique d'émergence. C'est d'abord autour du noyau du village de Toubab Dialaw que ces activités touristiques se sont implantées pour ensuite s'étendre à la plage en face du rocher et enfin le long de la bande côtière et de la route. Ainsi, 3 parmi les 7 unités les plus importantes sont contiguës au noyau villageois. Il s'agit de la « Source Ndiambalane », de « La Mimosa » et du « Sobo Badè », qui de par leur contiguïté, forment le secteur touristique le plus animé de Yene à cause de cette proximité.

Cette entreprise a débuté grâce à Gérard Chenet⁵⁴, un poète d'origine haïtienne, qui voue une certaine admiration pour le premier Président de la République du Sénégal, Léopold Sédar Senghor, au point de lui dédier un poème dans ses derniers recueils de poésies. Il s'est installé à Toubab Dialaw dans les années 1970 pour y écrire ses poèmes. C'est ainsi qu'il transforma progressivement, à partir de 1992, avec son ex-épouse, sa résidence secondaire puis principale en un village de vacances, le « *Sobo Badè* » – soyez les bienvenus en vodou –, premier hôtel de Yene parmi les unités encore présentes dans cette collectivité locale. Le « *Sobo Badè* », village de vacances agréé en 1992, a joué le rôle de pionnier. Ensuite c'est le tour de « *l'Escale* » fondé par un professionnel de l'hôtellerie et de la restauration. Ce dernier, après des séjours temporaires à Toubab Dialaw dès 1987 en tant que propriétaire d'une résidence secondaire, une fois arrivée à la retraite, a projeté de transformer celle-ci, avec sa femme, en un village de vacances en 1995. Le « *Sobo Badè* » a également favorisé l'implantation d'un nouveau village de vacances. Après 4 ans d'activité, son propriétaire invite Germaine Acogny, une danseuse, ancienne directrice de Mudra Afrique, une école de danse fondée par Maurice Béjart et Léopold Sédar Senghor à Dakar en 1977. Après Mudra Afrique, elle décide de continuer ses activités de danses dans le Sud du Sénégal. Les problèmes de la Casamance l'ont conduite à accepter l'offre du propriétaire du « *Sobo Badè* » pour se produire à Toubab Dialaw entre 1994 et 1996. Le charme de Toubab Dialaw et sa proximité avec Dakar ont convaincu Germaine Acogny qui décide d'y ouvrir avec son mari, Helmut Vogt, un centre international de Danses Traditionnelles et Contemporaines Africaines. Ainsi a vu le jour en 1999 le village de vacances « *Jant Bi* », le soleil en wolof. Cette invitation faite à Germaine a permis non seulement de renforcer l'activité culturelle et artistique à Toubab Dialaw, mais

⁵³ Le décret n° 76-840 du 24 juillet 1976 a défini la zone de la Petite Côte, qui s'étend de Sendou, un village devenu quartier de la commune de Bargny dans le département de Rufisque, à la pointe de Sangomar dans la région de Fatick. D'un périmètre de 660 km², la Petite Côte est essentiellement située dans la région de Thiès.

⁵⁴ Il a travaillé sous la Présidence de L. S. Senghor au ministère de la Culture du Sénégal.

également au « *Sobo Badé* » de s'agrandir.

Les unités hôtelières font leur apparition à partir de 1997. Il s'agit d'abord de « La Mimosa » et « Chez Paolo » et ensuite « *La Source Ndiambalane* », propriété d'un natif du village. Sur la propriété familiale est bâti, en 1996, un « cabanon » abritant un restaurant et 5 chambres louées le week-end. À partir de 2000, le « cabanon » est transformé en un hôtel, « *La source Ndiambalane* ». Ce développement des villages de vacances et d'hôtels s'est accompagné de l'apparition d'unités de restauration à la plage de Toubab Dialaw. Enfin, c'est en 2005 que Toubab Dialaw accueille une structure hôtelière de 4 étoiles, « Iris Hôtel », qui s'inscrit dans une autre dynamique de création que celle connue jusqu'à cette période. Elle est jusqu'ici la plus importante unité touristique à Yene. C'est sur la base d'initiatives privées que s'est développée cette économie touristique à Toubab Dialaw sans qu'aucune initiative publique ne l'accompagne si ce n'est l'installation d'une brigade de gendarmerie en décembre 2006⁵⁵. Même avec l'arrivée d'Iris hôtel, il est toujours question d'unités touristiques de taille modeste réalisées sans la contribution de capitaux privés internationaux.

2.2 Des unités touristiques de taille modeste

En 2009, les unités touristiques de Toubab Dialaw ont une capacité d'accueil de 298⁵⁶ lits répartis dans 156 chambres. Cette offre de chambres est fournie par des hôtels, des villages de vacances et des restaurants qui disposent de chambre d'hôtes⁵⁷. La plus importante, l'Iris hôtel a une capacité d'accueil de 44 chambres (graphique 25). Ce qui correspond à 60 lits soit autant que le « Sobo Badè », avec ses 34 chambres, et moins que « Jant Bi », 70 lits répartis dans 22 chambres⁵⁸ alors que la « Source Ndiambalane » en compte 26. L'Escale, le plus petit village de vacances, a une capacité d'accueil de 5 chambres. Les unités touristiques de Yene sont de taille modeste.

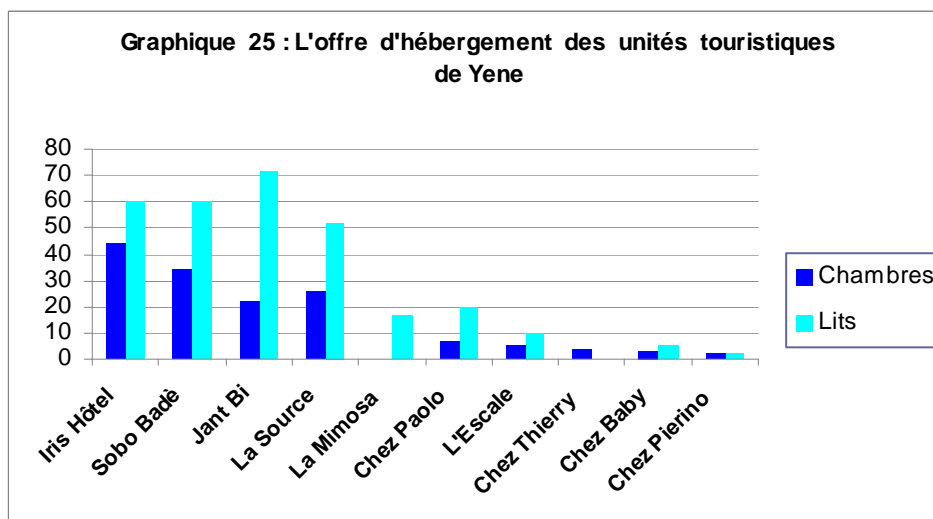
Au niveau du confort, mis à part l'Iris hôtel, une catégorie 4 étoiles avec des suites, les villages de vacances et les autres hôtels ont 3 étoiles. La clientèle locale est majoritaire dans la fréquentation des unités touristiques de Toubab Dialaw contrairement aux unités du reste de la Petite Côte, notamment dans la zone de Mbour à Saly, où la clientèle est à dominante étrangère. L'espace « Sobo Badè » offre même un tarif étudiant.

⁵⁵ Cependant, Ciss (1983) a souligné l'importance de l'aménagement (en 1978) de l'axe Dougar-Toubab Dialaw dans le développement des résidences secondaires, donc du tourisme à Yene.

⁵⁶ Le Centre Mampuya, une structure d'accueil localisée dans l'arrière pays de Toubab Dialaw spécialisée dans la protection de l'environnement, l'hyppocampement et le restaurant « Le Dialaw » ne sont pas comptabilisés. Pour la première, après plusieurs reports de rendez-vous, la propriétaire n'a pas voulu répondre au questionnaire. Quant à l'hyppocampement, nous ne la considérons pas comme une véritable unité touristique. Ses activités se limitent à l'accueil de groupes qui louent l'unité – 10 chambres pour 20 lits - pour une période déterminée et en dispose en se prenant à charge. Le propriétaire est à Dakar, un gardien est juste sur place pour servir d'intermédiaire et d'accueillir les nouveaux venus. Enfin, « Le Dialaw » est un restaurant vietnamien ouvert en 2007. Le propriétaire n'a pas voulu répondre au questionnaire.

⁵⁷ Il faut souligner l'existence d'au moins 600 résidences secondaires à Yene lesquelles abritent des chambres d'hôtes potentielles.

⁵⁸ L'offre de lits de « L'École des Sables » vise d'abord à accueillir les stagiaires de la compagnie « Jant Bi ».



S'agissant de l'offre de services des unités de Toubab Dialaw, l'accent est mis plus sur les activités culturelles et artistiques que sur celles balnéaires.

Une offre de services centrée sur les activités artistiques et culturelles

L'offre de services des structures d'accueil autour de Toubab Dialaw met l'accent plus sur les activités artistiques et culturelles que balnéaires (graphique 26). Pour l'offre culinaire, mis à part les unités spécialisées – la pizzeria chez Paolo et la cuisine vietnamienne chez « Le Dialaw » par exemple – les menus allient cuisine sénégalaise et plats internationaux avec des dominantes selon l'origine de l'entrepreneur. Sur l'aspect international, la cuisine européenne, notamment française, avec parfois des touches haïtienne, italienne, est dominante. À ce niveau seul l'espace « Sobo Badè » se distingue en proposant une cuisine végétarienne.

Sur les plans artistiques et culturels, l'espace « Sobo Badè » et « Jant Bi » sont les symboles de cette vie culturelle et artistique à Yene. Poète, sculpteur et dramaturge, le propriétaire du « Sobo Badè » a fait de cette unité un lieu avant tout d'expression culturelle et artistique. Plus de la moitié de ses employés s'activent dans ce domaine. « Jant Bi » est plus une structure de formation en art du spectacle qu'hôtelière. L'activité hôtelière est une stratégie de pérenniser la structure, de la maintenir en activité de même que l'accueil de séminaires autour de la culture hors des périodes de formation. L'organisation annuelle de stages de formation professionnelle sous forme d'internat en 3 mois dans la danse traditionnelle et contemporaine africaine constitue l'activité principale de « Jant Bi ». Cette formation, axée sur les techniques⁵⁹ d'expression corporelle, la chorégraphie et la scénographie, cible des danseurs⁶⁰ semi-professionnels et les professionnels du milieu artistique et de la culture du continent. Les stagiaires – une vingtaine de presque toutes les nationalités africaines - sont pris en charge par « *Jant Bi* », une association à but non lucrative, au cours de leurs séjours et logent dans les 3 villages de l'école. Des compagnies de danse internationales sont également accueillies – par exemple la compagnie « *Kota Yamazakiki's fliud hug hug Co* » du japonais Kota Yamazaki⁶¹ - à l'Ecole des Sables. La compagnie « Jant Bi » réalise des chorégraphies, l'occasion de faire des tournées internationales. Une dynamique culturelle et artistique se développe à Toubab Dialaw autour des activités touristiques. Dynamique à laquelle participe les autres unités à

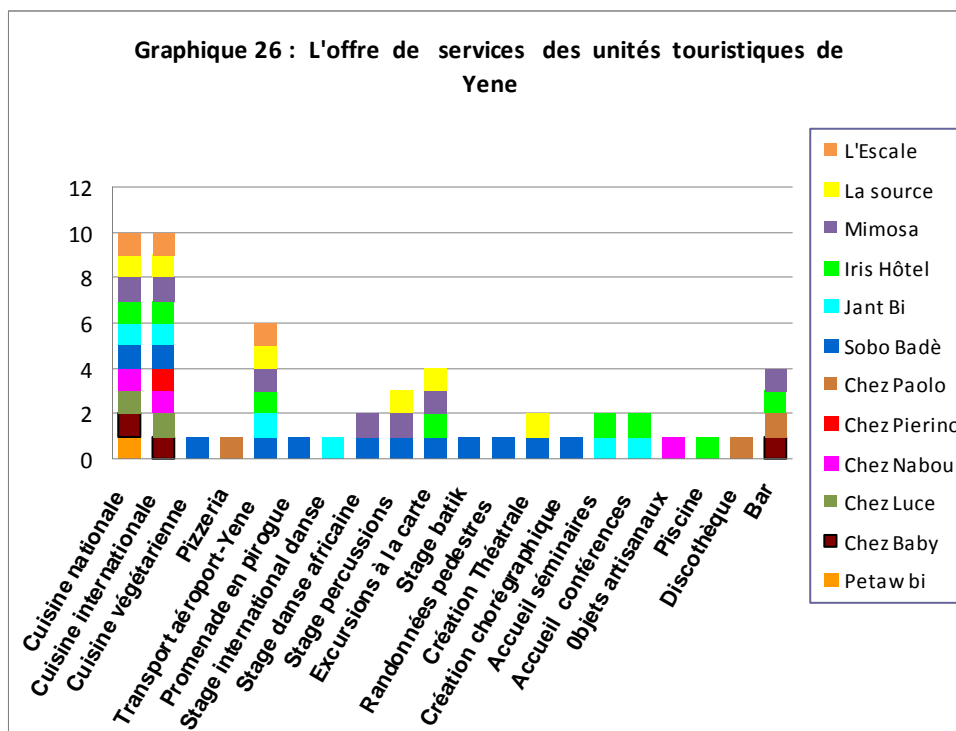
⁵⁹ Germaine Acogny a créé sa propre technique de danse africaine contemporaine. Pour plus d'informations cf. son livre « Danse Africaine » paru en 1980.

⁶⁰ L'Ecole tente progressivement de l'élargir à la diaspora africaine et à tous les continents.

⁶¹ Ce fut l'occasion pour les deux compagnies de produire une chorégraphie commune, Fagalaa, « l'expression par la danse de l'absurdité du génocide et de la tragédie du Rwanda », d'après la plaquette de présentation de la chorégraphie

travers leurs services.

L'organisation de séminaires et de conférences est proposée par Iris hôtel. Pour pallier la faible accessibilité de Yene, les unités hôtelières proposent un service de transport aller-retour entre l'aéroport de Dakar et Toubab Dialaw. La visite de Gorée en pirogue ou une promenade en mer fait partie des services de même que la découverte de l'arrière pays à cheval. Le « *Sobo Badè* » dispose à ce titre d'une antenne, dans l'arrière pays de Toubab Dialaw, spécialisée dans l'équitation et le tourisme de découverte en pleine nature. Le service de discothèque proposé par Chez Paolo, est d'une importance considérable surtout pour les villageois dans une collectivité locale où les jeunes ne disposent d'aucun espace socioculturel qui leur est dédié.



Quoique de taille modeste, les unités de Toubab Dialaw proposent une offre assez diversifiée dont la consommation suppose la disponibilité d'un personnel censé le garantir, ce qui nous renvoie aux actifs de l'économie non agricole périurbaine.

B. Les actifs : sexe, statut économique et ancrage résidentiel

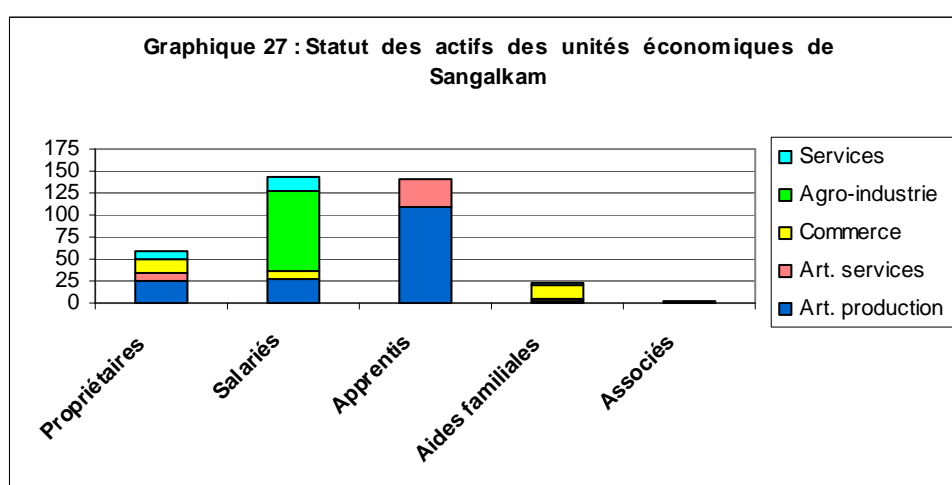
Outre la question du statut des actifs, de leur sexe, de leur âge et de leur distribution dans les différents secteurs d'activité, c'est sur leur ancrage résidentiel périurbain, notamment les entrepreneurs, que l'analyse se focalise pour appréhender l'attractivité résidentielle des localités auprès de ces derniers.

1. Statut économique des actifs dans les unités périurbaines

L'observation du statut économique des actifs des unités économiques montre des différences selon la localisation. Ils sont pour la plupart des salariés à Sangalkam. Dans le centre communal de Diamniadio, ce sont les services et l'industrie qui pourvoient ce type d'emploi. Enfin à Yene, le salariat est concentré dans le tourisme. Le poids considérable des apprentis ressort aussi bien à Diamniadio qu'à Yene. La distribution des actifs salariés dans les différents secteurs d'activité est révélatrice du profil des unités économiques.

1.1. Sangalkam : des actifs plutôt salariés

Les salariés sont majoritaires dans les actifs des unités économiques de Sangalkam (graphique 27). Leur proportion est de 39 % parmi l'ensemble des actifs de celles-ci. L'agro-industrie en est le principal fournisseur avec 61.8 % des actifs salariés. Elle est suivie par l'artisanat de production avec 18.1 %. Ces emplois dans l'artisanat sont principalement le fait des boulangeries. C'est aussi le cas à Yene et à Diamniadio. Mis à part l'activité de boulangerie, seules 2 unités artisanales localisées à la cité-village Mbaba Guissé ont fait appel à des actifs salariés. L'une, une unité de menuiserie métallique, a un salarié tandis que l'autre est spécialisée dans la couture. Le fonctionnement de cette dernière repose exclusivement sur le salariat. Une enseignante a ouvert l'unité en recrutant 3 salariés sur un investissement initial d'un million de francs Cfa. La propriétaire n'est pas un professionnel du secteur. Les services concentrent 14.1 % des salariés. Le commerce vient en dernière position en faisant appel souvent à des aides familiales.

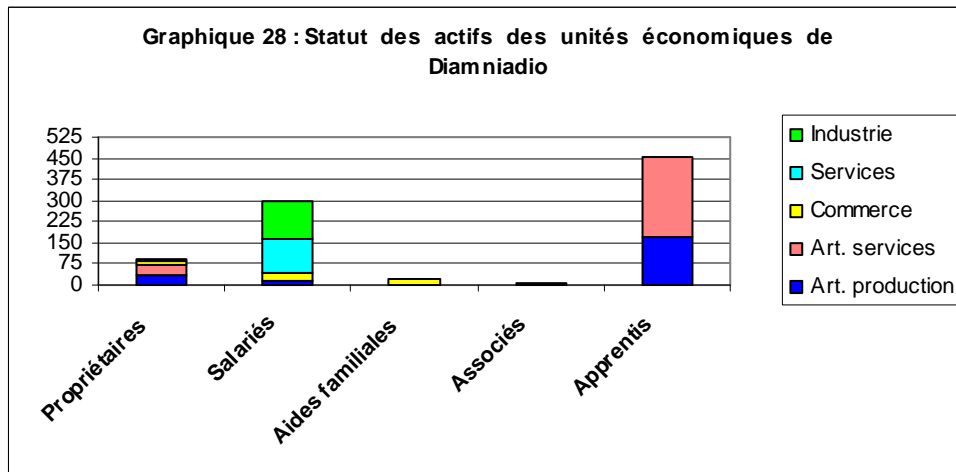


Cette prédominance des salariés parmi les actifs des unités de Sangalkam n'est pas la règle partout. Les actifs de Diamniadio sont pour la plupart des apprentis, ce qui révèle le poids considérable de l'artisanat dans cette localité.

1.2. Diamniadio : des emplois concentrés dans les services et l'industrie

La distribution de l'emploi salarié dans les unités économiques de Diamniadio est révélatrice du profil de ces dernières (graphique 28). L'artisanat ne concentre que 3.5 % des salariés de Diamniadio alors qu'il est de loin dominant en termes d'unités et d'actifs. C'est la nouvelle boulangerie qui offre ses emplois. Sur les 874 actifs des unités de Diamniadio, 559 s'activent dans l'artisanat soit 63.9 %. Les unités artisanales fonctionnent que grâce à des apprentis qui représentent 52 % des actifs de Diamniadio et leur patron 7.1 %. Elles sont encore loin du stade de micro entreprise. L'industrie⁶² fournit 45.3 % des salaires, les services 40.25 %, l'artisanat de production 9.4 %. En 2008, Relais Sénégal, grâce à ses 61 salariés, est le premier employeur parmi les unités économiques non agricoles de Diamniadio. Le commerce ne propose que 5 % des emplois salariés. Le poids des aides familiales, principalement actives dans le commerce, est faible à Diamniadio comparé à Sangalkam et à Yene soit 2.4 %. Les salariés ne représentent que 34 % des actifs des unités économiques de Diamniadio.

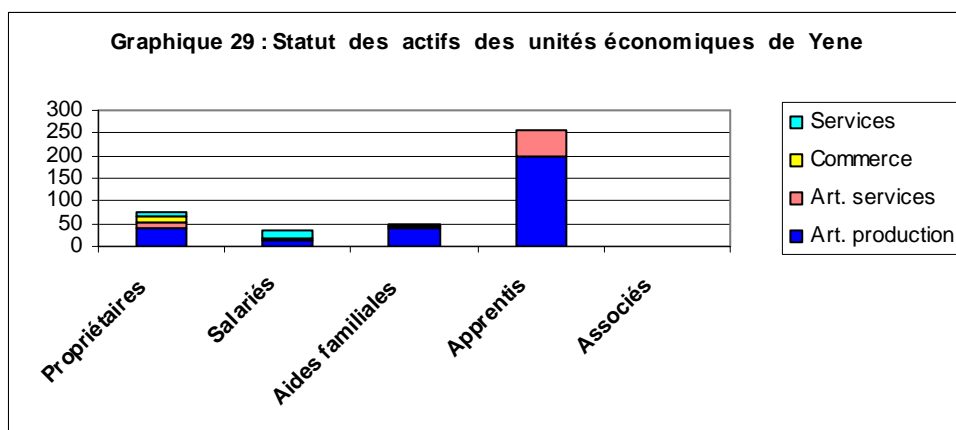
⁶² Seuls les actifs de 5 unités de production industrielles sont comptabilisées ; Relais Sénégal Suarl, la fabrique de glace localisée dans le centre de Diamniadio, Biogen SA, Sodiaplast et l'usine de fer, NELL STELL Sénégal.



Le poids des services dans l'emploi salarial révèle le changement du profil des unités de ce secteur.

1.3. Yene : un impact salarial très faible

L'impact salarial des usages productifs est faible à Yene. Les salariés ne sont que 8 % des actifs. La moitié de ces actifs salariés travaillent dans les services, le micro crédit et le mini supermarché de Yene Guedji (graphique 29). Les salariés des services sont des autochtones résidants, ce qui n'est pas le cas pour l'artisanat. Le commerce n'emploie que 4 salariés alors que l'artisanat de production, notamment la boulangerie en offre. En dehors de cette branche artisanale, c'est une unité de menuiserie ébénisterie implantée à Yene Kelle qui emploie 2 salariés. Les apprentis représentent 58 % des actifs de Yene. Les aides familiales, concentrées dans l'artisanat de production et le commerce, sont plus nombreuses que les propriétaires, soit respectivement 18 % et 15 %.



L'artisanat est bien ancré dans sa fonction de formation socioprofessionnelle aussi bien à Sangalkam, à Diamniadio qu'à Yene. Même au niveau régional, les salariés ne sont que 7.2 % des actifs des unités artisanales. Dans le département de Rufisque, les emplois permanents dans l'artisanat représentent 1.6 % des actifs tandis que les emplois temporaires 4.8 %. Il n'y a donc pas sur ce plan une différence entre milieux urbain et périurbain en matière d'emplois salariés dans les unités artisanales. Quel est le poids des femmes dans l'économie périurbaine ?

2. Les femmes dans les usages économiques productifs

Les actifs des unités économiques non agricoles sont essentiellement de sexe masculin. Le poids des femmes est fonction des secteurs d'activités et de la localisation. Cependant, elles sont présentes tant en tant qu'entrepreneurs que salariées, apprenties, aides familiales et associées.

2.1 Les femmes dans la création d'unités économiques

Dans l'artisanat de production, les femmes sont à l'origine de 10 % des unités artisanales de Sangalkam contre 4.7 % à Yene. Elles sont, dans ce domaine, inexistantes à Diamniadio. Dans l'artisanat de services, elles ont créé respectivement, à Yene, à Diamniadio et à Sangalkam, 38 %, 22 %, et 14 % des unités. Elles tiennent principalement les salons de coiffure.

Dans l'entrepreneuriat, le commerce attire plus les femmes de Diamniadio que les autres secteurs d'activité. Dans ce secteur, les femmes sont plus actives à Diamniadio où elles sont à l'origine de 39 % des unités contre 21 % à Yene et 18 % à Sangalkam. Les femmes entrepreneurs s'activent principalement dans la vente de fruits et de légumes à Diamniadio, sinon l'habillement, les produits de beauté et la mercerie pour tout le périurbain. Dans les services, les femmes sont à part égale à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene avec 25 % des créations d'unités. Elles sont d'ailleurs les précurseurs des mini supermarchés à Diamniadio en dehors des stations d'essence et à Sangalkam. Ce type de création est par contre entièrement le fait des hommes à Yene. Les femmes sont également à la tête de la plupart des unités de restauration. Cette distribution préférentielle des entrepreneurs féminins dans certains secteurs et branches d'activités plutôt que dans d'autres s'observe également lorsqu'il s'agit de mesurer leur poids dans l'ensemble des actifs à ces niveaux.

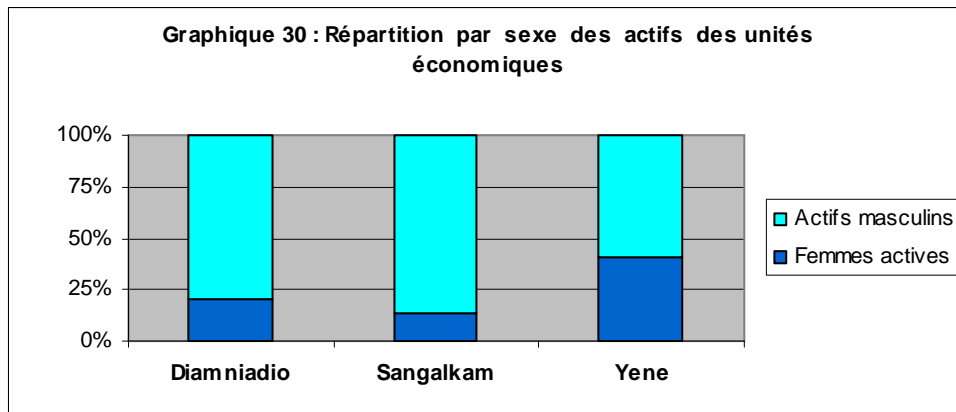
2.2 Les femmes dans le fonctionnement des unités économiques

Les femmes représentent moins du 1/3 des actifs des unités économiques, une proportion variable selon la zone considérée. C'est à Yene que la proportion des femmes actives est la plus importante, avec un pourcentage au dessus du tiers des actifs, soit 41.5 %. Elles représentent le 1/5 des actifs des unités de Diamniadio⁶³. Sangalkam compte le moins de femmes⁶⁴ actives dans les unités économiques non agricoles avec 14 %.

L'artisanat concentre plus que la moitié des femmes actives dans les unités économiques. Dans l'artisanat, les femmes s'activent dans la coiffure et la couture. Cette dernière est de plus en plus investie par les femmes comme apprenties, surtout à Yene. Après l'artisanat, les services mobilisent le plus d'actifs. En termes d'actifs, le commerce vient après les services à Yene alors qu'il est précédé par l'industrie à Diamniadio et à Sangalkam. Dans la localité de Diamniadio, la vente de fruits et de légumes en détail est une activité presque entièrement exercée par les femmes, lesquelles sont également bien présentes dans l'industrie. Plus de la moitié des employés de Relais Sénégal sont des femmes de Diamniadio et de Sebikhotane.

⁶³ Concernant Diamniadio, la prise en compte de l'ensemble des femmes actives dans la vente de détail de fruits et de légumes ramènerait leur part au dessus du tiers des actifs de cette localité.

⁶⁴ Ne sont retenus que les actifs permanents des unités, ce qui explique la faible proportion des femmes à Sangalkam quoique nombreuses dans l'agro-industrie, notamment dans le tri et le conditionnement. À titre d'exemple les femmes journalières de l'agro-industrie la SEPAM ne sont pas comptabilisées.



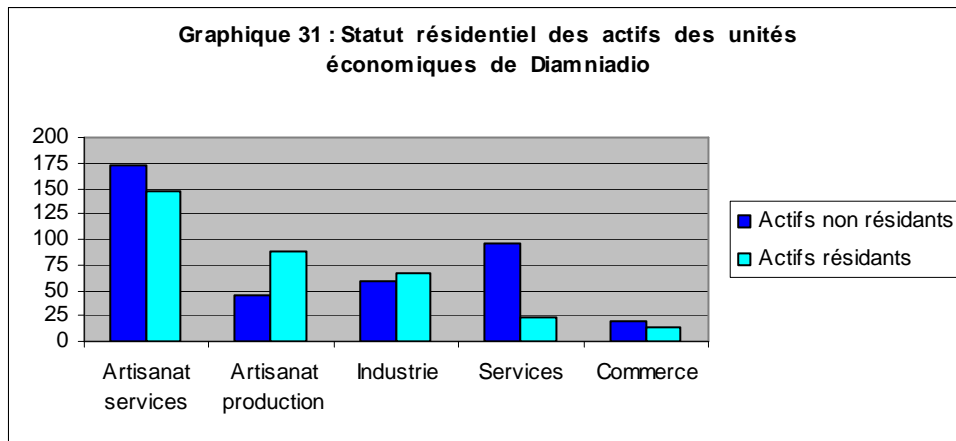
Qu'en est-il de l'ancrage résidentiel des actifs des usages productifs ?

3 Actifs et ancrage résidentiel dans le lieu de travail : des différentielles d'attractivité des territoires périurbains

L'analyse de la situation résidentielle des actifs des usages économiques productifs combinée à celle plus fine du statut résidentiel des propriétaires ou responsables à la tête des unités, montre des différentielles d'attractivité résidentielle qu'exercent Diamniadio, Sangalkam et Yene sur ces derniers. Des facteurs propres aux contextes locaux périurbains et aux secteurs d'activité influent dans l'ancrage résidentiel des actifs des unités économiques. Diamniadio apparaît comme une localité exerçant la moindre attractivité résidentielle sur les actifs de ses unités économiques.

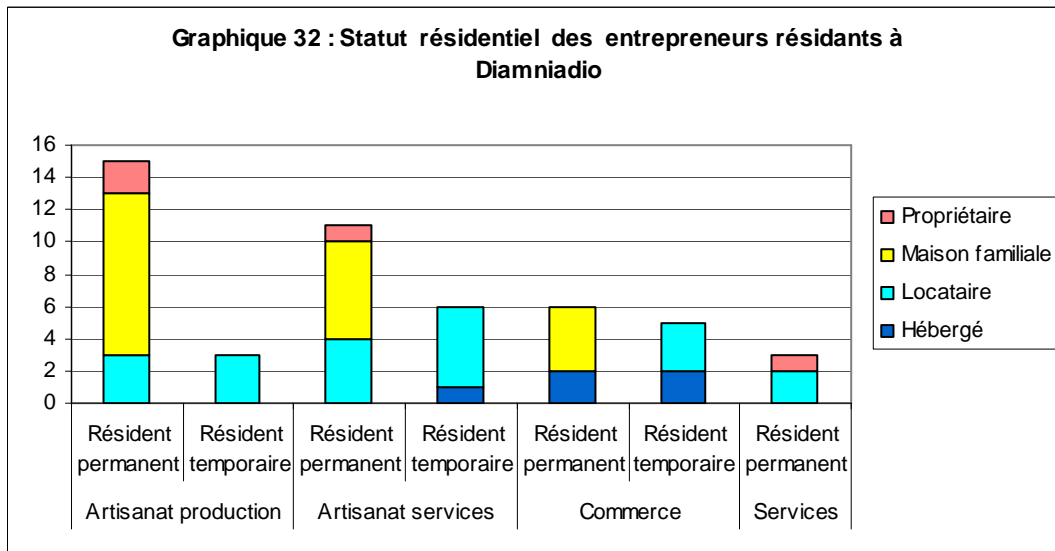
3.1. Diamniadio : une moindre attraction résidentielle sur les actifs

La moitié des actifs travaillant dans les unités économiques de Diamniadio ne résident pas dans la commune (graphique 31). Ils sont 77 % dans le commerce et 81 % dans les services. Même dans l'artisanat de services, les actifs non résidants sont majoritaires, avec 51 %. Le poids considérable des actifs résidants de l'industrie à Diamniadio annonce-t-elle une volonté des industriels de privilégier la main d'œuvre locale dans les emplois les moins qualifiés ? Le profil des unités de production industrielles – triage, fabrique de glace, fabrique de fertilisants agricoles, découpage de fer, fabrication de sauts poubelle - ayant fourni l'information sur leurs actifs cadre avec cette option dans la mesure où elles n'exigent pas un niveau de qualification très élevé. Il s'agit principalement d'emplois de main d'œuvre. Ainsi, Relais Sénégal, une entreprise œuvrant dans le social, dont l'activité porte sur le triage d'habits collectés en France et en Belgique et la fabrication de ballots, a privilégié la main d'œuvre locale. Outre les employés des unités industrielles, 66 % des actifs de l'artisanat de production résident à Diamniadio. Ces artisans résidants sont principalement des apprentis. Nombreux sont les entrepreneurs artisans à avoir loué des chambres pour leurs apprentis non originaires de la commune de Diamniadio et de ses environs. Un artisan spécialisé dans la mécanique générale de poids lourd loue 3 chambres ; les 2 à 15 000 francs Cfa la pièce et l'autre à 10 000 francs Cfa, pour ses 17 apprentis originaires de Bambey, dans la région de Diourbel. Il n'hésite pas en cas de surcharge de travail à partager une pièce avec eux.



Concernant les propriétaires gestionnaires ou les responsables des unités économiques, sur les 125 enquêtés 55 % ne résident pas à Diamniadio (graphique 32). Parmi les résidents, il faut distinguer les résidents temporaires de ceux permanents. Est résident temporaire l'entrepreneur qui réside dans la collectivité locale d'implantation de son unité économique sans son ménage et/ou sa famille proche qu'il rejoint qu'en fin de semaine, du mois, à l'occasion de fêtes, d'évènements imprévus ou autres dans son lieu de résidence principale. Ils sont 15 à opter pour ce choix résidentiel à Diamniadio. L'éloignement de la localité de résidence principale et/ou d'origine les y contraint souvent. « Je suis seul ici avec mes bagages ». C'est en ces mots qu'un artisan de production originaire d'un village du département de Thiès, situé dans les environs de la commune Khombole, résume sa situation de résident temporaire. Ces résidents temporaires sont 78.5 % à avoir le statut de locataire. L'autre proportion est constituée d'hébergés. Quant aux résidents permanents, 57 % logent dans la maison familiale ou conjugale et 26 % sont locataires de leur logement. Seuls 11 % de ces résidents permanents sont propriétaires de leur logement à Diamniadio. Les résidents permanents sont ceux pour lesquels la résidence principale est dans la localité d'implantation ou à défaut dans les autres établissements humains de la collectivité locale.

En mettant en corrélation le statut d'occupation du logement de l'entrepreneur résidant et son secteur d'activité, il apparaît qu'aucun commerçant n'est propriétaire de son logement à Diamniadio. Les commerçants résidents permanents n'ont pas eu recours à la location non plus. Ils privilégient la résidence dans la maison familiale ou l'hébergement. Pour l'entrepreneur s'activant dans les services à Diamniadio, il est soit propriétaire, soit locataire de son logement et réside de manière permanente. Quant à l'artisanat, quelques différences apparaissent entre les artisans de la production et ceux des services. Les premiers résident principalement dans la maison familiale alors que les seconds sont plutôt locataires. Sur le plan résidentiel, en termes de secteur d'activité, l'entrepreneur du commerce résidant à Diamniadio est plus dépendant tandis que celui des services est plus autonome.

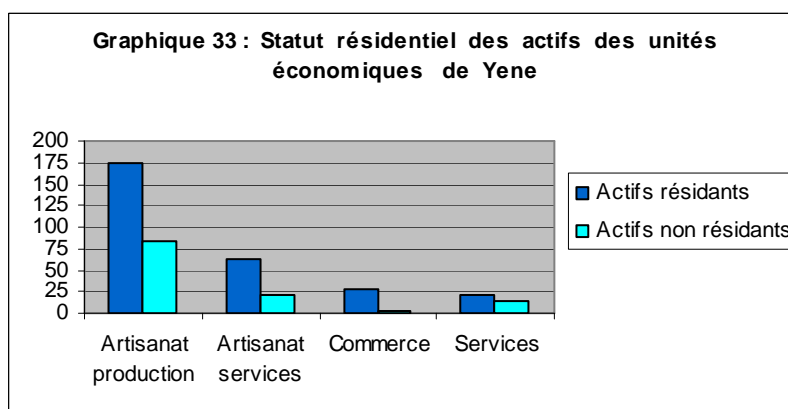


Sur le plan économique, Diamniadio est une localité attractive pour celui qui veut entreprendre. Elle l'est moins lorsqu'il s'agit de l'ancrage résidentiel. En termes résidentiel, Diamniadio retient très peu les entrepreneurs de ses unités économiques. Son accessibilité y est pour beaucoup. Diamniadio est bien desservie par les transports collectifs au point de permettre à la plupart des entrepreneurs qui s'y sont installés de faire les navettes quotidiennes entre leur lieu de travail et celui de leur résidence à défaut d'être véhiculés.

L'économie locale de Diamniadio, surtout les unités les plus importantes en termes d'investissement, sont le fait d'entrepreneurs non résidents et fonctionnent grâce à des actifs non ancrés sur le plan résidentiel. Ceci n'est pas étranger aux stratégies des entrepreneurs et de leur perception de Diamniadio. Nous le verrons dans le chapitre suivant. Sur le plan résidentiel Diamniadio est moins attractif pour les actifs de son économie locale que Sangalkam et Yene. Toutefois, à Yene, il s'agit plutôt d'un choix résidentiel sous contrainte.

3.2. Yene, un ancrage résidentiel sous contrainte

Dans l'axe de Yene les actifs résidents sont de loin majoritaires avec 70 % du total (graphique 33) de l'artisanat, du commerce et des services. Yene retient mieux les actifs de ses unités que Diamniadio. Toutefois, il est plutôt question d'un choix résidentiel sous contrainte à Yene. La situation et le statut résidentiel des entrepreneurs l'illustrent.



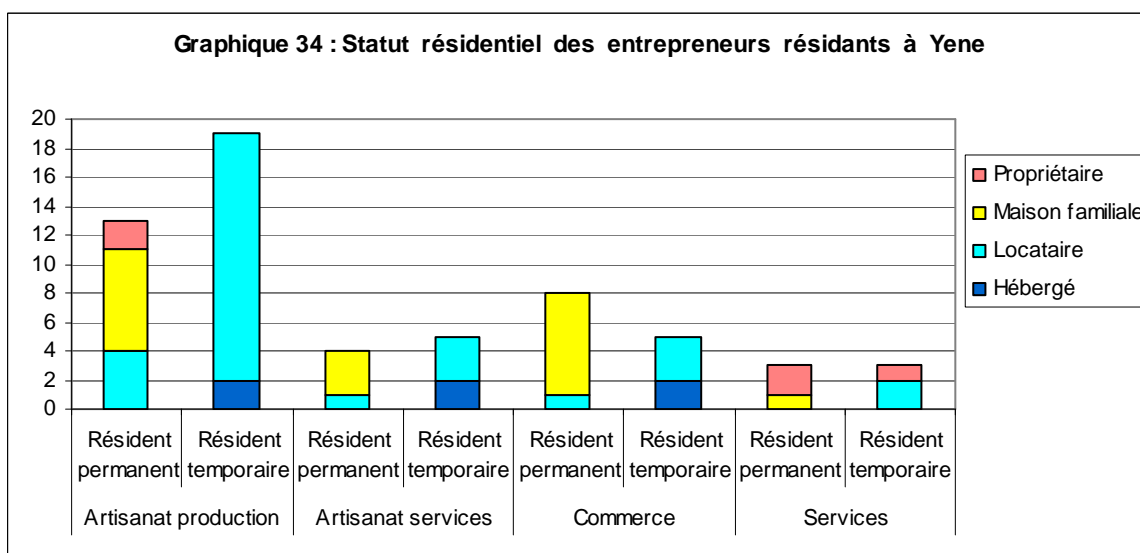
En effet, chez les entrepreneurs au cas où la résidence à Yene ne précède pas l'activité, elle est souvent conditionnée par cette dernière. Pour des raisons de sécurité, d'éloignement par rapport à leur localité d'origine et/ou de coût de transport, les entrepreneurs des unités

artisanales, commerciales et de services préfèrent résider sur place. Sur les 65 propriétaires d'unités économiques à Yene, 34 sont des résidents permanents soit 45 % et 31 – (41.5 %) - résident temporairement. Seuls 13.5 % ont fait le choix d'une résidence hors de Yene soit 10. La moindre accessibilité de Yene contraint de nombreux entrepreneurs à y résider d'où la forte proportion de résidents temporaires. Cette situation concerne plutôt les artisans et les commerçants.

Les résidents permanents, principalement des natifs de Yene, sont 64 % à résider dans la maison familiale, 21.3 % locataires et 14.3 % propriétaires (graphique 34). Les locataires sont des entrepreneurs qui sont venus accompagnés de leur(s) épouse(s) ou qui se sont mariés sur place. Des artisans allochtones de Yene se sont mariés à des natives. La femme reste souvent sur place, mais est parfois invitée à s'installer dans la localité d'origine comme c'est le cas d'un artisan originaire du village de Yadé dans la communauté rurale de Keur Moussa.

Les résidents temporaires ne sont pas originaires de Yene. Dans ce groupe, 80 % sont des locataires et les autres sont hébergés par des parents. Ainsi, si plus des 2/3 des artisans ne sont pas originaires de Yene, les non résidents ne représentent que 12.3 %. Les artisans couturiers recrutent l'essentiel de leurs apprentis, surtout les filles, à Yene. Cette pratique est le fait de ceux dont la localité d'origine est un peu éloignée, Touba par exemple. Pour les artisans originaires du département de Mbour, surtout dans les localités plus proches, les apprentis viennent dans l'ensemble hors de Yene et logent avec leur patron dans une pièce adjacente à l'unité. Un couturier de Ndiaga Niawe, village du département de Mbour, partage son logement, une pièce mitoyenne à l'unité, avec deux apprentis de son terroir natal parmi les 4 que compte son unité située à l'intérieur du village de Nianghal. Cette pratique est très répandue chez les entrepreneurs allochtones de Yene aussi bien dans l'artisanat que dans le commerce. En l'absence d'une pièce mitoyenne, l'unité est transformée en un dortoir la nuit. Le loyer est dans les 2 cas incorporé dans celui de l'unité.

La location l'emporte à Yene chez les entrepreneurs artisans. Les artisans des services n'ont pas encore accédé à la propriété résidentielle de même que les commerçants. Parmi les résidents temporaires seul un entrepreneur des services est propriétaire résidentiel.

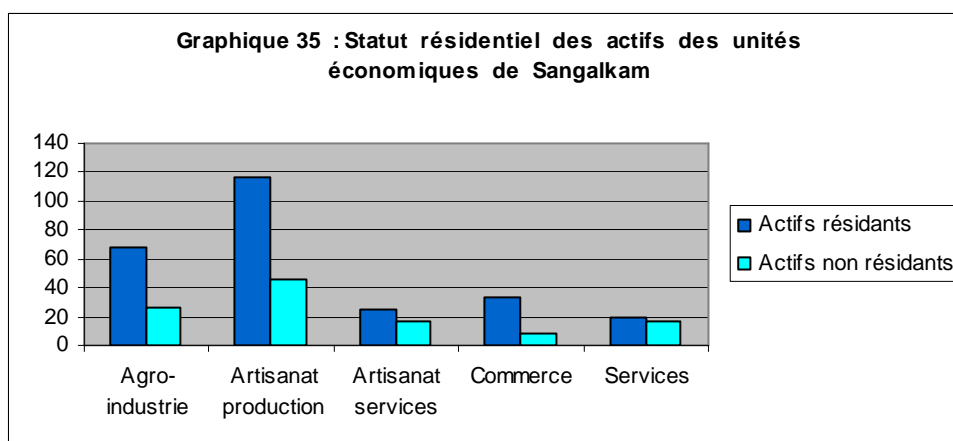


Yene contraint ainsi la plupart des actifs de ses unités économiques à y résider de manière temporaire ou parfois permanente aussi bien les apprentis, les propriétaires que les salariés surtout les non natifs, mais leur offre peu de possibilités d'accéder à la propriété résidentielle. La rentabilité de l'unité en dépend pour une large part compte tenu du coût des transports à

Yene. Les actifs des unités de Sangalkam sont plus ancrés sur le plan résidentiel.

3.3. Sangalkam : des actifs plutôt résidents permanents

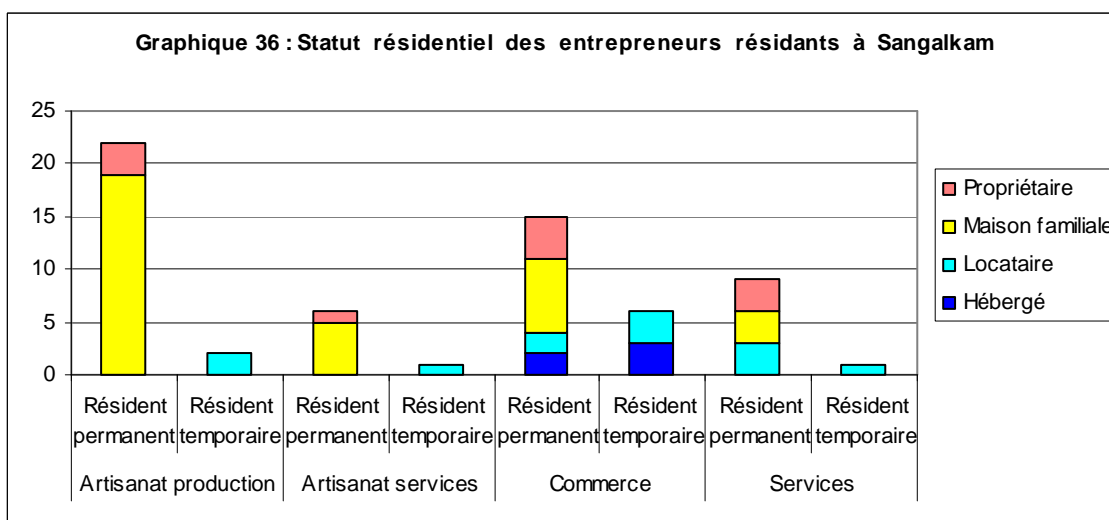
Les actifs des unités économiques du triangle de Sangalkam sont majoritairement des résidents soit 67.6 % (graphique 35). Dans tous les secteurs d'activité, les actifs non résidents y sont minoritaires. Ce sont dans les services où l'on retrouve la plus faible proportion d'actifs résidents ; 54 %. Pour les autres secteurs d'activité les actifs résidents sont entre 59 % et 79 %. Parmi 23 salariés permanents de l'agro-industrie Milkoa Sarl de Keur Ndiaye Lô, seuls 4 ne sont pas originaires de Sangalkam. Ces 4 ont d'ailleurs fait le choix d'y résider pour éviter les retards souvent imputables aux problèmes de transport à Dakar. Ce qui permet également de réduire le budget transport et/ou de disposer de plus de temps de repos d'autant plus que l'offre locative se développe dans cette localité et les alentours. Un actif de l'agro-industrie Aviproduct Sarl sise à Keur Ndiaye Lô, non originaire de Sangalkam, a fait le choix de s'installer comme locataire à la Cité Air France, à côté de Mbaba Guissé, où une villa F3 se louait entre 35 000 et 45 000 francs Cfa en 2007. Ces actifs originaires de l'agglomération dakaroise, ont fait le choix de déménager à proximité de leur lieu de travail au détriment des navettes quotidiennes entre celui-ci et la résidence en ville. L'existence d'une offre locative accessible y contribue.



Quant aux entrepreneurs, sur les 64 résidents 54 ont leur domicile principal à Sangalkam soit 84 %. C'est dans cette partie du périurbain dakarois où les entrepreneurs sont moins tentés par la résidence temporaire. Les 10 acteurs économiques qui ont choisi ce mode de résidence, 7 ont le statut de locataire et 3 sont hébergés. S'agissant des résidents permanents, 65 % logent dans la maison familiale, 20 % sont propriétaires, 13 % sont locataires et les 6.5 % sont hébergés. C'est seulement à Sangalkam où le statut de propriétaire résidentiel vient après la résidence dans la maison familiale chez les résidents permanents.

Les artisans résidents permanents de Sangalkam, à défaut d'être propriétaires, logent dans la maison familiale tandis que les résidents temporaires sont exclusivement des locataires. Les commerçants recourent à l'hébergement ou à la location. Les entrepreneurs résidents permanents des unités de services sont à part égale entre la location, la propriété résidentielle et la résidence chez les parents proches. Ces 3 cas de figures se retrouvent chez les commerçants en situation de résidence temporaire de même que l'hébergement. Chez ces derniers, la résidence dans la maison familiale est plus fréquente. Le statut de propriétaire résidentiel vient après tandis que les 2 autres sont à égalité. Quoique non originaires de Sangalkam, certains acteurs économiques ont réussi à y accéder à la propriété résidentielle. Nous l'avons observé surtout chez les propriétaires d'unités commerciales et des services spécialisés dans l'agriculture à Ndiakhirate et à Keur Ndiaye Lô.

Un commerçant originaire de Kaolack spécialisé dans la vente de produits agricoles dans le village de Ndiakhirate a fait le choix d'y réaliser son projet résidentiel. Il s'est installé en 1997. Sa femme et ses enfants l'ont rejoint dans sa maison. Le vétérinaire de Ndiakhirate originaire de la Patte d'Oie, à Dakar, est en train de réaliser sa maison dans ce village.



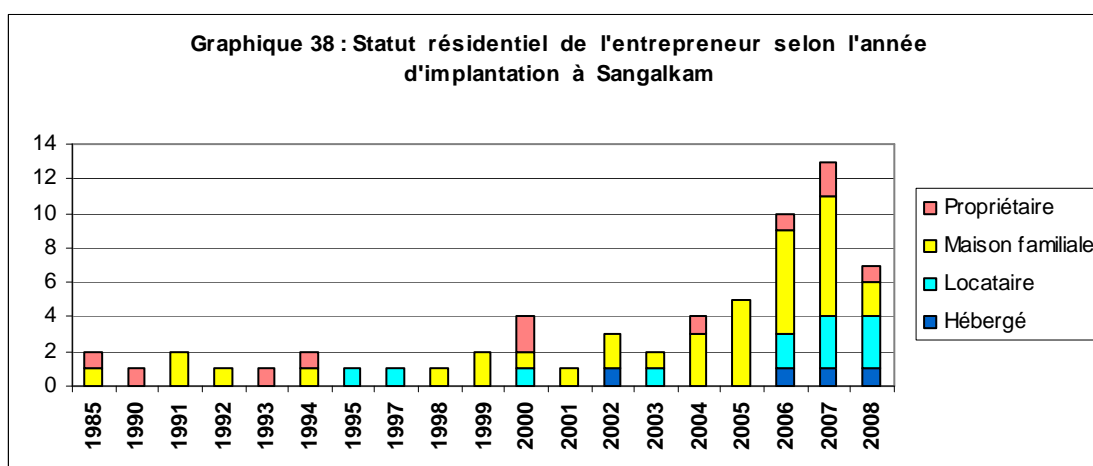
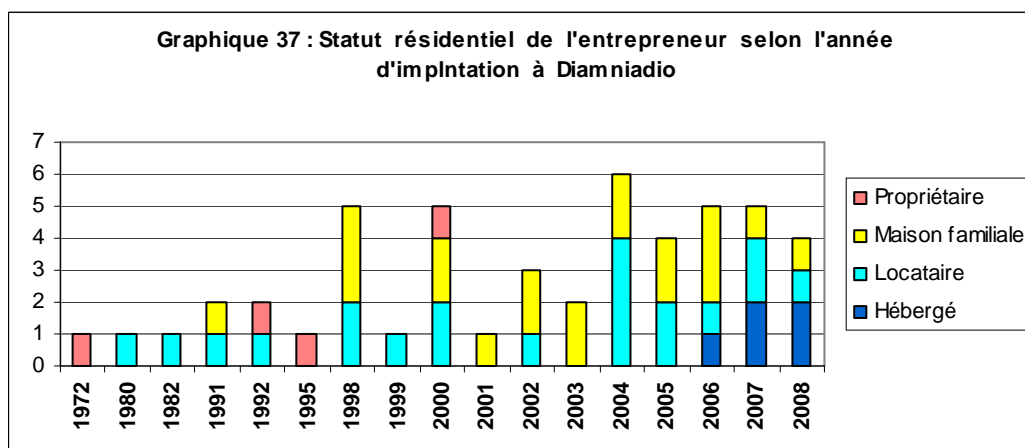
Le triangle de Sangalkam est plus attractif que Diamniadio et Yene sur le plan résidentiel auprès des entrepreneurs des unités économiques artisanales, commerciales et de services. Non seulement l'acteur économique y réside de manière plus permanente, mais y accède plus facilement à la propriété résidentielle. Les résidents temporaires y recourent d'ailleurs moins à la location. La proportion des entrepreneurs logeant dans la maison familiale est similaire à celle de ceux de Yene soit respectivement 65 % et 64,5 %. Diamniadio est au dessous de ce seuil avec 57 %. Diamniadio ne présente aucun avantage sur ces points par rapport à Yene et Sangalkam si ce n'est l'accessibilité qui incite moins à la résidence sur place.

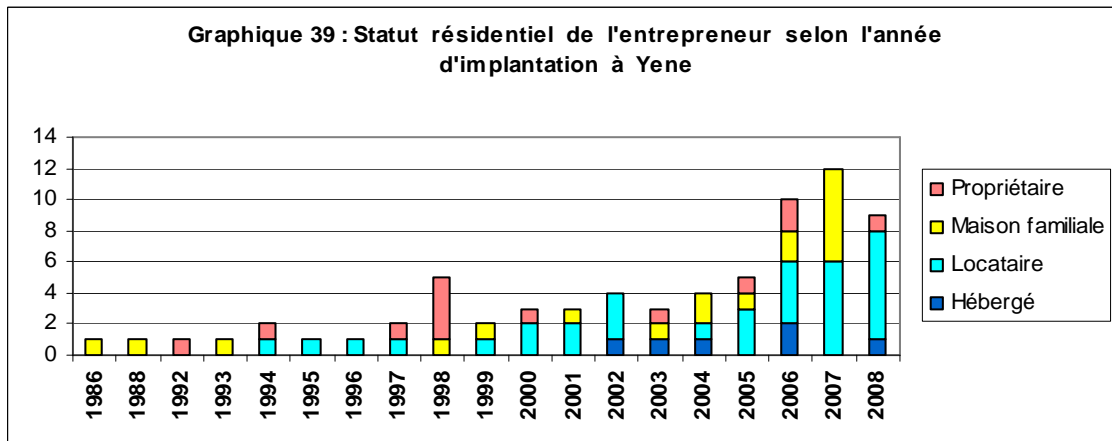
Diamniadio est sur le plan résidentiel moins attractif. La mauvaise perception que certains acteurs économiques ont de cette localité influe dans les choix de non résidence à Diamniadio. Yene contraint par contre les entrepreneurs et leurs actifs à y résider mais leur offre peu de possibilités d'accès à la propriété résidentielle. Cette zone étant très convoitée par certaines catégories sociales, certains acteurs économiques, surtout les artisans, auront plus de mal à y accéder à la propriété si toutefois ils y songent à moins que le Conseil rural les prenne en compte dans les attributions de ses lotissements. Ce qui n'est pas encore le cas. Enfin Sangalkam est plus attractif d'un point de vue résidentiel auprès des entrepreneurs économiques du périurbain dakarois. Le statut de propriétaire résidentielle y vient après la résidence dans la maison familiale chez les entrepreneurs résidents permanents alors qu'à Diamniadio et à Yene, il est précédé par celui de locataire. Nombreux sont les entrepreneurs qui ont transféré leur unité de Dakar vers Sangalkam parce que la famille et/ou le ménage a décidé de s'y implanter. Sa plus grande proximité géographique avec Dakar participe de ce fait plus à la fixation des actifs nouveaux résidents entrepreneurs qu'au développement de mobilités quotidiennes avec le maintien de l'unité économique dans l'agglomération dakaroise.

Toutefois, des facteurs comme l'âge, la situation matrimoniale et la durée dans le périurbain dakarois n'influent-ils pas dans le statut résidentiel de l'entrepreneur ? La prise en compte de ces facteurs va-t-elle nous permettre de confirmer ou de relativiser ce qui est avancé ci-dessus une fois ces articulations démontrées.

3.4. Un effet variable de la durée sur le statut résidentiel des entrepreneurs

La mise en relation entre le statut résidentiel de l'entrepreneur et la durée de sa présence dans le périurbain dakarais témoigne une fois de plus de la moindre attractivité résidentielle de Diamniadio par rapport à Sangalkam et à Yene. Ce n'est qu'à Diamniadio où la durée de l'implantation influe de manière positive sur le statut de propriétaire résidentielle (graphique 37). Seuls les entrepreneurs ayant implanté leur unité avant 2001 ont accédé à la propriété résidentielle à Diamniadio. Ce facteur temps n'influe pas sur le statut de propriétaire résidentiel à Sangalkam (graphique 38) et à Yene (graphique 39). Le statut d'hébergé, concerne des entrepreneurs à la tête d'unités implantées après 2000 à Sangalkam, à Yene et à Diamniadio. L'apparition de ce statut à Diamniadio va de pair avec la rareté du statut de propriétaire résidentiel. Tout se passe comme si le statut d'hébergé s'est substitué à celui de propriétaire résidentiel dans ce nouveau millénaire de même que la résidence dans la maison familiale y prend plus d'ampleur. Le statut de locataire peu développé à Sangalkam dans le siècle précédent, prend plus d'importance dans ce nouveau millénaire. Yene confirme cette propension de l'entrepreneur à y résider de manière temporaire avec le statut de locataire. L'effet positif de la durée sur le statut résidentiel de l'entrepreneur s'observe qu'à Diamniadio. Ce qui confirme sa moindre attractivité résidentielle et/ou la difficulté croissante pour l'entrepreneur résidant à y accéder à la propriété résidentielle.





La durée de l'implantation n'a pas permis de relativiser la moindre attractivité résidentielle de Diamniadio. L'articulation entre le statut résidentiel, la situation matrimoniale et l'âge de l'entrepreneur va-t-elle le permettre ?

Situation matrimoniale, âge et statut résidentiel de l'entrepreneur résidant

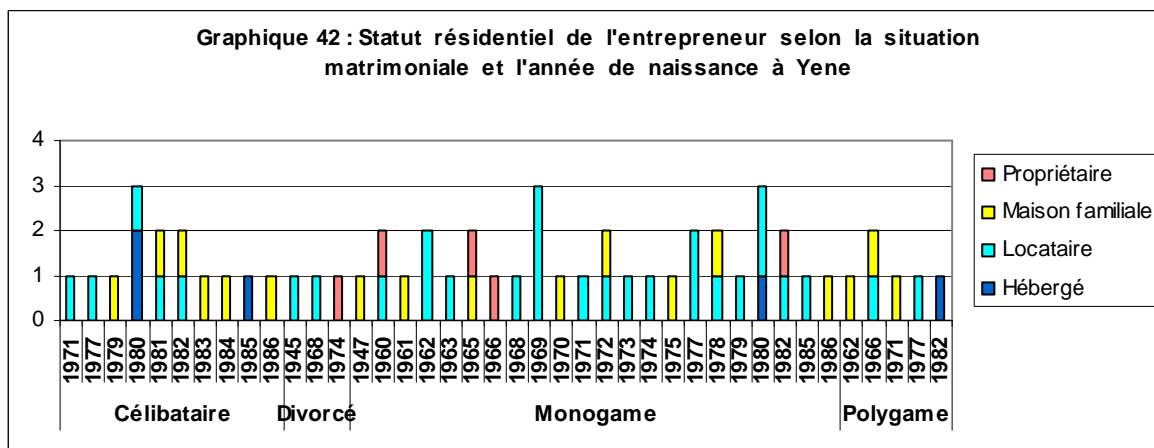
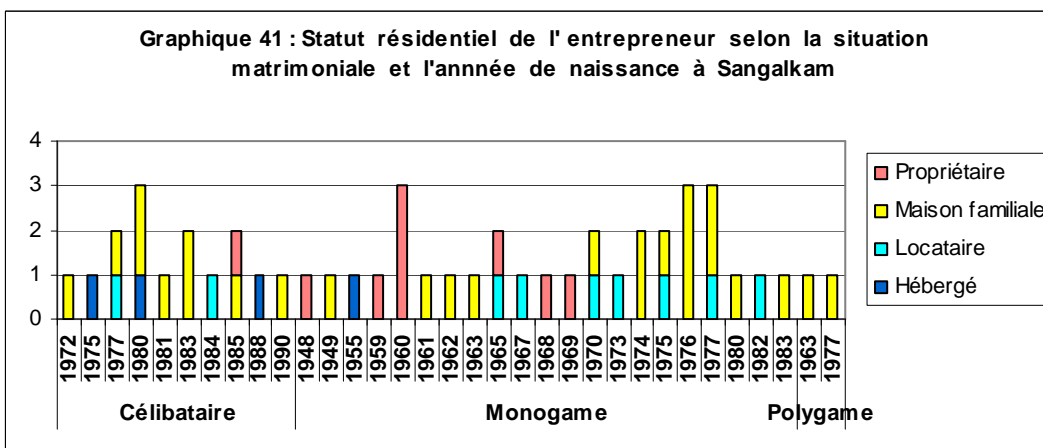
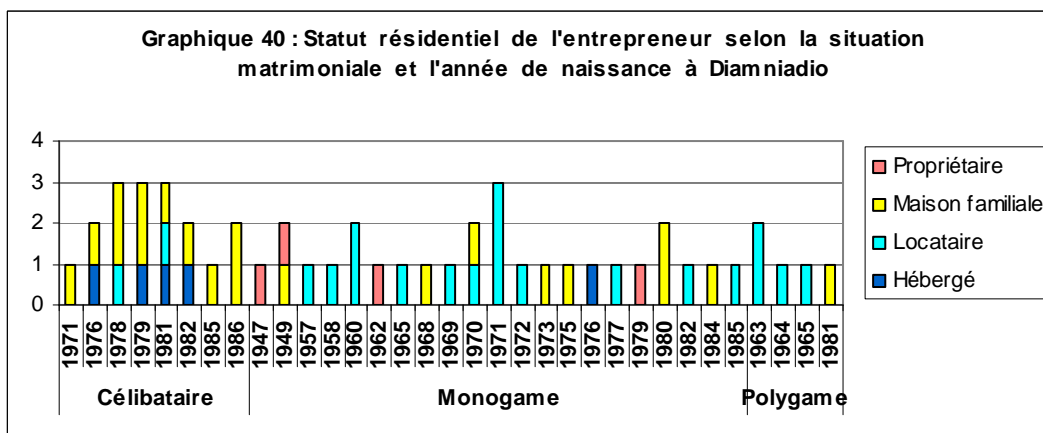
Il existe des liens entre la situation matrimoniale et le statut d'occupation du logement de l'entrepreneur résidant. L'entrepreneur monogame est plus autonome sur le plan résidentiel que les célibataires et les polygames. Mais cette situation varie selon les contextes périurbains. L'âge intervient aussi dans l'accession à la propriété résidentielle de l'entrepreneur qu'il soit monogame ou polygame.

Le comportement résidentiel de l'entrepreneur célibataire résidant à Diamniadio (graphique 40) et à Sangalkam (graphique 41) est analogue. Il loge principalement dans la maison familiale ou à défaut est hébergé. Rares sont ceux d'entre eux qui recourent à la location dans ces deux territoires. À Yene (graphique 42), ils sont plus nombreux à être locataires en cas de non résidence dans la maison familiale. Ce qui révèle l'importance des allochtones chez les entrepreneurs célibataires à Yene. Ils ont une moindre attache familiale que ceux de Sangalkam et de Diamniadio. Ce facteur influe plus sur le statut résidentiel que l'âge chez les célibataires. Les célibataires d'un âge plus avancé ne se différencient pas au niveau du statut résidentiel. L'âge n'est pas déterminant dans les choix résidentiels des entrepreneurs célibataires. Un seul des entrepreneurs célibataires est propriétaire de son espace résidentiel. Il est à Sangalkam.

Les entrepreneurs résidants polygames n'ont pas accédé à la propriété résidentielle aussi bien à Diamniadio, à Sangalkam qu'à Yene. Ce statut de propriétaire résidentielle est principalement le fait des entrepreneurs monogames. Toutefois, entre les monogames et les polygames de Diamniadio, il n'y a pas de différence sur le statut résidentiel. Ils sont presque tous des locataires. À Sangalkam, le polygame réside exclusivement dans la maison familiale. Il ne se différencie pas du célibataire sur ce plan. Cette dépendance résidentielle du polygame vis-à-vis de la famille est dominante à Yene, même si certains sont des locataires ou des hébergés, donc un statut similaire à celui du célibataire.

C'est parmi les entrepreneurs nés entre 1947 et 1970 où l'on rencontre l'essentiel des propriétaires de leur logement, ce qui correspond à une situation de monogamie. Ainsi, l'âge et la situation matrimoniale influe sur le statut de propriétaire résidentiel chez l'entrepreneur résidant. Le statut d'hébergé concerne un entrepreneur monogame dans chaque territoire périurbain. Les entrepreneurs résidants monogames sont pour la plupart des locataires à Yene. À Sangalkam la majorité d'entre eux logent dans la maison familiale. Toutefois, c'est

l'accession à la propriété résidentielle qui constitue la principale alternative à la résidence dans la maison familiale chez les monogames de Sangalkam. Quant à Yene et à Diamniadio, c'est la résidence familiale qui constitue la première alternative à la location. Le statut de propriétaire résidentielle vient après ces deux. La situation de l'entrepreneur résidant divorcé n'existe qu'à Yene. Ce dernier est locataire ou propriétaire.



Ces deux facteurs, l'âge et la situation matrimoniale, isolent Sangalkam une fois de plus, mais relativisent Yene par rapport à Diamniadio. C'est sur le comportement résidentiel de l'entrepreneur monogame que réside surtout les différences de statut résidentiel entre les entrepreneurs résidants à Sangalkam et ceux du reste du périurbain dakarois. La combinaison entre le statut résidentiel de l'entrepreneur, l'âge, le statut matrimonial et la durée d'implantation témoigne une fois de plus de la plus grande attractivité résidentielle de Sangalkam. C'est dans cette partie du périurbain dakarois où l'entrepreneur surtout le monogame a plus de chance d'accéder à la propriété résidentielle quelle que soit la durée de

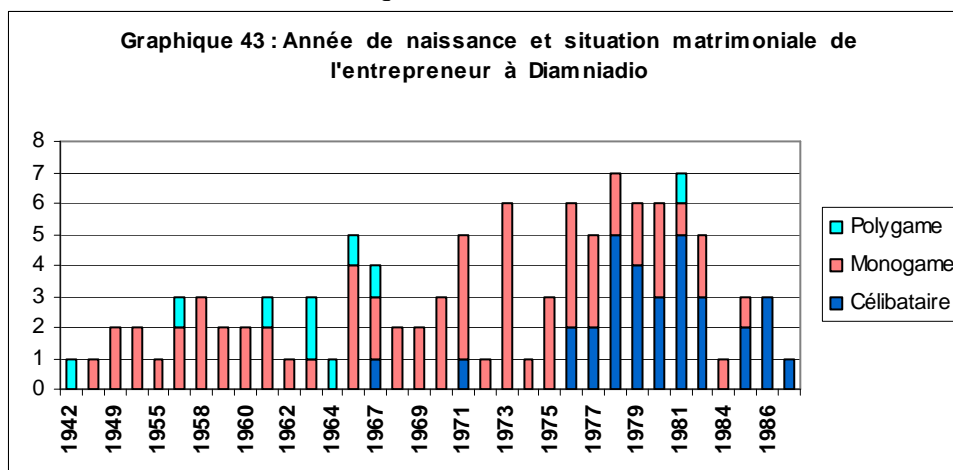
l'implantation.

En outre, l'âge et la situation matrimoniale ont permis d'appréhender le profil des entrepreneurs résidents. Il apparaît que ce dernier est plutôt monogame et d'un âge souvent inférieur à 40 ans, donc un jeune plutôt. Toutefois, la généralisation de la situation matrimoniale et de l'âge à l'ensemble des entrepreneurs ; résidents et non résidents, va-t-elle confirmer cette tendance ?

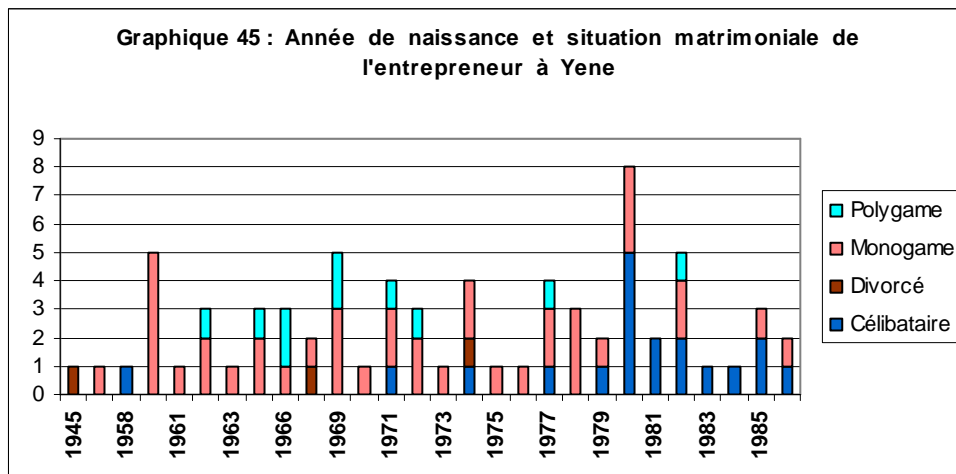
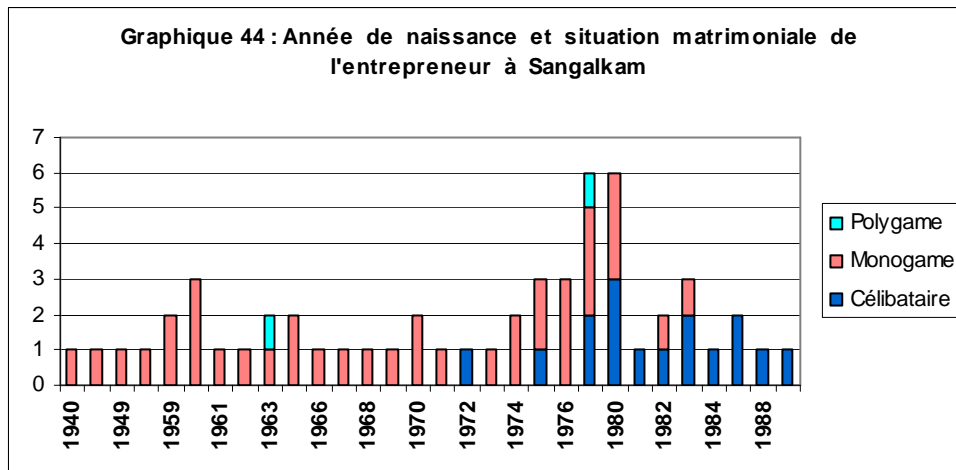
Des entrepreneurs plutôt jeunes et monogames ?

Les entrepreneurs ont un profil plutôt jeune. Plus de la moitié d'entre eux ont moins de 40 ans, c'est-à-dire sont nés entre 1970 et 1990. C'est à Diamniadio (graphique 43) où les entrepreneurs de moins de 40 ans sont plus nombreux soit 65 %. Les territoires de Yene (graphique 44) et de Sangalkam (graphique 44) viennent après à part égale avec chacun 62 % d'entrepreneurs. Parmi ces moins de 40 ans, la moitié est née dans la décennie 1980 à Sangalkam, contre 44 % à Yene et 37 % à Diamniadio. Rapportés à l'ensemble des entrepreneurs de chaque territoire, ces moins de 30 ans représentent un peu moins du 1/3 à Sangalkam et à Yene avec respectivement 31 % et 29.5 % et environ le 1/4 à Diamniadio ; 24 %. Le doyen et le benjamin des entrepreneurs sont à Sangalkam. Le premier est né en 1940 et le second en 1990.

Ce profil plutôt jeune des entrepreneurs ne fait pourtant pas d'eux principalement des célibataires, mais des monogames. Ainsi, 71 % des entrepreneurs sont mariés, - Sangalkam compte un pourcentage de plus que le reste du périurbain – dont plus de 80 % d'entre eux sont des monogames. C'est à Sangalkam où les entrepreneurs monogames sont plus importants, ensuite à Diamniadio et enfin à Yene soit respectivement 95 %, 88 % et 80 % des mariés. Ces entrepreneurs monogames sont principalement nés dans les décennies 1950 et 1980 à Yene et à Sangalkam. Pour Diamniadio, il faut compter 3 ans de moins pour la dernière année. Yene compte le plus de polygames⁶⁵ de même que l'on y rencontre des divorcés, 2.8 % des entrepreneurs. Sinon tout le reste des entrepreneurs sont des célibataires nés dans la seconde moitié de la décennie 1970 et de celle qui suit.



⁶⁵ Cette moindre accessibilité de Yene favorise-t-elle la polygamie chez les entrepreneurs constitués principalement d'allochtones ? La difficulté à rejoindre la conjointe dans la localité d'origine les incitent-ils à se marier à Yene, donc à être des polygames ?



Ce profil plutôt jeune des entrepreneurs des unités commerciales, industrielles, artisanales et de services tranche avec celui de ceux des usages touristiques de Yene.

4. Actifs du tourisme

Contrairement aux usages productifs où l'emploi salarié est très faible à Yene, l'économie touristique fonctionne sur la base du salariat. Les emplois salariés sont en majorité occupés par des femmes. Les actifs du tourisme sont principalement des résidents. Toutefois, les autochtones sont plus des salariés que des entrepreneurs. Ces derniers sont des résidents permanents d'un profil moins jeune que ceux des unités commerciales, artisanales et des services.

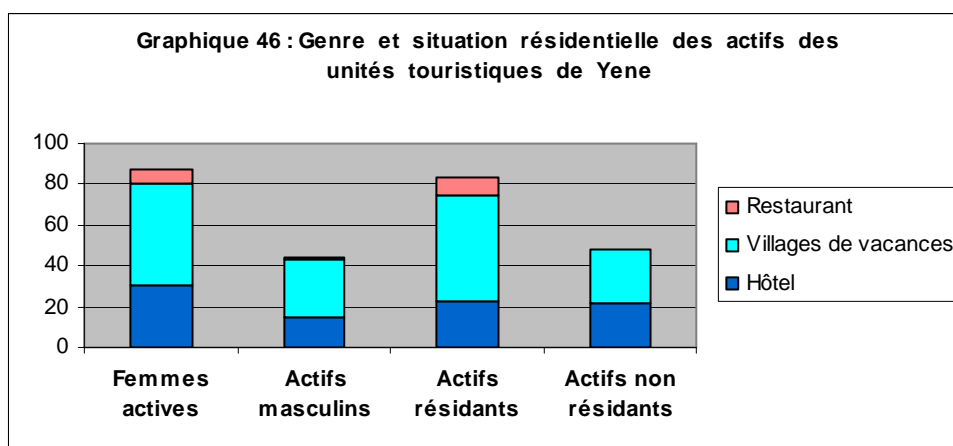
4.1. Des actifs plutôt féminins : des autochtones plutôt salariés qu'entrepreneurs

L'économie touristique de Yene est principalement le fait de résidents non originaires attirés par les potentialités touristiques. Les natifs de Toubab Dialaw sont plutôt des salariés que des entrepreneurs. Parmi les unités hôtelières, seule « La Source Ndiambalane » est l'œuvre d'un natif. Dans les villages de vacances aucun natif n'est à l'origine d'une création. C'est au niveau des unités de restauration de la plage en face du rocher du Damel que l'on trouve des autochtones.

Les natifs sont plus présents dans la main d'œuvre salariée. Les actifs non salariés concernent plutôt le (la) conjoint (e) du (de la) propriétaire de l'unité. Ainsi, le directeur de « La Mimosa », un agent de santé à l'hôpital de Diamniadio, mari de la propriétaire, se considère comme un soutien dans l'activité. Ces actifs salariés sont essentiellement concentrés dans les

villages de vacances qui en emploient 59.5 % (graphique 46). Le « Sobo Badè » avec 50⁶⁶ actifs emploie presque le 1/3 de ceux de ces derniers. Il est suivi par « Jant Bi » avec 23 actifs salariés. Les hôtels emploient 34.5 % dont 24 actifs pour l'Iris hôtel, le principal employeur. Les autres unités hôtelières ont un nombre d'actifs inférieur ou égale à 10. «La Source Ndiambalane » en compte 10 et « La Mimosa » 9. Les restaurants ne mobilisent que 6 % des actifs salariés avec une moyenne de 3 actifs par unité.

Les femmes représentent 66 % des actifs des unités touristiques de Yene. Elles sont à l'origine de la plupart des unités de restauration, notamment de la plage de Toubab Dialaw. Les salariés du tourisme de Yene sont principalement des résidents ; 63 %. Ces résidents sont constitués surtout des natifs de Yene, notamment du village Toubab Dialaw même si les résidents temporaires sont bien présents surtout dans les emplois qualifiés des hôtels et des villages de vacances.



Ces emplois sont fournis surtout par des couples d'entrepreneurs d'un profil moins jeune.

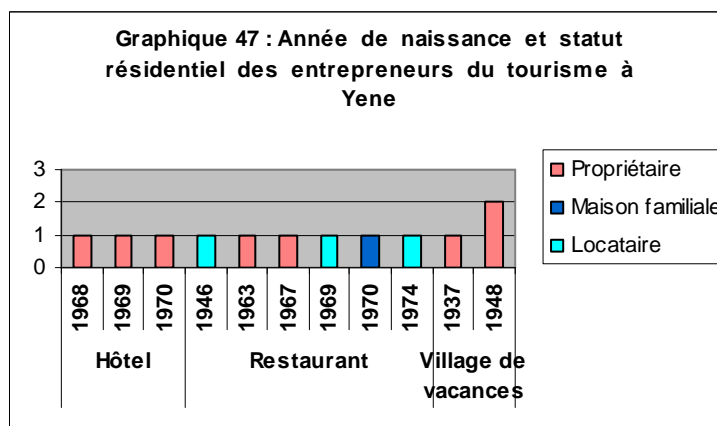
4.2. Des couples d'entrepreneurs résidents d'un âge plus avancé

Les activités touristiques de Toubab Dialaw sont jusqu'avant l'arrivée de l'Iris Hôtel, le fait de couples d'entrepreneurs résidents d'un profil entre l'âge adulte et celui de la retraite (graphique 47). Attirés par les aménités résidentielles de Yene, ils ont décidé d'y résider de manière permanente. Ce qui fait que des couples d'entrepreneurs à la retraite ou proches de ce stade sont à l'origine des unités les plus importantes créées à Toubab Dialaw. Il s'agit de l'espace « Sobo Badè », de « Jant Bi » et de « l'Escale ». La propriétaire de « Chez Luce » est âgée de plus de 60 ans. Seuls 3 entrepreneurs ont moins de 40 ans et le moins âgé en a 35. Le célibat est moins présent puisqu'il s'agit souvent d'un projet porté par un couple. Le ménage est ainsi au centre de cette économie touristique à Yene. C'est plutôt l'Iris Hôtel qui échappe à ce mode de fonctionnement avec une véritable équipe de gestion recrutée sur la base de leurs compétences.

Mis à part l'Iris hôtel dont le propriétaire et le directeur résident à Dakar, les entrepreneurs des unités touristiques de Toubab Dialaw y résident de manière permanente. Parmi les entrepreneurs résidents 2 ont un statut résidentiel de type locataire. Il s'agit des propriétaires de « Chez Luce » et de « Chez Pierino ». Sinon les autres entrepreneurs sont propriétaires de

⁶⁶ Pour le « Sobo Badè », nous avons retenu 50 même si Gérard Chenet, l'un des propriétaires de la structure, a avancé comme nombre d'actifs la cinquantaine. Le gestionnaire de la structure n'a pas été plus précis. Ce n'est qu'après plusieurs comptages en demandant des noms par ci et par là aux autres employés qu'il a avancé le nombre de 50 actifs. Ce dernier est donc une approximation. Ceci renseigne également sur la logique qui guide le fonctionnement de cette unité

leur résidence exception faite aux 2 natifs qui résident dans la maison familiale.



Le fait que le tourisme à Yene soit principalement le fait de couples d'entrepreneurs résidants soulève des interrogations sur les stratégies entrepreneuriales de ces unités économiques. Elles ne sont pas sans rapport avec l'ancrage résidentiel, aux relations que ces entrepreneurs entretiennent avec leur localité d'accueil. La signification et les attentes que ces entrepreneurs du tourisme ont de leur localité d'ancrage économique et/ou résidentiel, et de leur investissement peuvent être appréhendées à travers les pratiques gestionnaires.

CONCLUSION

Les dynamiques de diffusion des activités non agricoles sont différenciées dans l'espace selon les contextes locaux périurbains.

S'agissant du déploiement spatial des activités économiques, plus que la proximité de l'agglomération dakaraise, c'est le potentiel des localités périurbaines, leurs ressources et leurs capacités à favoriser le fonctionnement des unités qui dynamisent les localisations. Cette économie répond à une demande plutôt locale des ménages à Sangalkam, « extra » locale à Diamniadio par captation des flux en transit, Yene étant dans l'entre deux. Les contextes locaux périurbains ont contribué à la diversification tant des unités économiques que de leur profil, avec des dynamiques variables selon les secteurs d'activités. Le poids considérable de l'artisanat en termes d'actifs, majoritairement constitués d'apprentis et d'unités à ancrage spatial souvent précaire, témoigne de la difficulté à passer du stade des pratiques de survie à celui de la micro-entreprise que l'administration centrale voudrait promouvoir. L'activité de commerce est entre expansion, saturation et sous valorisation selon la localisation, tandis que les activités industrielles et les services sont en plein essor, notamment à Diamniadio. Le tourisme de Yene, caractérisé par des unités de taille modeste, a une certaine spécificité dans son processus de développement – il est le fait de couples d'entrepreneurs résidents d'un âge assez avancé avec la prédominance d'une clientèle et de capitaux nationaux - par rapport à celui plus international du reste de la Petite Côte.

Pour ce qui concerne l'ancrage social des promoteurs de cette économie périurbaine, l'attractivité résidentielle de Diamniadio auprès des entrepreneurs est moindre par rapport à Yene et à Sangalkam. Plus de la majorité des entrepreneurs économiques de Diamniadio ne résident pas dans la commune. Une situation favorisée non seulement par l'accessibilité de Diamniadio centre communal mais aussi par les problèmes spécifiques à cette localité surtout en termes de sécurité, de cadre de vie et d'accès au foncier résidentiel. Parmi les résidents, les entrepreneurs des services sont plus autonomes sur le plan résidentiel tandis que les commerçants sont les plus dépendants. Les entrepreneurs sont par contre pour la plupart à Yene des résidents temporaires avec le statut de locataire. En effet, Yene contraint les entrepreneurs à y résider, cependant leur offre peu de possibilité d'y accéder à la propriété résidentielle. Les entrepreneurs de Sangalkam parviennent le plus au stade de la propriété résidentielle même si la plupart d'entre eux logent dans la maison familiale. Ce n'est qu'à Diamniadio où l'effet de la durée de l'implantation de l'unité influe de manière positive sur le statut résidentiel. La situation matrimoniale des entrepreneurs laisse apparaître une plus grande autonomie résidentiel du monogame par rapport au polygame et au célibataire. Ce facteur influe plus que l'âge de l'entrepreneur sur le statut résidentiel. Les célibataires et les polygames se différencient peu sur le plan du statut résidentiel. Les entrepreneurs des usages productifs sont d'un profil plutôt jeune. Ils ont principalement mobilisé des fonds propres dans le montage financier des unités mêmes si les sources d'accumulation de l'investissement initial sont multiples. Le salariat ne concerne qu'un peu plus du 1/3 des actifs des unités productives à Sangalkam et à Diamniadio alors qu'il est dérisoire à Yene, 8 %. C'est l'activité industrielle et les services qui en sont les principaux pourvoyeurs. Dans l'économie touristique par contre, il est plutôt question d'emplois salariés majoritairement occupés par les femmes.

Pour ce qui est des usages résidentiels, des différences s'observent dans la dynamique du processus, la taille des unités, les stratégies d'appropriation et de production foncière et dans la configuration des acteurs.

En termes de dynamique de développement résidentiel, la première décennie de ce millénaire est celle de Sangalkam. Il s'agit d'une dynamique jusqu'ici inconnue dans le périurbain dakarois tant par son ampleur que par les acteurs concernés. Tous les acteurs de la production foncière résidentielle – État, collectivité locale, promoteurs publics et privés, coopératives d'habitat et particuliers - interviennent à Sangalkam. Cette production tend à la concentration à proximité du front d'urbanisation dakarois et à l'éclatement dans l'espace local selon l'offre et la localisation. Elle répond à une forte demande en se déployant dans des axes d'urbanisation au potentiel différencié. La décennie précédente fut celle de Diamniadio avec une dynamique de production foncière résidentielle concentrée dans le centre communal. La collectivité locale et les particuliers sont les principaux acteurs de cette dynamique, laquelle est actuellement orientée vers la périphérie, dans les quartiers-terroirs du Nord, du Sud et du Sud-est à cause de la logique productive étatique. Enfin, Yene, concerné en premier lieu par le processus dès les années 1970, s'inscrit dans une dynamique plus étalée dans le temps et qui prend plus d'ampleur dans ce nouveau millénaire. D'abord linéaire le long du littoral, la dynamique s'oriente vers l'intérieur avec un effet de polarisation à Toubab Dialaw. À Yene également, la collectivité locale et les particuliers sont les acteurs dominants la production résidentielle, concerne des unités résidentielles de taille plus importante comparée à Diamniadio et à Sangalkam. L'orientation de cette production à des fins de résidences secondaires touristiques explique la taille des unités. Toutefois, avec la forte pression foncière, la taille des unités foncières résidentielles diminue. Cette diminution traduit à la fois une rareté foncière, mais aussi l'apparition, dès la seconde moitié de la décennie 1990, de stratégies de spéculation par la réservation de l'espace au détriment des investissements touristiques. Il s'agit soit de différer l'investissement en réservant son unité foncière résidentielle pour des lendemains meilleurs, soit de s'approprier le plus de parcelles possibles en attendant de futurs acquéreurs. Entre les véritables investisseurs dans les résidences secondaires touristiques et les lotisseurs, - les particuliers et le Conseil rural -, se sont donc incrustés des spéculateurs qui jouent sur la hausse de la valeur du foncier et la demande de plus en plus importante. À la dynamique de production foncière résidentielle touristique se substitue progressivement une dynamique de production foncière résidentielle principale, tandis qu'à Diamniadio et à Sangalkam, la production répond presque exclusivement à la demande en logements. À ces différences s'ajoute celle de la nature de l'offre. À Diamniadio et à Yene, il s'agit principalement d'une simple production foncière basique, dépourvues d'infrastructures. C'est vrai également à Sangalkam pour les lotissements réalisés par les particuliers et la collectivité locale. Seule la production des promoteurs privés et publics, des coopératives d'habitat et de l'État offre une trame équipée satisfaisante.

La typologie des unités économiques et de production foncière résidentielle par le statut du foncier, le processus et l'investissement de production, vise également à appréhender les logiques des acteurs de la production des usages non agricoles. C'est l'objet du prochain chapitre.

CHAPITRE 5 : LOGIQUES DE PRODUCTION DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES

Après l'étude des facteurs de diffusion des activités non agricoles, l'objectif est à présent de s'interroger sur les logiques de production qui les sous-tendent. S'agissant des usages économiques, c'est en partant de l'ancrage social de l'entrepreneur dans le périurbain dakarais que nous allons appréhender sa logique et son comportement économique gestionnaire. L'ancrage social influe-t-il sur les stratégies entrepreneuriales ? Ceci est à mettre en relation avec la dynamique économique des localités. Pour ce qui concerne les usages résidentiels, outre les enjeux et les logiques, l'objectif est d'appréhender les mécanismes de la production foncière et immobilière et les configurations sociospatiales émergentes. La régulation sociopolitique et spatiale des filières d'accès au foncier résidentiel nous intéresse également.

I. Stratégies entrepreneuriales et dynamiques économiques locales

Etudier les facteurs de diffusion des activités économiques et leur déploiement dans l'espace, caractériser les unités du point de vue de l'environnement du site, de l'investissement initial et des dynamiques de secteurs et de branches et s'interroger sur les actifs et leur ancrage résidentiel, s'inscrivent dans une démarche qui vise à appréhender et à éclairer les logiques, les stratégies et les pratiques des entrepreneurs. Quelles sont les logiques, les stratégies et les pratiques entrepreneuriales qui permettent de rendre compte du développement de l'économie non agricole et de la situation des acteurs tels qu'analysés ci-dessus. Les stratégies entrepreneuriales sont-elles fonction de l'ancrage social de l'entrepreneur dans le périurbain dakarais ?

A. Des pratiques entrepreneuriales dictées par l'ancrage social ?

L'entrepreneur développe avant tout une logique capitaliste. L'objectif est d'abord de rentabiliser l'investissement consenti. Cette rentabilisation peut prendre par contre des formes diverses et variées, être arrimées à des principes et à des valeurs qui tendent parfois à relativiser la logique capitaliste. Nous partons du postulat que l'ancrage social de l'entrepreneur influe sur les pratiques entrepreneuriales dans la mesure où le rapport à l'environnement d'investissement n'est pas simplement régi par une relation marchande. De nombreux auteurs - Labazée, 1988, 1995, Ndione, 1994, Pecqueur et Gilly (2000, 2002), Pecqueur, (2002, 2005, 2008), Gilly et Leroux, 2004, Pecqueur et Zimmermann, (2005, 2008), Pecqueur et Gumuchian, 2007- ont souligné l'importance de l'environnement social local dans l'activité entrepreneuriale au point que Zaoual (2005) parle même de « *l'homo situs* » qui « encastre et dépasse *l'homo oeconomicus* et lui donne vie ». Pour cet auteur « *l'homo situs* est, en effet, relationnel avant d'être rationnel. Il communique avec son milieu » (p. 121), est doté d'une « rationalité située, rebelle au modèle économique standard » (Idem.) au point que « le site donne aux catégories économiques⁶⁷ un autre sens et des contenus toujours singuliers qui renvoient aux croyances et aux pratiques locales » (p.116). Dans les pays du Sud, les comportements des entrepreneurs « ne sont compréhensibles qu'en ayant une idée de leur site d'appartenance. Celui-ci constitue leur monde local symbolique et social. Il est travaillé en profondeur par la trajectoire historique du groupe d'appartenance » (Idem.). Ainsi, l'entrepreneur du Sud situé est « complètement enchâssé dans son site, avec lequel, il compose dans ses moindres faits et gestes » (p.117). Cependant, il est loin d'être prisonnier de son environnement social. Les avantages et les contraintes de celui-ci sont plus ou moins

⁶⁷ Les catégories économiques : production, profit, investissement, marché, prix, monnaie....

maîtrisés selon la stratégie entrepreneuriale adoptée. L'entrepreneur situé est multidimensionnel et ses pratiques ne peuvent pas être exclusivement appréhendées à partir de l'économique. Des facteurs sociaux entrent en jeu et influent sur la logique entrepreneuriale.

La typologie des entrepreneurs de l'économie périurbaine est construite à partir de la relation au territoire d'implantation, c'est-à-dire le degré d'ancrage social de l'acteur économique. Deux types d'entrepreneurs ressortent de cette typologie. Il s'agit, d'une part, des entrepreneurs du « dedans » et, d'autre part, des entrepreneurs du « dehors ». L'objectif est à travers cette typologie de replacer l'activité économique dans la dynamique de l'environnement socioéconomique local d'implantation. Il s'agit de situer d'abord l'entrepreneur dans son environnement social d'implantation en analysant son comportement économique, c'est-à-dire la logique dans laquelle s'inscrit le fonctionnement de l'activité et comment il se projette dans le temps. Puis étudier ses pratiques gestionnaires à travers les réseaux de partenariat qu'il y développe en vue d'assurer le fonctionnement et la pérennité de l'activité. Enfin sa perception de l'activité, de la localité périurbaine et ses relations avec les autres entrepreneurs vise à replacer l'activité entrepreneuriale dans les dynamiques économiques locales.

1. Les entrepreneurs du « dedans » : entre la survie et la promotion

Les entrepreneurs du « dedans » regroupent l'ensemble des acteurs économiques qui ont choisi leur territoire d'implantation comme point d'ancrage à la fois résidentiel, c'est-à-dire en tant que lieu de résidence principale, et d'exercice de l'activité. Leur présence dans le périurbain n'est pas simplement d'ordre économique. En plus de cet aspect, l'entrepreneur peut entretenir une relation particulière avec sa localité d'implantation pour y avoir appris son métier, y faire ses premiers pas dans l'entrepreneuriat, y être originaire ou d'y résider de manière permanente. L'entrepreneur du « dedans » peut ainsi être originaire ou non de son lieu d'ancrage social. L'entrepreneur du « dedans » développe principalement deux pratiques. La première est une pratique de survie tandis que la seconde, plus ambitieuse, vise la promotion non seulement de soi mais d'une dynamique économique locale.

1.1 Un entrepreneuriat de survie

Les pratiques de survie de l'entrepreneur du « dedans » peuvent s'appréhender à travers le dynamisme de l'unité en rapport avec sa durée dans la localité, la gestion de l'unité, l'orientation du surplus, l'état d'esprit et le parcours de l'entrepreneur. En prenant en compte ces différents facteurs, quatre profils d'entrepreneurs se dégagent parmi ceux qui développent ces pratiques de survie. Il s'agit de l'entrepreneur démoralisé, du persévérant, du débutant et du revenant. Ces pratiques sont le fait aussi bien d'acteurs économiques des usages productifs que de ceux du tourisme. Ces profils révèlent des trajectoires entrepreneuriales différentes.

L'entrepreneur démoralisé

Ce profil caractérise l'entrepreneur pour qui l'unité économique s'inscrit dans une dynamique de stagnation qui laisse de moins en moins entrevoir un horizon promoteur. L'entrepreneur démoralisé perçoit ses obligations familiales et son environnement local d'implantation comme des contraintes. Contraintes familiales dans la mesure où l'activité est soumise aux impératifs socio-économiques du ménage. L'obligation de prise en charge des besoins de consommation de base du ménage fait que l'orientation du surplus privilégie plus les réseaux sociaux que l'établissement en question. Il en résulte une faiblesse de l'accumulation au sein de l'unité. Un environnement local contraignant dans la mesure où il y est socialement bien

ancré au point de n'envisager pas et/ou n'a plus la volonté, le courage d'entreprendre ailleurs. L'entrepreneur est à la tête d'une unité en stagnation paradoxalement dans un environnement périurbain en mutation profonde, dont il est témoin de son évolution et de sa transformation. Cette contradiction entre l'évolution de l'environnement socioéconomique d'implantation et le dynamisme stationnaire de l'unité économique, de plus en plus menacée, concurrencée et à issu incertaine, favorise cet état d'esprit de démoralisé, de frustration. Il n'attend presque plus rien de son activité économique si ce n'est les dépenses quotidiennes du ménage.

Un paradoxe frappant chez les entrepreneurs démoralisés réside surtout dans le décalage entre leur ancrage social solide dans la localité périurbaine et la précarité de l'ancrage spatial de leurs unités. L'on pourrait même avancer ici que l'ancrage social de l'entrepreneur dans le périurbain va de pair avec la précarité de l'ancrage spatial de son unité. Son ancrage par les réseaux sociaux n'a pas conduit automatiquement à une sécurisation de l'emprise foncière de son unité de même qu'à une stratégie d'accumulation au sein de celle-ci. Loin de là c'est comme si ces deux sont inconciliables, difficiles à réaliser chez ce type d'entrepreneurs, dont la stratégie consiste juste à maintenir fonctionnelle l'activité sans pour autant envisager son développement. Il y'a à ce niveau un faible effet de retour de l'ancrage social sur celui spatial de l'unité économique.

Les entrepreneurs démoralisés concernent, surtout ceux qui ont longtemps exercé l'activité dans la localité sans que ceci s'accompagne d'une amélioration de leur cadre de travail, d'une évolution de l'activité économique, voire de leur situation résidentielle dans le territoire d'implantation. Ils sont démoralisés parce qu'ils n'attendent presque plus un lendemain meilleur dans l'activité telle qu'elle fonctionne, dans la dynamique routinière dans laquelle elle est inscrite.

De nombreux artisans de Diamniadio sont dans cette situation. Un entrepreneur gestionnaire d'une unité de réparation de pneus ouverte à Diamniadio depuis 1982, actuellement la plus ancienne, a appris son métier dans cette localité où il a vécu plus de 30 ans. Depuis 1982, l'ancrage spatial de son unité économique et son statut résidentiel n'ont pas évolué. Il est toujours locataire de son unité et de son logement où il vit avec ses 2 femmes et ses enfants. Ces charges locatives lui reviennent à 70 000 francs Cfa par mois sans compter les 73 000 francs Cfa mensuelle du coût de l'électricité pour l'unité artisanale qui lui rapporte au maximum 200 000 francs Cfa par mois. Pour lui cette activité n'est rien d'autre qu'un moyen de survie. Il est découragé, démoralisé et ne sait plus comment sortir de cette situation.

« Les gains sont faibles au regard des dépenses autour même si l'unité fonctionne 24 H/24 H. L'atelier subsiste aux besoins de la famille. Ici, le problème c'est d'économiser. C'est difficile d'accumuler. J'ai même essayé de vendre des pneus à côté. J'ai eu du mal à recouvrir les créances envers les chauffeurs qui paient par petites sommes d'où des pertes. La contrainte principale c'est le mode de paiement. C'est une activité de survie. Ma situation est aléatoire. Je peux déménager à tout moment. Ça ne marche pas ». (Diamniadio, 19-04-2007)

Il est loin d'être le seul dans cette situation. Un artisan spécialisé dans la réparation automobile notamment la soudure et la tôlerie est aussi démoralisé face à l'impossibilité à moderniser son unité à ancrage spatial précaire et à améliorer sa situation socioéconomique à Diamniadio.

« J'ai ouvert mon atelier à Diamniadio en 1996 avec 30 000 francs Cfa. Je m'étais installé à côté du poste de transformateur électrique. Pour des raisons de sécurité, j'ai déménagé à la maison. Un cadre de la SOCOCIM m'a prêté cette place. Ma contrainte principale c'est le fait de n'avoir pas mon propre local sécurisé pour investir, innover. Regardes, c'est un plein air, un atelier « public ». Certains clients refusent d'y laisser leur voiture. C'est un travail juste pour survivre. J'ai fait des démarches auprès de la mairie pour avoir un espace pour travailler et une parcelle pour se loger. Ça n'a rien donné. C'est le

chef de quartier de Diamniadio Sud, mon oncle, qui m'a prêté un terrain où j'ai installé une case à Darou Salam ». (Diamniadio Sud, 15 mai 2008)

La situation de ces entrepreneurs économiques illustre les contraintes auxquelles sont confrontés de nombreux artisans à Diamniadio, à savoir la difficulté à accumuler au sein de l'unité, à la moderniser, à sécuriser son ancrage spatial. Si les entrepreneurs démoralisés attribuent le manque d'accumulation au sein de l'unité à la précarité de l'occupation du site, force est de constater que ce besoin de développer l'unité n'a pas non plus conduit à l'élaboration d'une stratégie d'acquisition foncière en vue de créer les conditions propices à la modernisation de l'unité. La faiblesse de l'accumulation au sein des unités économiques caractérise l'activité de ces entrepreneurs. C'est cette difficulté à faire un saut pour sortir de ces pratiques de survie qui constitue, avec la durée dans l'activité et dans la localité, le principal facteur de démoralisation. Ce problème d'accumulation au sein des unités économiques, surtout artisanales et du petit commerce en Afrique de l'Ouest, Lootvoet et Oudin (1995, pp. 557-560) le situent dans les modalités d'intervention des pouvoirs publics centraux, notamment par la fiscalisation des activités économiques, les opérations de déguerpissement, de désencombrement de l'espace public, dans l'insuffisance des infrastructures en matière d'énergie, de communication, de transports, dans le choix rationnel des entrepreneurs qui préfèrent optimiser les espérances de gains et minimiser les pertes en diversifiant les investissements dans des secteurs d'activité qui peuvent être sans rapport les uns avec les autres. Ces deux auteurs évoquent deux facteurs que les entrepreneurs intègrent dans leur choix de ne pas concentrer l'investissement dans une seule unité, à savoir « la perception de leurs propres limites dans la maîtrise de la gestion d'un établissement de grande taille (premier facteur), surtout dans un contexte de demande insuffisante ou peu solvable (deuxième facteur) » (p.559). Ces choix d'entrepreneuriat présentent le risque d'une baisse de la productivité à la fois du capital et du travail. Les entrepreneurs du périurbain dakarais enquêtés n'ont pas évoqué la fiscalité comme une contrainte à l'accumulation au sein des unités. Ils ont plutôt souligné le caractère autoritaire du mode de recouvrement de la patente compte tenu du délai court de paiement qui leur est imposé avec souvent comme alternative l'acquiescement ou la fermeture de l'unité. Les collecteurs sont accompagnés par la gendarmerie dans le recouvrement de la patente à Sangalkam. À Diamniadio, les entrepreneurs ont souligné le peu d'efforts faits par la municipalité pour rendre plus accessible le marché alors qu'ils s'acquittent des taxes. La question de l'énergie constitue un obstacle majeur au développement de l'économie sénégalaise. Les coupures d'électricité sont de plus en plus fréquentes, se répercutent de manière négative sur presque tous les secteurs d'activité. Les couturiers sont de plus en plus obligés d'investir dans l'achat d'un groupe électrogène pour pouvoir travailler de manière régulière. Certains artisans du périurbain dakarais ont préféré démultiplier l'activité que de concentrer l'investissement au sein d'une seule unité. Ainsi, un artisan spécialisé dans la réparation automobile à Diamniadio a préféré ouvrir une seconde unité à Toubab Dialaw malgré un environnement de travail précaire qui caractérise l'unité principale. Le vulcanisateur de Yene Guedji a également opté pour une démultiplication à Yene Kelle en lieu et place d'une modernisation de l'unité mère. Les entrepreneurs qui optent pour un tel choix raisonnent-ils en termes de micro-marchés pour une meilleure maîtrise des réseaux sociaux qui s'agrippent autour de l'activité et qu'il faut entretenir ? C'est de l'avis de ces deux économistes. Cette stratégie de polarisation de micro-marchés par la démultiplication des unités nous l'inscrivons plutôt dans une stratégie économique de proximité. Il s'agit d'être le plus près possible du réseau de clientèle potentiel ou du segment de celui-ci pour diminuer autant que possible la présence de concurrents.

L'entrepreneur démoralisé situe souvent les raisons du faible dynamisme de l'unité hors de ses pratiques gestionnaires. Il s'accommode de cette situation contrairement à l'entrepreneur persévérant qui, malgré les difficultés, s'efforce de sortir des pratiques de survie.

L'entrepreneur persévérant : la quête d'une sortie aux pratiques de survie

Certains entrepreneurs, sont en train de sortir progressivement des pratiques de survie. Avec le temps, à force de persévérance, l'unité évolue, prend une autre dimension, une envergure de loin incomparable à ses débuts. Il s'agit d'acteurs économiques qui partant des pratiques de survie n'ont pas désespéré. Ils ont cru à l'aventure en exploitant au mieux les possibilités et les opportunités qui s'offrent à eux. Une figure féminine incarne le mieux cette persévérance pour sortir de l'économie de survie au profit d'une nouvelle dynamique entrepreneuriale. Il s'agit d'une grossiste en fruit et légumes à Diamniadio, « *Mère Djiegue* ».

- « *Mère Djiegue* » : du bol ambulante à l'activité de grossiste

Connu sous le sobriquet de « *Mère Djiegue* » à Diamniadio, cette mère de famille, née en 1967, n'a pas fréquenté l'école. Elle a commencé la vente ambulante de fruits et de légumes à Diamniadio dès l'âge de 7 ans. Après la vente ambulante, elle s'est fixée en aménageant une place le long de la route. « *Mère Djiegue* » est devenue grossiste en fruits et légumes en 1997. Une promotion qu'elle doit d'après elle à son honnêteté. En effet, d'abord chargée, par les agro-industries des Niayes de Dakar, d'écouler leur production impropre à l'exportation à Diamniadio, elle s'est ensuite progressivement imposée comme grossiste en diversifiant ses fournisseurs pour enfin devenir autonome. Intermédiaire auprès des fournisseurs, elle s'occupe du recouvrement et de la supervision de l'ensemble des transactions dans son unité. Le pouvoir d'accorder des emprunts ou d'en refuser aux vendeuses débutantes ou mauvaises payeurs lui incombe également. L'écoulement du stock se fait à 90 % par le biais de l'emprunt. C'est elle qui livre presque toutes les vendeuses de fruits et de légumes en détail de Diamniadio. Elle est assistée par quatre employés dont l'un se charge de l'enregistrement des commandes et du paiement des approvisionneurs tandis que les trois autres sont spécialisés chacun dans la réception et l'écoulement d'un produit, notamment le melon, le haricot et la clémentine. Durant leur saison, elle écoule en moyenne quotidiennement 6 tonnes de melon, 12 caisses de tomates et environ une tonne de clémentines. Compte tenu des variations saisonnières de la production, elle a toujours conservé sa place (une place peut être constituée d'un seul ou de deux points de vente situés sur chaque côté de la route nationale) en recrutant sa fille et deux autres femmes.

Photo 17 : La Place de « *Mère Djiegue* » à Diamniadio



Les vendeuses de détail s'approvisionnent en melon

En l'interrogeant sur la stratégie de gestion d'une activité de grossiste, elle avance comme règle d'or « l'ouverture, avoir l'œil, le sens de l'accueil, la qualité du produit, la confiance, l'entraide, être pacifique et la négociation surtout pour le recouvrement ». Elle dit n'avoir

jamais recouru à la gendarmerie pour gérer des problèmes de recouvrement.

Quant à l'activité, outre le fait que la tomate, le melon et la clémentine s'achètent bien à Diamniadio, elle reconnaît que la route est dangereuse d'où son choix d'aménager deux tables de part et d'autres de celle-ci pour éviter que ses vendeuses la traversent dans le cadre de l'activité. Grâce à cette activité elle a acheté un terrain, réalisé sa maison à Diamniadio où elle a déménagé pour s'approcher de son lieu de travail. Avant elle faisait les navettes Diamniadio-Sebikhotane où elle est originaire. Malgré l'importance des flux d'argent qu'elle reçoit quotidiennement, elle ne dispose ni d'un compte à la mutuelle d'épargne et de crédit encore moins à la banque. À la question du pourquoi, elle répond simplement qu'elle a une crainte parce qu'elle ne sait pas comment ça marche là-bas.

Elle envisage comme projet de monter un GIE pour avoir une unité de conservation des fruits et des légumes. L'absence de matériel de conservation des fruits et légumes conduit « *Mère Djiegue* » à adopter une stratégie flexible dans la fixation des prix en fonction de l'état du marché et de la durée de stockage des produits. Elle n'hésite pas à prendre contact avec les fournisseurs pour réviser à temps la baisse des prix afin d'éviter au maximum les pertes de produits. La place qu'elle occupe sous l'arbre à palabre lui est attribuée par la mairie. L'essentiel pour elle c'est d'avoir un lieu convenable pour exercer son activité, peu importe la localisation.

La trajectoire de « *Mère Djiegue* » dans le commerce des fruits et légumes à Diamniadio témoigne de ce profil d'entrepreneur persévérant qui parvient à inscrire l'unité dans une nouvelle dynamique même si ça ne se traduit pas par un ancrage spatial plus sécurisé. Ce sont plutôt les réseaux d'approvisionnement et de distribution de fruits et de légumes tissés autour de l'unité, qui constituent le principal facteur de la réussite commerciale de « *Mère Djiegue* », un cas presque singulier à Diamniadio. Rares sont les commerçantes de fruits et de légumes qui ont connu un tel sort. La doyenne des vendeuses de fruits et de légumes, la première femme à s'installer à Diamniadio comme vendeuse le 30 décembre 1979, continue toujours d'exercer cette activité à la même place. Voici son témoignage :

« Lorsque j'ai commencé à vendre ici, c'était la forêt. Il y avait peu de voitures. Je vendais pour quelqu'un. Après son départ, j'ai commencé pour mon propre compte en occupant la place. Avant nous vendions uniquement du melon. C'était une vente saisonnière. Maintenant c'est sur toute l'année, avec la diversification des produits. Je travaille avec une « bonne » du lundi au dimanche. Tous les fruits et légumes marchent bien à Diamniadio. Tout dépend de la clientèle. J'ai une clientèle fidèle. Certains passent tous les jours, d'autres de vendredi à dimanche »

Elle tient l'une des places les plus importantes sur l'axe routier et ne pense nullement à envisager une autre activité. Elle a 52 ans. La stratégie de ces vendeuses en détail repose sur une dynamique de fidélisation et de renouvellement de la clientèle. Il s'agit juste pour elles de conserver cette place à laquelle est habituée la clientèle. Cette stratégie commerciale n'encourage nullement à l'abandon du réseau de clientèle constitué. Il s'agit là d'une stratégie sécuritaire où la prise de risque est faible si ce n'est la perte des produits et cette proximité avec la route. Cependant, ce choix peut être lié à la situation matrimoniale de la femme. C'est le cas de certaines jeunes filles célibataires qui sont souvent dans l'impossibilité d'envisager un investissement durable quelque part avant le mariage. De plus, le fait que l'unité soit située sur les emprises de la RN1 ou de la RN2 ne permet pas à ces commerçantes de fruits et de légumes d'y investir en l'absence d'une volonté politique locale d'accompagnement par l'attribution d'emplacements où elles peuvent réaliser des aménagements plus convenables sans le risque de les voir disparaître du jour au lendemain.

Photo 18 : La place de la doyenne des vendeuses de fruits et légumes à Diamniadio



Un autre profil est celui de l'entrepreneur revenant dans son terroir d'origine après une période de migration en ville, à l'étranger ou dans d'autres régions. Il s'agit pour ce type d'entrepreneur de réussir à tout prix.

L'entrepreneur revenant : réussir à tout prix au terroir

L'entrepreneur revenant est celui qui, après des initiatives économiques plus ou moins réussies hors de son terroir d'origine comme migrant, a fait le pari du retour pour des contraintes familiale, sanitaire, politique ou autres. Une fois de retour l'exercice d'une activité économique apparaît comme le principal moyen d'insertion socioéconomique, de survie. Il s'agit pour ces entrepreneurs de réussir à tout prix au terroir d'autant plus qu'ils ont presque fait l'impasse sur une nouvelle aventure économique hors de celui-ci si ce n'est l'Occident pour ceux qui n'y étaient pas.

L'expérience accumulée hors du terroir est un facteur de motivation supplémentaire pour réussir. L'entrepreneur revenant s'efforce d'exploiter toutes les possibilités qui s'offrent à lui pour réussir. Ce profil d'entrepreneur se rencontre à Yene, à Sangalkam et à Diamniadio. Après 26 ans de séjours en Côte d'Ivoire, ce menuisier tapissier yenois décide de retourner au bercail en 2003 pour des raisons de santé. Incité par les proches à rester, il n'a d'autres moyens pour survivre que d'entreprendre une activité économique. Il a ouvert son unité en 2004 à Yene Guedji grâce à un emprunt de 500 mille francs Cfa auprès de la mutuelle d'épargne et de crédit de Yene pour produire et exposer. Même si le surplus dégagé de l'activité est consacré surtout aux besoins du ménage, il ne baisse pas les bras. Il continue à faire ses démarches à Dakar pour disposer d'un financement pour développer l'unité. Toujours à Yene un natif mécanicien a décidé de revenir au terroir après 12 ans d'activité à Dakar. Un parent lui a prêté le local. Il compte à moyen terme louer ou acheter un site et ouvrir un magasin de pièces détachées. L'unité lui rapporte une marge bénéficiaire d'environ 100 mille francs par mois. Il a récemment investi la même somme dans l'unité pour disposer d'un plan de travail. Il compte rester ici pour de bon. Pour multiplier ses chances de réussite au terroir, il s'est lancé dans la vente de voitures dans une zone où le transport de taxi « clandos » se porte bien et qui détourne de plus en plus d'actifs au détriment de la pêche. Il s'est aussi mué en un courtier à Yene puisque la demande foncière y est très forte. Il s'agit pour ces deux revenants de réussir à tout prix au terroir.

Dans le village de Keur Ndiaye Lô, le propriétaire de la quincaillerie de l'islam est aussi dans cette dynamique. La précarité du statut d'enseignant dans les écoles coraniques a conduit ce natif de Sangalkam à tenter sa chance à Mbour. Après plusieurs années dans le commerce de

légumes au marché de Mbour, un échec le contraint à renouer avec l'enseignement. Confronté de nouveau à des difficultés à subvenir au besoin de la famille face à cette situation précaire d'enseignant de l'arabe, il s'est lancé dans la quincaillerie grâce au soutien d'un ami. Il est assisté par son épouse dans la gestion de l'activité. Il peut ainsi continuer à donner des cours privés d'arabe chez des particuliers, une rentrée d'argent supplémentaire. Il explique ce choix par une volonté de réussite partagée auprès de ses proches. Outre le dynamisme du bâti, il explique son choix pour la quincaillerie afin de résister aux sollicitations des proches. C'est plus difficile en cas de vente de produits alimentaires de base. Le dernier profil concerne l'entrepreneur débutant qui compte partir au bas de l'échelle pour se hisser progressivement vers le haut.

L'entrepreneur débutant : se hisser progressivement vers le sommet

L'entrepreneur débutant veut passer des pratiques de survie à un entrepreneuriat véritable. Face à l'impératif d'exercer une activité économique pour assumer son autonomie financière, se prendre en charge, épauler la famille, l'entrepreneur débutant s'inscrit au départ dans des pratiques de survie qu'il espère provisoire pour se hisser vers le sommet ou à défaut créer les possibilités d'une migration en Europe. Ces entrepreneurs sont souvent à la tête de petites unités qu'ils comptent développer dans le temps. Ils sont dans une trajectoire montante, une dynamique entrepreneuriale ou le progrès, l'espoir et le rêve sont encore permis.

La deuxième unité artisanale spécialisée dans la réparation de motocycliste à Diamniadio est l'œuvre d'un jeune entrepreneur âgé de 23 ans. L'unité est ouverte en février 2005. En tant que fils aîné, il est un soutien de famille et se devait d'entreprendre. Il a loué son unité et un local de stockage à 18 000 francs Cfa le mois dans le marché. Même si le début est un peu dur - il a avancé moins de 50 000 francs Cfa de marge bénéficiaire mensuelle – il projette d'ouvrir un magasin de pièces détachées à côté pour éviter ses déplacements en ville et diversifier ses sources de revenus. Un jeune commerçant de Yene Kao affiche comme ambition de sortir progressivement de la survie en montant une véritable affaire :

« J'ai fait un emprunt de 3.2 millions de francs Cfa à la mutuelle Pamecas pour ouvrir la quincaillerie en 2004. Ma priorité, c'est de renforcer l'activité et de payer les crédits. Mon rêve c'est de développer un grand magasin ici, de monter une véritable affaire » (Yene Kao, le 23-04-2008).

Ces pratiques de survie se rencontrent aussi dans l'économie touristique. Nous avons souligné dans le chapitre précédent, le cas du « Le Rocher, Chez Nabou » qui, pionnière dans l'occupation irrégulière de la plage de Toubab Dialaw, témoigne d'une véritable stratégie de survie. Ce jeune couple d'entrepreneur débutant a réussi à aménager le premier restaurant à la plage de Toubab Dialaw en démarrant avec une buvette. Nabou emploie aujourd'hui 3 femmes dans son restaurant de même qu'elle est en train de construire 4 chambres d'hôtes derrière celui-ci. Elle a réussi à figurer dans les guides touristiques présentant Toubab Dialaw même si cette place lui est ravie depuis 2007. Ce qu'elle a eu du mal à supporter parce qu'elle percevait cette inscription comme une reconnaissance sociale.

Les entrepreneurs du « dedans » ne sont pas tous enfermés dans des pratiques de survie. D'aucuns ont réalisé d'importants investissements autour d'activités porteuses qui s'inscrivent dans une stratégie de promotion de soi et du territoire d'ancrage social.

1.2 L'entrepreneuriat de promotion

Les entrepreneurs du « dedans » développent des activités novatrices qui s'inscrivent dans une stratégie de promotion de soi et de son environnement d'ancrage social. L'investissement dans des activités novatrices jusqu'ici quasi inexistantes dans la localité est une des

particularités de ces entrepreneurs. Il s'agit à travers une offre de services manquant dans la localité de développer des unités économiques importantes. Cet entrepreneuriat est plus ambitieux sur le plan de l'investissement, de l'ancrage spatial, de la gestion et de la projection dans le temps de l'activité.

Contrairement aux unités économiques stationnaires en mal d'investissement et d'ancrage spatial de l'entrepreneuriat de survie surtout démoralisé, les unités des entrepreneurs promoteurs témoignent d'autres ambitions. Non seulement elles sont bien ancrées spatialement, mais l'investissement qu'elles supportent est de loin plus important, et s'inscrit dans une stratégie entrepreneuriale éloignée des pratiques de survie. Il s'agit d'activités novatrices qui visent à favoriser et/ou à s'inscrire dans une dynamique économique locale. Ces initiatives se retrouvent aussi bien dans les usages productifs que touristiques. Dans les premières, les mini supermarchés l'illustrent le mieux même si on l'observe dans les services comme la restauration et dans l'artisanat, notamment la couture.

Les usages productifs : cas des mini supermarchés de Yene Guedji et de Diamniadio

Les mini supermarchés de Yene Guedji et de Diamniadio s'inscrivent dans cette dynamique de promotion de soi et des localités périurbaines autour d'investissements porteurs et novateurs.

Le mini supermarché de Yene Guedji, « Le Nafrang », est l'œuvre d'un entrepreneur du « dedans », un fils du terroir. Après la gestion d'une entreprise de pêche en Gambie pendant plusieurs années, il a ensuite travaillé dans une agro-industrie de Sangalkam, « Le Soleil Vert », pendant 2 ans comme directeur de qualité, avant d'investir dans son village natal. Avec un fonds d'investissement de 69 millions de francs Cfa, il a acquis le terrain, réalisé le bâtiment, qui est aussi son espace résidentiel, et démarré l'activité en 2006, c'est-à-dire le mini supermarché et le « fast food ». Il s'agit pour lui « de contribuer au développement de la localité, de favoriser un effet de levier » d'où le choix de son village natal. Il le résume ainsi : « il fallait le faire ici. Je m'y connais un peu. Ma mission était de faire quelque chose ici ». C'est dans cette dynamique qu'un natif de Diamniadio a investi dans ce domaine en construisant un nouvel immeuble R+2 où le rez-de-chaussée abrite un mini supermarché, un cyber café et un « fast food ». Rien que pour le mini supermarché, il a investi 10 millions de francs Cfa comme fonds de roulement. Les unités des entrepreneurs promoteurs fonctionnent en développant une stratégie gestionnaire qui allie des pratiques d'adaptation, de captation et de complémentarité.

Une stratégie gestionnaire entre adaptation, captation et complémentarité

L'entrepreneuriat promoteur a la particularité de vouloir s'inscrire dans la dynamique de la localité en s'adaptant à sa demande pour capter la clientèle potentielle. Face à l'absence d'un marché fonctionnel à Yene et à la rareté des condiments de base pour la cuisine, le propriétaire du « Nafrang » a aménagé un local entièrement consacré à ces produits pour capter la clientèle féminine. Sa femme gère ce service. Pour favoriser la fréquentation du « *fast food* » par les villageois, il a fait le choix de ne pas y vendre de l'alcool. Sa stratégie consiste à créer une dynamique de complémentarité axée sur l'offre d'une multitude de services pour rendre l'unité plus viable sur le plan économique. L'espace de restauration rapide sert non seulement à écouler une partie du stock du mini supermarché, mais participe à l'animation de l'espace commercial en favorisant un effet d'attraction. La fréquentation d'un service peut se prolonger vers l'autre. Ceci est valable aussi pour l'espace commercial de Diamniadio qui combine services informatiques, de restauration et d'approvisionnement.

Dans la gestion de l'activité, l'entrepreneur promoteur est en quête d'un compromis entre

logiques familiales et économiques. Loin de constituer un obstacle au développement et à la pérennisation de l'activité, la famille est mise au service de l'activité pour mieux accumuler. La stratégie peut reposer sur un dosage entre la main d'œuvre familiale et extra familiale de même que l'entrepreneur peut recourir exclusivement à des actifs salariés hors du réseau familial.

Le mini supermarché de Diamniadio emploie 8 salariés recrutés hors de la famille proche. Le mini supermarché, « Le Nafrang » de Yene Guedji emploie 8 actifs bien répartis entre les deux sexes, entre la famille et hors de celle-ci. On y trouve la femme de l'entrepreneur, sa sœur et son beau frère. Les autres sont recrutés dans le village. Il dit payer sa sœur même s'il s'agit de salaires non déclarés pour tous les actifs. Pour la clientèle, l'hôtel, « La Source Ndiambalane », géré par son ami, est un partenaire fidèle. Ceux qui louent l'hyppocampement de Nditakh s'y approvisionnent souvent comme c'est le cas des italiens qui l'occupaient au moment de l'enquête. Sinon le reste de la clientèle est constituée de résidents et de passants. L'activité est rentable. Il réalise un chiffre d'affaire mensuel proche de 5 millions de francs Cfa. Il a pour objectif de le ramener entre 10 et 15 millions de francs Cfa dans 5 ans. Il a son chauffeur et s'occupe des approvisionnements. Il n'hésite pas à écarter des proches quitte à déplaire à ses frères. La famille est mise au service de l'activité, de l'accumulation. Loin de constituer un handicap, le recours à des actifs issus de la famille permet de réduire les charges dans le cadre d'une gestion rigoureuse de l'activité et d'accroître sa rentabilité. Cette stratégie s'inscrit dans l'une des trois logiques de Labazée (1988, p. 14) à savoir la soumission des obligations communautaires « aux logiques économiques de la rentabilité ».

Il est ici question d'investissements importants autour d'un véritable projet entrepreneurial qui, par les activités nouvelles qu'il génère, s'inscrit dans la promotion des localités d'accueil par un relèvement du niveau des services. Il s'agit d'un investissement, dont le chiffre d'affaire dépasse les préoccupations quotidiennes du ménage. C'est dans le tourisme à Yene que s'exprime le mieux cette dynamique entrepreneuriale de promotion économique de soi et d'une localité périurbaine puisqu'il est ici question d'une tentative de promouvoir un modèle de développement local, c'est-à-dire un tourisme à contre courant du modèle de la Petite Côte.

La promotion d'un tourisme à contre courant du modèle de la Petite Côte

L'originalité du tourisme en développement à Toubab Dialaw, réside dans le fait qu'elle veut s'inscrire dans une dynamique à contre courant du modèle dominant dans la Petite Côte ; la zone géographique où elle est localisée. Saly est le modèle de la politique d'aménagement touristique de la Petite Côte qui, outre la création d'emplois et de richesses, vise à contribuer à la balance commerciale du Sénégal. La station de Saly a démarré ses activités en décembre 1981. L'accueil de 110 000 touristes par an est l'objectif que s'est fixé le plan d'aménagement de la Petite Côte, ce qui est loin d'être atteint. Cependant, Saly est « la première station touristique africaine au sud du Sahara (...). Au cours de la dernière décennie, la station de Saly a connu une hausse de 132 % de son activité avec plus de 100 000 touristes internationaux (soit 22 % de l'ensemble des touristes enregistrés au niveau national). L'ensemble du secteur de la Petite Côte attire désormais près du tiers des flux touristiques du Sénégal, ce qui le place au second rang national derrière la région de Dakar » (Dehoorne et al., 2008). Ce modèle de développement touristique de la Petite Côte repose sur un tourisme de masse, avec l'aménagement d'importantes infrastructures d'accueil.

C'est à contre courant de ce tourisme international de masse de la Petite Côte autour de Saly que les entrepreneurs à la tête des unités touristiques de Toubab Dialaw veulent s'inscrire. Ils sont en partie aidés par la SAPCO dans ses choix d'implantations de stations touristiques. En effet, le plan d'aménagement touristique de la Petite Côte de 1972 avait retenu six zones pour accueillir plus de 30 000 lits. Toubab Dialaw est la seule zone d'accueil de 5000 lits retenue

dans la partie de la Petite Côte située dans la région de Dakar. La stratégie préconisée était de décentraliser l'activité touristique dans la mesure où « les conditions requises pour les entreprises installées en dehors de la région du Cap-Vert sont plus souples : l'investissement minimum est de 20 millions de francs Cfa et le nombre d'emplois de 20 » (Ciss, 1983, p. 41). Le littoral du département de Rufisque situé dans la Petite Côte sénégalaise est ainsi resté à l'écart des interventions de la SAPCO. La proximité avec Dakar, souci d'aménagement du territoire national pour favoriser le développement d'autres régions du Sénégal, est un facteur de mise à l'écart. Le cadre physique y est également pour quelque chose. Outre ce souci d'équité territoriale dans la répartition des investissements touristiques, le choix de Saly repose sur le fait que « son site est beaucoup plus propice à la construction. Les fonds étant à Toubab Dialaw très creux et les croûtes latéritiques présentant de nombreux inconvénients (absence de végétation, difficultés d'accès au retour de la plage » (Idem., p. 83). La localisation de stations touristiques à Yene y requiert des investissements plus coûteux que sur les plaines de sables fins de la zone de Saly. Le relief escarpé de Yene est à ce titre, une spécificité, un facteur de différenciation dans la Petite Côte. L'échelonnement de villages lébou peu éloignés les uns des autres formant aujourd'hui un cordon linéaire, un problème social à gérer, peut en outre constituer un facteur de dissuasion dans l'aménagement d'une station touristique à Yene. La SAPCO a concentré ses efforts principalement dans le département de Mbour, dans la région de Thiès, à Saly pour éviter un développement touristique linéaire. Ce choix de localisation des investissements de la SAPCO a favorisé le développement d'un autre tourisme à Yene. Comment développer une économie touristique tout en préservant la quiétude, la tranquillité et la qualité du site ? Telle est la préoccupation des entrepreneurs du « dedans ». Il s'agit pour ces derniers de préserver ce cadre de vie agréable d'autant plus que Toubab Dialaw est d'abord pour eux un lieu de vie résidentielle avant d'être celui d'entrepreneuriat économique. Cet ancrage résidentiel a influé dans la stratégie de développement des unités touristiques.

- L'ancrage résidentiel : une motivation pour se démarquer de Saly

L'ancrage résidentiel des entrepreneurs promoteurs de cette économie a influé dans leurs pratiques de développement touristique. C'est autour du ménage que les unités touristiques se sont développées. L'entreprise et le ménage sont en fortes interrelations. Ils sont presque indissociables. Le fonctionnement de l'entreprise est arrimé à un projet résidentiel, ce qui fait que sa gestion est plutôt familiale. Il est d'abord question d'une quête d'un lieu de vie. Ces entrepreneurs ont, dans la réalisation de leurs unités, intégré cette volonté de développer une économie touristique plus originale que ce qui est d'habitude connu sur la Petite Côte.

La taille modeste des unités de production, leur fonctionnement et les choix architecturaux privilégiés participent dans cette stratégie de préserver le cadre de vie agréable de Toubab Dialaw. Il y a eu une volonté manifeste de se démarquer du tourisme industriel en vigueur dans la Petite Côte, autour de Saly. Chacun a, à sa manière, essayé de s'inscrire dans ce processus. La dynamique progressive d'accumulation au sein des unités telles que le « Sobo Badè », « L'Escale », « La Mimosa » et la « Source Ndiambalane » illustre ce choix de développement touristique local. De la résidence secondaire ou du « cabanon », les unités économiques des entrepreneurs du « dedans » ont progressivement accédé à la catégorie d'infrastructures hôtelières ou de village de vacances, promouvant une économie locale touristique à Toubab Dialaw, sans compromettre la qualité du site. Le refus de faire la promotion de Toubab Dialaw était devenu un consensus presque chez ces entrepreneurs du « dedans ». Cependant, avec l'Internet, chaque unité développe sa stratégie commerciale en exploitant cette opportunité.

L'accueil et l'offre de services se réalisent dans des unités touristiques de taille modeste dont l'aménagement et les choix architecturaux sont guidés par un souci d'intégration plus ou

moins réussie dans le paysage en préservant au mieux la qualité du site. Le souci de préserver le cadre de vie agréable de Yene est un paramètre que les entrepreneurs du « dedans » se sont efforcés d'intégrer dans le développement de leurs unités de production.

- Une intégration paysagère plus ou moins réussie : un souci de ne pas dénaturer le site

Le site de Toubab Dialaw est situé dans « un horst dont l'aspect général est celui d'un dôme circonscrit interrompu le long du littoral par des falaises abruptes. C'est un massif du secondaire constitué par des sables, du grès et des formations latéritiques. Ces falaises littorales (falaises rouges) présentent des faciès d'oxydation. Ce sont de magnifiques murailles abruptes donnant sur la mer, pouvant s'élever à plus de cinquante mètres, sculptées par le vent et la mer. L'oxydation des argiles donne des couleurs admirables, changeantes au soleil : jaune éclatant, ocre, rouge, rouge brique, violacé. Ce plateau est entaillé par ces talwegs, créant ainsi un arrière-pays mouvementé. Et c'est dans un des talwegs que se situe le village de Toubab Dialaw. Les falaises littorales longent des grandes plages de sables blancs ou coquilliers » (Ciss, 1983, p.102). Ce sont sur ces magnifiques murailles abruptes donnant sur la mer que les unités hôtelières - « La source Ndiambalane », le « Sobo Badè » et « L'Escale » - se sont implantées. La plage du village est dominée par une roche rouge, « *Kheru Baye Damel* » - rocher du Damel - un symbole qui fut jadis la force mystique du village. Cette roche située en bordure de mer constitue le principal matériau de construction des unités de production des entrepreneurs du « dedans ».

Photos 19, 20 : Vue du littoral de Toubab Dialaw



Les résidences secondaires à Ndongop



Les résidences secondaires de Ndongop et la plage du rocher du Damel en période de saison des pluies

De part les matériaux utilisés, prédominance de la roche latéritique et/ou marno-calcaire et la paille, et leur architecture, les unités touristiques des entrepreneurs résidents s'intègrent plus ou moins bien dans la localité de Toubab Dialaw. Ces structures, de faible hauteur, R+2, sont des prolongements du noyau du village de Toubab Dialaw. « L'Escale », « L'École des Sables » ou « Jant bi », La Mimosa, la « Source Ndiambalane » et l'Espace « Sobo Badè »

incarnent le mieux ce souci d'intégration dans leur environnement. Ces trois dernières unités sont contiguës au noyau villageois ancien. Le caractère sinueux et sablonneux des rues qui mènent à ces unités n'est qu'un prolongement du tissu habitat villageois lébou dont l'une de ses spécificités réside dans la sinuosité des rues étroites et la distribution du bâti autour d'un espace central, la cour. L'Espace « Sobo Badè » et « Jant Bi » symbolisent, sur le plan architectural, le mieux cette volonté de ne pas dénaturer le site, cet effort d'intégration dans le paysage. Leur aménagement, notamment celui du « Sobo Badè », va servir d'illustration.

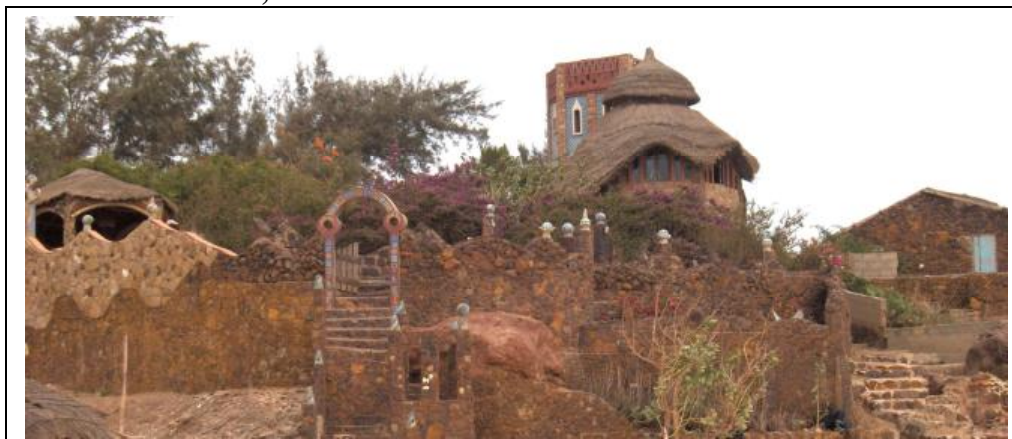
- Cas de l'espace « Sobo Badé » : choix architecturaux entre l'écologie et l'imaginaire africain

Les choix architecturaux de l'espace « Sobo Badè » sont l'œuvre du propriétaire, le sculpteur et poète Gérard Chenet. Ce dernier a opté pour le parti pris du naturel en évitant tous les « matériaux usinés au profit de ceux naturels comme la pierre locale ». Les matériaux locaux sont utilisés tant pour la décoration à l'intérieur des chambres qu'à l'extérieur.

Les éléments naturels, la pierre rouge et la paille, constituent les matériaux dominants dans l'architecture de l'Espace « Sobo-Badè ». L'architecture est d'inspiration africaine. Le propriétaire a voulu à travers la forme architecturale renvoyer à l'imaginaire africain. Avec des tendances penchant du bâti, il a symboliquement voulu reconstituer un village africain avec sa tour et son habitat. Les cases de formes principalement circulaires sont parfois d'un niveau R+1. Leur distribution dans l'espace a favorisé non seulement l'aménagement d'espaces verts autour d'une fontaine située au centre de la parcelle, mais également l'aération de l'ensemble en lui conférant une certaine clarté et ouverture. Les arcades présentes au niveau supérieur et/ou inférieur des façades du bâti accentuent cette clarté. Ces ouvertures favorisent non seulement la pénétration de la lumière mais offrent une vue imprenable sur la mer que domine le rocher. L'association de pierres latéritiques et marno-calcaires nuancées parfois avec un bleu confère aux façades du bâti un aspect coloré qu'accentue un paysage verdoyant dominé par le filao.

À travers le choix des formes, des hauteurs, de la dispersion des structures du bâti et des jeux de couleurs autour du vert, du rouge, du bleu - qui renvoie respectivement à la verdure, la couleur de la roche latéritique, au ciel et à l'océan - auquel s'ajoute la pierre blanche de Rufisque, l'Espace « Sobo Badè » offre un paysage original qui s'intègre dans son environnement. Le propriétaire a voulu maintenir ce prolongement à la nature à travers ces choix architecturaux et de matériaux guidés par l'imaginaire africain et l'esprit écologique. Il a voulu assurer cette continuité avec la mer en laissant un vide entre celui-ci et le bâti en retrait grâce à l'aménagement d'une terrasse.

Photos 21, 22 : L'hôtel le « Sobo Badè » à Toubab Dialaw





Sobo Badè

L'association « Jant Bi » a aussi fait preuve d'originalité dans ses choix architecturaux et dans l'aménagement de son village de vacances. Le site vallonné et parsemé de grosses pierres rouges est laissé tel qu'il est ; caillouteux. Il y a un souci de préserver ce contact, cette symbiose avec la nature en évitant les coupures brusques dans la réalisation des bâtiments. Ces derniers sont de faibles hauteurs et sont distribués dans les 4.5 hectares du site pour aérer et maintenir cette continuité avec la nature, le bras de mer. Ceci ressort dans l'aménagement des deux salles de spectacle clôturées sur les trois côtés et ouvertes sur la nature face à la lagune. Les bungalows constituent trois villages africains autour d'une cour. Dans ces villages on y trouve des douches sans toiture, une possibilité d'être en contact avec la nature, le soleil et les étoiles. Le choix d'aménager des édifices à faible hauteur, de forme de case et de couleur rouge qui renvoient à la pierre latéritique s'inscrit dans cette volonté de préserver le site, d'éviter autant que possible sa dénaturation, les coupures brusques avec son environnement proche.

Photos 23, 24, 25 : L'École des Sables à Toubab Dialaw



Salle de danse



Salle de danse



Village

Les entrepreneurs du « dedans » de Toubab Dialaw ont mobilisé de manière originale les ressources matérielles et symboliques de leur localité dans l'aménagement de leur unité touristique. Chez ces entrepreneurs, projet résidentiel et logique entrepreneuriale vont de pair. Chacun doit aider à la réalisation de l'autre. Logiques familiales et économiques sont imbriquées l'une à l'autre dans la gestion de l'entreprise. C'est le cas de « l'Escale », du « Sobo Badè », de la « La Source Ndiambalane », de « Chez Thierry » et de « Jant Bi ». C'est un projet porté par le ménage. Logiques économiques et résidentielles sont conciliées au sein d'une même unité de production dont le socle est la promotion socioéconomique du couple et de la localité d'ancrage social.

Toutefois, un tel modèle de développement touristique est-il tenable sur le moyen et le long

terme à Toubab Dialaw ? Le souci d'une préservation de l'environnement, de la qualité de vie ne peut pas contribuer au développement d'un tourisme local différent de celui de Saly s'il n'intègre pas une volonté de mieux impliquer la population locale pour l'amélioration de leur situation socioéconomique par une mobilisation non seulement des matériaux locaux, mais d'un autre potentiel économique local autour des activités qui s'y pratiquent, notamment la pêche. L'implication de la population et des pouvoirs publics locaux dans la préservation et/ou la consolidation de cette stratégie de développement touristique est ainsi déterminante. Nous le verrons un peu plus loin. D'autant plus que l'arrivée d'Iris Hôtel, même s'il s'agit toujours d'une structure de taille modeste, marque une autre dynamique entrepreneuriale, celle d'un non résident, un entrepreneur du « dehors », qui réside à Dakar et pense avant tout à rentabiliser ses investissements.

2. Les entrepreneurs du « dehors » : entre la prospection et l'anticipation

Les entrepreneurs du « dehors » sont ceux dont la présence dans le territoire d'implantation est conditionnée par le projet entrepreneurial. Ils sont principalement d'allochtones non résidents. Le choix d'investir dans le périurbain est principalement d'ordre économique. L'initiative économique a motivé la présence dans la localité. Même si la résidence est envisagée, elle est au débout mue pour un souci gestionnaire de l'unité, d'optimisation du fonctionnement et de la rentabilité de celle-ci. C'est en partant d'un potentiel en termes de localisation stratégique ou par rapport à une certaine demande à satisfaire au niveau de la localité que les entrepreneurs du « dehors » ont investi le périurbain. Il y a une certaine attente par rapport à l'implantation périurbaine sur le plan économique d'autant plus que les atouts supposés sur ce domaine constituent le principal mobile d'investissement.

Deux stratégies entrepreneuriales ressortent chez les entrepreneurs du « dehors ». La première de prospection repose sur le fait que l'entrepreneur est venu tester la localisation périurbaine, de la validité de ses atouts supposés ou espérés. La seconde est l'anticipation. Conscient des atouts de la localité, l'entrepreneur envisage de prendre les devants sur les autres acteurs économiques en pariant sur la durée. Une fois dans la localité d'implantation, quelles sont les pratiques gestionnaires de ces acteurs économiques ? Comment se projettent-ils dans l'avenir ?

2.1 L'entreprenariat de prospection : le pari sur une ressource locale

Les entrepreneurs prospecteurs sont ceux dont l'installation dans le périurbain est motivée par la position géoéconomique de la localité censée avoir des retombées immédiates sur le développement de l'activité. La stratégie pour ces entrepreneurs consiste à tirer profit le plus vite possible de la rente de situation périurbaine. Ils parient sur l'effet de retour immédiat de la localisation sur l'activité. Ceci conditionne en partie leur durée dans le périurbain. Ils spéculent ainsi sur l'environnement géoéconomique périurbain.

Spéculer sur une ressource locale pour rentabiliser à court terme

Les entrepreneurs développant cette stratégie de prospection sont présents dans les trois territoires dans l'artisanat, le commerce et les services. Ils viennent ainsi prospecter - « *lambatu* » en wolof - les localités périurbaines. Il s'agit à Diarniadio, des vertus économiques du carrefour tandis qu'à Yene c'est la rente touristique et l'effet d'enclavement et enfin à Sangalkam ce sont les effets du développement résidentiel et de l'agriculture.

- *Diamniadio, prospector les vertus économiques du carrefour*

Nombreux sont les entrepreneurs d'unités commerciales, artisanales, de services et industrielles attirées par la situation de carrefour de Diamniadio.

Un entrepreneur rufisqueois suite à la saturation de l'activité commerciale dans sa ville, a choisi de venir prospector Diamniadio d'autant plus qu'il n'a pas de concurrents dans la localité. Il a ouvert une unité de ventes de matelas pour capter la clientèle autour. Il rentre tous les jours à Rufisque. Un autre commerçant, a ouvert un magasin de vente de pneus de poids lourd à Diamniadio en 2007. Il a misé sur le carrefour et la forte présence de l'activité de réparation automobile. Les quincailleries présentent dans ce secteur sont aussi dans cette dynamique. Leurs propriétaires ne sont pas souvent de Diamniadio. Un salarié d'une usine de Rufisque, originaire de Kaolack, a ouvert une quincaillerie en mars 2007 à Diamniadio pour tirer profit de cette position de carrefour. Son frère se charge de la gestion de l'unité. La location du local lui revient à 60 000 francs Cfa par mois. Ces commerçants choisissent presque systématiquement la localisation sur l'axe principal, le plus stratégique.

Les commerçants ne sont pas les seuls à prospector, les artisans le font également. Un migrant originaire de Thiès a fait le choix de revenir au Sénégal pour investir. Il est venu dans le cadre d'initiatives du codéveloppement lié à un projet de création d'une entreprise de construction métallique et de tuyauterie industrielle. L'étude du projet réalisé par un cabinet d'étude (E.C.G, *Excellence Consulting Group*) a conclu à la rentabilité du projet, avec un délai de récupération des fonds d'investissements sur une durée de 2 à 8 ans avec la possibilité de création de 7 emplois. Il sollicitait un financement de 90 millions de francs Cfa pour une unité de 500 m² avec bâtiment, bureau et atelier. L'entreprise de soudure devrait également intégrer un centre de formation. Malgré la rentabilité du projet, d'après l'étude, et le fait que la métallurgie connaît un essor fulgurant du fait des tendances de transformation du cadre de vie sénégalais ; architecture, infrastructures, son projet n'a pas été retenu dans les financements. Ainsi, il revoit ses ambitions et ouvre une unité sur un fonds d'investissements propres de 20 millions de francs Cfa. Il décide de s'implanter à Diamniadio pour tester les vertus économiques de ce carrefour en misant sur la proximité avec les deux cimenteries du Sénégal (SOCOCIM et Cimenterie du Sahel), et les villes de Mbour et de Dakar. C'est l'une des unités artisanales les plus équipées de Diamniadio et la seule spécialisée dans les matériaux aluminium, portes, vitres et fenêtres. Il rentre tous les jours à Thiès avec ses 4 apprentis.

Il n'est pas le seul artisan à s'inscrire dans cette stratégie. Un autre menuisier Thiéssois spécialisé dans la tapisserie a adopté cette stratégie. Pour expliquer le choix de Diamniadio, il avance que :

« Ce n'est pas facile de travailler dans sa localité. Le loyer est moins cher ici qu'à Dakar. Ce n'est pas loin de Thiès. Je suis venu voir. Je suis là pour tester Diamniadio » (Diamniadio, le 22-05-2008).

Un couturier originaire de Keur Mbaye Fall dans le département de Pikine est aussi dans cette stratégie. Voici ses propos :

« J'ai ouvert l'atelier il y a environ 6 mois. Mon atelier principal est à Keur Mbaye Fall. J'ai laissé mes apprentis là-bas. Je suis venu prospector l'activité ici. Je rentre tous les jours à Keur Mbaye Fall ». (Diamniadio, le 09-07-2008)

Si à Diamniadio la stratégie de prospection des entrepreneurs se fonde sur les vertus supposées économiques de ce carrefour, à Sangalkam les partisans de cette pratique misent

plutôt sur le développement résidentiel et le potentiel agricole.

- Sangalkam : prospecter les retombées économiques du résidentiel et de l'agriculture

Les potentialités agricoles de Sangalkam et le développement résidentiel en cours constituent ses principaux facteurs d'attraction auprès des commerçants, des artisans et des services. Un menuisier métallique thiésois justifie sa présence à Niacoulrab de cette manière :

« Je suis venu prospecter. Je cherchais où m'installer. J'ai finalement choisi ici. C'est une localité en chantier » (Niacoulrab, le 04-07-08)

Un Rufisquois a ouvert en 2008 une unité de vente de matériel agricole à Keur Ndiaye Lô. Son choix de venir prospecter ce village, il explique par le coût de la location à Mbao, dans l'agglomération dakaroise, et le peu de dynamisme de l'activité :

« J'étais à Mbao. C'est trop cher là-bas. Je payais 150 000 francs Cfa de location et ça ne marchait pas. Je suis là pour prospecter. C'est un début. Mais ça va un peu mieux » (Keur Ndiaye Lô, le 10-06-2008).

Dans l'axe Yene-Guedji Toubab Dialaw, les atouts touristiques attirent certains entrepreneurs.

- Yene : prospecter le potentiel touristique

Nombreux sont les entrepreneurs qui sont venus à Toubab Dialaw pour prospecter les potentialités touristiques sur le plan économique. Un vendeur d'objet d'art originaire de Mbour où l'activité est saturée, a décidé de venir prospecter la localité de Toubab Dialaw. Voici son parcours et son choix pour s'implanter à Yene :

« Depuis 1997, je vends des objets d'art à Saly où j'étais guide touristique. En 2000, je suis parti en France avec ma femme. Je vendais là-bas les objets artisanaux africains dans les marchés et les festivals. En 2005, j'ai perdu mon droit de séjour à la suite de mon divorce, d'où mon retour au Sénégal. J'ai de nouveau ouvert une boutique à Saly. Mais ça ne marchait pas car Saly est une zone saturée. J'ai donc décidé de transférer la boutique à Toubab Dialaw en janvier 2008. J'ai loué le local à 25 000 francs Cfa à un villageois. Je suis locataire d'une chambre à 15 000 francs Cfa dans le village. Pour le moment ça ne marche pas trop. J'ai un projet d'ouvrir un restaurant ici mais tout dépendra de l'activité. Je ne sais pas encore si je vais durer ici ou pas. Je vais voir. ». (Toubab Dialaw, le 22-04-2008).

Lucy, cet artiste-peintre d'origine française a décidé, avec son mari, de quitter Saly pour Toubab Dialaw où elle tient également un restaurant à la plage. Elle est venue prospecter non pas seulement la rente touristique, mais aussi une qualité de vie, un modèle de tourisme :

« Ici, c'est plus calme que Saly. C'est un tourisme intelligent avec de petites activités. J'ai ouvert ce restaurant non pas pour gagner de l'argent mais pour créer un point de rencontre entre Sénégalais et Européens. Je suis pour le moment très heureuse. Le village n'est pas très sollicité. Le seul problème ce sont les déchets. Je vais voir comment ça fonctionne ». (Toubab Dialaw, le 22-04-2008).

Lors de notre retour sur le terrain en juillet 2009, elle n'y était plus. La majorité des vendeurs d'objet d'art de Toubab Dialaw sont dans cette dynamique à part ceux implantés à côté de la Mimosa, du « Sobo Badé » et de la plage.

Les entrepreneurs prospecteurs viennent ainsi dans le périurbain, surtout à Diamniadio dans l'optique de réaliser un profit en spéculant sur la rente de situation de la localité ou son dynamisme supposé. Ces entrepreneurs une fois sur place, c'est l'appréciation sur le terrain

des opportunités et contraintes liées au développement de l'activité qui va conditionner l'ancrage dans la localité. De nombreux entrepreneurs prospecteurs préfèrent souvent la délocalisation à l'adaptation en cas de difficultés, d'où le caractère provisoire de leur ancrage spatial et leur forte mobilité.

Un ancrage spatial provisoire : une forte mobilité des unités économiques

Cette stratégie de prospection économique fait que ces entrepreneurs optent pour un choix d'ancrage spatial provisoire. Ils sont tous des locataires. Le caractère provisoire de cet ancrage ressort bien dans l'étude des unités, surtout commerciales de Diamniadio. Les unités localisées le long des deux principaux axes routiers ont toute une durée de vie inférieure à 10 ans à Diamniadio. Elles se sont toutes implantées à Diamniadio entre 2002 et 2007. Cette stratégie entrepreneuriale explique les nombreuses fermetures et réouvertures des unités commerciales des entrepreneurs prospecteurs à Diamniadio. Ce choix d'ancrage spatial provisoire guidé, par la stratégie entrepreneuriale de prospection, fait qu'ils peuvent partir à tout moment vers d'autres lieux jugés plus favorables. Elle explique la forte mobilité des unités économiques dans cette localité. De nombreux acteurs économiques le reconnaissent.

Nous avons pu le constater en l'espace d'une année. Parmi les unités que nous avons enquêtées en 2007, certaines n'étaient plus. L'unité de vente de pneus de gros porteurs a fermé. L'unité de quincaillerie du kaolakois n'y est plus également. Une unité de dépôt et de vente de ciments a fermé. Ces commerçants spéculent sur la position stratégique de Diamniadio et les propriétaires immobiliers spéculent à leur tour sur leur situation de locataires. Une fois engagés sur d'importantes charges locatives, ils préfèrent souvent partir que de rester pour attendre des lendemains meilleurs. Le migrant thiésois n'y est plus également. En effet, lorsque Diamniadio n'a pas répondu à ses attentes, l'artisan migrant est allé s'installer à Thiès. Ça n'a pas non plus mieux marché dans la capitale du rail qu'à Diamniadio. Il décide de revenir à Diamniadio, mais l'espace qu'il occupait est entre temps loué par 2 artisans. N'ayant pas trouvé un site qui lui convient, il se contente d'une petite place d'environ 8 m². Il a d'ailleurs laissé l'unité à son cousin apprenti et est retourné en France.

Nombreux sont les entrepreneurs qui ont fait l'expérience de la désillusion au sujet des vertus économiques du carrefour de Diamniadio. De plus, les mesures de sauvegarde influent de manière négative sur l'activité économique. En interdisant toute construction nouvelle dans le périmètre de sécurité de la plateforme dont Diamniadio est le centre, ce décret de sauvegarde a en effet réduit considérablement le marché autour de la construction. À cela s'ajoutent la taille de la localité et sa proximité avec l'agglomération dakaroise qui constituent un sérieux handicap au développement des unités commerciales. Ce sont, surtout les entrepreneurs prospecteurs qui disposent d'une position de monopole - vente de matelas, de matériel solaire -, qui résistent le mieux à cette concurrence, à l'évasion de la clientèle vers l'agglomération dakaroise. Dans la localité de Diamniadio, la plupart des commerçants présents sur l'axe stratégique sont dans cette logique.

Même à Yene, plus précisément à Toubab Dialaw, la vision touristique idéale qu'ont certains acteurs économiques sur cette localité peut être de courte durée. Le restaurant auberge, « Le Cameron », n'est plus à Toubab Dialaw. Ses propriétaires sont-ils allés prospecter une autre localité ? Pourtant voici les propos que le couple propriétaire tenait au sujet de la localité et de leur choix d'y aménager l'unité :

«C'est un village tranquille, sympathique où il y a un bon accueil. Il n'y a pas de problèmes de sécurité. Il y a une connaissance mutuelle. Notre seule crainte c'est le fait d'être envahi par les grosses structures, de changer la mentalité. Il faut éliminer tout ce qui n'est pas d'ici, n'a rien à faire d'ici. La

qualité de vie est agréable. Nous avons choisi d'avoir une structure de cette dimension, 15 couverts, pour préserver la qualité du site, le cadre de vie et l'épanouissement de la clientèle. La plupart des résidents sont des Occidentaux et des Sénégalais. Nous avons une bonne clientèle. Nous avons reçu un représentant de la Banque Mondiale (..) qui a une résidence ici. Le préfet de Rufisque est venu dîner ici. Nous ne regrettons pas ce choix». (Toubab Dialaw, le 21-04-2007).

Il y a une certaine mobilité des unités de cette taille à Toubab Dialaw. Dans la communauté rurale de Sangalkam nous n'avons pas pu constater ce type de mobilité spatiale. Ceci arrive aussi à Diamniadio où certaines unités sont encore présentes, la prospection a porté ses fruits à moins que l'entrepreneur change de stratégie en s'inscrivant dans la survie ou l'anticipation.

2.2 L'anticipation économique

L'anticipation économique est le fait des entrepreneurs du « dehors » qui ont investi en misant sur le développement futur espéré de la localité d'implantation. Ces entrepreneurs s'activent majoritairement dans les services et l'industrie. Il s'agit de développer des activités novatrices qui permettent à l'entrepreneur de bien se positionner dans l'espace économique local, régional, national, voire au-delà à moyen et long terme. Il s'agit d'investissements importants qui excluent souvent toute possibilité d'amortissement sur le court terme. Ces entrepreneurs ont fait le choix d'un ancrage spatial plus durable.

Un ancrage spatial plus durable : un investissement immobilier important

Les entrepreneurs anticipateurs développent des activités économiques en mobilisant des investissements plus importants. Ils ont opté pour un ancrage spatial plus durable compte tenu de l'importance des capitaux consacrés à l'aménagement de l'unité et à son fonctionnement. Ce choix d'ancrage spatial évacue d'emblée toute projection axée sur le court terme. Ce type d'entrepreneurs dispose d'un droit sur le foncier support des investissements physiques ou de garantie d'occupation du site. Il peut s'agir soit d'un droit d'occuper, soit d'un droit de location garantie par un bail dont la durée minimale est fonction du temps d'amortissement des investissements immobiliers réalisés sur le site. Les unités économiques des entrepreneurs anticipateurs sont de ce fait ancrés physiquement. La volonté de sécuriser l'investissement conséquent fait que les incertitudes liées à l'ancrage spatial de l'unité sont minimisées. Celui-ci est une préoccupation chez ces acteurs économiques. Trois entrepreneurs pris dans chacune des espaces témoins illustrent cette pratique d'anticipation.

Il s'agit en premier lieu du restaurant, « *Le Nemekho* » ouvert à Diamniadio en 2005 par un dakarois de Thiaroye Azur. Ce restaurant est le plus confortable de Diamniadio. Le propriétaire est venu anticiper le développement futur de ce carrefour avec un investissement important. C'est ainsi qu'il nous a fait part de son parcours, du choix d'implantation à Diamniadio, de l'investissement et de l'activité :

« Je suis né en 1963 à Thiaroye Azur. Avant de venir à Diamniadio, je gérais un « *fast food* » à Dakar. Ça fait 20 ans que je travaille dans la restauration. Nous avons ouvert « *Le Nemekho* » en 2005. Je ne connaissais pas Diamniadio avant. L'obtention du site nous a été facilitée par un ami qui connaît la localité. Nous avons investi 25 millions de francs Cfa pour le matériel et la construction. Le bâtiment ne comportait qu'une terrasse. Nous avons ajouté un étage. Cet investissement est déduit de la location qui est de 150 000 francs Cfa par mois. Nous avons signé un bail avec le propriétaire. C'est mon frère qui est le propriétaire du restaurant. Je suis le gérant. Diamniadio est un milieu fréquentable avec sa position de carrefour. C'est pourquoi nous avons décidé de venir tôt pour anticiper son développement. C'est un bon choix qui paiera à long terme. Il faut juste attendre. Nous avons une capacité de 54 couverts. L'offre porte sur la cuisine sénégalaise et française. Cependant, on se concentre pour le moment sur la cuisine locale parce qu'il n'y a pas de clientèle pour la seconde mais le savoir-faire est là. Il n'y a pas de restaurants équivalents au nôtre à Diamniadio. Il n'y a que des gargotes. Notre offre

est même plus riche que celle de la Superette de Rufisque parce que nous proposons également des plats du jour. Nous n'avons pas de véritables concurrents. Le problème vient plutôt de l'insuffisance de la demande » (Diamniadio, 15 mai 2007)

Photo 26 : Restaurant à Diamniadio



Cet entrepreneur a fait le pari sur le moyen et le long terme comme il le souligne à juste titre. Anticiper c'est aussi la stratégie développée par le migrant propriétaire du mini supermarché, « Le Ndongop », à Toubab Dialaw. Il a investi 30 millions de francs Cfa pour l'acquisition du terrain, l'édification du bâti et l'ouverture du restaurant et du mini supermarché. Il vient de ce fait anticiper le développement de Toubab Dialaw d'autant plus que le futur aéroport de Ndiass est à quelques kilomètres. Il s'agit pour lui d'un investissement stratégique qui va payer dans l'avenir. L'unité de menuiserie ébénisterie la plus importante de Yene et implantée à Yene Kelle s'inscrit dans cette perspective économique. Avec un investissement de 9 millions de francs Cfa, le propriétaire a acquis un terrain, réalisé son bâtiment et équiper l'unité en activité depuis avril 2008. Il s'agit pour lui d'anticiper puisque cette zone est en train de se développer, les chantiers s'y multiplient d'autant plus que dans cette branche il y a une réelle carence à Yene.

Les quincailleries de Sangalkam localisés à la limite des villages à Niacoulrab, à Kounoune et à Mbaba Guissé sont dans cette pratique de même que l'entrepreneur dakarais qui a localisé son unité de services immobiliers et de BTP dans l'une des premières constructions réalisées dans le lotissement d'extension de Kounoune. Un entrepreneur résidant à Dakar a ouvert une quincaillerie à Niacoulrab pour, dit-il, anticiper le développement de ce village :

« C'est ma troisième année dans le commerce. Avant je gérais une boulangerie à Yene précisément à Nianghal. J'ai quitté pour venir monter mon propre affaire. J'ai démarré avec un investissement de 900 000 francs Cfa. Mes frères ont contribué au fonds. Je suis venu anticiper l'arrivée des gens. C'est une zone en friche, en état de développement. Il faut être parmi les premiers et s'agrandir au fur et à mesure que le village se développe. L'activité est en ralenti, ça tarde à venir mais l'essentiel c'est de se maintenir. On s'accroche comme ça en espérant que ça va se développer ». (Niacoulrab, 04-07-2008,).

Il s'agit pour cet entrepreneur d'inscrire l'activité économique dans une stratégie gestionnaire de pérennisation, de maintien tout comme la plupart de ceux qui ont opté pour cette pratique d'anticipation.

Un pari sur le moyen et le long terme : une stratégie gestionnaire de maintien au début

En s'inscrivant dans une stratégie d'anticipation, l'entrepreneur vise avant tout à maintenir l'activité, à la pérenniser. Ce n'est qu'après qu'il songe à rentabiliser, au retour sur investir. La suite des propos du gérant du restaurant, « Le Nemekho », est sur ce plan illustratif :

« Il nous faut 60 couverts par jour pour couvrir les dépenses mensuelles du restaurant qui s'élèvent à 1.4 millions de francs Cfa alors que le chiffre d'affaire du mois varie entre 800 mille et 1.5 millions de francs Cfa. Ça ne marche pas comme nous avons voulu. Nous sommes en train d'attendre. La clientèle du jour est principalement constituée de passants. En outre, les employés des petites entreprises présentes à Diamniadio et de la gendarmerie viennent manger sur place. Pour la nuit la clientèle est locale. La mairie soutient l'activité. Nous accueillons toutes les réceptions et pauses café qu'elle organise ».

Il s'agit à défaut de rentabiliser à court terme, d'équilibrer les comptes pour maintenir l'activité fonctionnelle. Une telle stratégie inscrit l'horizon temporel de la réalisation du profit dans le moyen et le long terme. Certains y arrivent tandis que d'autres échouent. Le migrant propriétaire du mini supermarché « Le Ndongop » de Toubab Dialaw n'a pas pu maintenir son activité. Il a fermé le mini supermarché et est retourné en France.

Dans leur fonctionnement, ces unités mobilisent plus ou moins le réseau familial. Elles recourent, selon leur importance, au salariat. Elles dépendent moins du réseau familial dans leur gestion quotidienne. L'entrepreneur mobilise des ressources humaines, non liées au réseau familial, dans un rapport salarial. Il s'inscrit dans une dynamique de professionnalisation. Les compétences gestionnaires sont mises en avant. Non seulement ce type d'entrepreneuriat participe au relèvement de la structure de l'économie locale, mais y favorise l'emploi. Le ménage est peu impliqué dans la gestion quotidienne de l'activité surtout pour les unités s'activant dans les services et l'industrie à Yene et à Diamniadio. Ainsi le restaurant « Le Nemekho » fonctionne exclusivement sur la base du salariat. L'entrepreneur a favorisé la main d'œuvre locale qu'il a formée sur place. Parmi ses 5 employés 3 sont originaires de la commune de Diamniadio. Seuls les deux qui ne sont pas de la commune ont apporté leur savoir-faire. Il a fait un effort salarial en faveur de sa localité d'implantation et la mairie le lui rend si bien en devenant son partenaire privilégié. Le mini supermarché du Ndongop fonctionnait sur le salariat même s'il s'agissait d'une main d'œuvre non originaire de Yene. L'unité artisanale de Yene emploie 2 salariés qui ne sont pas du terroir.

Il y a ainsi une variabilité des logiques et des stratégies entrepreneuriales, des comportements gestionnaires et des profils d'entrepreneurs de l'économie selon l'ancrage social et le parcours. Il s'agit maintenant, en partant de ces stratégies entrepreneuriales, de s'interroger sur les relations économiques que l'entrepreneur développe dans son territoire d'implantation et comment celles-ci influent sur les dynamiques locales.

B. L'activité économique et l'environnement périurbain : relations et dynamiques locales

Quelles sont les relations économiques que l'entrepreneur développe à travers son activité dans son territoire d'implantation. Quelle perception a-t-il du dynamisme de l'activité et de son environnement socioéconomique d'implantation ? Quels sont les facteurs qui expliquent ce point de vue ? L'objectif est de voir comment l'acteur économique exploite les possibilités qui s'offrent à lui dans son environnement d'implantation pour accroître la rentabilité économique de son unité.

1. Les relations économiques locales : de faibles synergies

Les relations économiques entre les entrepreneurs n'ont pas favorisé le développement de véritables dynamiques partenariales. C'est comme si chacun développe son réseau, sans qu'il y ait un effort collectif de construire ce dernier au profit de tous les entrepreneurs concernés.

1.1 À chacun son réseau : le seul moyen de se différencier

« Tout dépend des connaissances que tu as », du réseau construit autour de l'activité, c'est en ces termes qu'un entrepreneur de Diamniadio évoque à juste titre l'importance du capital social dans la stratégie de développement de l'unité économique. C'est à partir des réseaux d'approvisionnement et de commercialisation construits autour de l'activité que l'entrepreneur arrive à se différencier de ses concurrents. L'échelle spatiale de ce réseau est fonction de l'activité et du poids de l'entrepreneur.

Pour ce qui est des unités commerciales, la seule façon de se différencier par rapport à ses concurrents c'est le réseau. C'est grâce au réseau d'approvisionnement que le commerçant peut parvenir à afficher des prix plus attractifs que ses concurrents. Ce qui lui permet d'élargir son réseau commercial et de le fidéliser dans un contexte périurbain où la clientèle n'hésite pas à s'approvisionner en ville lorsqu'il constate des écarts de prix importants. Les quincailleries jouent principalement sur les réseaux d'approvisionnement. Toutefois, ce qui nous intéresse le plus c'est le réseau construit dans le périurbain, et qui est susceptible de favoriser des synergies économiques locales. Ce sont sur ces partenariats formels ou informels entre acteurs économiques situés dans un même environnement économique local que l'accent sera mis. Sur ce plan nous n'avons observé que quelques partenariats plus ou moins novateurs. Ils sont axés sur la valorisation d'un potentiel existant et/ou la maîtrise d'une contrainte locale qui peut s'avérer décisive pour l'une partie ou pour les deux puisqu'elle s'inscrit dans une optique de réduction des coûts de production, d'élargissement de l'offre de services et/ou de la clientèle. C'est surtout à Yene et partiellement à Sangalkam que l'on observe ce type de partenariat.

Yene : un partenariat pour maîtriser les contraintes économiques liées à l'éloignement

Le partenariat informel qui existe entre certains entrepreneurs de Yene repose sur une stratégie de maîtrise des contraintes économiques liées à la moindre accessibilité. Le partenariat peut reposer sur une externalisation d'une activité ou d'une offre de service supplémentaire. Les des taxis informels sont les véritables partenaires dans ce cas.

- Le transport : une offre de service externalisé par les entrepreneurs du tourisme

Dans l'axe de Yene, les unités touristiques des entrepreneurs promoteurs proposent un service de transport entre l'aéroport de Dakar et Yene pour l'aller et le retour. Ce service n'est offert que grâce à un partenariat informel noué avec les chauffeurs de taxis « clandos ». Ces relations ne sont pas régies par un partenariat formel. Elles sont guidées par la connaissance mutuelle, la confiance et la disponibilité. Il est plutôt question d'une stratégie d'auto promotion, d'un renforcement réciproque. La plupart des entrepreneurs promoteurs de Yene ne sont pas véhiculés. Ils ont pu développer un service de transport entre Toubab Dialaw et l'aéroport Dakar/Yoff pour la clientèle étrangère et organiser leur mobilité spatiale que grâce au système informel de taxis « clandos ». La consommation d'autres services que ces unités touristiques proposent aux touristiques comme la visite du lac rose, de la réserve de Bandia ou d'autres zones pas très éloignées de Yene repose également sur ce partenariat. Le « Sobo

Badé », « La Source Ndiambalane », « L'Escale », « La Mimosa » ont noué ce type de partenariat informel avec les chauffeurs de taxis qui desservent Yene. Ces unités touristiques ne sont pas les seules à développer ce type de partenariat avec le système de « taxi clando ». La boulangerie de Yene Kao a noué un partenariat informel avec des chauffeurs de taxi.

- Une activité externalisée : des taxis « clandos » pour livrer le pain

Le transport du pain, une activité stratégique chez les boulangers puisqu'il peut être décisif dans la concurrence en arrivant avant les autres, est externalisé par la boulangerie de Yene Kao. Ce boulanger a préféré nouer un partenariat avec trois taxis « clandos » de Yene pour livrer quotidiennement son pain. Chaque chauffeur est accompagné d'un livreur, ses frères. Cette location lui permet de ne pas investir dans un parc de véhicules à entretenir et à recruter des chauffeurs. Cette pratique constitue un moyen de réduction de ses coûts de production. Il est ici question d'une externalisation d'un service indispensable au fonctionnement de l'activité, qui pose cependant des problèmes de santé publique. Ce choix d'externaliser la livraison du pain s'inscrit dans une stratégie de redressement de l'activité économique. Le gérant, un comptable et grand frère du propriétaire, est venu pour sauver l'activité et préserver l'honneur de la famille :

« Mon petit frère a acheté la boulangerie à son beau frère. Il ne s'est pas encore déchargé de sa dette. Il a laissé beaucoup de crédits derrière. Je suis venu redresser l'activité. C'est pour l'honneur de la famille ». (Yene Kao, 17-06-2008).

Entre la pêche, principal levier économique local, l'activité de base des villageois, et les unités touristiques, il n'y a pas une telle dynamique partenariale à Yene. « Iris hôtel » a préféré acheter sa pirogue à moteur en recrutant des villageois pour pêcher son poisson en mer que de nouer des partenariats avec des pêcheurs de Yene. Il est ici question d'une stratégie d'autonomisation par rapport à son environnement socioéconomique d'implantation. Certains restaurants et villages de vacances élaborent leur carte du jour en fonction des prises des pêcheurs de Yene, mais il s'agit d'achats occasionnels auprès des vendeuses de poisson. Les unités touristiques de Toubab Dialaw s'approvisionnement à Rufisque ou à Mbour pour leurs besoins en poisson alors que Yene dispose d'une flotte de plus de 500 pirogues et un quai de pêche est aménagé à Nianghal. À Sangalkam, nous n'avons observé qu'un partenariat de ce type. Il est développé par la fabrique de lait Milkoa Sarl, avec un GIE de femmes de Sangalkam.

- Milkoa Sarl et le GIE Fanta : un partenariat autour d'un produit local, le « Thiakri »

En 2004, Milkoa Sarl a étendu ses activités en fabriquant du yoghourt et des « thiakri » ; mélange de boule de mil et du lait aromatisé. Pour s'approvisionner en « thiakri », Milkoa a noué un partenariat avec le GIE Fanta des femmes du village de Sangalkam. Ce GIE lui fournit régulièrement le « Thiakri » fabriqué à partir du mil. Ce partenariat de proximité lui évite d'aller s'approvisionner sur le marché dakarois, de réduire par conséquent ses coûts de production. Ce type de partenariat développé par certains entrepreneurs relève d'une stratégie de valorisation d'une opportunité locale qui peut constituer un facteur de rentabilisation de l'activité économique. Toutefois, les acteurs économiques profitent faiblement du système de financement local.

1.2. Un faible recours au système de financement local

Les entrepreneurs sollicitent peu le système financement local, notamment les mutuelles d'épargne et de crédits. Dans la localité de Diamniadio, seuls 27 % des entrepreneurs enquêtés disposent d'un compte au niveau du système de financement local, soit 34 parmi les

126 entrepreneurs. Sur ces 33, exceptés 3 entrepreneurs disposant d'un compte bancaire, les mutuelles d'épargne et de crédit sont les partenaires financiers. Ce sont les entrepreneurs du « dehors » (19 sur 34, soit 57.5 %) qui profitent le plus de ce service que ceux du « dedans » à Diamniadio. Les adhérents à ce système sont majoritairement des artisans (21 dont 11 artisans de services et 10 artisans de production), suivis des commerçants (11) et de 2 services, un restaurant et une société d'assurance. Ces commerçants sont spécialisés dans la mercerie, les pièces détachées, les fruits et légumes en détail et les produits agricoles.

Dans l'axe de Yene, 11 % des entrepreneurs enquêtés sollicitent les mutuelles d'épargne et de crédit en place, soit 11 sur les 95 entrepreneurs. Il s'agit d'artisans (4 couturiers, 1 tapissier, 1 menuisier métallique et 1 réparateur de pneus), 3 commerçants (2 mercerie et 2 unités de vente de produits de beauté) et d'un restaurant. Parmi ces adhérents à une mutuelle d'épargne et de crédit 5 sont des entrepreneurs du « dedans ».

Dans la zone de Sangalkam, 6 % des entrepreneurs enquêtés recourent aux mutuelles d'épargne et de crédits dans le cadre de leur activité. Il s'agit de quatre entrepreneurs du « dedans » - 1 couturier, 2 menuisiers et 1 commerçant de produits agricoles - et d'un réparateur de matériel agricole.

Ce faible recours au système de financement local est dû à des facteurs liés aux conditions fixées par les partenaires financiers, au dynamisme des unités et à la perception que l'entrepreneur a de ce système. Celui-ci présente l'inconvénient d'être peu adapté aux besoins financiers de certains entrepreneurs compte tenu des possibilités de prêt et des contraintes de remboursement. Le propriétaire de la quincaillerie de l'islam à Keur Ndiaye Lô explique sa non adhésion à une mutuelle d'épargne et de crédit à cause de l'indisponibilité de l'argent au moment voulu.

« Déposer de l'argent à la banque ou à la mutuelle est une contrainte de temps. Si une opportunité se présente, je ne pourrai pas la saisir. Si j'ai un besoin de marchandises à acquérir sur le coup, je ne pourrai pas le faire au cas où l'argent est déposé à la mutuelle. C'est pourquoi j'ai choisi de ne pas ouvrir un compte » (10-04-2007, Keur Ndiaye Lô).

Dans la zone de Yene par contre, il y a un problème d'appropriation par les autochtones de ce service d'épargne et de financement. La directrice de la mutuelle d'épargne et de crédit Pamecas explique cette absence d'adhésion par le fait que les entrepreneurs du « dedans », surtout les natifs « ont un problème de fréquentation de ce type de service. Ils craignent d'être vus par les autres. Ils ne veulent pas que les autres sachent qu'ils ont un compte à la mutuelle, donc de l'argent, surtout les proches. Ils ont un problème à afficher l'adhésion à la mutuelle. Ceux qui prennent le risque préfèrent travailler en cachette avec la mutuelle. Il y a un problème de communication autour de l'aspect positif de la mutuelle dans ce milieu lébou » (Yene Guedji, 30-04-2008.). En effet, les populations locales cultivent la discrétion - « *soutoura* » en wolof - sur leur situation financière, ce qui explique ce problème de fréquentation du système de financement local. Il faut du temps pour que les gens s'y habituent. Ça se fait progressivement.

Par contre à Diamniadio, la courte durée du recouvrement et le taux d'intérêt sont avancés par certains entrepreneurs pour expliquer leur retrait ou non adhésion à ce système de financement. Ce sont plutôt les unités qui viennent de démarrer surtout les petites et les groupements de femmes qui s'orientent le plus vers ce type de services. Ainsi, à Diamniadio où l'activité économique est plus développée, on n'observe pas pour le moment des relations partenariales entre les entrepreneurs susceptibles de favoriser des dynamiques économiques locales. Le caractère hétéroclite du tissu industriel en émergence à Diamniadio ne favorise pas non plus ces dynamiques partenariales. Il est plutôt question de solidarité entre des branches

d'activités complémentaires, interdépendantes, où chacune dépend en partie de l'autre, voire de prestations de services ponctuels favorisés par la proximité géographique.

- *Diamniadio : des solidarités interbranches ou les opportunités de la proximité géographique*

Le réseau de partenariat construit entre les artisans et les commerçants est bien connu. Ce n'est pas spécifique à Diamniadio. Les artisans en cas d'urgences comptent sur le soutien des magasins de pièces détachées automobiles pour réaliser leurs commandes. De même que les couturiers vont voir les merceries. Ces dynamiques partenariales entre l'artisanat et les unités de commercialisation spécialisées dans ce secteur constituent les véritables dynamiques partenariales observées à Diamniadio. Les restaurants de cette localité commencent à s'approvisionner dans les mini supermarchés. Mis à part la charcuterie et la viande, le « Nemekho » achète presque tous ces produits à Diamniadio où se vendent de nombreux fruits et légumes.

Entre les grossistes et les vendeuses en détail de fruits et de légumes s'instaure une véritable solidarité qui repose sur la confiance. Pour les débutantes, il faut juste disposer d'un capital social, c'est-à-dire être recommandé par une femme qui jouit d'une bonne réputation auprès de « *Mère Djiegue* », pour acquérir un prêt, le fonds d'investissement de départ. Entre les artisans spécialisés dans la réparation automobile et les taxis « clandos » qui fréquentent Diamniadio, il y a une certaine solidarité qui s'exprime. En cas de difficultés économiques, certains chauffeurs de taxis « clandos » n'hésitent pas à mettre leur voiture à la disposition d'un mécanicien pour une journée le temps qu'il puisse collecter les dépenses quotidiennes du ménage. Un service que le mécanicien rendra en cas de panne du taxi « clandos ». Il est ici plutôt question de solidarité entre des branches d'activités proches que de partenariat. C'est une stratégie de fidélisation du réseau de clientèle. Pour se maintenir à Diamniadio, « Le Nemekho » a réussi à faire de la mairie son principal partenaire en accueillant presque toutes les manifestations organisées par la commune, laquelle n'a pas le choix non plus puisque c'est la seule unité capable d'accueillir ses hôtes.

La proximité géographique peut en outre favoriser la prestation de services entre certains entrepreneurs. Pour aménager la voie d'accès reliant son site de production à la RN1, l'entreprise NELL STELL Sénégal a fait appel au service de la STTP, une entreprise de BTP ayant un dépôt à Diamniadio. Cette entreprise de BTP est l'un des principaux clients de la station Oil Libya de Diamniadio.

Chaque entrepreneur s'efforce de mobiliser les ressources, les services présents dans son environnement social d'implantation dans le cadre de ses activités même s'il s'agit de partenariats axés sur des dynamiques à faible effet d'entraînement économique au niveau local. Ces faibles synergies locales soulèvent la question du dynamisme de ces activités économiques, surtout celles qui ne fonctionnent que grâce au marché périurbain.

2. Dynamiques des activités économiques : point de vue de l'entrepreneur

Quelles appréciations les entrepreneurs ont de leur activité. Existe-il des différences d'appréciation à ce niveau entre les entrepreneurs du « dedans » et ceux du « dehors » ? Ce dynamisme des activités économiques est-il fonction du secteur d'activité et de la localisation ? Enfin ce constat sur le dynamisme de l'activité est-il également lié aux facteurs d'implantation et à la perception de l'environnement socioéconomique local par l'entrepreneur ?

2.1 Des dynamismes différenciés selon la localisation, le secteur et l'ancrage social de l'entrepreneur

L'analyse que les entrepreneurs ont formulée sur le dynamisme de leur activité économique révèle des différences selon la localisation, le secteur d'activité et l'ancrage social de l'entrepreneur.

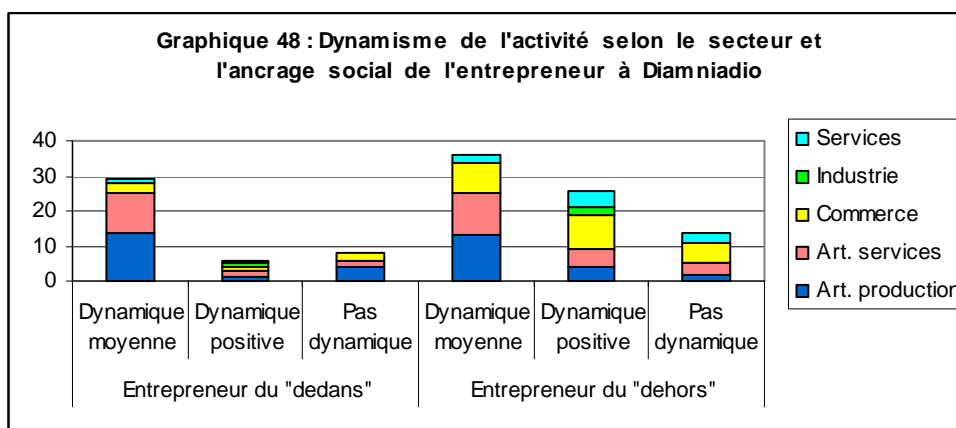
En se basant sur l'appréciation que les entrepreneurs ont de leur activité, c'est à Yene (graphique 47) où les activités économiques se portent le mieux. Presque la moitié des entrepreneurs de Yene – 43 sur 88 soit 49 % - ont un point de vue positif sur le dynamisme de leur activité économique. Ceux qui déclarent que leur activité s'inscrit dans une dynamique moyenne ne sont que 34.1 % de l'ensemble à Yene alors qu'ils sont majoritaires à Diamniadio (graphique 45) et à Sangalkam (graphique 46). Sur les 119 entrepreneurs ayant donné leur point de vue sur le dynamisme de leur activité à Diamniadio, 55 % en ont une appréciation moyenne. Ceux qui considèrent que leur activité économique n'est pas dynamique sont 20 %. Á Sangalkam 34 parmi les 80 entrepreneurs – soit 42.5 % - ont une perception plutôt positive sur le dynamisme de leur activité et pour 50 % elle est moyenne. C'est à Diamniadio où les entrepreneurs considèrent que les unités économiques sont moins dynamiques.

Dans les trois espaces, les entrepreneurs du « dehors » ont une plus bonne appréciation de leur activité économique que ceux du « dedans ». S'en sortent-ils le mieux ? Dans l'axe de Yene, là où 13 parmi les 30 entrepreneurs du « dedans » - (43 %) - ont un point de vue positif sur le dynamisme de leur activité économique, 30 parmi les 58 du « dehors » - (51.5 %) - ont cet avis sur leur unité. Dans le secteur de Sangalkam parmi les 47 entrepreneurs du « dedans » 18 – (38.32 %) - jugent positif le dynamisme de leur activité économique contre 48.5 % chez les entrepreneurs du « dehors », c'est-à-dire 16 sur 33. C'est par contre à Diamniadio où les différences d'appréciation de l'activité entre l'entrepreneur du « dehors » et celui du « dedans » sont plus importantes. Pour ces derniers sur 43 seuls 6 - (14 %) - ont un point de vue positif sur le dynamisme de leur activité, pour 8 c'est négatif – 27.5 - et la dynamique est moyenne pour les 29 soit 67.5 %. Tandis que pour ceux du « dehors », 25 sur les 76 – soit environ le tiers- déclarent que leur activité connaît une dynamique positive et 37 – (48.5 %) - ont un avis moyen sur leur activité économique. Là où les entrepreneurs du « dedans » considèrent en deuxième position que leur activité n'enregistre pas de dynamisme, ceux du « dehors » le placent au dernier rang avec 18.5 %.

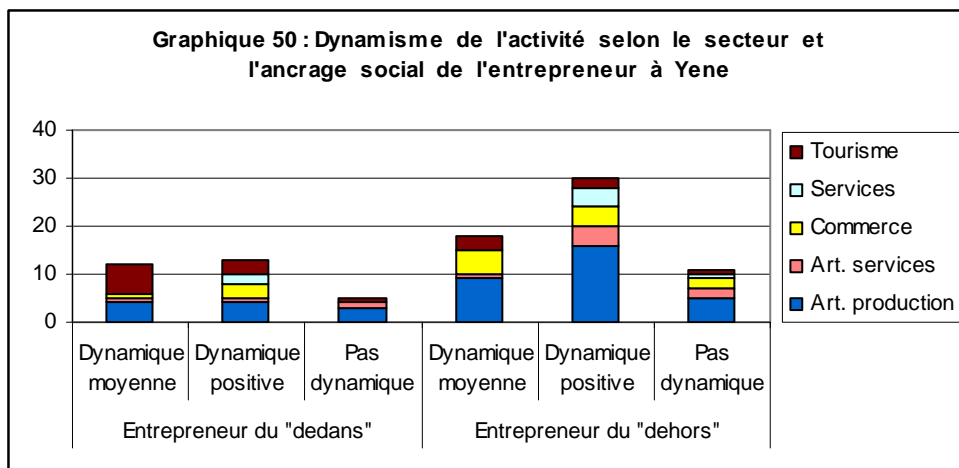
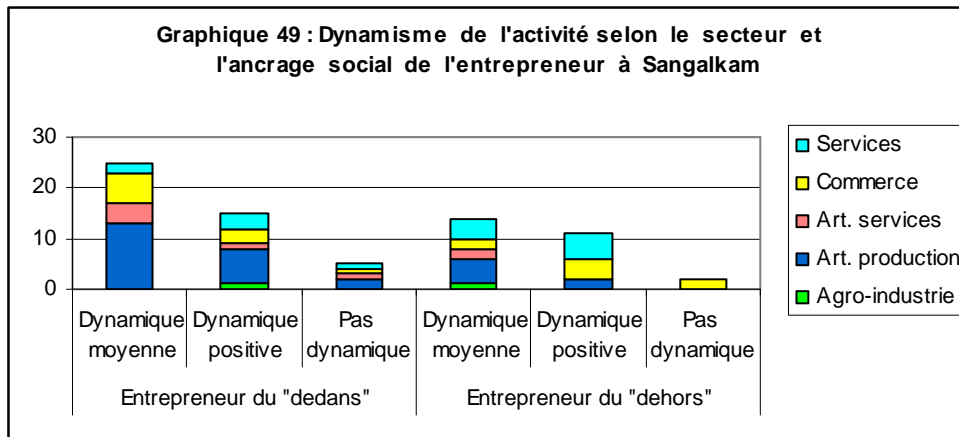
Ces différences de perception de l'activité économique s'observent enfin à l'échelle des secteurs d'activité. Dans l'artisanat de production et dans les services, les unités affichent une dynamique positive à Yene alors que celle-ci est moyenne à Diamniadio et à Sangalkam. En effet, l'artisanat de production, surtout la couture est une activité qui se porte bien à Yene. Il y a une forte demande à ce niveau comme en témoigne l'importance des unités de couture qui domine ce secteur. Les services sont un secteur encore timide à Yene où les unités – 10 pour les 6 villages - sont presque dans une situation de monopole d'où leur dynamisme souvent positif pour environ 50 % des unités. Á Diamniadio, 71 % des unités artisanales et 65.5 % des unités de services connaissent une dynamique plutôt moyenne. Il n'y a pas de différence d'appréciation à ce niveau entre les entrepreneurs du « dedans » et ceux du « dehors ». De même qu'à Sangalkam 62.6 % des unités artisanales de production et 60 % de celles des services sont dans une dynamique moyenne. Pour les premières, 31.25 % enregistrent une dynamique positive à Sangalkam contre 13 % à Diamniadio tandis que pour les secondes elles sont 20 % pour chacune de ces secteurs. Dans le commerce par contre, les unités de Yene et de Sangalkam sont la plupart dans une dynamique positive soit respectivement 46.5 % et 50 % alors qu'à Diamniadio elles sont 35.5 %. Ce pourcentage est un peu au dessous de celui des unités économiques à dynamisme moyen soit 38.7 %.

Quant aux services, leur dynamisme est positif à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene. Plus des 2/3 des unités de Sangalkam – 71 % -, la moitié de celles de Diamniadio et de Yene ; 50 %.

Enfin pour ce qui est de l'activité industrielle à Diamniadio, l'agro-industrie à Sangalkam et le tourisme à Yene, les deux premières se portent bien. Pour les trois unités industrielles fonctionnelles pour lesquelles nous avons pu nous entretenir avec les directeurs au niveau des sites, les deux sont dans une dynamique positive avec un renforcement du nombre d'actifs – c'est le cas de Relais – et d'agrandissement de la fabrique de glace située dans le centre de Diamniadio, avec la création d'une autre unité. Il y a une forte demande à ce niveau. Le directeur reconnaît qu'il ne peut pas satisfaire à la demande de ses clients malgré cette extension. Les trois agro-industries de Sangalkam sont dans une dynamique positive. Certes la SEPAM SA compte de plus en plus sur ses sites de production situés dans les communautés rurales de Diender, dans la région de Thiès, et de Keur Momar Sarr, dans la vallée du fleuve Sénégal, pour fonctionner – elle compte fermer son périmètre de production agricole à Sangalkam – mais l'activité de conditionnement se fait à Keur Ndiaye Lô. Les deux autres unités qui importent leur matière première – le lait pour la Milkoa Sarl – et les œufs pour Aviproduct – sont dans une dynamique positive. La première est de plus en plus confrontée à la concurrence avec l'arrivée de nouveaux producteurs sur le marché national. Tandis que pour Aviproduct les pertes au niveau de la production de poussins dans les couveuses, dues parfois à des difficultés de maîtrise de la technologie, constituent le véritable problème⁶⁸. Concernant l'activité touristique à Yene, 56.25 % des unités déclarent une dynamique moyenne. Seul le tiers des activités touristiques de Yene s'inscrit dans une dynamique positive. L'Iris Hôtel, la plus importante unité de Yene, bien qu'étant au cours de l'année 2007 dans une dynamique très positive au point de projeter un agrandissement, a connu, au cours de l'année 2008, de grandes difficultés.



⁶⁸ Le couvoir de Sangalkam, la CAMAF, d'une capacité de production de 100 000 poussins par an a cessé ses activités en 2008. Ce qui a réduit considérablement la concurrence dans ce secteur. Son site de production, notamment le titre foncier, est en train d'être vendu à des promoteurs privés.



Il s'agit à présent de mettre en relation le dynamisme des activités économiques aux facteurs d'implantation des unités du périurbain dakarois.

2.2 Facteurs de localisation et dynamisme des unités : une relation tout sauf mécanique

La mise en relation entre les facteurs d'implantation et le dynamisme des activités économiques révèle au moins quatre éléments. D'abord, une relativisation dans la dynamique des activités économiques de certains facteurs de localisation, surtout ceux souvent mis en avant par les entrepreneurs. Puis, la stratégie souvent non payante des arbitrages entre facteurs de délocalisation en ville et facteurs de localisation en milieu périurbain. Ensuite, la stratégie payante d'un choix de localisation axé sur l'analyse du marché périurbain. Enfin, la variabilité du facteur d'ancrage social ou de proximité familiale de l'entrepreneur dans la dynamique des activités économiques.

Une nécessaire réévaluation des facteurs de localisation tout faits

Le croisement entre la dynamique des activités économiques et les facteurs de localisation montre que cette relation ne va pas de soi. Les facteurs les plus cités ne sont pas souvent les plus favorables à influencer dans la dynamique des activités. Leurs effets dynamisants sur l'activité économique sont tout sauf mécaniques, directs.

Le cas de Diarniadio l'illustre parfaitement. La position géoéconomique de Diarniadio est le principal facteur d'implantation cité par les entrepreneurs de cette localité. Or, ce n'est pas le facteur le plus dynamisant (graphique 48). Seul un peu plus du tiers – (36 %) - des entrepreneurs ayant avancé ce facteur d'implantation dans leur choix de localisation, déclarent

que leur activité est dynamique. Presque le tiers d'entre eux – (30 %) - considèrent que leur activité n'est pas dynamique et 34 % le jugent moyen. De même que si les atouts touristiques de Yene (graphique 50) et sa faible accessibilité sont mis en avant par certains entrepreneurs dans leur implantation, seul 33 % parmi ceux qui ont cité le premier facteur sont à la tête d'unités qui sont dans une dynamique positive. Aucun entrepreneur du groupe ayant évoqué le second facteur n'a fait part d'une unité qui s'inscrit dans une dynamique positive. Cette valorisation d'une situation géographique dans le choix d'implantation ne se traduit pas automatiquement par une dynamique positive sur l'activité. Les cas de Yene et de Diamniadio montrent les limites d'un effet de survalorisation d'une concentration géographique. Ce choix n'arrange que les unités industrielles ou de BTP qui visent le marché national, voire sous régional.

De même que la fuite de la ville pour le périurbain dakarois, motivée par des facteurs économiques plutôt subis que maîtrisés, ne se traduit pas non plus par une véritable dynamique économique positive de l'unité dans son nouveau environnement.

- Des arbitrages entre ville et périurbain peu payants

Parmi ceux qui mettent en avant les coûts de production insupportables et/ou des problèmes d'espace en ville pour la quitter au profit du périurbain, peu d'entre eux ont parvenu à inscrire leur unité dans une dynamique positive. Ils sont 12.5 % à Yene et 11 % à Diamniadio et inexistant à Sangalkam. Leurs unités sont surtout soit dans une dynamique moyenne à Sangalkam – (100 %) - et à Diamniadio – (environ 68 %) -, soit pas dit tout – (50 %) - à Yene. Ceux qui ont soulevé le problème d'espace en ville, un tiers ont un point de vue positif sur le dynamisme de leur activité à Sangalkam et un peu plus du quart (22 %) à Diamniadio. Ils sont 30 % à reconnaître que leur activité n'est pas dynamique à Diamniadio de même qu'à Sangalkam. Le changement d'implantation géographique de l'unité de la ville vers le périurbain ne résout pas à lui seul les problèmes du maintien et du dynamisme de l'unité en ville. Le choix est plus payant quand il porte sur une bonne analyse du marché périurbain.

- Les facteurs économiques locaux : des choix plus dynamisants

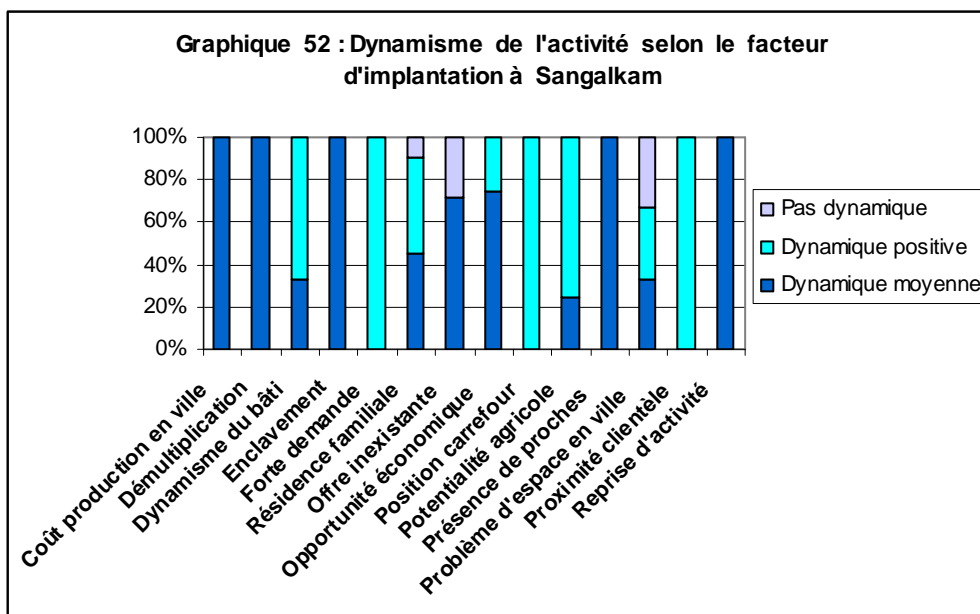
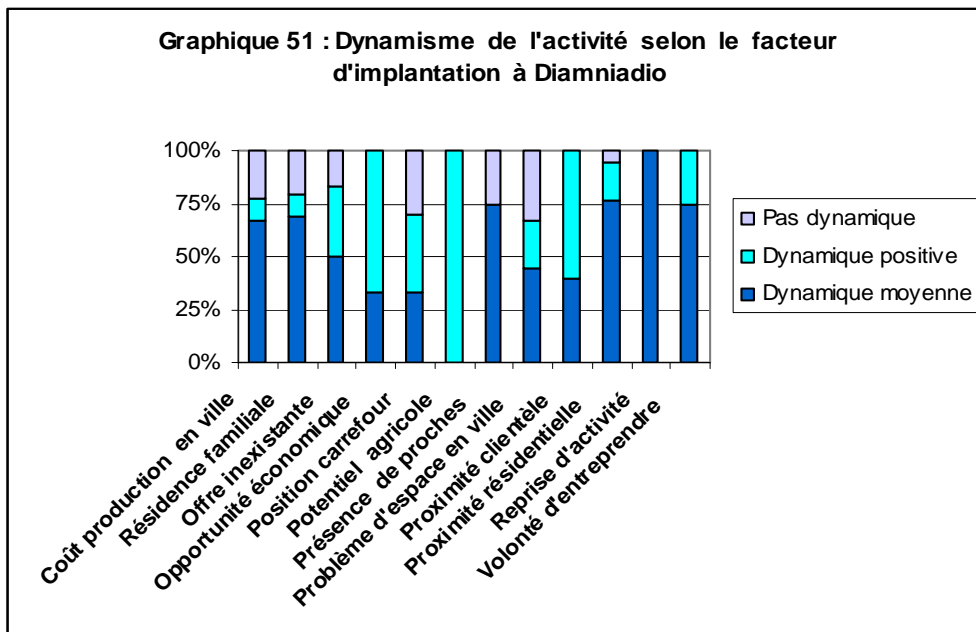
Contrairement à ceux qui misent sur la rente de situation géographique, un choix d'implantation motivée par une bonne analyse ou une connaissance du marché périurbain, de la clientèle qui s'y trouve, de la demande à y satisfaire et des mutations qui s'y déroulent a plus d'effets dynamisants sur l'activité. Les entrepreneurs implantés pour se rapprocher de leur clientèle, parce qu'il y a une forte demande à satisfaire, à cause du potentiel agricole certain ou du dynamisme réel du bâti s'en sortent le mieux mis à par l'industrie.

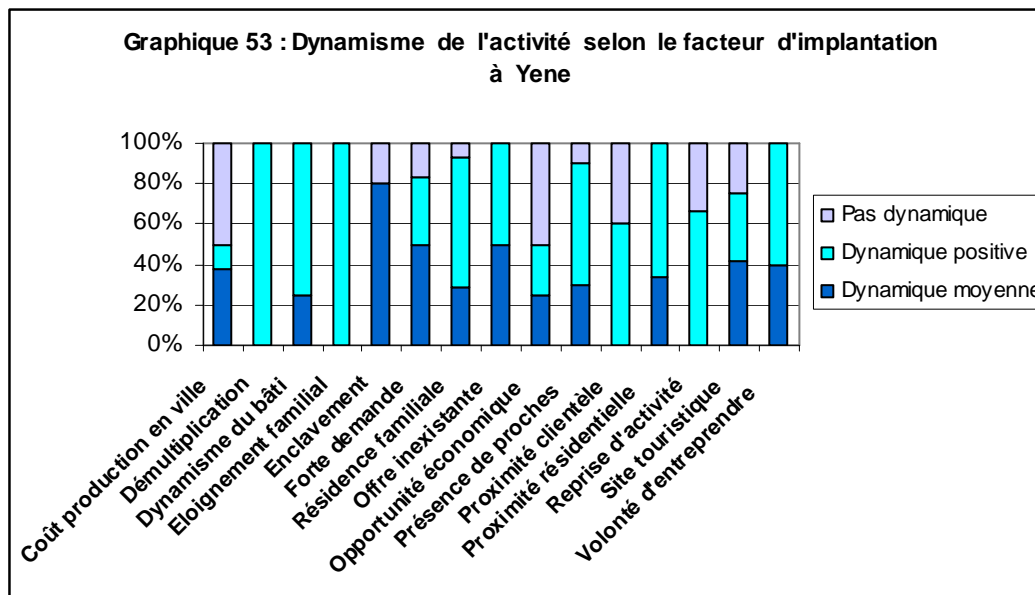
Parmi les entrepreneurs qui ont choisi de se rapprocher de leur clientèle, tous à Sangalkam, 60 % à Diamniadio et à Yene ont des activités qui se portent bien. De même que ceux venus parce qu'il y a une forte demande ou à cause du dynamisme du bâti sont plus des 2/3 à avoir des activités qui sont dans un élan positif à Yene et à Sangalkam. Les entrepreneurs à avoir misé sur les potentialités agricoles sont tous à Diamniadio et 75 % à Sangalkam à la tête d'unités qui enregistrent une dynamique positive. Les opportunités économiques peuvent parfois être payantes – c'est le cas à Diamniadio et à Yene – ou moyen à Sangalkam.

Pour les unités commerciales, de services et artisanales, ce sont plutôt ces atouts réels et non supposés du périurbain dakarois qui s'avèrent décisifs dans les choix d'implantation comme le montre le dynamisme des activités des entrepreneurs qui ont fait prévaloir ces facteurs dans leur localisation. Enfin le choix de localisation guidé par l'ancrage social de l'entrepreneur ou la proximité familiale ne va pas souvent de pair avec une activité dynamique.

- L'ancrage social ou la proximité familiale : un effet dynamisant variable dans l'espace

Les entrepreneurs ayant fait le choix d'un rapprochement de leur famille en s'implantant directement dans leur localité d'origine ou non loin, gèrent des unités au dynamisme variable dans l'espace périurbain dakarois. Dans la localité de Diamniadio, ils sont au moins 70 % à gérer des unités au dynamisme moyen. Á Sangalkam, 45 % des entrepreneurs du « dedans » ont des unités économiques au dynamisme moyen. Cette même proportion a un point de vue positif sur le dynamisme de leur activité. Dans l'axe de Yene, 66 % des entrepreneurs du « dedans » ont des unités économiques au dynamisme positif de même que 64 de ceux du « dehors » venus pour se rapprocher de leur localité de résidence familiale sont à la tête d'unités qui s'inscrivent également dans cette dynamique. Ce facteur d'implantation lié à la proximité familiale n'est pas en soi une source de contrainte au dynamisme de l'activité. L'analyse que les entrepreneurs font de leur activité économique n'est pas sans lien avec la perception qu'ils ont en général de leur environnement socioéconomique d'implantation.





3. L'environnement socioéconomique périurbain : point de vue de l'entrepreneur

La perception que les entrepreneurs ont de leur environnement socioéconomique d'implantation est variable dans l'espace et n'est pas sans lien avec le dynamisme de leur activité économique, les choix d'implantation et le secteur d'activité. Quels sont les facteurs explicatifs de cette perception de l'environnement socioéconomique périurbain ? Les entrepreneurs ont souligné les atouts et les contraintes économiques du périurbain dakarais.

3.1 Les atouts économiques

Les facteurs favorables aux initiatives économiques avancés par les entrepreneurs relèvent, d'une part, d'une analyse de la situation présente et d'une projection dans le futur, d'autre part.

Sangalkam, un environnement plus favorable à court terme

Sur le temps présent Sangalkam (graphique 52) est jugé plus favorable que Diamniadio (graphique 51) et Yene (graphique 53). En effet, 44 %, c'est-à-dire 32 parmi les 73 entrepreneurs de Sangalkam ont une opinion favorable sur l'environnement socioéconomique. Le développement résidentiel et les atouts agricoles sont les facteurs les plus cités à Sangalkam. Le premier facteur est évoqué par les artisans et les commerçants. Ces derniers et les services ont évoqué le second facteur. La forte demande et la dynamique de changement viennent après à part égale, facteurs avancés par les services.

Dans la ville de Diamniadio par contre 31 parmi les 113 entrepreneurs – (31 %) – jugent son environnement favorable aux initiatives économiques. Le premier facteur, à savoir que Diamniadio est une zone économique, est mis en avant quelque soit le secteur d'activité économique. Cette fonction économique est souvent associée à Diamniadio par les entrepreneurs. Elle constitue le principal facteur d'attractivité de cette localité plus que celui résidentiel chez ces acteurs. Vient ensuite sa dynamique de changement évoqué par les artisans alors que les industriels et les entrepreneurs des services mettent l'accent sur sa position géoéconomique.

Dans l'axe Yene, ils sont 60 parmi 87 entrepreneurs – (69 %) – à avoir un point de vue

favorable sur son environnement économique. La forte demande est le premier facteur explicatif mis en avant par les artisans, les commerçants et les services. Ces derniers ont cité presque tous les facteurs favorables. Les artisans ont souligné l'accueil favorable que la population leur réserve. Ceci est important pour certains qui résident principalement sur place pour y exercer leur activité. Quant aux entrepreneurs du tourisme, les aménités liées au cadre de vie agréable et favorable à cette activité est le principal facteur. La dynamique de changement et le contexte propice aux investissements sont les facteurs les moins cités pour les entrepreneurs du tourisme, des services et du commerce pour arguer de l'environnement favorable aux activités économiques.

Quant à leur projection dans le futur, les entrepreneurs sont plutôt optimistes sur leur activité économique. Les entrepreneurs de Sangalkam et de Yene ont parié sur la dynamique de changement et le développement résidentiel. Diamniadio apparaît comme un environnement socioéconomique prometteur.

Diamniadio : une zone d'avenir

S'agissant de Diamniadio, l'expression « c'est une zone d'avenir » est le plus cité chez les entrepreneurs qui jugent cette localité prometteuse sur le plan économique. Ils sont 26.5 % parmi les 113 entrepreneurs qui ont exprimé leur point de vue sur l'environnement socioéconomique de cette ville. Ce facteur est le second argument des commerçants, des artisans et des services. Le facteur changement vient après. Cette croyance en un avenir prometteur et aux vertus du développement résidentiel sur les activités économiques est l'un des principaux facteurs qui justifient un tel optimisme chez 10 % des entrepreneurs de Yene. Cet optimisme est surtout le fait des services.

À Sangalkam ce sont 37 % des entrepreneurs parmi ceux qui ont donné leur avis sur la question, qui le considèrent prometteur sur le plan des affaires. Le développement résidentiel est le premier facteur qui ressort chez les services et les artisans. Les commerçants le mettent au second rang au profit de la dynamique de changement. Ce facteur occupe ce rang chez les artisans et les services.

Ces atouts favorables de l'environnement périurbain dakarois sur les affaires tant sur le court et le moyen terme ne traduisent que l'optimisme de 81 % des entrepreneurs de Sangalkam, 79 % de ceux de Yene et 56.5 % de ceux de Diamniadio. Presque 44 % des entrepreneurs de Diamniadio sont pessimistes sur leur environnement socioéconomique d'implantation. Quelles sont les contraintes qui expliquent cette situation peu favorable de l'environnement périurbain ?

3.2 Les contraintes

Le caractère peu dynamique de Diamniadio si éloigné de l'effet médiatique autour de cette petite ville, l'étroitesse du marché à Sangalkam où l'activité agricole est en perte de vitesse et les relations difficiles avec la clientèle à Yene, sont les principales contraintes économiques avancées par les entrepreneurs.

Diamniadio : un décalage entre l'image et la réalité

La ville de Diamniadio est du point de vue des entrepreneurs l'environnement socioéconomique le moins favorable aux activités économiques. En effet, les facteurs avancés pour expliquer le caractère peu favorable de Diamniadio illustrent bien les choix d'implantation peu payants avancés ci-dessus. Ainsi, 28 entrepreneurs – 58 % de ceux qui considèrent que Diamniadio est peu favorable – ont une déception par rapport à leurs attentes

économiques sur Diamniadio.

Diamniadio enregistre pour eux un changement économique lent contrairement à ce qu'ils envisageaient. Ceci constitue le premier facteur chez les commerçants et le second chez les artisans. Cette situation économique peu dynamique ressort bien dans le discours de ces entrepreneurs qui l'expriment de cette manière : – « *Deeg deeg bi moo ëp njariñ li, tur bi mo ëp jum ji* » en wolof – c'est-à-dire qu'il y a un décalage entre l'image de Diamniadio et la réalité, entre ce que l'on entend sur cette localité et ce que l'on y constate réellement. L'image que les entrepreneurs se font de Diamniadio avant leur implantation est très éloignée de la réalité. Ils sont nombreux à être déçus, à avancer que Diamniadio n'a pas répondu à leurs attentes. Le dynamisme économique de cette localité n'est pas à la hauteur de sa situation géostratégique de carrefour. C'est ce qu'expriment les commerçants et les artisans. La faible demande due en partie à une population peu solvable et au faible poids démographique de la ville de Diamniadio est un des regrets des commerçants, des artisans et des services.

L'accès au foncier, ce facteur est souligné surtout par les artisans et les commerçants. La précarité de l'ancrage spatial des unités artisanales est de ce fait perçue comme un frein à leur dynamisme et constitue un facteur de blocage qui explique une telle appréciation de l'environnement socioéconomique de Diamniadio. L'aménagement d'un espace consacré aux unités artisanales constitue une épineuse question à Diamniadio. Le déploiement dans la ville des unités artisanales pose de réels problèmes de gestion de la ville avec l'occupation de l'espace publique, les nuisances et l'insalubrité qui en résultent. En outre le faible niveau d'infrastructures de la ville préoccupe les artisans, les commerçants et les services. À cela s'ajoute l'insécurité des unités. Les vols sont fréquents dans le centre communal⁶⁹.

Toutefois, le principal facteur qui pèse de manière négative sur Diamniadio relève de la gestion de la ville elle-même. Les couturiers soulèvent des problèmes de gestion du marché. Le marché de la ville est impraticable durant la saison des pluies. L'eau stagne partout. Les couturiers s'en plaignent parce qu'ils sont les principaux locataires des unités attribuées à des tierces personnes dans le marché.

L'un des problèmes les plus préoccupants à Diamniadio c'est la régulation des activités économiques dans la ville sur le plan de leur localisation et de leurs pratiques. Un problème de fréquentation et d'insécurité s'observe au niveau de la station Oil Libya. Cet espace privé réservé à la clientèle, c'est-à-dire principalement les véhicules, est investi par les marchands ambulants de fruits et de légumes, d'eau et de produits divers. Certains vont jusqu'à y aménager leur étale. Le croisement de ces flux de véhicules⁷⁰ et de marchands ambulants pose de sérieux problèmes de sécurité. Après la fermeture de la gare routière, tous les vendeurs se dirigent vers la station qui se substitue à cette dernière. Les taxis « clandestins » le choisissent pour leur terminus et point de départ vers Yene. Les transports collectifs y font leurs arrêts et leurs « réglages », c'est-à-dire l'attente et l'appel des clients. Les agents de perception de la mairie récupèrent les taxes auprès des vendeurs à l'intérieur de la station. Le recrutement d'agents de sécurité par la station n'a rien changé à la situation.

⁶⁹ Nous avons été témoin de cette situation d'insécurité des unités en 2008. La pharmacie Gallas a été vidée de l'essentiel de son stock malgré le fait qu'elle dispose d'un gardien et que la gendarmerie soit à poste, toute la nuit, à moins de 200 mètres.

⁷⁰ Nous avons été témoin d'un accident. Pour éviter les ambulants un camionneur a bon gré malgré fait renverser sa remorque sur la chaussée avec son tonnage en plein jour.

Photo 27 : Les problèmes de fréquentation de la station Oil Libya à Diamniadio



Un espace commercial privé investi par les marchands ambulants attirés par la clientèle des transports collectifs faisant un arrêt au niveau de la station. Des vendeuses s'approvisionnent auprès d'un grossiste.

Cette station est le condensé de presque tous les problèmes de gestion des activités économiques à Diamniadio. L'occupation de la station par les vendeurs ambulants, les taxis « clandos » et les cars de transport collectif pose un problème d'aménagement de points de ventes sécurisés pour les vendeurs et de fréquentation de la gare routière de Diamniadio. Rien n'est fait à ce niveau pour éradiquer le problème. La gendarmerie évoque un problème de personnels. La mairie pour des enjeux électoraux préfère fermer les yeux. L'occupation de l'espace public par les gros porteurs qui se garent n'importe où dans la ville, le long des axes de communication et à l'intérieur des quartiers, soulève également les problèmes de gestion de cette petite ville carrefour.

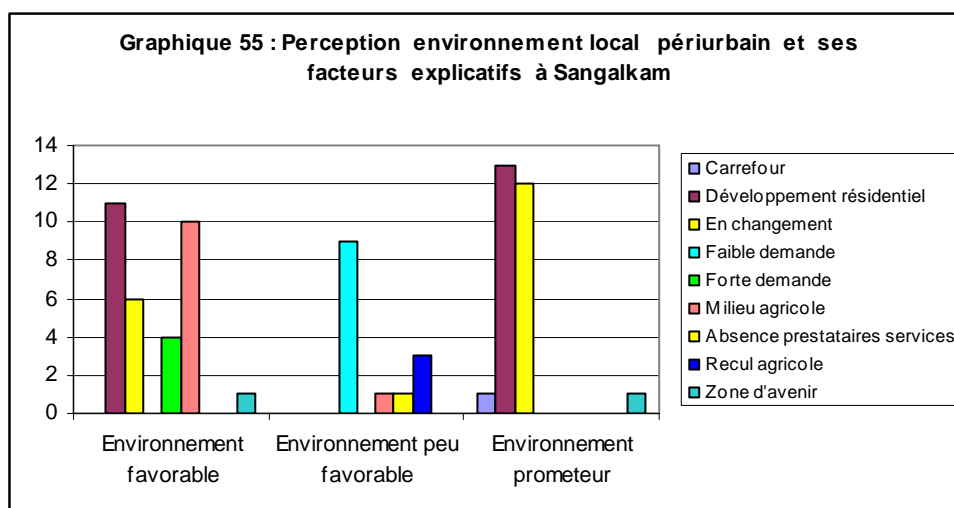
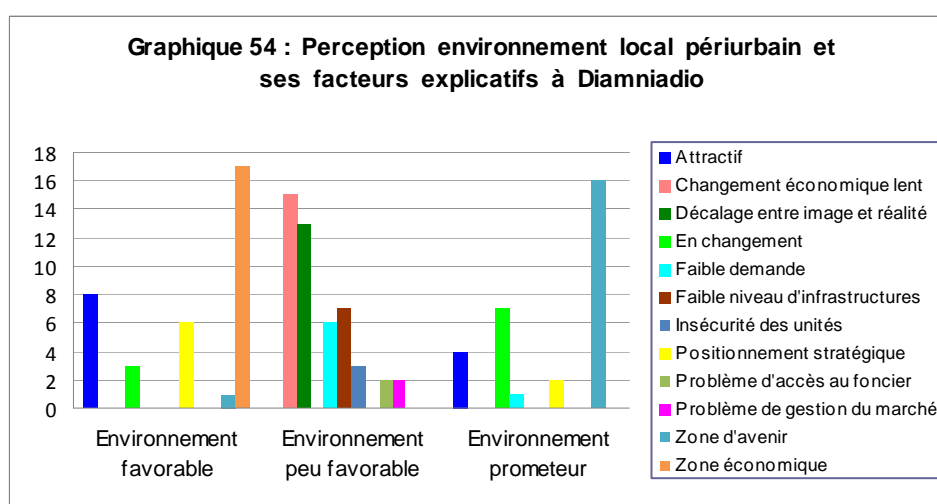
La présence de ces gros porteurs a d'ailleurs favorisé le développement du trafic de carburants dans la ville. De nombreux camions vident une partie de leurs réservoirs à Diamniadio alimentant ce trafic. Diamniadio jouit d'une mauvaise réputation. Cette ville est de plus associée à la prostitution, à l'insécurité liée aux problèmes d'alcool avec la présence du bar « Le Columbia » qui préoccupe la municipalité. Tous ces facteurs contribuent à conférer à Diamniadio un environnement socioéconomique peu favorable. Cette répulsion des entrepreneurs à y résider n'est pas étrangère à cette situation. D'aucuns, après une longue présence à Diamniadio, préfèrent aller réaliser leur projet résidentiel à Sebikhotane au détriment de leur lieu d'implantation économique. Même pour la location d'un logement certains entrepreneurs préfèrent Sebikhotane.

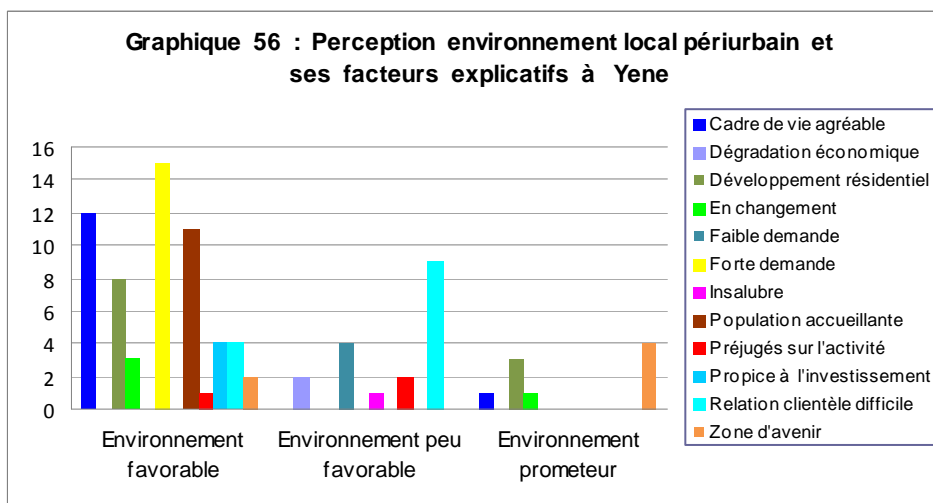
Sangalkam : une faible demande accentuée par le recul agricole

Dans la collectivité locale de Sangalkam, la faible demande, l'absence de prestataires de services et le recul agricole sont les facteurs avancés pour arguer de son environnement peu attrayant. Le recul de l'agriculture est une préoccupation des commerçants et des artisans spécialisés dans ce service. L'absence de prestataires de services est évoquée par un artisan et une unité de service. La première regrette l'inexistence d'unités de découpages du bois. Un service qu'il est obligé de satisfaire à Rufisque. L'unité de service regrette ce choix de localisation dans la mesure où elle ne peut pas louer des engins pour le chargement et le déchargement de son matériel. Il s'agit de l'unité de dépôts de matériel de télécommunication localisée à Kounoune. Il est obligé de recourir à des ouvriers. L'agro-industrie Milkooa a souligné le fait que ses produits arrivent après ceux des autres sur le marché dakarais à cause de sa localisation périurbaine. Un inconvénient compensé pour la livraison à l'intérieur du pays. La faible demande due au faible poids démographique des localités est aussi un facteur peu favorable.

Yene : des relations difficiles avec la clientèle

Les relations difficiles avec la clientèle, surtout au niveau du recouvrement dans une zone où l'accord de prêt est une composante principale du fonctionnement des activités économiques, constituent le principal problème des artisans à Yene. Pour ces derniers, surtout les couturiers, la clientèle ne paie pas le véritable prix du travail réalisé. Les boulangers évoquent un problème de recouvrement des prêts. En effet, de nombreux ménages de Yene comptent sur des actifs pêcheurs. Or, ces derniers sont la plupart des saisonniers, d'où le fait que les ménages ont souvent recours à des prêts en cas d'absence du conjoint pour régler leurs besoins quotidiens de subsistance ou d'autres charges. Les commerçants d'objets artisanaux souffrent d'une mauvaise réputation auprès de la population locale à Toubab Dialaw. Celle-ci leur reproche de vouloir corrompre les touristes, de les détourner et d'être à l'origine du trafic de chanvre indien dans le village. Les entrepreneurs du tourisme regrettent par contre l'insalubrité du village de Toubab Dialaw.





Le point de vue des entrepreneurs sur les contraintes et les atouts de l'environnement socioéconomique périurbain dans la dynamique des activités soulève la question des initiatives développées en vue d'un environnement économique plus favorable. Les entrepreneurs s'impliquent-ils pour rendre leur environnement économique plus attractif ?

C. L'environnement économique périurbain : les dynamiques de régulation et de développement

Quelles sont les actions développées par les acteurs pour un environnement plus favorable aux initiatives économiques ? Dans quelles politiques s'inscrivent-elles ? Quelle est la place des pouvoirs publics, des entrepreneurs et de la population locale dans ces dynamiques de régulation et de développement économique de l'environnement économique local ?

1. L'entrepreneur dans la promotion de l'environnement économique périurbain

L'entrepreneur se contente-t-il de donner simplement son point de vue sur les contraintes et les atouts de l'environnement économique périurbain. Est-ce qu'il s'investit dans les dynamiques collectives de promotion d'un environnement économique plus favorable ? Si oui comment ? L'ancrage social de l'entrepreneur influe-t-il dans les pratiques ? Il s'agit d'abord de voir si l'implication de l'entrepreneur va au-delà de son réseau marchand. L'accent est mis sur les réseaux non marchands, notamment associatif, qui concourent à l'établissement de dynamiques partenariales entre les acteurs de l'économie périurbaine.

1.1 Les entrepreneurs des usages productifs dans les associations de développement économique local

Nous faisons la distinction entre les dynamiques associatives du haut vers le bas de celles du bas. Les premières ne sont que la traduction à l'échelle locale d'une politique de développement économique définie par le haut et qui se déploie dans le territoire national grâce à l'implication de structures extérieures au périurbain et chargées de piloter celle-ci par le bas. L'enjeu au niveau local consiste à s'inscrire dans cette stratégie de développement socioéconomique ne serait-ce que pour capter la rente financière. Les secondes sont le fait d'acteurs locaux, de leurs propres initiatives sans l'intervention d'aucune structure située en dehors du territoire dans le cadre de leur création. Il s'agit d'associations d'entrepreneurs de type corporatiste ou de développement local au sein desquels ces derniers sont plus ou moins impliqués. Ce sont des initiatives par le bas.

Des dynamiques associatives par le haut : s'organiser pour capter des ressources financières

L'accent est mis sur les dynamiques associatives par le haut à l'œuvre à partir de la décennie 1990. L'année 1998 fut décisive dans l'émergence de dynamiques partenariales impliquant les entrepreneurs autour de la question du financement des initiatives économiques. Il s'agit de partenariats qui portent sur les dynamiques d'appui au développement local. La diffusion des micros crédits illustre le mieux ces dynamiques de développement économique du haut vers le bas. Nous nous appuyerons sur le cas de Diamniadio.

À Diamniadio, l'intervention du CADEL (Cadre d'Appui au Développement Local) a été décisive dans les dynamiques associatives de développement économique local. C'est le début de la structuration des acteurs économiques locaux dans des cadres associatifs. Le CADEL a choisi comme partenaires stratégiques les femmes et les horticulteurs. Ce partenariat a conduit, en 1996/1997, à l'organisation d'un forum, qui promeut une approche participative autour d'un diagnostic des problèmes socioéconomiques des femmes. À l'issue de ce forum trois axes ont été retenus ; les problèmes d'accès au financement, ceux liés à la formation et un dispositif d'organisation. Cette initiative débouche sur un programme d'alphabétisation et de promotion économique des femmes. De 1997 à 2002, le GROCEF (Groupe de Consultants en Éducation et en Formation) encadre les femmes dans le volet formation. C'est dans cette dynamique qu'une Union Locale des Femmes est créée en 1997. Il s'agit d'un GIE (Groupement d'Intérêt Économique reconnu sur le plan juridique en 1998) qui vise la promotion de l'entrepreneuriat féminin. Cette union locale, intitulée FECYS (Femmes des Collectivités locales de Yenne et de Sebikhotane), fédère toutes les femmes de l'ex-Grand Sebikhotane, c'est-à-dire les actuelles communes de Diamniadio et de Sebikhotane et la communauté rurale de Yene.

Pour démarrer leurs activités, les femmes ont bénéficié d'un financement pour la réalisation de la case des femmes sise à Diamniadio et d'un fonds de trois millions de francs Cfa. Ainsi, est née la mutuelle d'épargne et de crédit, MEC – FECYS. Grâce à cette mutuelle, l'union locale finance les groupements de femmes – GPF – qu'elle fédère. En 2008, elle regroupait 40 GPF. Ces derniers visent à développer des initiatives économiques autour du commerce, principale activité des femmes, surtout à Diamniadio, de la transformation des produits agricoles, de l'aviculture et la teinture à Diamniadio et à Sebikhotane et halieutiques à Yene. En 2008, l'Union Locale disposait d'un fonds de 8 millions de francs Cfa provenant des cotisations des femmes et des taux d'intérêts.

Avec le redécoupage du territoire de l'ex-Grand Sebikhotane, l'Union Locale s'est dans son fonctionnement actuel adapté à cette nouvelle donne. Chaque collectivité locale dispose d'une union locale de femmes que fédère l'Union Locale. Son fonds appartient aux trois collectivités locales de même que la case du foyer des femmes constitue un patrimoine commun à ces dernières. L'Union locale fonctionne sur ses propres moyens et est constitutive des réseaux départemental et national, notamment la fédération nationale des groupements de promotion féminine. L'actuelle présidente de l'union départementale de Rufisque provient de l'Union Locale de FECYS. Elle les a appuyés à l'obtention d'un financement de 50 millions de francs Cfa au cours de l'année 2008 auprès de la caisse de crédit mutuelle de Diamniadio. Un prêt entièrement remboursé la même année. En 2004, sur les 77 millions de crédit alloués par le FECYS, 98.4 % sont consacrés aux activités commerciales. Ce crédit d'emprunt a atteint 81 millions de francs Cfa au cours de l'année 2006. L'épargne au début de second trimestre de l'année 2007 se chiffrait à 30.61 millions de francs Cfa.

Grâce au dynamisme de ces femmes, Diamniadio a pu accueillir l'organisation de la

quinzaine nationale de la femme en 1999. Évènement⁷¹ que Diamniadio a de nouveau accueilli en 2007. Cette union locale est active dans la vie socioéconomique et politique de Diamniadio et des territoires de Yene et de Sebikhotane.

Les entrepreneurs féminins ont, à partir leurs organisations, réussi à investir la scène politique locale avec des responsabilités d'élu. Leur poids dans l'espace économique de Diamniadio et dans les mouvements associatifs légitime leur présence dans le Conseil municipal. Que celle-ci relève du symbolique ou de stratégies d'instrumentalisation à des fins politiques des organisations féminines n'enlève rien au fait que ces femmes entrepreneurs sont présentes dans les instances municipales. Ces élues locales jouent leur rôle de plaidoyer en faveur des femmes au sein du Conseil municipal. La ténacité avec laquelle elles ont réussi, lors du vote du budget de 2007⁷², avec l'appui du maire, à engager le Conseil municipal à mobiliser 5 millions de francs Cfa pour l'organisation de la journée de la femme qui s'est tenue à Diamniadio en avril 2007, montre leur capacité de dialogue, à faire infléchir les positions du Conseil municipal en leur faveur, pour une meilleure prise en compte de leurs préoccupations. L'union locale des femmes tout en œuvrant dans une perspective de promotion socio-économique des femmes, leur permet en outre de se positionner dans le jeu politique local. « Certes l'union locale est au début apolitique mais maintenant développement et politique vont de pair. Donc l'union locale se positionne sur la scène politique locale⁷³ ». Ces organisations sont des lieux de partage de valeurs telles que la solidarité, l'entraide, le travail, l'honnêteté, mais aussi d'échange de savoir-faire et d'apprentissage à travers la formation.

Toujours dans cette dynamique organisationnelle par le haut, parallèlement aux initiatives féminines, l'ONG Enda Graff appuie la dynamique masculine avec la création d'une mutuelle d'épargne et de crédit Jappo en 1998. Cette mutuelle ayant son agrément en 2001, fait partie du réseau REMEC Niayes (Réseau des mutuelles d'épargne et de crédit) qui n'intervient que dans cette zone, de Dakar à Saint Louis. L'accent est plutôt mis sur l'horticulture même si l'artisanat est pris en compte à Diamniadio. En juin 2008, la mutuelle *Jappo* comptait 3057 adhérents dont 1696 hommes, 1177 femmes et 188 personnes morales. Depuis sa création jusqu'à cette date, elle a alloué des crédits cumulés d'un montant de 1.339 milliards de francs Cfa. Pour l'année 2007, elle a accordé des prêts d'un montant de 174 millions de francs Cfa. Jusqu'à 150 000 francs Cfa, l'accès au crédit n'exige aucune garantie.

Dans cette même démarche, les commerçants du marché ont sollicité l'Union Nationale des Commerçants du Sénégal (UNACOIS) pour l'ouverture d'une mutuelle d'épargne et de crédit, l'UNACOIDEF, en 2005 dans le marché. En juin 2008, les adhérents à cette mutuelle sont au nombre de 220 dont 81 hommes, 103 femmes, 14 GIE de femmes, 5 GIE d'hommes et 4 GIE mixtes. Le commerce, les transports, le maraîchage, le plan logement et le volet pèlerinage sont les principaux secteurs financés par cette mutuelle dont les prêts sont compris entre 50 000 francs Cfa et 1 millions⁷⁴ de francs Cfa. Au cours de l'année 2007, elle a accordé 15 millions de Francs Cfa de prêts.

Ces initiatives par le haut s'observent à Yene et à Sangalkam. En septembre 1998 le réseau de l'Union des Mutuelles de Partenariat pour la Mobilisation de l'Épargne et du Crédit au Sénégal (UN-PAMECAS) intervenant dans les régions de Dakar et de Thiès, a ouvert une

⁷¹ Cependant, si l'accueil en 1999 de cette quinzaine est une démarche des femmes, le choix de Diamniadio en 2007 s'est fait par le haut, au niveau ministériel, ce qui n'est pas sans lien avec la plateforme

⁷² Nous avons assisté au vote de ce budget. Après le vote, à l'extérieur, certains conseillers municipaux jugeaient ce montant trop élevé et cette allocation peu pertinente au regard des problèmes d'infrastructures socioéducatives, culturelles, culturelles et d'accès à certains quartiers de la commune.

⁷³ Propos d'une responsable de l'Union Locale lors de notre entretien du 11 août 2008 avec le bureau à la case des femmes à Diamniadio

⁷⁴ Pour des crédits d'emprunt supérieur à ce montant, les demandeurs sont envoyés à Rufisque

caisse à Yene. Celle-ci, en fin mars 2008, avec une épargne de 380 millions de Francs Cfa et un crédit de 363 millions de francs Cfa, comptait 3850 membres. Ses principaux adhérents s'activent dans la pêche – 65 % des membres –, particulièrement la transformation des produits halieutiques, puis vient l'élevage, ensuite le petit commerce, les transports, le bâtiment et enfin l'artisanat. Enda Graff a également favorisé, dans le cadre de son réseau des femmes de Dakar, l'ouverture d'une mutuelle « And Jeff » à Keur Ndiaye Lô en juin 2005. Les adhérents à cette mutuelle sont principalement des femmes, 156, qui achètent des produits agricoles auprès de l'agro-industrie, la SEPAM Sa, pour les écouler sur le marché dakarais. Mais progressivement les femmes qui tiennent des tables ou des kiosques à pain commencent à la solliciter. Elle ne concerne presque pas les acteurs économiques que nous avons étudiés dans cette localité. Ces derniers sollicitent soit les mutuelles Rufisquoises, soit la mutuelle « Jappo », démarche similaire à celle de Diamniadio, dont le siège est à Gorom 2 mais dispose d'un bureau à Ndiakhirate. Elle finance les activités agricoles mais de nombreux adhérents, sous le couvert de l'agriculture, sollicitent des prêts qu'ils investissent dans d'autres secteurs. Ainsi, pour démarrer son activité commerciale, un kounounois ayant ouvert un magasin de dépôts de ciment à la Cité-village Mbaba Guissé, a sollicité un prêt agricole de 400 000 francs Cfa.

Ces dynamiques partenariales par le haut sont essentiellement concentrées sur les financements des initiatives économiques et transcendent souvent les découpages sectoriels, activités agricoles et non agricoles. Tout dépend de la structure économique locale. L'activité autour de la pêche domine à Yene, l'agriculture et la commercialisation de ses produits à Diamniadio et à Sangalkam. C'est à Diamniadio que ces initiatives se sont le plus développées. Ces dynamiques associatives soufflées par le haut ont permis à Diamniadio de disposer d'un environnement économique plus favorable sur le plan du financement avec la présence de quatre caisses dont la plus importante est le Crédit Mutuel Sénégal, implanté, en 2008, grâce à une mobilisation des acteurs économiques de Diamniadio. C'est plutôt une initiative par le bas.

Dynamiques associatives par le bas

Les regroupements associatifs par le bas des entrepreneurs s'inscrivent dans des logiques corporatistes aussi bien à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene. Il s'agit principalement d'associations d'artisans.

- Cas de la fédération des artisans de Diamniadio

Jusqu'en 2005, les artisans de Diamniadio étaient regroupés dans de petites structures associatives par corps de métiers peu visibles dans l'espace sociopolitique local. Cette atomisation des organisations va de pair avec la marginalisation politique des artisans alors qu'ils jouent un rôle déterminant dans la vie socio-économique de Diamniadio surtout en termes d'actifs. Jusque là suscitant le peu d'intérêts des élus locaux, le contexte aidant, l'artisanat va progressivement se placer au cœur de l'arène politique locale.

En effet, le choix du pouvoir central de créer un centre artisanal à Diamniadio et les rumeurs d'un déguerpissement relatif à la plateforme ont suscité, chez les artisans, des réactions mitigées. Ces projets sont à la fois perçus par les artisans comme une opportunité de se développer, mais également comme une menace à l'existence des unités. L'absence d'interlocuteurs en face pour dissiper cette crainte ne fait qu'accroître l'angoisse de ces artisans face à cette situation où tout peut arriver, le meilleur comme le pire. C'est à partir de là que le besoin d'un espace sécurisé pour les unités artisanales devienne une préoccupation chez les artisans de Diamniadio.

Ils ont créé en 2006 une fédération qui regroupe l'ensemble des corps de métiers pour servir d'interlocuteur auprès des partenaires locaux et extérieurs et de plaider leur cause. Pour les artisans l'enjeu de cette fédération est de se doter d'une légitimité et une plus grande visibilité dans l'espace socio-économique et politique local, et d'instaurer un rapport de force avec les pouvoirs publics locaux et centraux pour une prise en compte de leurs préoccupations dans les projets en cours à Diamniadio.

La réalisation par la fédération d'une enquête pour mesurer leur poids sociodémographique et économique à Diamniadio s'inscrit dans cette stratégie. Les projets étatiques à Diamniadio comportent, pour les artisans, des enjeux à la fois économiques, politiques et spatiaux. Économique puisque « avec la plateforme, nous avons la possibilité de pouvoir gagner des marchés et d'accéder à des financements. Avec la fédération nous nous préparons pour anticiper ces réalisations afin de pouvoir capter leurs retombées dans l'activité⁷⁵ ». De plus, l'enjeu politique est non négligeable dans la mesure où il s'agit, en mettant l'accent sur leur rôle social de formateur et d'éducateur, de créer les conditions d'une meilleure visibilité, représentation et prise en compte des artisans tant aux niveaux local que régional. L'enjeu spatial consiste à sortir de l'insécurité de leur ancrage spatial préalable à une modernisation des unités de production artisanales grâce à « l'aménagement d'un espace dédié aux artisans » ou à défaut leur intégration dans le centre artisanal en cours de réalisation à Diamniadio. Et enfin professionnel compte tenu du besoin d'accompagnement dans la formation des entrepreneurs et des apprentis. PROMECABILE (le syndicat des professionnels de la métallurgie, de la mécanique générale et de l'automobile), partenaire de la fédération des artisans de Diamniadio, est leur principal intermédiaire, représentant au niveau régional. Les artisans de Diamniadio sont en partenariat avec le centre de formation artisanale de Bargny. Ils accueillent les stagiaires du centre moyennant l'octroi d'une formation théorique à leurs apprentis. Cependant, seuls les apprentis ayant le niveau de 3^{ème} peuvent accéder à ce centre, ce qui constitue un obstacle dans la mesure où peu d'apprentis ont ce niveau d'études à Diamniadio.

Les artisans, avec 26 % des actifs de Diamniadio soit le deuxième pourvoyeur d'emplois après l'agriculture, ont certes pris conscience de leur poids dans la vie socio-économique de Diamniadio, mais reste à voir ce qui va émerger de ce rapport de force en construction au niveau local. Ont-ils trouvé auprès du Conseil municipal un véritable partenaire ? S'agit-il d'une alliance ponctuelle mue par une stratégie d'instrumentalisation politique dans un contexte de marginalisation des élus locaux dans les décisions relatives à l'avenir de leur territoire ? La légitimation politique de leur impact sur la vie socio-économique de Diamniadio à travers la représentation au sein du Conseil municipal va-t-elle se faire ? Sauront-ils faire preuve d'une capacité d'auto-organisation pour faire aboutir leurs revendications que ce soit auprès des élus locaux et/ou du pouvoir central ? Ces points, nous les traiterons dans la troisième partie.

Ce sont plutôt les entrepreneurs « du dedans » démoralisés ou persévérants qui sont à la tête de la fédération. Pour les démoralisés, par résignation, certains ont renoncé à toutes initiatives collectives en vue de changer leur situation tandis que d'autres considèrent que ce n'est que par cette voie, par le collectif, qu'ils peuvent parvenir à infléchir la dynamique stationnaire de leurs unités, le salut viendrait en dehors de l'unité, par l'implication dans des initiatives de groupes. Ainsi, 76 % des entrepreneurs artisans de Diamniadio – 46 sur 73⁷⁶ - sont impliqués dans ces dynamiques associatives. Chez les entrepreneurs du « dedans », 70 % d'entre eux sont actifs dans ces associations alors qu'ils sont 57.5 % chez ceux du « dehors ». En termes

⁷⁵ Propos d'un entrepreneur local spécialisé dans la menuiserie métallique

⁷⁶ Le président de la fédération parle de 118 adhérents. Nous nous sommes basés sur les entrepreneurs qui ont fait part de leur adhésion à la fédération lors des enquêtes

de branches, l'artisanat de services s'implique moins que celui de production soit respectivement 71 % et 45.5 %. Les postes clés des associations artisanales sont entre les mains des entrepreneurs du « dedans ». Les artisans originaires des quartiers nord de la commune de Diamniadio occupent les postes de présidents et de secrétaire général de la fédération et de l'association des couturiers et coiffeurs.

Les responsables de la fédération des artisans de Diamniadio ont soulevé des problèmes de subventions et de matériels. À cela s'ajoute le faible niveau d'études des artisans de Diamniadio en général et de leurs responsables en particulier. C'est l'un des principaux handicaps de ces structures associatives confrontées à de sérieux problèmes d'organisation, d'encadrement et de fonctionnement. Elles ont du mal à tirer profit des opportunités qui leur sont offertes, surtout aux niveaux régional et national, pour résoudre les problèmes auxquels les artisans sont confrontés. Elles sont à ce niveau très limitées. Parmi les actions réalisées par la fédération, figurent l'amélioration de l'habillement et du cadre de travail des apprentis par la mise à leur disposition de tenues et d'équipements et l'organisation d'opérations de nettoyage des unités artisanales. Dans les territoires de Sangalkam et de Yene, il s'agit d'association des artisans couturiers.

- L'association des couturiers de Yene : un lieu de sociabilité pour réguler l'activité

L'association des couturiers de Yene a seize ans d'existence d'après son président originaire de la communauté rurale de Ndiass, à la tête de la plus ancienne unité de Nianghal et de la plus développée parmi toutes celles de Yene. Cette association est plus un lieu de sociabilité des artisans couturiers - la plupart ne sont pas originaires de Yene - qu'une structure de promotion du développement de l'activité économique. Elle vise à renforcer la connaissance entre ses membres, à mieux gérer leurs relations et à s'entraider. Ses principales initiatives se réalisent en dehors de leur secteur d'activité, c'est-à-dire l'organisation de conférences religieuses et de soirées de danse. Chaque jeudi après midi, les adhérents se retrouvent, une façon d'atténuer l'éloignement familial et de discuter de l'activité. Les recettes tirées de ces manifestations et de la contribution financière de ses membres constituent le fonds de l'association qui dispose d'un compte bloqué à la mutuelle Pamecas de Yene. Ainsi, 70 % des couturiers de Yene ont adhéré à cette association gérée principalement par les entrepreneurs du « dehors » qui y sont de loin majoritaires.

Pour les initiatives qui concernent l'activité couturière à Yene, notamment à Nianghal, pour organiser la concurrence face à une clientèle qui veut faire des arbitrages entre les unités en fonction du prix sans rien céder à ses exigences en termes de qualité du produit, les artisans ont adopté une grille de tarifs commune pour fidéliser davantage les clients. Il est ici question d'une stratégie de régulation de l'activité couturière en milieu périurbain. La connaissance mutuelle entre artisans par l'intermédiaire d'une structure associative permet de gérer les contraintes propres à l'activité et leurs relations difficiles avec la clientèle même si c'est au détriment de cette dernière.

- L'association des artisans de Sangalkam : comment faire face à la concurrence rufisqueuse ?

Comment faire face à la concurrence rufisqueuse face à la forte évacuation de la clientèle vers les unités de cette ville, telle est le point de départ de la dynamique de structuration des artisans de Sangalkam. La proximité avec la ville de Rufisque constitue certes un facteur d'innovation et d'évolution des unités de Sangalkam, elle est aussi une source de concurrences. L'association des jeunes tailleurs de Sangalkam s'est fixée comme objectif de développer leur activité dans une collectivité locale où les artisans représentent moins de 5 % des actifs. Rendre visible leur savoir-faire par l'organisation annuelle de défilées de modes dans le

village de Sangalkam pour attirer l'attention de la clientèle locale est une des stratégies développées. Certes la connaissance mutuelle, l'échange et la mobilisation auprès des autorités locales pour développer des partenariats avec ces dernières, surtout concernant le marché des blouses de plus en plus en vogue dans les établissements publics et privés scolaires du Sénégal, figurent dans les objectifs. L'absence de motivations, d'engagements des artisans qui évoquent des problèmes de temps, est le principal obstacle à franchir même si l'association est affiliée à la fédération nationale des artisans professionnels.

Ces dynamiques associatives par le bas des artisans exploitent peu les opportunités qui leur sont offertes tant au niveau régional que national en matière d'encadrement socioéconomique et de financement en vue de moderniser les unités. Quelles sont les dynamiques associatives autour du tourisme à Yene ?

1.2 Le tourisme : les associations locales, des espaces de médiation entre entrepreneurs et population ?

En dehors des regroupements centrés sur les entrepreneurs, d'autres acteurs du monde associatif s'investissent pour un environnement socioéconomique périurbain plus favorable. Certes les entrepreneurs qu'ils soient du « dedans » ou du « dehors » ne sont pas sourds aux sollicitations de certaines associations notamment socioculturelles, religieuses ou autres. Il y a souvent un effort financier fait par l'entrepreneur au profit de celles-ci, ou une participation d'une autre nature. Ce n'est pas ce qui nous préoccupe ici, mais plutôt les valeurs, les projets que portent ensemble les entrepreneurs et les associations de leur localité d'implication autour d'objectifs qui s'inscrivent dans les dynamiques de développement socioéconomique. De telles expériences nous les avons rencontrées exclusivement à Yene, dans le village de Toubab Dialaw, autour de l'environnement touristique.

Toubab Dialaw : des dynamiques associatives autour de la promotion de l'environnement touristique

La dynamique associative qui se développe à Toubab Dialaw s'articule autour du tourisme en vue de l'amélioration de l'environnement local. Ces mouvements associatifs sont en phase avec les préoccupations des entrepreneurs du tourisme. L'objectif est de favoriser le développement d'un tourisme intégré à Toubab Dialaw. Comment, à partir de cette préoccupation commune, se développe une dynamique partenariale entre les associations et les entrepreneurs du tourisme ? Ces préoccupations ne sont pas étrangères aux représentations que ces acteurs ont de Toubab Dialaw.

- Toubab Dialaw : un lieu refuge pour l'entrepreneur du « dedans », un site à préserver

Les entrepreneurs résidants reconnaissent une spécificité à la localité de Toubab Dialaw, qui s'articule autour de deux variables. La première tient à la qualité du site tandis que la seconde a trait aux modalités de développement de ce tourisme par cette catégorie d'entrepreneurs. Ils ont une vision conservatrice de Toubab Dialaw qui est pour eux une localité refuge dont il faut préserver la spécificité, le cadre de vie agréable dans la Petite Côte. Cette vision n'est pas sans lien avec l'attachement qu'ils ont de cette localité qui est plus qu'un lieu d'exercice d'une activité économique. Il s'agit plutôt d'une localité d'ancrage social à préserver. Ils ont aimé, apprécié la localité en tant que lieu de vie avant de décider d'y investir. Certains de ces entrepreneurs surtout promoteurs entretiennent une relation charnelle avec la localité. C'est le cas du propriétaire de l'Espace « Sobo Badé » qui n'a pas manqué de l'exprimer dans sa poésie.

Pour cet entrepreneur « Toubab Dialaw est un lieu de refuge pour écrire. J'ai édifié moi-même la résidence secondaire pour l'écriture et la pratique de la sculpture. Ce qui finit progressivement par se révéler en tant qu'entreprise culturelle et touristique. Ce sont des tâtonnements qui ont abouti à ce projet d'entreprise ». Il est maintenant profondément ancré à Toubab Dialaw. Dans son poème intitulé Toubab Dyalaw, il a écrit ceci :

« Je me réconcilie avec la terre,
Je respire enfin la lune,
Je viens écouter la mer,
Je vois clignoter de ses mille z'yeux
La ville sous sa couronne de lumière,
Je veux m'étendre sur l'océan
Me couvrir du drap du ciel,
Ma tête sur le rocher de Toubab Dyalaw,
Mourir dans le secret d'un baobab »
(Extrait de poèmes du village de Toubab Dyalaw, Gérard Chenet)

Toubab Dialaw est pour cet entrepreneur, un lieu d'élection, d'ancrage, de refuge, voire d'enracinement après être contraint à l'exil, d'abord en Amérique du Nord, puis en Europe, ensuite au Maghreb et enfin en Afrique subsaharienne. Il n'est qu'un cas parmi d'autres à entretenir une relation particulière avec Toubab Dialaw. Cet attachement à ce lieu où l'on prend du recul, une distance avec la ville, est exprimé par la plupart des entrepreneurs résidents. Cet ancrage résidentiel explique leur volonté de préserver la qualité du site pour un tourisme à contre courant du modèle de Saly. Cette répulsion à travers ce tourisme de masse est partagée par la population locale qui y participe par l'entretien et la construction d'un symbolisme religieux autour de cette localité. L'enjeu est donc comment concilier celui-ci à l'activité touristique ? Comment faire pour que cette dernière ne nuise pas à cette image religieuse fragile en construction.

- La population locale entre symbolisme religieux et tourisme : comment concilier ces deux ?

Un symbolisme religieux se construit à Toubab Dialaw à travers la figure d'El Hadji Oumar Tall⁷⁷. Ce dernier, fondateur de la Tidjania en Afrique occidentale notamment au Sénégal, « a fait escale à Toubab Dialaw lorsqu'il revenait de la guerre sainte. Il s'est installé sur la plage à côté des rochers et, voulant de l'eau douce pour ses ablutions, y a planté sa canne dans le sable et une source d'eau non salée et tout à fait limpide en est jailli. Cette source d'eau bénite existe jusqu'à nos jours et est dénommée « Ndiambalane ». El Hadji Oumar s'est recueilli sur cette plage pendant quarante jours »⁷⁸.

Qu'il s'agisse d'un fait historique ou non, ceci a deux effets notoires sur le village, l'adhésion totale de sa population à la confrérie fondée en Afrique de l'Ouest par El Hadji Oumar Tall, d'une part. La Tidjania est presque l'unique confrérie présente chez les autochtones de ce village. Toubab Dialaw est devenu un lieu de pèlerinage annuel pour certains musulmans qui se reconnaissent dans l'œuvre religieuse d'El Hadji Oumar Tall, d'autre part. Une mosquée y est consacrée à ce dernier pour servir de lieu de retrouvaille lors de cette commémoration. Le souci de la population de Toubab Dialaw, notamment les natifs, de vouloir préserver le calme et la tranquillité de leur village au détriment d'un tourisme de masse qui, à travers certains de

⁷⁷ El Hadji Oumar Tall (1797-1864), fondateur de l'empire toucouleur pratiquant la guerre sainte, son empire s'étendait principalement entre le Nord du Sénégal et une partie du Mali. C'est dans cette conquête du Soudan, Ségou, capitale du royaume bambara, puis Hamdallaye et de Tombouctou qu'il trouva la mort à Bandiagara. Il est fondateur de la Tidjania en Afrique occidentale, notamment au Sénégal.

⁷⁸ Ousmane Oumar Guèye, guide touristique et conseiller rural de Toubab Dialaw à la collectivité locale de Yene de 2002 à mars 2009

ses effets non souhaitables, pourrait porter atteinte aux mœurs n'est pas sans lien avec ce symbolisme religieux que d'aucuns associent à Toubab Dialaw. Le premier natif du village à y ouvrir un hôtel n'a-t-il pas approprié ce symbole religieux en baptisant son unité « *La Source Ndiambalane* » ?

Les villageois sont répulsifs à l'égard du tourisme industriel de par ses effets d'encombrements, d'insécurité et de perversion des mœurs. Cette volonté de développer un tourisme à contre courant du modèle en vigueur dans la Petite Côte est partagée entre la population et les entrepreneurs du tourisme du « dedans ». La question est de savoir quelles initiatives sont développées dans ce sens pour favoriser un environnement touristique en accord avec les préoccupations de la population et des entrepreneurs résidants ? Comment réguler l'activité touristique à Toubab Dialaw ? Comment faire pour qu'elle soit plus respectueuse de son environnement et plus favorable à la population locale ? Tels sont les objectifs autour desquels se construit une dynamique partenariale entre les entrepreneurs du tourisme et la population locale via les structures associatives. Ces dernières sont les intermédiaires entre les entrepreneurs et la population.

L'association villageoise : un espace d'intermédiaire entre entrepreneur et population

Dans cette entreprise de régulation de l'activité touristique à Toubab Dialaw, l'association villageoise apparaît comme l'espace d'intermédiaire entre la population locale et les entrepreneurs résidants. Ainsi, si les entrepreneurs ont aménagé des unités de taille modeste pour, disent-ils, éviter le tourisme de masse, la population locale a, à travers ses associations, développé des initiatives qui vont dans le sens de promouvoir un environnement socioéconomique plus favorable. Des dynamiques associatives émergent à Toubab Dialaw autour du développement de l'environnement socioéconomique local. C'est à travers elles que les villageois tentent d'influer sur l'activité touristique à Toubab Dialaw. Cependant, la multiplication des structures associatives autour du développement touristique, place de plus en plus celles-ci dans une dynamique de concurrence qui présente le risque d'un éclatement des initiatives, d'un manque de lisibilité du cadre partenarial entre les entrepreneurs et la population et par conséquent d'une dilution des énergies dans de petites structures avec le risque de compromettre l'efficacité des actions entreprises.

- Des espaces de médiation concurrents ou la difficulté de prise en charge collective des préoccupations des différents acteurs du tourisme à Toubab Dialaw

Depuis l'entrée dans ce millénaire, c'est révolue l'époque où une seule association fédérait les forces et les initiatives des villageois pour promouvoir le développement local. Jusqu'en 2003, l'association « *And Takku Liquey* » a joué ce rôle. Mise en place en 1987 par les jeunes pour promouvoir le développement de Toubab Dialaw, c'est grâce à cette mobilisation autour de « *And Takku Liquey* » (*mobilisés pour travail ensemble en wolof*) que les premières classes de l'école primaire du village furent construites. Avec le développement du tourisme dans la localité, l'association s'est positionnée comme l'espace d'intermédiation entre les promoteurs de ce tourisme et les villageois. Toutes les initiatives de ces acteurs économiques et des bonnes volontés en faveur de la population passent par l'association qui sert de relais à ce niveau. Il peut s'agir de fournitures scolaires, de matériel en direction de l'école, de médicaments pour le poste de santé du village.

Dans le secteur du tourisme, l'association « *And Takku Liquey* » a interdit la vente ambulante dans le village en fixant les marchands d'objets d'art pour un meilleur épanouissement des touristes et un contrôle de ces commerçants qui jouissent d'une mauvaise réputation auprès de la population locale. La création d'une commission chargée de veiller à la propreté et à la sécurité de la plage est mise en place par le recrutement de bénévoles. Ce qui s'inscrit dans

cette volonté commune de préserver le calme et la tranquillité du site, de promouvoir « un tourisme sain et profitable à la population⁷⁹ ».

Cependant, « *And Takku Liquey* », compte tenu de son organisation et de son mode de fonctionnement, n'a pas su accompagner l'évolution sociospatiale rapide du village de Toubab Dialaw. Là où le village s'ouvre de plus en plus vers l'extérieur en évoluant tant sur le plan économique que sociodémographique, la gestion de « *And Takku Liquey* » est circonscrite autour d'une minorité d'individus en devenant de moins en moins démocratique. Depuis sa création jusqu'à maintenant, « *And Takku Liquey* » est toujours présidé par la même personne, l'un des membres fondateurs, ancien président de la commission du tourisme du Conseil rural de Yene de 2002 à mars 2009. Si l'association a une bonne visibilité au niveau de la localité, son fonctionnement tourne autour d'une seule personne, le président. Celui-ci, grâce à sa personnalité politique dans le village, incarne à lui seul l'association qui se résume à sa personne. L'association ne dispose d'aucun bureau fonctionnel et ne s'est pas réunie depuis des années. Elle est dans la localité connue de tous, mais est gérée par le président qui ne fait que coopter les jeunes. Toutes les initiatives entreprises autour du tourisme s'inscrivent dans une stratégie de captation de jeunes sous forme de bénévolat. Cette faible implication et/ou appropriation continue de l'association par les jeunes constitue un facteur de léthargie d'autant plus que le président est très actif au niveau départemental. Il siège au syndicat du tourisme de Rufisque de même qu'au niveau de la jeunesse départementale où il représente Yene. Certes sa présence au niveau départemental a, avec certains entrepreneurs comme le « Sobo Badé », permis d'étendre à Toubab Dialaw le festival de promotion du « *Ndeup* », une initiative centrée à ses débuts à Rufisque, en 2008. Mais son dynamisme au niveau départemental lui laisse peu de temps pour animer l'association. En outre, il a réussi à s'incruster dans le secrétariat du préfet du département de Rufisque grâce à son ancrage politique au PDS, parti au pouvoir⁸⁰. Tout ceci pur dire son engagement politique au niveau départemental et local.

De plus, le faible niveau d'instruction des personnes qui s'agrippent autour du président constitue un handicap. La question de la propreté de la plage et du village reste d'actualité, une situation qui préoccupe les entrepreneurs du tourisme. Le comité d'hygiène mis en place à cet effet souffre d'un manque de motivation de ses membres. Elle ne fonctionne plus. L'association perd en crédibilité à ce niveau auprès de certains entrepreneurs du tourisme. « *And Takku Liquey* » parle beaucoup mais ne fait rien ». C'est l'un des constats d'une restauratrice de la plage de Toubab Dialaw.

D'ailleurs, un autre reproche fait à l'association est l'absence d'une démarche d'intégration des allochtones nouveaux résidents du village. Il s'agit pour ces derniers d'une association des lébou, des autochtones du village. Ses activités sont cloisonnées autour du noyau ancien du village. Son manque d'ouverture vers les nouveaux résidents et les « étrangers » n'est pas sans lien avec la prolifération des associations à Toubab Dialaw.

Certes l'association « *And Takku Liquey* » a pu jouer le rôle d'un espace de médiation où s'organisent les relations entre les entrepreneurs résidents et les autochtones. C'est à travers elle que les entrepreneurs ont réussi à construire, avec les villageois, un discours commun axé sur la nécessité de veiller à la tranquillité de la localité, de favoriser un tourisme en accord avec son environnement social. Cependant, elle n'est plus le seul espace de médiation entre la population et les entrepreneurs du tourisme.

⁷⁹ Président de l'association « *And Takku Liquey* » de Toubab Dialaw.

⁸⁰ En tant que l'un des représentants du parti au Pouvoir à Yene, il a pu entretenir de bonnes relations avec le préfet du département de Rufisque au point de jouer le rôle de secrétaire officieux de celui-ci en 2008

En septembre 2003, l'ADT- association pour le développement intégré de Toubab Dialaw – a vu le jour et vise le développement intégré de Toubab Dialaw, c'est-à-dire le même objectif que « *And Takku Liguey* ». Le président de l'ADT est un kinésithérapeute à la retraite. Il a une résidence secondaire à Toubab Dialaw. Le secrétaire est un enseignant de l'école du village. Celui-ci nous a confié que « c'est dans cette école qu'est née l'idée de créer l'association ». En effet, c'est autour des préoccupations des propriétaires des résidences secondaires que l'association est mise en place et ses actions au début s'inscrivent dans ce cadre. Ces derniers ont exprimé le souhait que leurs enfants puissent bénéficier de cours de soutien durant leur séjour à Toubab Dialaw lors des grandes vacances, et de rendre leur cadre de vie plus propre. Ses initiatives sont, au début, circonscrites à l'échelle d'un quartier de résidences secondaires touristiques, « *Ndiongop* » dont elle portait le nom. Les enseignants ont accepté de dispenser des cours de vacances en exigeant des frais d'inscription. Ces derniers constituent un facteur d'exclusion pour de nombreux élèves, surtout les villageois. Dans le volet assainissement, l'association a fait des démarches auprès de l'Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public – l'AGETIP – pour disposer d'un matériel de nettoyage. Celui-ci est mis à la disposition des villageois, mais en réalité des résidents du quartier de Ndiongop. La sollicitation d'une association humanitaire – Rotary international – leur a permis de disposer des poubelles et des moustiquaires imprégnés distribués uniquement dans le quartier de Ndiongop moyennant une contribution financière. De l'amélioration du cadre de vie au niveau du quartier résidentiel par des opérations de propreté et d'éducation, cette association a élargi son champ d'action à l'échelle du village autour d'un projet d'aménagement de la lagune de Toubab Dialaw. Ce changement d'échelle a conduit à une nouvelle dénomination de l'association. Il s'agit à présent de l'association pour le développement intégré de Toubab Dialaw. Elle a eu une reconnaissance juridique en 2004. L'association est le fait des allochtones, ceux qui se disent non intégrés par « *And Takku Liguey* ». Il s'agit des enseignants et de propriétaires de résidences secondaires.

Contrairement à « *And Takku Liguey* », l'association pour le développement intégré de Toubab Dialaw dispose de ressources humaines qualifiées et a su exploiter les possibilités qui lui sont offertes à travers son réseau établi à Dakar. Pour soigner son image auprès des villageois, l'association a adopté une démarche d'ouverture auprès de ces derniers pour les impliquer dans ce projet. Un comité de gestion est constitué pour intégrer les natifs. Le président de l'association « *And Takku Liguey* » est à ce titre le vice-président de ce comité où il ne siège presque pas. Il avance que « le village est à l'écart dans le montage de ce projet ». Sa position est que toutes les associations du village soient impliquées au début du projet, ce n'est pas le cas. Le secrétaire de l'association pour le développement intégré de Toubab Dialaw lui reproche de ne rien faire, de ne pas s'impliquer dans le projet. Le vice-président de l'association est un notable du village de Toubab Dialaw.

Ainsi, l'association « *And Takku Liguey* » n'a plus le monopole de ces initiatives, n'est plus l'unique représentant de la population locale, avec l'entrée en scène de l'ADT dans cette dynamique. Le projet de restauration de la lagune de Toubab Dialaw rencontre l'adhésion de certains entrepreneurs du tourisme de « dedans » surtout « Jant Bi » dont le site d'implantation surplombe la lagune. L'Ecole des sables soutient activement l'association à ce niveau et s'est approprié le projet. Dans le projet de restauration de la lagune de Ndiongop, l'ADT a sollicité des experts pour une étude qui lui a permis d'obtenir un financement de 17 millions de francs Cfa auprès du FEM (Fonds Mondial pour l'Environnement). Des femmes du village sont recrutées « pour poser le cordon pierreux afin de ralentir le débit du bras de mer⁸¹ ». Contrairement à « *And Takku Liguey* », l'ADT a pu exploiter les possibilités de financement autour des projets environnementaux. Cependant, ce projet a-t-il pu mobiliser l'ensemble des acteurs de développement local à Toubab Dialaw ? Les travaux

⁸¹ Propos du vice-président de l'ADT

d'aménagement du cordon pierreux ne mobilisent pas les jeunes du village.

Entre ces deux associations concurrentes, chacune cherche à se positionner comme le véritable espace de médiation entre les entrepreneurs et la population locale autour de la promotion d'un environnement socioéconomique plus favorable au développement de l'activité touristique.

L'ADT est perçue comme une association des patrons compte tenu de ses préoccupations environnementales qui sont parfois éloignées de celles de certaines catégories sociales. C'est le cas des gardiens des résidences secondaires du quartier de « *Ndiongop* ». Ces derniers ont fondé leur association en 2006 reconnue légalement en 2008. Son objectif consiste « à protéger la population et les gardiens. Les gardiens sont responsables auprès des patrons en cas de vol. Nous avons créé l'association pour défendre les intérêts des gardiens contre les patrons », propos du président. L'association compte 300 membres dont une centaine d'adhérents. D'après le président, « en 2008, l'association a organisé une journée de « *Set Setal* » (propreté) dans le quartier. Nous en avons profité, en collaboration avec la gendarmerie, pour faire un ramassage de toutes les personnes douteuses dont la présence dans le quartier n'est pas justifiée, surtout les « *Baye Fall*⁸² ». Pour faciliter le travail à la gendarmerie lors de ses patrouilles, nous avons créé des badges pour les membres. Tous ceux qui sont présents dans le quartier à certaines heures sans le badge seront interpellés par la gendarmerie en cas de patrouille. Nous avons également fait un reboisement dans le quartier. Le centre Mampuya nous a aidés lors de cette opération. L'association a également fait une journée de sensibilisation sur des dangers de la mer avec le soutien de la radio de Ndayane ». Les actions de cette association s'inscrivent dans la promotion d'un environnement social sécurisé pour les populations et les touristes même si ses actions se limitent au quartier de résidences secondaires de Ndiongop.

Les gardiens de Ndiongop, les oubliés des initiatives associatives de promotion d'un environnement touristique plus favorable à Yene, se sont organisés à leur tour pour prendre en charge leurs préoccupations. La création de l'association Ndiongop témoigne une fois de plus de la difficulté à fédérer l'ensemble des acteurs du tourisme à Toubab Dialaw autour d'une structure commune pour développer des actions qui tiennent compte des préoccupations des différentes catégories sociales autour du tourisme, voire le développement local. En 2009, une nouvelle association s'activant dans le tourisme est créée à « *Batay* », un autre quartier de résidences secondaires de Toubab Dialaw. Les initiatives de développement touristiques s'inscrivent à l'échelle des quartiers et du village sans qu'aucune structure ne soit jusqu'ici en mesure d'articuler l'ensemble des initiatives au niveau local.

Ainsi, se développe progressivement à Toubab Dialaw une dynamique de développement d'un tourisme certes à contre courant du modèle en vigueur dans la Petite Côte sénégalaise. Projet dans lequel s'impliquent les entrepreneurs et la population locale. Toutefois, c'est loin d'être gagné. Ce ne sont pas tous les entrepreneurs qui s'inscrivent dans cette démarche. Les actions de régulation du développement touristique à Toubab Dialaw sont éclatées. Des entrepreneurs du « dedans » regrettent l'absence de prise de conscience au niveau local des enjeux autour de ce tourisme pour s'investir davantage et en tirer profit. De plus, certains problèmes subsistent. La place de la population locale dans le développement de ce tourisme est jusqu'ici esquissée ? Certes, l'aménagement de la lagune de Toubab Dialaw en une réserve communautaire peut favoriser une dynamique de développement local qui s'articule autour du tourisme et de l'environnement. Toutefois, ces deux associations n'ont pas jusqu'ici essayé

⁸² « Baye Fall », il s'agit d'hommes en rasta qui se reconnaissent dans l'œuvre de Cheikh Ibra Fall, un compagnon de Cheikh Ahmadou Bamba, le fondateur de la confrérie mouride au Sénégal. Les « Baye Fall » sont souvent associés à tort ou à raison à des vendeurs et des consommateurs de chanvre indien.

d'inciter les entrepreneurs du tourisme à développer des partenariats avec la population autour des activités économiques locales comme la pêche ou sur d'autres secteurs. Le partenariat est plutôt axé sur le cadre de vie, l'environnement et non sur l'amélioration de la situation économique de la population locale. Cette dernière compte certes de nombreux actifs dans les unités touristiques, mais elle est loin de jouer les premiers rôles dans ce domaine à Yene. Ce ne sont pas les aides ponctuelles en matériel scolaire ou sanitaire qui peuvent permettre à ces populations de vivre du tourisme. La propreté du village, l'accès⁸³ à la plage et sa surveillance sont loin d'être acquis. Le commandant de la brigade de Toubab Dialaw a souligné « l'agression de touristes par les « *Baye Fall* », l'usage du chanvre indien et de la drogue dans la localité. Un passeur non résident a ses activités à Toubab Dialaw. Je suis allé le cueillir dans sa localité. Il y a un problème à contrôler la location des résidences secondaires où se passent plein de choses comme la prostitution. Il y a une certaine complicité. On note la présence d'homosexuels⁸⁴ dans la zone⁸⁵ ».

Photos 28, 29 : Les écueils de l'environnement touristique à Toubab Dialaw



Le problème des déchets



Un accès difficile à la plage du rocher du Damel

⁸³ Non seulement des escaliers ne sont pas aménagés pour faciliter cet accès. De plus, la plupart des particuliers propriétaires de résidences n'ont pas laissé des voies d'accès à la plage lors de la construction de celles-ci. Ce qui oblige les usagers à faire de longs détours surtout entre Yene Kelle et Toubab Dialaw et à Ndiongop pour accéder à la plage à partir de la route de Yene.

⁸⁴ La pratique de l'homosexualité fait l'objet d'une condamnation par la Justice parce que non légalisée par le code civil du Sénégal. Elle est actuellement au cœur de l'espace public au Sénégal, dans les débats de société surtout en 2008 et en 2009.

⁸⁵ Le discours du commandant de la brigade de gendarmerie de Toubab Dialaw s'inscrit dans une certaine conception des résidences secondaires que l'État considère comme un véritable obstacle au développement de sa politique touristique en détournant une partie de la clientèle, favorisant ainsi certaines pratiques qui relèvent de la délinquance. Cette conception n'est pas souvent partagée au niveau local. Le président de l'association « *And Takku Liquey* » préfère le développement des résidences secondaires qui paient la taxe sur le foncier bâti à un tourisme de masse. Il n'est pas le seul à l'approuver. Le fait que le tourisme ne soit pas une compétence transférée aux collectivités locales y est pour beaucoup.

L'existence d'une structure – un syndicat du tourisme de Yene par exemple - regroupant l'ensemble des acteurs locaux autour du tourisme n'est pas encore une réalité alors qu'elle est dans le secteur du lac rose à Sangalkam. Cette multiplication des structures associatives témoigne de la difficulté à s'organiser même à l'échelle villageoise pour promouvoir le développement du tourisme à Yene. Les pouvoirs publics locaux ont également un rôle à jouer à ce niveau même si le tourisme n'est pas une compétence transférée. Leur positionnement vis-à-vis de ces deux associations constitue également un enjeu pour la légitimation de celles-ci dans leur rôle d'espace de médiation entre la population et les autres acteurs du développement local. Ces regroupements associatifs autour du tourisme à Toubab Dialaw comportent des enjeux politiques que nous évoquerons dans la troisième partie.

2. Les pouvoirs publics dans l'économie périurbaine

Les pouvoirs publics interviennent dans l'économie périurbaine avec chacun une logique qui lui est propre. L'État développe une logique de promotion économique axée sur de grands projets tandis que les collectivités locales ont plutôt une logique fiscale et parfois une stratégie de développement local.

2.1 Les pouvoirs publics locaux

Les collectivités locales interviennent dans l'économie non agricole en fonction de l'importance de celle-ci dans leur territoire, de l'intérêt qu'elles lui portent et des enjeux autour. Quelle place occupe cette économie dans la planification du développement local de ces territoires ? Quelles sont les actions de développement économique local entrepris dans ce sens ?

L'économie non agricole dans la planification du développement local

Yene, Sangalkam et Diamniadio dispose chacun d'un document de planification du développement local. Sangalkam a élaboré, en 2003, un Plan Local de Développement (PLD), autour d'un diagnostic de l'ensemble des secteurs d'activité, sans pour autant dégager aucun axe stratégique de développement encore moins de plan d'action prioritaire. Le PLD de Yène de 2003 est réactualisé en 2007 de même que Diamniadio dispose d'un Plan d'Investissement Communal⁸⁶ (PIC) horizon 2005-2009. Quelles sont les actions entreprises par ces collectivités locales dans le développement économique de leur territoire ? Dans la commune de Diamniadio les initiatives ne sont pas à la hauteur des enjeux. Elles s'inscrivent dans cette collectivité locale de même qu'à Sangalkam dans une stratégie fiscale. Ce n'est qu'à Yene où apparaît une dynamique de projet axée sur le développement du secteur touristique.

- Yene : une stratégie de développement local autour d'un secteur touristique porteur

Le tourisme, activité « de pointe pour la communauté rurale grâce aux énormes potentialités relatives au climat, aux plages (façade maritime), à la proximité de la zone avec Dakar entre autres (...) n'a pas occupé sa vraie place dans l'économie » locale. De ce constat d'une faible valorisation des potentialités touristiques, ce secteur est considéré comme porteur, stratégique pour le développement de Yene. De plus, le PCR de Yene est un géographe spécialiste du tourisme. Le projet de développement économique local s'articule autour du tourisme même si pour le commerce et l'artisanat, l'accès au financement, la réalisation de marchés dans les autres localités et d'équipements dédiés à ces activités figurent dans les objectifs.

⁸⁶ La commune de Diamniadio en est à son deuxième document de planification de développement économique et social. Grâce à l'appui de l'ADM l'audit urbain de la commune est réalisé en 2003.

Le tourisme est l'un des axes prioritaires de développement économique du programme d'action figurant dans le PLD de Yene. Il est préconisé la valorisation optimale des potentialités par la construction d'un centre de formation aux métiers du tourisme et d'infrastructures touristiques par la collectivité locale et les hôteliers. Dans les infrastructures hôtelières, la collectivité locale de Yene envisage, avec ses partenaires, la construction d'un hôtel communautaire intégrant un centre de conférence pour un financement à hauteur de 200 millions de francs Cfa. L'aménagement d'un centre de formation aux métiers du tourisme est le projet phare de l'actuel Conseil rural. Ce centre de formation aux métiers du tourisme et de la restauration est pour l'édile locale « une façon de préparer la population » et de développer les échanges culturels. De plus, il y a une carence dans la formation aux métiers du tourisme au niveau national. La seule école de formation aux métiers du tourisme est à Dakar. La Petite Côte ne dispose pas de véritables centres de formation dans ce domaine malgré la présence de la station de Saly. Ce centre aura une capacité d'accueil de 50 à 70 élèves dans un bâtiment de 500 m² qui comportera huit chambres d'hôtes et un restaurant. Le Conseil rural a délibéré sur le site d'implantation du centre, à Yene Kelle, village proche de Toubab Dialaw.

Pour la réalisation du centre, le président du Conseil rural compte sur ses « idées » pour pallier la faiblesse de ses ressources financières. C'est surtout par l'intermédiaire de la coopération décentralisée que le Conseil rural de Yene compte exécuter ce projet. En effet, le Conseil rural de Yene est en partenariat avec Préfaïlles, une commune française localisée dans la région nantaise. Le projet est mis sur pieds depuis 2004. Mais s'étant rendu compte de l'impossibilité pour la dite commune à financer ce projet, les autorités de Yene ont contacté les collectivités locales⁸⁷ autour de celle-ci pour les sensibiliser sur le projet. Il en résulte l'instauration d'un partenariat avec la communauté de communes dont fait partie Préfaïlles avec l'obtention d'un financement d'un montant de 300 millions de francs Cfa. Une convention de 5 ans est signée avec Préfaïlles. Elle sera effective à partir du début du fonctionnement de la structure puisque Yene compte sur le savoir-faire des écoles hôtelières de la région nantaise dans le cadre de l'équipement et de la formation des élèves ou du personnel pour les cinq premières années qui seront une période d'expérimentation. La pose de la première pierre, prévue en janvier 2009, n'est pas encore effective. À travers ce centre de formation Yene parviendrait ainsi à se positionner dans le développement touristique de la Petite Côte. La réalisation de ce projet pourrait contribuer au renforcement de la spécificité du développement touristique de Yene même si les entrepreneurs du tourisme de la zone n'ont pas été jusqu'ici impliqués dans ce projet.

Pour ce qui concerne les autres secteurs économiques, le Conseil rural a mis en place une mutuelle d'épargne et de crédit en 2004 par faciliter l'accès à des financements aux acteurs économiques. Il projette d'ouvrir une guérite à Yene à hauteur du croisement vers Yene Todd. Le bâtiment est déjà réalisé mais l'approbation de ce projet par le syndicat des transporteurs de la région de Dakar est loin d'être gagné.

La collectivité locale soutient les initiatives développées par d'autres acteurs en vu d'un environnement socioéconomique plus favorable. Face aux problèmes d'insalubrité qui peuvent porter préjudice l'activité touristique, le Conseil rural a décidé d'aménager un dépôt d'ordures contrôlé⁸⁸ dans sa collectivité locale en s'appuyant sur le réseau d'assainissement

⁸⁷ Dans cette démarche, le Conseil rural de Yene a impliqué les Ministères du tourisme et de l'environnement du Sénégal représentés à Préfaïlles.

⁸⁸ La gestion des ordures ménagères dans la région se fait dans le cadre d'une entente entre la Communauté des Agglomérations de Dakar (CADAK) et la Communauté des Agglomérations de Rufisque (CAR). Cependant, les camions chargés de la collecte de ces ordures dans le périurbain dakarais ne passent qu'une ou deux fois dans la semaine avec parfois des irrégularités dans les fréquences de desserte au point que chaque collectivité

des femmes et les comités villageois de gestion des ordures ménagers. Ce projet devrait se réaliser grâce à un financement de 14 millions de francs Cfa du Programme National de Développement Local (PNDL) dans le cadre d'un partenariat avec l'ARD, qui a approuvé et signé une convention avec le Conseil rural. Cet activisme des élus locaux de Yene n'a d'égal que l'absence d'initiatives du Conseil rural de Sangalkam dans le développement économique.

- Sangalkam : un acteur presque absent

Le Conseil rural de Sangalkam n'a jusqu'ici dégagé aucune stratégie de développement économique locale autour des activités non agricoles. Même si l'enjeu touristique avec l'existence d'un fort potentiel (le lac rose, la réserve botanique de Noflaye, la façade maritime) est souligné, les actions s'inscrivent dans une stratégie fiscale. L'aménagement d'un parking payant lors de l'arrivée du Dakar au lac rose, qui a déserté pour le moment l'Afrique pour d'autres cieux, est une preuve latente d'une stratégie fiscale à l'égard d'un événement annuel aux effets incertains et éphémères sur la dynamique économique locale. L'ouverture d'une mutuelle d'épargne et de crédit est presque la seule initiative du Conseil rural de Sangalkam en dehors de la réhabilitations des marchés existants. Dans l'espace témoin de Sangalkam, le marché de Niacoulrab est réfectionné avec un investissement de 7 millions de francs Cfa. Sinon les autres acteurs économiques non agricoles ne voient presque une seule fois par an la communauté rurale, le moment de la collecte de la patente accompagnée par la gendarmerie où l'alternative est soit l'acquittement du montant (25 000 à 50 000 francs Cfa) pour les unités commerciales et artisanales selon leurs appréciations et leurs humeurs, soit la fermeture jusqu'au paiement de la taxe.

- Diamniadio : des actions éloignées des enjeux

L'extension et la réfection du hangar du marché de Diamniadio d'une superficie de 250 m² avec l'aménagement de 28 cantines de 6 m² grâce à un financement de 200 millions de francs Cfa de l'Agence de Développement Municipal (ADM) est la principale réalisation de la municipalité suite à l'élaboration de son premier document de planification, l'audit urbain de Diamniadio de 2003. Dans ce dernier, les attentes et les motifs qui justifient un tel réaménagement sont exprimés ainsi : « l'extension du marché est une priorité pour la commune car le nombre de cantines disponibles est insuffisant et le hangar saturé. Cette situation crée un encombrement alors qu'il reste un espace libre dans le marché qui peut être aménagé. La construction du marché va permettre à la commune d'accroître ses ressources et de prendre en charge des actions de développement de la ville. De même, elle permettra de désencombrer le marché existant ».

L'un des problèmes du marché, c'est l'occupation effective des places plutôt que son extension. En 2003, sur les 152 cantines construites 34 sont fonctionnelles et 118 parcelles attribuées n'ont pas fait l'objet d'une construction. En 2005, sur les 365 cantines construites 56 sont fonctionnelles, 153 en cours de construction (au niveau de la fondation) et 156 parcelles attribuées sont toujours en terrain nu. La situation n'a guère évolué en 2008 puisque toute construction est suspendue dans la localité depuis 2006. Ce qui fait défaut c'est plus l'absence d'une politique d'incitation à la mise en valeur des parcelles attribuées pour leur occupation effective que d'une extension du marché. Une importante partie du périmètre du marché est en état de friche. Ces extensions ne visent qu'à entretenir et consolider les réseaux et les pratiques clientélistes. Un comité de gestion du marché est en outre mis en place pour l'attribution des places, des cantines et gérer les conflits éventuels.

locale entreprend ses propres démarches pour une meilleure collecte des déchets qui exige une implication de la population. Ce qui est loin d'être le cas.

Le PIC de 2005-2009 élaboré dans le cadre d'un processus participatif avec l'organisation d'un forum à l'issue duquel un diagnostic de la situation économique de la collectivité locale est établi, n'a pas débouché sur des réalisations à la hauteur des enjeux. Certes un cadre de concertation regroupant tous les acteurs socioéconomiques de la collectivité locale est mis en place de même qu'une cellule d'appui technique – outil de réalisation du PIC - chargée de mobiliser les ressources en vue de la réalisation des actions retenus par ce cadre, mais force est de constater que ceci n'a débouché sur aucune réalisation. D'après le coordinateur du cadre de concertation, directeur de la mutuelle Jappo de Diamniadio, celui-ci ne s'est réuni que trois fois et plus rien. Il évoque l'absence de motivation politique. Pour l'adjoint⁸⁹ au maire, le caractère non fonctionnel du cadre de concertation s'explique par le fait que « nous avons un maire âgé, malade et qui manque d'initiatives ».

L'enjeu de ce regroupement des acteurs économiques autour d'un cadre de concertation consiste, selon le secrétaire municipal de Diamniadio, à instaurer « un rapport de force et à discuter à chance égale avec l'État, les entreprises et les services pour tirer leur épingle du jeu ». Il s'agit donc plus d'un cadre de revendication, de positionnement par rapport à un projet étatique que d'élaboration d'une stratégie de développement économique local. La preuve, l'arrêt de la plateforme a mis en veille toute cette dynamique. La plateforme n'existe plus et les problèmes demeurent. L'organisation des activités économiques à Diamniadio est toujours problématique. Certes l'absence d'une police municipale y est pour beaucoup, mais la municipalité n'a entrepris que des actions ponctuelles dissuasives où l'on revient quelques jours après à la situation antérieure. Il ne s'agit pas d'une politique d'installation durable sur des espaces appropriés. Les mesures en faveur des artisans reposent exclusivement sur une incitation au regroupement. Pour le commerce la municipalité projette l'aménagement d'un marché hebdomadaire de même qu'elle dispose d'un système efficace de collecte de la patente. Les initiatives s'inscrivent plus dans une stratégie d'accroissement de l'assiette fiscale que dans une dynamique de promotion économique locale. Ce champ d'action est plutôt laissé à l'État à Diamniadio.

2.2 Une intervention étatique par la promotion de grands projets économiques

Le blocage de la production foncière résidentielle à Diamniadio évoquée plus haut est dû à la logique d'intervention étatique qui repose sur la promotion de grands projets de développement économique dans le périurbain dakarois. Cette logique étatique s'inscrit dans une stratégie à la fois de croissance économique accélérée et de reconfiguration du système urbain dakarois.

L'État dans l'économie : la stratégie de croissance accélérée pour réduire la pauvreté

Les autorités sénégalaises ont élaboré en 2002 un Document de Stratégie de Réduction de la Pauvreté (DSRP), lequel a défini les objectifs et les grands axes de la politique nationale de développement économique et social. Le DSRP est réactualisé avec l'élaboration d'un DSRP II à l'horizon 2006-2010. La création de richesses, l'accélération de la promotion de l'accès aux services sociaux de base, la protection sociale, la prévention et la gestion des risques et catastrophes, la gouvernance et le développement décentralisé et participatif constituent les quatre leviers de la DSRP II. Les Objectifs du Millénaire pour le Développement ont inspiré cette politique de réduction de la pauvreté qui intègre les objectifs de développement économique définis au niveau de la sous région, voire du continent avec le NEPAD.

⁸⁹ Celui-ci n'est pas du même camp politique que le maire, mais du parti socialiste. Il et a perdu les élections locales du 22 mars 2009

Nous nous limitons ici à la place accordée à la création de richesse dans le DSRP II. Cette dernière y figure comme le premier pilier de la stratégie de réduction de la pauvreté. Pour y parvenir, il est préconisé une croissance économique forte qui s'appuie sur « des secteurs qui ont un impact important et durable sur l'amélioration des revenus en milieu urbain et rural (et) une croissance génératrice d'emplois, portée par l'investissement et les exportations » (DSRP II, p. 25). Or, ceci passe par la promotion des investissements productifs et d'un environnement économique et social favorable au déploiement des investissements directs nationaux et étrangers. L'aménagement d'infrastructures de soutien à la production est un des facteurs de réalisation de ce cadre propice aux initiatives économiques⁹⁰. C'est dans cette stratégie de croissance accélérée et de réduction de la pauvreté que figure l'intervention étatique dans le développement économique du périurbain dakarais. Il s'agit de promouvoir de nouveaux sites et un pôle de développement économique hors de l'agglomération dakaraise. L'intervention étatique participe ainsi à la reconfiguration du système métropolitain dakarais en faveur d'un polycentrisme. C'est plutôt dans la partie Sud-est du périurbain dakarais où l'État compte localiser les investissements productifs. Il s'agit pour la commune de Diamniadio, d'un projet de ville qui a par la suite pris l'allure d'une plateforme industrielle et tertiaire alors qu'il est question d'une zone économique spéciale intégrée entre Yene et Ndiass.

Diamniadio : du projet de ville à la plateforme

Le projet de réaliser une ville à Diamniadio participe d'une stratégie d'aménagement de l'espace autour de ce carrefour en privilégiant la logique de pôle économique où dominent les fonctions industrielles, commerciales et de transports. Le projet de ville de Diamniadio vise à atténuer la concentration des activités économiques et de la population dans l'agglomération dakaraise par « la création d'une structure urbaine régionale équilibrée » (PUD de Diamniadio de 1999). Ce projet de ville s'inscrit dans une politique de promotion des villes secondaires stratégiques lancées par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de l'époque en vue de créer des centres urbains à côté des pôles urbains régionaux et des chefs lieu de département.

L'aménagement du projet de ville de Diamniadio s'articule autour de trois fonctions majeures. La première vise à consolider la situation de carrefour de Diamniadio en le dotant d'un pôle de transport multimodal autour des infrastructures routières et ferroviaires. En plus des RN1 et RN2 et du chemin de fer, l'autoroute à péage Dakar-Thiès en cours de réalisation va desservir Diamniadio pour en faire « un véritable pôle de communication » qui accueillera deux gares routières pour les gros porteurs. Ce pôle de transport multimodal va conférer à Diamniadio une seconde fonction de « centre de commerce de gros pour le ravitaillement de Dakar, le reste du Sénégal et les pays limitrophes » (Idem.,) Ce centre de commerce sera constitué d'un marché d'intérêt national et d'une zone d'entrepôts et d'entreprises spécialisées dans le stockage des produits agricoles et manufacturiers. Enfin, la ville de Diamniadio sera un centre industriel régional qui accueillera de grandes industries, des Pme/Pmi et des activités artisanales grâce à l'aménagement de trois zones selon le type d'activités productives. Ce sera également l'occasion de décharger Dakar de certaines de ses activités industrielles, artisanales et de transport. En outre est envisagée la délocalisation du foirail et des abattoirs de Dakar vers le périurbain.

L'objectif affiché est de conférer à la ville de Diamniadio « un rôle de centre industriel, de distribution et de transport » (Idem.), fonctions traduites de manière cohérente dans l'espace grâce à une bonne articulation entre celles-ci et le choix d'une desserte rapide dans

⁹⁰ L'élaboration d'un cadre institutionnel favorable avec l'adoption d'un nouveau code des investissements en février 2004 s'inscrit entre autres dans cette stratégie de croissance économique accélérée.

l'aménagement avec la localisation des activités à proximité des principaux axes de communication existants ou envisagés. Le PUD de Diamniadio de 1999 propose à l'horizon 2025 une organisation de la ville nouvelle inscrite dans un périmètre de 4000 hectares répartis entre l'habitat, les activités, les équipements, la grande voirie et les espaces verts. Le PUD table sur une population de 73 000 habitants à l'horizon 2025 localisée dans une zone d'habitat qui représente 39.8 % de l'espace. Les activités industrielles, artisanales et de commerce occupent 26.3 % de l'emprise spatiale de la ville. Les équipements et la grande voirie mobilisent respectivement 8.8% et 18.4 % de l'espace. Enfin, les 6.7% restant sont réservés aux espaces verts.

Pour mettre en œuvre ce projet de ville, l'État a créé le 6 juin 2002 une ZAC de 2500 hectares à l'intérieur du PUD de Diamniadio approuvé en 2000 pour promouvoir « un pôle de redéploiement économique »⁹¹. Cependant, « en 2004, lorsque le Sénégal a été éligible au MCA, le comité national mis en place à cet effet a retenu le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de Diamniadio transformé en plateforme économique parmi tant d'autres pour être soumis au financement du MCA⁹² ». De l'organisation spatiale du PUD où prédomine l'activité économique autour d'un des carrefours majeurs du Sénégal, l'on est passé à un projet de plateforme industrielle et tertiaire encore plus ambitieux. La plateforme vise les mêmes objectifs que le projet de ville à savoir « la création d'un cadre cohérent et organisé pour l'accueil des industriels, artisans, entrepreneurs et prestataires de services à fort potentiel de valeur ajoutée de manière à ancrer définitivement l'économie sénégalaise dans une dynamique de croissance économique accélérée et créatrice de richesse profitant aux pauvres⁹³ ». Elle est de ce fait un des volets de la stratégie de croissance économique accélérée et de réduction de la pauvreté. Elle a également la même vocation à constituer un second pôle économique hors de l'agglomération dakaroise par la promotion des investissements productifs nationaux et étrangers et par la création des « conditions nécessaires pour permettre aux entreprises industrielles et commerciales existantes et futures de fonctionner dans un environnement libéré de toutes les contraintes liées à la ville de Dakar ».

Dans l'enquête réalisée par l'APIX auprès d'un échantillon de 200 entreprises sénégalaises sur les contraintes relatives à leurs activités et croissance future, il ressort que la déficience des infrastructures et l'accès au foncier y occupent une bonne place. Le foncier se situe en 3^{ème} position parmi 13 facteurs⁹⁴ de blocages à l'expansion des entreprises privées dans l'agglomération dakaroise. La plateforme veut atténuer ces contraintes puisqu'elle « vise particulièrement à offrir des zones d'activités et des infrastructures améliorées avec des services publics fiables et accessibles, un accès plus facile et amélioré aux marchés locaux et régionaux...⁹⁵ ». Elle cible dans sa phase initiale « les entreprises nationales industrielles et de services » présentes dans la capitale, notamment celles de la baie de Hann. Elle répond à ce niveau à une stratégie de déconcentration urbaine axée sur des infrastructures de soutien à la production susceptibles d'accroître la productivité et la valeur ajoutée des entreprises concernées. En outre, la plateforme accueillera « les nouvelles entreprises sénégalaises et l'investissement direct étranger ». Il s'agit à partir du redéploiement des activités industrielles et commerciales dans l'espace régional dakarois, voire au-delà de favoriser un contexte à la

⁹¹ MUAT, DUA/AGETIP, Appel d'offres pour la mise en œuvre de la ZAC de Diamniadio, sous-tranche n°1, étude d'impact environnementale, 2004, 56 p.

⁹² AMPMD, Rapport d'activité novembre 2005 - novembre 2006, 46 p.

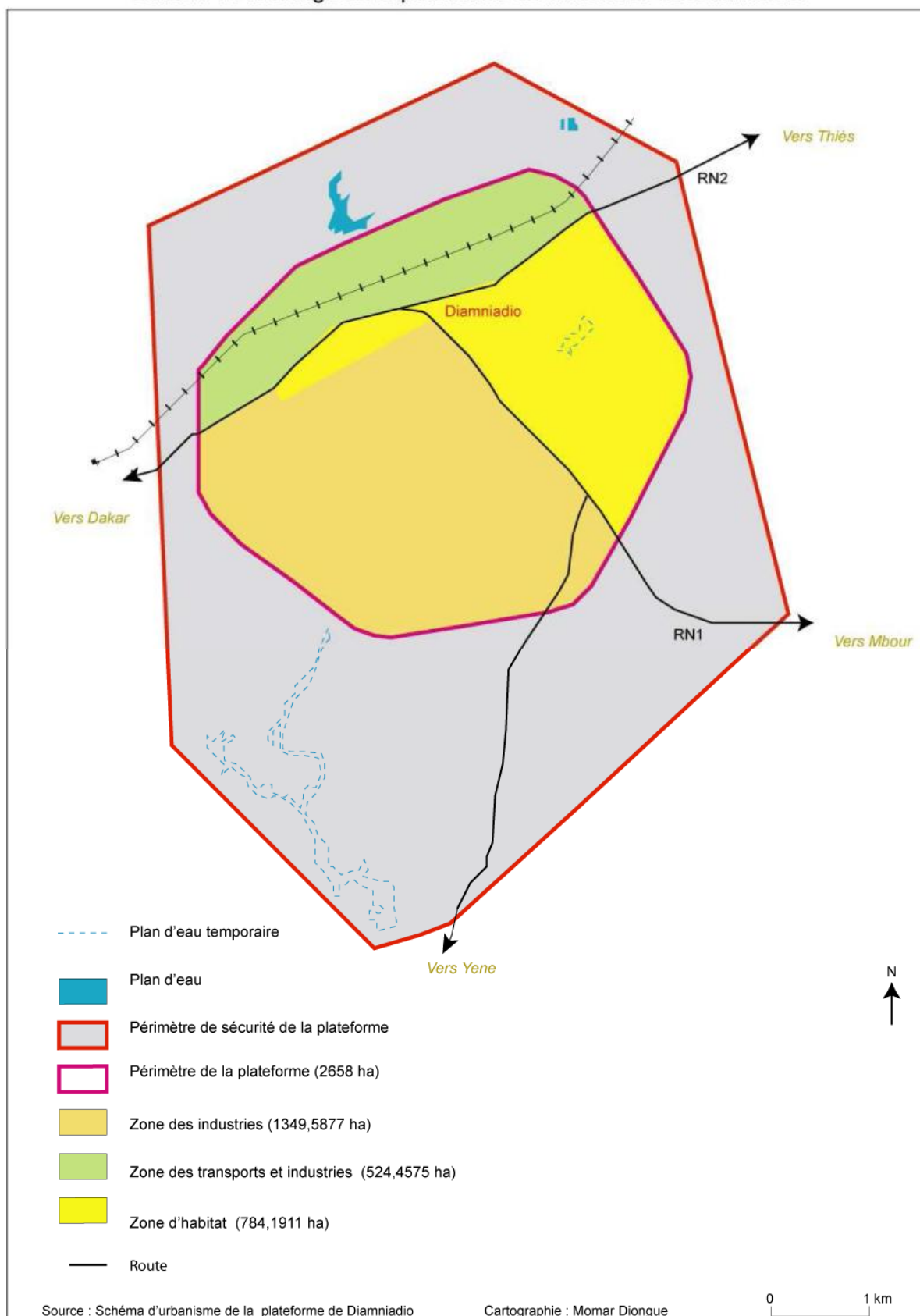
⁹³ AMPMD, Mémoire impacts économique, sur l'emploi et la pauvreté de la plateforme de Diamniadio, avril 2005

⁹⁴ La compétition inégale, le coût du crédit et son accès limité et le manque de fiabilité de l'alimentation électrique figurent en bonne place parmi les facteurs contraignants au développement des activités économiques

⁹⁵ AMPMD – MCC, Rapport principal du projet : étude de pré-faisabilité de la plateforme du Millénaire de Diamniadio, The Louis Berger Group INC, 30 avril 2007, p.113

fois propice aux initiatives entrepreneuriales nationales et attractif pour les investisseurs étrangers ((carte n°11). Cette stratégie vise l'accroissement des taux d'investissements et au renforcement de la compétitivité du système productif national.

Carte n°11 : Zonage de la plateforme du millénaire de Diamniadio



La plateforme de Diamniadio est un projet ambitieux qui marque les ambitions du

gouvernement du Sénégal de l'alternance d'inscrire son pays dans une dynamique de croissance économique accélérée par l'aménagement d'infrastructures d'appui à la production. L'organisation de l'espace autour de Diamniadio constitue un enjeu national compte tenu du rôle que l'État veut lui conférer. Le pouvoir central a mis en place un cadre institutionnel de mise en œuvre de la plateforme avec la création d'une agence.

- L'AMPMD, l'Agence pour la Mise en œuvre de la Plateforme du Millénaire de Diamniadio

Une cellule de Mise en œuvre du Projet de la Plateforme du Millénaire de Diamniadio est créée par l'arrêté n°001169 du 09 mars 2005 avec pour mission principale de « diligenter dans les meilleurs délais la finalisation de la signature de l'accord de financement avec le MCC ». Un peu plus de deux mois plus tard, le décret n°2005-487 du 26 mai 2005 a installé l'AMPMD, l'Agence de mise en œuvre de la Plateforme du Millénaire de Diamniadio. Le décret n°2006-244 du 17 mars 2006 stipule dans son article 3 que l'AMPMD « est chargée de la réalisation, de la coordination et du contrôle de l'ensemble des opérations de planification et d'aménagement de la zone ». Cette structure, chargée du pilotage de la réalisation de la plateforme de Diamniadio, est placée sous l'autorité du Premier Ministre. Avant la création de l'AMPMD, c'est le MUAT (Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire) qui pilotait le projet. Au niveau départemental, est mis en place un CLSP (Comité Local chargé du Suivi du Projet de Diamniadio) présidé par le préfet de Rufisque. Siègent dans ce comité les collectivités locales, les services techniques départementaux (Cadastré, Domaine, Urbanisme, Développement rural, Développement social, Hygiène), la population - à travers les organisations communautaires de base, la société civile, etc.- et la presse locale. Ce comité, interface entre les acteurs du département et l'AMPMD, vise à faciliter le processus d'appropriation du projet par la sensibilisation, l'information de la population sur la plateforme, le recueil de leurs préoccupations pour y trouver des solutions, surveiller et prévenir l'occupation irrégulière du périmètre du projet.

La réalisation de la plateforme repose essentiellement sur l'espoir d'un financement du MCC. Ce choix de pilotage par l'agence inscrit le processus de mise en œuvre du projet dans une autre logique, celle de satisfaction des conditionnalités pour arriver à la signature d'un accord de financement.

- La mise en œuvre de la plateforme ou le processus de satisfaction des conditionnalités

La plateforme de Diamniadio est un projet sous conditionnalité dans la mesure où ses possibilités de réalisation sont fonction de la capacité des Autorités Sénégalaises à répondre aux exigences de financements du MCC, ce qui le rend aléatoire, incertain. L'obtention de ce financement est soumise à des principes auxquels la plateforme doit répondre. La rentabilité financière et sociale en est un. Le projet doit être non seulement rentable financièrement, mais également avoir un impact social positif sur la vie des populations concernées de manière directe et/ou indirecte. La gestion de la plateforme doit également relever du privé. Les financements du MCC doivent être exécutés sur une période de 5 ans.

Pour le financement de la plateforme de Diamniadio, sont retenus trois volets sur lesquels le MCC devrait orienter son financement. Le premier porte sur l'aménagement des infrastructures (primaires et secondaires) du réseau routier et des services de base tels que l'eau potable, l'électricité, les télécommunications, le drainage, l'assainissement et le traitement des eaux usées, le système de collecte et de traitement des déchets solides et les infrastructures de sécurité. Le second a trait à l'appui institutionnel. Le troisième volet consiste à la mise en place d'une facilité de financement destiné aux investisseurs. Ce financement devrait ainsi aider à catalyser une croissance supplémentaire. Cependant, l'élaboration d'un cadre propice à la levée des financements du MCC nécessite un travail

d'expertise et un dispositif de pilotage de la plateforme pour arguer de sa viabilité financière, sociale et environnementale.

Les études de préfaisabilité de la plateforme sont principalement réalisées par des cabinets et des consultants des États-Unis. C'est le MCC qui a choisi les bureaux d'études. L'étude sur la demande est réalisée par le cabinet américain (QED) et un consultant Sénégalais de décembre 2005 à janvier 2006. L'étude de préfaisabilité technique de la plateforme est produite par « *The Louis Berger Group Inc.* », un autre bureau d'étude américain. En l'espace de 5 mois, d'avril 2006 à août 2006, ce bureau d'étude a déposé le rapport final du schéma d'urbanisme de la plateforme. L'ARD a par contre réalisé les études socioéconomiques et foncières. Le projet est déclaré d'utilité publique par le décret n°2006-244 du 17 mars 2006, lequel a prescrit l'immatriculation au nom de l'État des terrains du domaine national sis dans un périmètre de 2640 hectares du périmètre autour du carrefour Diamniadio. En septembre 2006, le schéma d'urbanisme de la plateforme est approuvé par un conseil interministériel. Un consultant américain (A&E) a procédé à l'évaluation de préfaisabilité et des études d'ingénierie financière des travaux avec un phasage des exécutions. Ainsi, l'essentiel du montant du financement des études a plutôt servi au fonctionnement de cabinets et de bureaux d'études américains. Ces études ont attesté de la rentabilité financière du projet susceptible d'avoir un impact positif sur la croissance du PIB national.

L'analyse financière de la plateforme, qui figure dans l'étude de préfaisabilité, s'est limitée à la réalisation et à l'offre de terrain à bâtir. Cette étude préconise la réalisation des 1605 hectares à usage industriel et commercial que la plateforme va mettre à la disposition des investisseurs en deux phases. La première étalée sur 5 ans porte sur 886 hectares tandis que la seconde d'une durée de 10 ans verra la réalisation des 719 hectares restants. Le coût de l'infrastructure primaire est évalué à 629 millions de dollars américains alors que le montant de celle secondaire est de l'ordre de 207 millions de dollars américains. Trois sources potentielles de financements sont dégagées pour financer la plateforme de Diamniadio, les fonds du MCC, les fonds privés, notamment ceux du promoteur privé gestionnaire, et des banques commerciales.

En se fiant seulement aux effets des nouvelles entreprises installées dans la plateforme en question sur le PIB national, l'analyse économique de l'étude de préfaisabilité en se basant sur un scénario raisonnable sans multiplicateur, c'est-à-dire des niveaux fixes de productivité pour chaque entreprise dans le temps, révèle que « la plateforme aura participé directement pour 5 % à l'accroissement économique total⁹⁶ » sur une période de 20 ans. La plateforme à partir de ce scénario « créera directement des activités économiques complémentaires équivalentes à la formation de 800 nouvelles entreprises sur une période de 20 ans⁹⁷ ». Ce chiffre serait de 535 entreprises dans le scénario conservateur sans la plateforme et 2448 dans celui agressif sans multiplicateur soit une augmentation du PIB de 11.3 %.

La plateforme aura un impact non négligeable sur la croissance économique sénégalaise surtout sur le moyen et le long terme d'après cette étude. En se basant sur une hypothèse moyenne, l'analyse économique avance « qu'après 5 ans la plateforme accueillera 656 entreprises réparties sur 448 hectares et employant 23 112 personnes. Après 20 ans, 2 039 entreprises seront installées sur la plateforme, réparties sur 1 430 hectares et employant 74 350 employés⁹⁸ ». Ce qui fera de Diamniadio un véritable pôle économique. Quant à ses effets sur les populations concernées directement et/ou indirectement, l'analyse globale

⁹⁶ Rapport principal étude de préfaisabilité de la plateforme du Millénaire de Diamniadio, AMPMD – MCC, The Louis Berger Group, INC. 30 avril 2007, p.124

⁹⁷ Idem., p. 117

⁹⁸ Rapport de présentation du schéma d'urbanisme de Diamniadio, Volume 1, Version finale, août 2006, The Louis Berger, INC., 48 p

conclut sur des effets positifs tout en mettant en garde contre certains risques.

L'étude⁹⁹ réalisée conjointement par l'agence de la plateforme et la Cellule de Suivi des Programmes de Lutte contre la Pauvreté (CSPLP/MEF) conclut sur des impacts positifs du projet sur la pauvreté à travers l'emploi, les prix et l'accès aux services. Sur le court terme le recours à une haute intensité de main-d'œuvre dans les travaux d'aménagement pourrait favoriser l'emploi. Cependant, ceci ne garantit pas l'accès à l'emploi à certains groupes comme les femmes, voire les actifs masculins résidants dans la zone. L'accès à un emploi formel sur le moyen et le long terme est certes souhaitable pour les populations périurbaines mais ceci est loin d'être mécanique également d'autant plus qu'en matière de qualification elles risquent d'être disqualifiées sur ce plan. La possibilité de développer des activités informelles à court et moyen terme pour les populations pauvres est également liée à la structure économique locale et aux possibilités qui leur sont offertes. Le recul de l'agriculture pourrait réduire le commerce informel des fruits et légumes. Tout dépendra des équipements marchands dont disposera cette ville et de la place qui sera réservée aux acteurs économiques locaux. La perte de ressources suite aux déséquilibres liés aux déplacements des populations constitue un facteur potentiel d'exclusion. L'effet d'appel migratoire de ce type de projet, avec le risque d'un accroissement démographique peut causer de sérieux problèmes de gestion urbaine et de concentration de populations vulnérables qui risquent de ne pas tirer son épingle du jeu face à la spéculation foncière et immobilière qu'elle soit privée ou non. Les collectivités locales seraient-elles en mesure de répondre aux défis gestionnaires de ce type de projets que ce soit de manière individuelle et/ou dans le cadre d'une intercommunalité. Elles risquent également d'être exclues dans le cadre d'un partenariat public-privé qui se focalise juste sur le périmètre du projet sans se soucier de ce qui se passe autour. Les actifs des unités industrielles de Dakar qui seront délocalisées risquent de connaître un chômage technique. Bref autant d'enjeux et de risques qui dépendent pour une large part du système de pilotage du projet, de la volonté politique affichée et de l'implication des acteurs concernés de manière directe ou indirecte par le projet.

Si les études ont jugé le projet rentable et ses effets sur la pauvreté positifs non sans risques, le Président de la République a décidé du jour au lendemain d'annuler la plateforme en avançant comme prétexte qu'il s'agit d'un projet « dont on ne connaît ni les tenants ni les aboutissants », et qu'il compare à un serpent de mer. Certes le Président était pressé et que les changements de Directeurs à la tête de l'Agence de la plateforme sont révélateurs de l'incapacité de celle-ci à piloter à temps le projet. Le choix final d'un statisticien à la tête de l'AMPMD témoigne de ce processus de satisfaction des conditionnalités où l'accent est mis plus sur le montage financier du projet que sur les enjeux gestionnaire et d'aménagement de l'espace concerné. Des lenteurs administratives sont observées dans l'exécution du projet conformément au calendrier établi. De plus, le projet était mal accueilli au niveau local par certaines collectivités locales et une part de la population. La plateforme en tant que projet, bien qu'elle ne soit pas menée à son terme, a eu des effets considérables sur le périurbain dakarais, voire au niveau départemental. Les relations entre les collectivités locales, entre celles-ci et le pouvoir central, et entre ce dernier et les populations sont problématiques. Des populations se sont opposées à la plateforme. Des oppositions qui révèlent des enjeux fonciers autour des terroirs et des stratégies de territorialisation à différentes échelles et à dimensions multiples. La plateforme de Diamniadio soulève la question de la gouvernance de ce type de projet. C'est dans la troisième partie que ces questions seront évoquées d'autant plus que l'intervention de l'État dans le périurbain dakarais s'inscrit dans une logique concurrente à celle des acteurs de la décentralisation.

⁹⁹ AMPDM et CSPLP/MEF, Analyse préalable de l'impact de la plateforme sur la pauvreté, Rapport final, 16 mai 2007, Tome 1, 49 p

La question d'actualité est celle de l'avenir réservé à Diamniadio avec l'annulation de la plateforme. Il s'agit plutôt d'un retour à la case de départ, au projet de ville. Après presque 10 ans d'efforts de production d'études et de documents de planification du développement socioéconomique et spatial de Diamniadio, l'annulation de la plateforme a ramené les initiatives à la case de départ, c'est-à-dire aux principes généraux du PUD de 2000 corrigé un peu par celui de 2005. Seuls certains projets inscrits dans le PUD de 2000 connaissent des avancées notoires bien qu'étant dans le périmètre de la plateforme puisque leur gestion ne relevait pas des compétences de l'agence de la plateforme. La zone industrielle réservée aux petites et moyennes entreprises et le centre de production artisanal sont les deux projets où l'on constate des débuts d'aménagement des sites sinon pour tout le reste, les réalisations se font attendre. Ce sont sur ces deux projets que nous allons à présent nous appuyer. La zone industrielle est pilotée par l'Agence pour la Promotion des Sites Industrielles (APROSI) et le Centre Artisanal par la Direction de l'Artisanat.

La production foncière et immobilière industrielle périurbaine : cas du site de l'APROSI

La création de l'APROSI - par le décret n°2002-981 du 07 octobre 2002 - s'inscrit dans la Politique de Redéploiement Industriel (PRI) - horizon 2002-2012 - qui vise à doter le Sénégal « d'une industrie moderne, dynamique et compétitive, capable à la fois de satisfaire le marché local et d'accéder aux marchés extérieurs ». Ce qui passe par la mise à niveau du secteur industriel et la promotion d'un développement industriel endogène par la valorisation optimale des ressources nationales.

Fonctionnelle depuis juillet 2003, l'APROSI a entre autres mission l'identification, l'acquisition et la constitution de réserves de terrains pour des aménagements fonciers et/ou la promotion d'espaces bâtis destinés à accueillir des unités industrielles. La gestion de ces sites par la cession ou la location à usage industriel doit s'accompagner par le développement d'une offre de services destinée aux industriels. Il s'agit d'aménager un environnement favorable au déploiement des investissements privés productifs. Toutefois, les moyens de l'APROSI ne sont pas à la hauteur des missions qui lui sont attribuées.

- L'APROSI : des moyens très en deçà des ambitions affichées

Une dotation budgétaire annuelle allouée par l'État, des ressources provenant de partenaires du développement, les redevances versées par les bénéficiaires en contrepartie des services et prestations fournis par l'agence, les produits de vente ou de location des terrains industriels et les produits de placement de fonds disponibles constituent les principales sources de recettes de l'APROSI. L'APROSI ne dispose en réalité que d'un budget de fonctionnement arrêté à 180 millions de francs Cfa pour l'année 2008. Elle ne bénéficie pas de régime fiscal et n'était pas inscrite dans le budget d'investissement consolidé de 2008. Pour aménager ses sites industriels, l'APROSI compte sur des partenaires extérieurs et/ou locaux. Elle avait réussi à nouer un partenariat avec les Malaisiens pour la réalisation de 600 bâtiments industriels. Toutefois, ce partenariat est presque rompu. L'APROSI¹⁰⁰ compte presque exclusivement sur les partenaires locaux, c'est-à-dire les industriels, pour viabiliser son site de Diamniadio. Il finance celui-ci à partir des avances (50 %) des industriels acquéreurs de bâtiments ou de terrains dans son site. Ce qui retarde la livraison de l'offre foncière et immobilière aux industriels.

¹⁰⁰ L'APROSI est en concurrence avec l'APIX – Agence pour la Promotion des Investissements et des Grands Travaux – placée sous l'autorité de la Présidence de la République.

- L'offre foncière et immobilière industrielle à Diamniadio

L'APROSI aménage à Diamniadio sur un site de 92 hectares sur le domaine national immatriculé au nom de l'État - TF 3631/R de 43.31 ha et 3653/R de 48.07 ha- une zone industrielle destinée aux petites et moyennes entreprises, née de la fusion entre le parc industriel taïwanais¹⁰¹ et le projet de SODIDA II¹⁰². L'aménagement de cette zone industrielle repose sur la réalisation de deux cents soixante dix (270) bâtiments de différents modules en structure d'acier préfabriqué sur une superficie de 25 hectares. Ils seront affectés sous forme de location-vente. Les 67 hectares restants seront aménagés sous forme de terrains viabilisés et cédés aux industriels. Ce projet est en cours d'exécution depuis le 2 mai 2004. Le premier lot de 15 bâtiments industriels est disponible.

Photo 30 : Bâtiments industriels de la zone de l'APROSI à Diamniadio



Le prix du m² d'un terrain viabilisé est cédé à 15 000 francs Cfa pour des unités industrielles d'une superficie comprise entre 900 et 1200 m² soit entre 13.5 et 18 millions de francs Cfa. Pour les bâtiments, l'offre porte sur des unités de 100, 200, 300 et 600 m² dont la moitié sert de cour. Leur prix, terrain nu compris, est respectivement de 21, de 27.6, de 41.4 et 82.8 millions de francs Cfa. Actuellement seule la première tranche de la zone industrielle qui porte sur 44 hectares est en cours d'aménagement. Pour accéder à cette offre, l'entreprise doit être une PME¹⁰³ agréée par l'APROSI ou l'APIX SA.

Concernant la commercialisation des unités industrielles, les PME jugent le coût du m² élevé. D'après la responsable de la commercialisation, du marketing et de la communication de l'APROSI, les 15 bâtiments industriels préfabriqués n'ont pas répondu aux attentes des entrepreneurs sénégalais. « Nous avons pris deux ans pour les vendre. Nous avons vendu que du terrain. Seuls deux investisseurs nationaux se sont engagés dans l'achat de ces bâtiments. Le reste ce sont des Occidentaux ». La lenteur à écouler cette offre a conduit à l'arrêt des bâtiments au profit des aménagements fonciers à usage industriel. En juin 2008, la première tranche est entièrement commercialisée. Cependant les réseaux – d'eau, d'électricité,

¹⁰¹ Le virage diplomatique de la République du Sénégal en faveur de la République populaire de Chine a conduit à l'arrêt de ce projet avec le départ des Taïwanais qui comptaient investir 2 millions de dollars américains sur ce projet à Diamniadio

¹⁰² La Société des Domaines Industriels de Dakar, SODIDA, a décidé d'aménager un second domaine industriel à Diamniadio. Elle est dissoute en 2003. C'est l'APROSI qui gère le domaine industriel de Dakar et celui de Diamniadio

¹⁰³ Le décret n°2004-627 a fixé les modalités d'application de la loi n°2004-06 du 6 février 2007 portant Code des Investissements et définit les PME comme une entreprise disposant d'un programme d'investissement dont le montant hors TVA est compris entre 15 et 100 millions de francs Cfa avec un effectif permanent de 3 à 50 salariés et qui tient une comptabilité conforme aux dispositions comptables OHADA/SYSCOA.

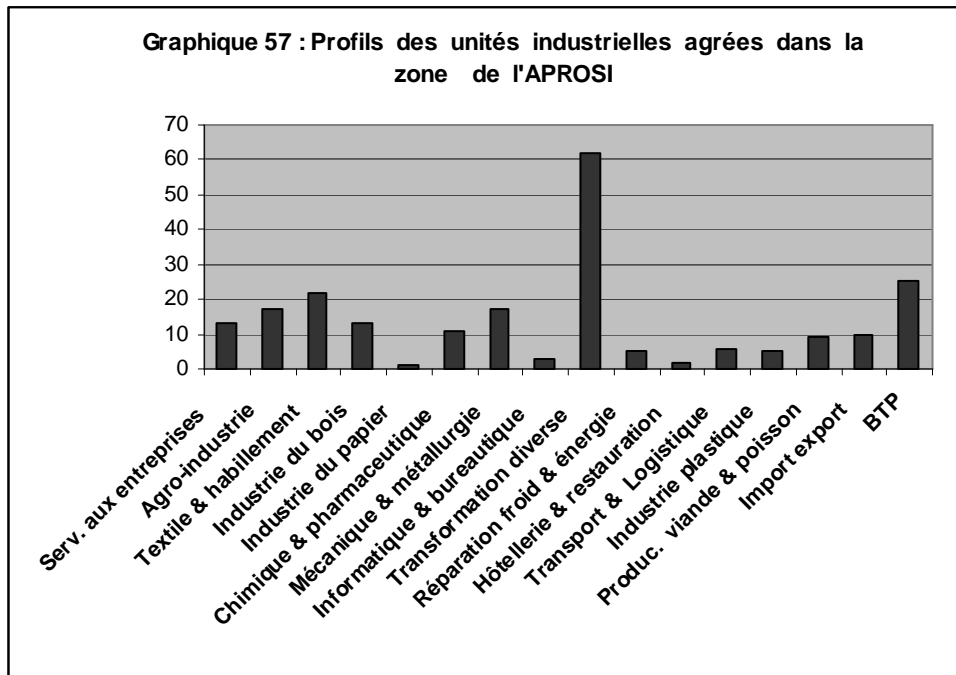
d'assainissement – ne sont pas en phase d'aménagement. Seule la voie d'accès au site est en cours de réalisation en 2009.

Pour la gestion de la zone industrielle de Diamniadio, l'APROSI privilégie la gestion privée en incitant les entreprises du site à être actionnaires de la société. Ce qui n'est pas gagné d'avance de même qu'il y a une lenteur dans l'exécution de ce projet qui est due à des facteurs internes à l'APROSI ; de faibles ressources financières qui ne sont pas à la hauteur des ambitions affichées ; l'aménagement et la gestion de site industriel et leur réhabilitation sur l'ensemble du territoire national. L'aménagement de la zone industrielle de Diamniadio est ainsi fonction du rythme d'écoulement de la commercialisation de l'offre et de la capacité de l'APROSI à intéresser des partenaires étrangers et locaux. La stratégie de l'APROSI se résume actuellement à ceci : vendre d'abord pour ensuite aménager. Ce qui constitue un handicap pour les investisseurs qui doivent faire preuve de patience et ne contribuent pas à l'accélération du rythme de développement industriel au niveau national. La lenteur de l'immatriculation du site est également évoquée, 8 ans pour avoir le titre foncier privé. Quel est le profil des unités industrielles qui comptent s'implanter à Diamniadio ?

- Profil par branche d'activité des futures unités industrielles du site de Diamniadio

Les entreprises qui ont entrepris des démarches pour s'implanter dans la zone industrielle d'APROSI de Diamniadio sont au nombre de 250¹⁰⁴ en juillet 2008. Parmi celles-ci 70 ont déjà acquis un terrain dans le domaine industriel de Diamniadio. En s'appuyant sur ces données le profil par branche d'activité de la future zone industrielle de Diamniadio en cours d'aménagement par l'APROSI pourrait s'approcher à ceci (graphique 54) : une production industrielle où la transformation de produits alimentaires (transformation de fruits et légumes, de viande et de poisson et de produits divers destinés à l'alimentation autour de la sucrerie, etc.) occupe la première place, soit 40 % des unités. C'est-à-dire une industrie centrée sur la demande du marché local. Puis, les BTP – 11 % des unités - et l'industrie du textile et de l'habillement (10 %). Ensuite, l'industrie autour de la métallurgie et de la mécanique (7.7 %) (la fabrication de machine, d'équipements et d'appareils électriques), des produits chimiques et pharmaceutiques, du bois, du papier et des plastiques. Enfin, les services aux entreprises, la logistique, l'informatique et la bureautique, l'hôtellerie et la restauration et le commerce.

¹⁰⁴ Cependant dans le graphique nous nous limiterons aux 221 entreprises dont la branche d'activité et le nombre de création sont fournis. Ces données proviennent de l'APROSI



En septembre 2009, une seule unité industrielle spécialisée dans la fabrication de sauts de poubelle, est en activité dans la zone industrielle de l'APROSI à Diamniadio. La concurrence que se livrent l'APROSI et l'APIX Sa, David contre Goliath, chargée d'aménager la zone économique spéciale intégrée de Dakar, risque de changer la donne. Néanmoins, la zone industrielle de l'APROSI présente l'avantage d'entrer dans sa phase d'exécution. Ce qui n'est pas le cas pour la ZESI de l'APIX Sa. La zone de production artisanale de Diamniadio n'a pas connu une réelle avancée.

La zone de production artisanale de Diamniadio

Il n'existe dans la région de Dakar que trois villages artisanaux qui sont plus des zones d'exposition que de production artisanale. L'artisanat n'était pas intégré dans la planification spatiale que ce soit dans l'urbanisme opérationnel, notamment les lotissements à usage d'habitation ou autres, les ZAC et les plans d'urbanisme de détails. Ce qui explique sa dissémination dans l'espace urbain, là où il trouve un emplacement qui lui convient. Ce n'est que dans le plan d'urbanisme de détail de Diamniadio qu'est réservé un espace dédié à la production artisanale. Est-ce due à la spécificité de Diamniadio en tant que zone de déconcentration urbaine de Dakar ou bien s'agit-il d'une rupture dans la planification des villes sénégalaises où l'artisanat est dorénavant pris en compte. Est-ce que cette expérience sera développée par exemple dans l'aménagement des ZAC ? Diamniadio est pionnière dans ce domaine. Se pose alors le pilotage et l'aménagement de cette zone de production artisanale et la question des unités artisanales à implanter à Diamniadio qui compte également de nombreux artisans ?

- Une zone de production artisanale : une première étape vers la modernisation des unités ?

Dans la lettre de Politique de développement de l'artisanat de juillet 2006, « une participation accrue du secteur dans le développement économique et social du pays » est l'objectif principal fixé. L'aménagement d'espaces appropriés destinés aux unités artisanales apparaît pour l'administration centrale comme un préalable au développement de ce secteur et à la modernisation des unités. Ces dernières sont les plus exposées à des déguerpissements particulièrement au niveau de l'agglomération dakaroise. L'aménagement de sites de production artisanale est un des volets de la politique de développement de ce secteur. Ce qui

est un moyen de promotion de ce secteur ne serait-ce que par le fait qu'elle favorise un ancrage spatial plus durable des unités. Ce facteur peut contribuer à accroître l'image et la sécurité des unités. Les conditions d'installation et l'environnement de travail (physique et institutionnel) apparaissent comme une étape vers la modernisation des unités. Les attentes sont la sécurisation des unités, leur modernisation, la professionnalisation des artisans et l'innovation dans un environnement institutionnel plus favorable pour des services et une production de qualité et compétitive sur les marchés national et mondial. Il s'agit pour le Directeur de l'Artisanat « de leur permettre de se développer, de devenir des industries ». C'est dans ce cadre que s'inscrit la zone de production artisanale de Diamniadio. La question est de savoir quelles unités la zone artisanale de Diamniadio va t'elle accueillir ?

- Une zone artisanale pour soulager l'agglomération dakaroise

L'aménagement de la zone artisanale de Diamniadio quoique inscrite dans une politique de développement de ce secteur vise avant tout à déconcentrer certaines unités localisées dans l'agglomération dakaroise. Ce sont les unités artisanales localisées à Reubeuss et à Colobane qui seront délocalisées à Diamniadio. Il s'agit des filières jugées encombrantes comme la fonderie et la mécanique automobile. Les problèmes d'espace qui sévissent dans l'agglomération dakaroise conjugués aux risques d'insalubrité propres à ce type d'unités rendent la cohabitation de moins en moins aisée de ces activités artisanales avec d'autres usages de l'espace principalement dans la ville de Dakar.

La zone de production artisanale couvre une superficie de 35 hectares. Le terrassement et la clôture du site sont presque achevés. Le Direction de l'Artisanat pilote le projet. Bien que disposant de peu de moyens pour réaliser ce projet, elle a d'abord adopté une stratégie d'appropriation du site en entamant sa clôture et son terrassement pour dissuader toute velléité d'occupation d'autant plus que ce n'est pas souvent que l'on met à sa disposition un espace consacré à l'activité artisanale. Ce projet suit son cours mais une pause est marquée « en attendant d'y voir plus clair ¹⁰⁵ », surtout pour des lendemains meilleurs en matière de financement.

Cependant, le fait que « l'artisanat local ne rentre pas dans le cadre de ce centre ¹⁰⁶ » réduit la portée de cette initiative surtout quant on veut développer l'artisanat dans sa globalité. Certes se pose à Diamniadio plus un problème de volonté politique locale et d'organisation des artisans que d'espace. Vu sous cet angle, l'artisanat local n'est pas prioritaire et sa situation est de loin moins préoccupante que celle des unités artisanales de Reubeuss et de Colobane. Mais si l'on se place dans la politique de développement sectoriel de l'artisanat, laisser les unités locales à la périphérie de la zone de production artisanale, aura comme effet de laisser se reproduire les mêmes problèmes qui sévissent à Dakar et qu'un jour ou l'autre il faudra s'en occuper. Ceci pose la question des relations entre les collectivités locales et l'administration centrale dans la réalisation de ce type de projet.

Mis à part les zones artisanale et industrielle et l'Université du Futur Africain au Nord de la commune, dont les travaux sont bien avancés avant d'être stoppés, rien de concret dans les projets étatiques à Diamniadio. Les idées de projet pour cette localité ne manquent pas. L'on s'oriente maintenant vers les fonctions universitaires alors que concrètement sur le terrain c'est l'activité industrielle qui s'installe. Parmi les nouveaux projets figurent un collège régional universitaire et la formation supérieure autour de l'agro-industrie, le BTP, l'hôtellerie et le tourisme. Bref une seconde gamme de projets qui s'articule autour d'une fonction de

¹⁰⁵ Propos du Chef de la Division des études et du suivi des programmes au niveau de la Direction de l'Artisanat

¹⁰⁶ Propos du Directeur de l'Artisanat suite à l'entretien qu'il nous a accordé le 9 juin 2008

pôle universitaire.

Photo 31 : Les travaux de construction de l'Université du Futur Africain



Si l'État du Sénégal est clair dans son objectif de vouloir développer un pôle économique dans le périurbain dakarois, voire au-delà, il entretient par contre l'ambiguïté quant au contenu de celui-ci, aux modalités de sa réalisation et à sa localisation. Du carrefour de Diamniadio où l'État a envisagé d'aménager en premier lieu une ville et ensuite une plateforme, l'on est passé à une zone économique spéciale intégrée à cheval sur les régions de Dakar – communauté rurale de Yene - et de Thiès. Bientôt dix ans seront écoulés depuis l'annonce du projet de ville sans que l'on sache l'avenir réservé à Diamniadio de même que les réalisations ne sont pas jusqu'ici à la hauteur des attentes. La fonction de production notamment industrielle serait-elle en train de s'orienter progressivement vers Yene et Ndiass avec la zone économique spéciale intégrée ?

La DISEZ: un nouveau projet d'envergure entre Yene et Ndiass

Avant l'annulation de la plateforme de Diamniadio en 2007, l'État du Sénégal avait déjà ficelé un nouveau projet d'une envergure semblable. Il s'agit de la Zone Économique Spéciale Intégrée de Dakar (DISEZ ou ZESI). La loi n°2007-16 du 19 février 2007 a créé la DISEZ, désigné la « Haute Autorité » de la zone, délimité le périmètre de la zone en y établissant trois zones qui correspondent chacune à un régime fiscal et les modalités d'extension de celles-ci, les devoirs et les obligations des futures entreprises de la zone et les exonérations dont elles peuvent bénéficier, soit toutes les règles de fonctionnement de la zone.

Dans cette loi, il est avancé que « la Zone économique spéciale intégrée est conçue pour favoriser l'émergence d'un environnement d'excellence pour l'entreprise, incluant une fiscalité incitative et égalitaire entre investisseurs nationaux et étrangers, des infrastructures de qualité, une régulation, une administration et une gestion opérationnelle répondant aux meilleurs standards internationaux ». Le but est de positionner le Sénégal comme pôle privilégié pour les investisseurs permettant d'accélérer son développement économique, d'augmenter son niveau de vie, de développer les opportunités d'emploi et de réduire la pauvreté ». L'objectif reste le même que celui affiché dans l'ex-plateforme. C'est l'appellation, la localisation du projet, le gestionnaire, le bailleur potentiel, le zonage et les régimes de fiscalités appliqués qui changent.

La Haute Autorité est l'APIX transformée en une Société Anonyme à participation publique majoritaire pour répondre aux exigences de ce projet. Elle est déléguée du Président de la République dans la Zone, représentant du Premier Ministre et de tous les Ministres et est aussi le préfet des circonscriptions urbaines de la Zone. Attirer les investisseurs, encourager la concurrence, développer un environnement des affaires et une qualité de vie, sauvegarder la santé publique, assurer une délimitation rationnelle de la zone, administrer la zone à travers un guichet sont entre autres les missions de l'APIX Sa. Pour les atteindre, l'APIX Sa a les

pouvoirs de dénommer, d'administrer, de gérer, de développer et de déléguer, totalement ou en partie ses pouvoirs, à des tierces personnes, de délivrer tous les agréments à toutes les entreprises de la zone, de conclure des protocoles d'accords, de réguler les entreprises de la zone, c'est-à-dire toute une panoplie de pouvoirs relatifs à ses missions.

- Un projet à cheval sur deux régions

La DISEZ est à cheval sur les régions de Dakar et de Thiès (carte 12). Le décret n°2007-469 du 29 mars 2007 a délimité le périmètre de 10 000 hectares environ de la ZESI en prescrivant l'immatriculation nom de l'État les dépendances du Domaine national de cette assiette foncière « située entre la Plateforme du Millénaire de Diamniadio, la Route nationale n 1, l'Aéroport « Blaise Diagne », la route et le Village de Popenguine, l'Océan atlantique et la Route de Yenne Todd-Ndoukhoura Ouolof ». Dans la région de Dakar, elle couvre presque l'ensemble du périmètre de la communauté rurale de Yene. Seule la partie incluse dans l'ex-plateforme est laissée de côté. La DISEZ englobe ainsi presque tout l'espace compris entre le nouvel aéroport international Blaise Diagne en construction et la façade maritime.

La DISEZ comprend trois zones spécifiées en fonction de leur régime fiscal et varie en fonction de la proximité avec le futur aéroport international. Les zones A « est réputée hors du Territoire Douanier National ». Cette condition est valable pour la zone B. Mais la différence entre celles-ci réside dans le fait que la première peut être étendue à tout moment sur la zone C par l'APIX SA en cas de nécessité tandis que la seconde correspond aux « terrains situés à proximité des Ports ou Aéroports, incluant, entre autres, une surface désignée du Nouvel Aéroport International Blaise Diagne ». La zone C, ni la première ni la seconde, fait partie du Territoire Douanier National et est « exclusivement régie par le droit douanier national ». Les entreprises agréées dans les zones A et B sont éligibles à tous les avantages douaniers et fiscaux pour une période de 5 ans sauf celles ayant des activités bancaires et financières. L'exonération de paiement de tout impôt sur le revenu et du droit d'exportation en dehors du Territoire National de toutes sortes de marchandises, produits, matières premières, équipements, autres biens et services est accordée en cas d'admission en franchise de tout droit de douane et taxes fiscales, foncières et immobilières sur les terrains et immeubles possédés ou loués.... Au même titre que l'ex-plateforme, l'État du Sénégal compte sur les partenaires extérieurs pour réaliser la ZESI.

- DISEZ : un projet dépendant du bon vouloir d'un partenaire extérieur

La réalisation de la DISEZ dépend du bon vouloir d'un partenaire extérieur. Les Autorités Sénégalaises ont cette fois-ci misé sur l'Orient au lieu de l'Occident pour réaliser la DISEZ. Il s'agit de JAFZA Int., une filiale de Dubai Port World, promoteur du projet. « JAFZA réalisera les études préliminaires et techniques liées au projet. Il se chargera de l'aménagement du site qui lui est loué et de la construction de bureaux, entrepôts et autres bâtiments sur une partie des terrains viabilisés. Enfin JAFZA assurera le développement, la gestion et le management de la zone ainsi que sa promotion auprès de ses clients habituels¹⁰⁷ ». Ce projet sera réalisé en 4 phases sur une période d'environ 20 ans pour un coût total de 400 milliards de francs Cfa. La phase 1, d'un montant de 100 milliards de francs Cfa, porte sur 216 hectares sur un site de 716 hectares attenant à l'aéroport Blaise Diagne localisé dans la forêt classée de Diass dont une partie est déclassée, soit 650 hectares.

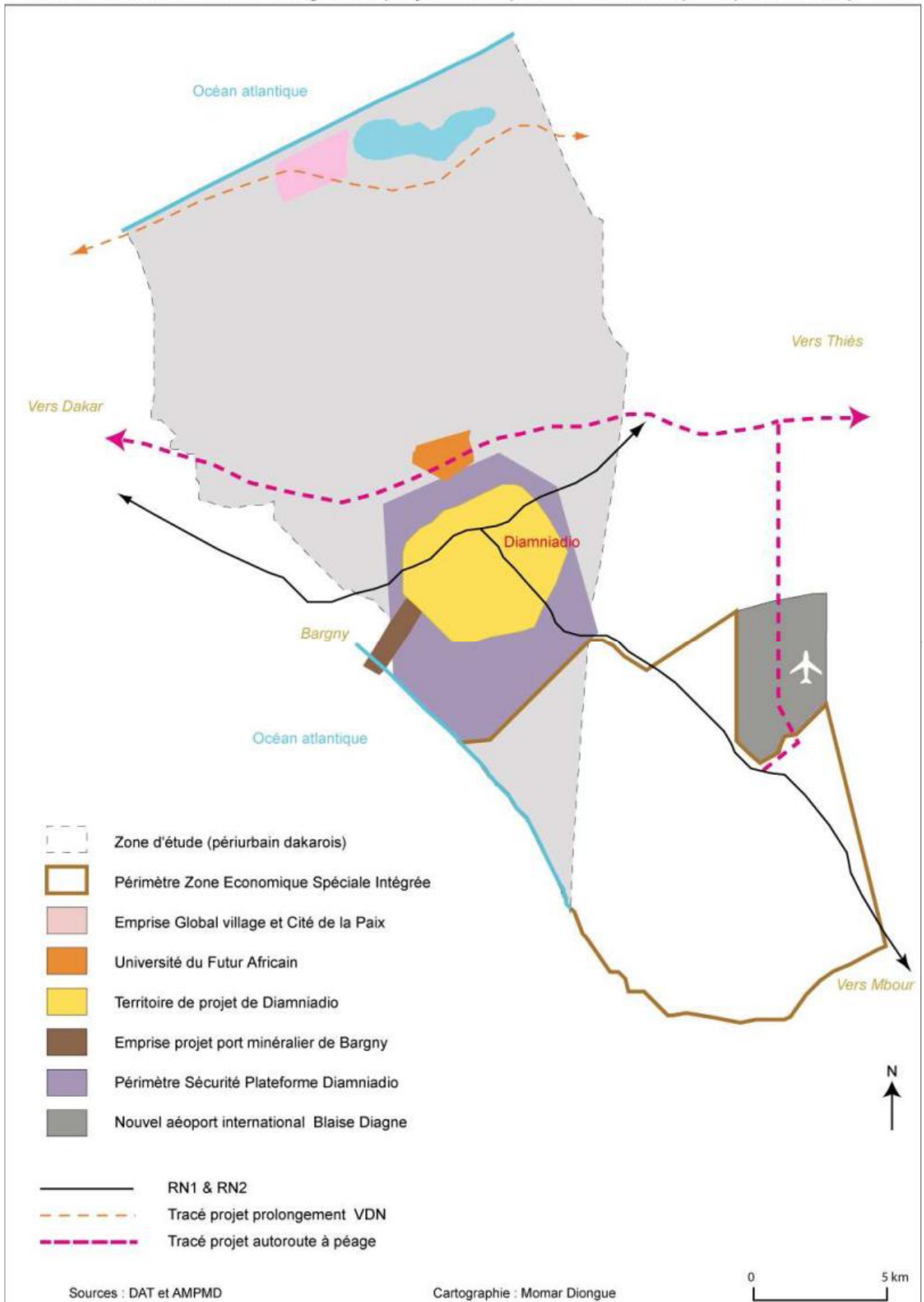
Ce projet qui vise à terme l'installation de 1000 entreprises, la création de 26 600 emplois directs à forte valeur ajoutée et de 100 000 emplois indirects, comporte une grande part d'incertitude, d'aléatoire, un facteur qu'accroît le contexte économique mondial

¹⁰⁷ APIX SA, Rapport d'activités 2008, 48 p

d'aujourd'hui. Sa réalisation soulèvera également de nombreux problèmes sociaux et politiques à gérer surtout à Yene.

C'est par le grand projet que l'État intervient dans la promotion de l'économie non agricole périurbaine. Beaucoup de temps, d'énergies et d'argent sont dépensés entre l'annonce de la plateforme, son annulation et l'ébauche d'un nouveau projet, DISEZ, dont l'horizon de réalisation reste plus qu'incertaine. Les réalisations ne sont pas encore à la hauteur des ambitions affichées et des attentes. Limité sur le plan financier, l'État du Sénégal ou le Président de la République ne cesse de lancer de grands projets en espérant réussir à drainer les capitaux privés internationaux, notamment les investissements directs étrangers. Une stratégie qui n'est pas encore très payante dans l'aménagement des espaces de production industrielle. La gouvernance de ces grands projets étatiques, leurs dimensions foncières et leurs implications territoriales se posent avec acuité. Nous le verrons dans la dernière partie de la thèse. D'autant plus que pendant que l'État cherche des partenaires financiers pour promouvoir les investissements productifs, la production foncière résidentielle continue de se développer à un rythme sans précédent dans le périurbain dakarais.

Carte n°12 : Périmètres des grands projets étatiques à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert



II. Acteurs et logiques de la production foncière et immobilière résidentielle

Quelles sont les enjeux, les logiques, les stratégies de la production foncière et immobilière résidentielle ? Quelle est la place des différents acteurs dans cette production foncière ?

A. Les acteurs de la production foncière et immobilière privée

La production foncière et immobilière capitaliste est le fait des promoteurs privés et des particuliers. Comment devient-on promoteur privé ? Quel est le cadre juridique régissant la promotion foncière et immobilière privée au Sénégal ? Quelle(s) logique(s) développe ce type d'acteurs ?

1. Cadre juridique de la promotion immobilière

Le cadre juridique de la promotion immobilière au Sénégal est constitué de la loi n°82-07 du 30 juin 1982 et des décrets n°82-731 du 22 septembre 1982, n°83-423 du 21 avril 1983 et n°83-764 du 21 juillet 1983. Cette loi portant sur les activités de promotion, de transaction et de gestion immobilière, d'étude et de conseil en organisation et en gestion d'entreprises, et de conseil juridique, a fixé les règles en vigueur en matière d'accès à la promotion et la gestion immobilière, les garanties financières des personnes physiques ou morales exerçant à titre professionnel une ou plusieurs de ces activités et les sanctions auxquelles elles sont soumises. Le décret n°82-731 du 22 septembre 1982 a défini l'activité de promotion immobilière, la procédure de demande de la carte professionnelle et le montant de la garantie financière. Le décret n°83-423 du 21 avril 1983 a précisé les conditions d'accès à la profession, les modalités de délivrance de la carte professionnelle et la garantie financière. Le décret n°83-764 du 21 juillet 1983 a fixé les conditions d'exercice de l'activité de promotion immobilière, défini la nature des garanties auxquelles le promoteur immobilier est soumis, les pouvoirs de celui-ci, ses devoirs et obligations et le contrôle de tutelle.

Au regard de ce cadre juridique, est promoteur immobilier la personne physique ou morale, titulaire de la carte professionnelle, qui prend l'initiative de réalisations immobilières, et assure la responsabilité de la coordination des opérations pour les études, le financement, l'exécution, le contrôle des travaux de construction et de viabilisation, et la mise à la disposition des usagers des programmes de construction à usage d'habitation ou de bureau. Cette définition institutionnelle met l'accent sur le promoteur, l'activité et l'objet de la promotion immobilière. Le promoteur, un professionnel de l'activité, est le décideur et le coordinateur du projet immobilier, mais aussi un prestataire de services auprès des usagers dans la mesure où l'objet de la promotion immobilière est la production de parcelles viabilisées et/ou de logements ou de bureau. L'activité de promotion immobilière repose sur le montage, la coordination et la réalisation d'opérations devant conduire à la production de l'objet, sa commercialisation, la gestion et l'entretien des équipements communs situés dans le programme. L'accès à la promotion immobilière requiert de ce fait des compétences professionnelles et des garanties préalables à l'obtention de la carte professionnelle, donc à l'exercice du métier de promoteur immobilier. Ce dernier doit être domicilié sur le territoire national et disposer d'un siège social ou d'un bureau spécialement aménagé pour l'exercice de sa profession et d'un personnel qualifié pour la gestion de ses activités. Compte tenu des risques inhérents à ce type d'activité, le promoteur doit présenter des garanties d'assurance, financière et technique.

Le cadre juridique posé, la question est de savoir comment, dans la pratique, devient-on

promoteur privé au Sénégal ? Quel est le(s) profil(s) des promoteurs privés présents dans le périurbain dakarois ? C'est à partir du contexte de création des sociétés immobilières présentes dans le triangle de Sangalkam, notamment la trajectoire professionnelle des propriétaires des capitaux de celles-ci, que nous allons y répondre à l'aide d'une typologie en lien avec le contexte périurbain surtout le foncier, l'origine du capital social et l'activité.

2 Typologie ou comment devient-on promoteur privé au Sénégal ?

Le promoteur privé nous intéresse en tant qu'acteur avec sa logique, ses modes d'intervention dans le périurbain de même que son programme est une activité parmi d'autres dont il faut mesurer l'impact sur cet espace. La typologie des promoteurs privés s'articule autour de trois éléments. Le promoteur privé est d'abord mis en relation au périurbain pour voir si la création de la société est liée ou non à ce contexte géographique. Ensuite l'origine du capital financier va nous permettre de savoir s'il s'agit d'une société à capital social détenu par des nationaux ou non. Enfin, l'activité est le troisième élément de caractérisation du promoteur privé. Parmi les 19 promoteurs privés qui ont au moins un programme dans le périurbain dakarois entre 2004 et 2009, 9 ont le plus retenu notre attention. C'est uniquement sur ces derniers que nous nous limitons dans tout ce qui suit.

2.1 Typologie par le contexte ou le foncier périurbain

Le périurbain est-il un contexte propice à la création de nouvelles sociétés privées de promotion immobilière ? Nous opérons une distinction entre les promoteurs privés dont la création ou l'exercice de l'activité de promotion s'inscrit dans le contexte périurbain d'une part, des promoteurs dont l'existence n'est pas liée à cette situation telle que nous la connaissons aujourd'hui. Le premier groupe est considéré comme celui des promoteurs privés par le foncier périurbain tandis que le second renvoie aux promoteurs privés hors contexte périurbain. L'accent sera mis sur les promoteurs privés par le foncier périurbain.

Promoteur privé par le foncier périurbain : une création opportune

L'utilisation de l'expression promoteur privé par le foncier périurbain ou foncier tout court s'explique par le fait que cette ressource a été déterminante dans la création de la société. La disponibilité du foncier et/ou la facilité d'y accéder a conduit à la création de la société de promotion immobilière. Il s'agit là de sociétés immobilières récentes dont l'existence et l'exercice de cette fonction s'inscrivent dans ce contexte périurbain.

Les promoteurs privés par le foncier périurbain sont de ce fait des créations opportunes dans la mesure où leur existence est liée à un besoin de rentabiliser un patrimoine foncier hérité, acquis ou auquel on accède plus facilement. Ainsi, le foncier est à la base de la création de ces sociétés, donc leur entrée dans la promotion immobilière. La disponibilité foncière a précédé la société immobilière et/ou l'acte de promotion. Le foncier périurbain est à ce titre un facteur d'émergence, de création de promoteurs privés puisque sa valorisation résidentielle a nécessité la création de sociétés immobilières et/ou favorisé l'orientation vers cette profession.

C'est suite à l'héritage d'une propriété foncière privée et au souhait du père défunt que ce bien reste entre les mains de la famille que la Société Anonyme Immobilière El Hadji Doudou Basse (SAI ELDB) a vu le jour en 2004. Un évènement familial, un décès avec tout ce qui s'en suit – l'héritage d'un patrimoine foncier auquel est attachée une dernière volonté - a été décisif dans la création de la SAI ELDB. La société porte le nom du père défunt. Le besoin de valoriser une propriété foncière privée acquise en 1997 a conduit le propriétaire à créer, en 2005, la Société Civile Immobilière Macana (SCI Macana) promoteur du programme Nouvel

Horizon immobilier à Keur Ndiaye Lô. La disponibilité d'une ressource, un verger de manguiers, dans un contexte de spéculation marqué par une hausse des valeurs foncières en raison d'une forte demande en logements dans l'agglomération dakaroise, a été une opportunité de monter ces sociétés immobilières. C'est le cas également pour d'autres sociétés immobilières présentes hors de notre zone d'études à Sangalkam. Une longue présence dans le village de Keur Ndiaye Lô en tant que résident et militant dans les mouvements associatifs des jeunes a permis à un comptable de créer une agence immobilière en mobilisant son réseau périurbain pour accéder au foncier et développer ses activités.

Toutefois, si la détention d'un patrimoine foncier ou la facilité d'accès peut favoriser l'entrée dans la promotion immobilière, elle n'est pas en soi suffisante pour créer une société immobilière ou réussir dans ce secteur. La disponibilité d'un patrimoine foncier n'ouvre la voie à la création d'une société de promotion immobilière privée que si elle est associée à un capital socioprofessionnel surtout lorsque le promoteur compte sur le système bancaire pour financer son programme. Rares sont les sociétés immobilières privées qui sont en mesure de financer leur programme. La combinaison de ces deux a été déterminante chez les promoteurs privés par le foncier. Cette combinaison de capitaux foncier et professionnel s'est faite chez certains dans le cadre d'un entrepreneuriat associatif.

Un entrepreneuriat immobilier associatif

Parmi les promoteurs privés par le foncier d'aucuns ont monté leur société soit dans le cadre d'un entrepreneuriat associatif, soit privilégié l'association dans la réalisation de leur programme. Cet entrepreneuriat immobilier associatif s'est fait sur la base de ressources professionnelles, foncières et parfois familiales. Il s'agit de mobiliser les compétences professionnelles et les ressources susceptibles de transformer le verger en un programme immobilier.

La création de la SAI ELDB s'est faite sur la base de ressources professionnelles, foncières et familiales. L'association de deux frères, l'un actif dans le négoce (PDG de la société) et l'autre un ancien cadre de l'AGETIP (Directeur adjoint) et d'une sœur (Présidente du conseil d'administration) a permis de mobiliser un patrimoine foncier et les ressources de la famille, notamment l'image du père en tant que grand serviteur de la Nation, pour créer leur société immobilière et développer un programme sur le verger hérité. S'agissant du projet Nouvel Horizon Immobilier, l'entrepreneuriat immobilier associatif est axé sur les compétences professionnelles. Le propriétaire du terrain, d'un profil de restaurateur, a certes monté la SCI Macana dans le cadre de ce programme, mais s'est associé à deux professionnels du secteur pour l'exécuter. Il s'agit d'un ancien cadre de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), directeur de la SCI Aïnou Salam, et à un commercial, directeur de l'agence immobilière Terimmo Sarl. La création de la SCI Aïnou Salam et de Terimmo Sarl remonte à 2005, c'est-à-dire l'année de lancement du programme Nouvel Horizon Immobilier. Trois sociétés immobilières sont créées dans cette entreprise de production foncière résidentielle périurbaine. Dans cette association à trois, la SCI Macana est le maître d'ouvrage du programme. La SCI Aïnou Salam est chargée des études techniques. L'agence Terimmo Sarl se consacre à la commercialisation du programme. Il est ici question d'un entrepreneuriat associatif sur la base des compétences professionnelles autour d'une opération de production foncière. Il s'agit d'un partage des risques et des fonctions de promotion, d'études techniques et de commercialisation entre les trois privés associés dans ce programme.

Le capital foncier, professionnel et social sont les trois piliers des promoteurs privés par le foncier. Ressources inscrites dans le cadre d'un entrepreneuriat associatif dans la création de la société ; la SAI ELDB, ou la réalisation du programme Nouvel Horizon Immobilier. Cependant, qu'elles soient des créations par le foncier ou hors contexte périurbain

contemporain, l'origine du capital social de la société est un élément de caractérisation des promoteurs privés.

2.2 Typologie par l'origine du capital social

Le capital social à l'origine de la création du promoteur immobilier est-il détenu par des nationaux ou est-ce une combinaison de fonds nationaux et internationaux. Ce capital social appartient-il à des personnes physiques et/ou morales. C'est à partir de ces facteurs que nous opérerons une seconde différenciation entre les promoteurs privés intervenant dans le périurbain dakarais.

Les promoteurs privés nationaux

Les promoteurs privés nationaux dominent la production foncière résidentielle du périurbain dakarais. Ils sont 6 parmi les 9 promoteurs privés ayant le plus retenu notre attention. Leur capital est détenu par des personnes physiques. Ces dernières sont presque exclusivement à la tête de ces sociétés. C'est le cas pour la SCI Ainou Salam, la SAI ELDB. La SPHS (Société pour la Promotion de l'Habitat Social) appartient à un ancien comptable de la BHS, Maniang Seck. Sa création remonte à 1988, une période marquée par la baisse de la production foncière et immobilière des promoteurs publics, la SICAP et la SNHLM. La SPHS a à son actif trois programmes réalisés dans le cadre d'un partenariat avec la BHS avant son intervention à Sangalkam. Hawo DIA Sarl est une société unipersonnelle détenue par une personne physique. Sa création se situe à 2005 et s'inscrit à ses débuts dans une logique de gestion du capital immobilier du propriétaire, une personne physique. C'est par la suite qu'elle a progressivement évolué vers la promotion immobilière. Son capital est détenu par un Sénégalais. Son premier programme est celui localisé à Kounoune. AGIR Immobilier (Agence de Gestion Immobilière et de Recouvrement) est en train de réaliser 5 programmes à Sangalkam dont deux dans le triangle, son capital est détenu par une personne physique, Doudou Ngagna Diop, le directeur. C'est le cas aussi pour MSIC Group SA – « *Multi Sources International Company Group* » dont la création « est une réponse au vibrant appel du Président de la République Maître Abdoulaye Wade aux Sénégalais et Sénégalaises de la Diaspora pour qu'ils viennent investir dans le développement national^o ». Le MSIC Group est de ce fait un promoteur privé à capital social détenu par des nationaux, mais de la diaspora. Elle se définit même comme une compagnie Nord-Sud. Son premier programme est localisé à Ndiakhirate.

Les promoteurs privés de l'entre deux

Les promoteurs privés dont le capital social est entièrement ou en partie détenu par des étrangers ne sont que trois. Il s'agit de la SAGEF Sa (Société d'Aménagement et d'Équipement Foncier), de la SCI Macana et de Terimmo Sarl. La SAGEF Sa est une filiale de la société d'assurance ILICO SA – « *International Life Insurance Company* ». Elle s'est développée sous les cendres de la société publique d'Habitat à Loyer Modéré (HAMO) qu'elle a rachetée en 1995. Spécialisée dans les BTP et la promotion immobilière, elle est dirigée que par des nationaux. Le Président du Conseil d'Administration, Magatte Diop, est le principal actionnaire de la SAGEF. Le capital social de l'agence Terimmo Sarl est détenu par un Belge qui en est le Directeur. Ce dernier présent au Sénégal depuis 1985, est un Conseiller du Commerce extérieur à l'ambassade de la Belgique au Sénégal. Enfin, le capital social de la SCI Macana est détenu par le directeur, un Français originaire d'Alsace.

Bien que le capital social appartienne totalement ou en partie à des personnes physiques et/ou des sociétés étrangères, ces promoteurs privés ne sont pas des internationaux dans la mesure où leur activité immobilière se limite exclusivement au Sénégal. Ils sont plutôt des

promoteurs privés de l'entre deux. L'activité introduit à son tour une différence entre les promoteurs privés.

2.3 Typologie des promoteurs privés par l'activité

Les promoteurs privés interviennent de manière différente dans la production foncière et immobilière. Deux catégories de promoteurs privés se distinguent à partir de leur stratégie d'intervention. La première caractérise les promoteurs privés ayant une activité centrée exclusivement sur la production et la commercialisation de leur offre tandis que la seconde concerne les entrepreneurs qui, en plus de celle-ci, font de la prestation de services pour le compte de tierces personnes, notamment les coopératives d'habitat.

Les promoteurs privés entre production et prestation de services

Les promoteurs privés qui sont à la fois dans une dynamique de production et de prestation de services à des tierces personnes ne sont que deux dans le triangle de Sangalkam. Il s'agit de la SPHS et de la SAGEF.

La première intervention de la SAGEF à Sangalkam repose sur une prestation de services pour le compte de la coopérative des enseignants de l'UDEN (Union Démocratique des Enseignants du Sénégal). La prestation porte sur la réalisation d'un programme de 307 logements préfabriqués localisé à Kounoune. En plus de cette prestation de services pour cette coopérative d'habitat, la SAGEF a réalisé son propre programme de 240 logements, une cité adjacente à celle des enseignants ou Mbaba Guissé. Cette proximité avec Mbaba Guissé lui permet de se passer des infrastructures socio-éducatives pour ne mettre l'accent que sur l'aménagement des espaces publics dans son programme baptisé Cité Air France. Ce promoteur est en train d'aménager un nouveau programme de 328 logements toujours à Kounoune.

La SAGEF n'a produit que du logement dans le périurbain dakarois parce qu'elle dispose d'une unité de production de logements préfabriqués. La production de logements à des tierces personnes et une promotion immobilière ciblant le marché, est la stratégie adoptée par la SAGEF pour rentabiliser son unité de production de logements standardisés. Son offre de logements à Sangalkam repose sur un seul modèle d'habitat préfabriqué ; une villa économique améliorée de type F3 baptisé le CALAO localisé sur un terrain de 150 m².

Photo 32 : Villa F3, le CALAO de la SAGEF Sa



Non occupée à la cité Air France à Kounoune

L'intervention de la SAGEF à Sangalkam s'inscrit dans la logique de fonctionnement capitaliste d'un groupe axé sur un processus d'industrialisation de la production immobilière. La commercialisation exclusive de parcelles viabilisées ne rentre pas dans la stratégie de la SAGEF Sa puisqu'elle ne permet pas d'optimiser son unité de production de logements préfabriqués.

La SPHS contrairement à la SAGEF Sa qui sépare sa production en tant que prestataire de services de celle réalisée en tant que promoteur privé, cumule ses deux fonctions dans le cadre d'un seul programme. Elle se situe dans une logique d'entre deux pour répondre à la fois à la demande des coopératives d'habitat et de celle des particuliers. La plupart des promoteurs privés actifs au Sénégal développent cette stratégie qui consiste d'abord à produire une offre foncière susceptible d'intéresser les coopératives d'habitat pour ensuite essayer de travailler avec celles-ci pour que ça débouche sur des réalisations de logements. La SPHS est entre la promotion foncière et l'offre de logements. Elle a récemment fusionné avec une entreprise de BTP, Batiss Boss SA. Ce qui accroît son autonomie compte tenu de l'importance des coûts de l'aménagement foncier des programmes de lotissement. L'ancien cadre de la BHS est à la fois PDG de SPHS Sa et de Batiss Boss Sa. Cette association repose sur une stratégie de rentabilisation réciproque. L'entreprise Batiss Boss a réalisé les travaux de terrassement et de viabilisation de son programme de 33 hectares sur l'axe Keur Massar-Ndiakhirate. Toutefois, la SPHS Sa fait appel à des partenaires dans le cadre de ses réalisations de logements.

Les promoteurs privés à production exclusive

Les promoteurs privés dont l'activité porte exclusivement sur la production et la commercialisation de leur offre, visent principalement les particuliers, notamment les catégories sociales les plus aisées. Ces promoteurs privés privilégient la production et la commercialisation de parcelles viabilisées et de logements. Dans ce groupe de promoteur privé, seul le programme d'AGIR Immobilier sis à Ndiakhirate porte uniquement sur une offre de logements. Pour les autres, la stratégie porte au début du programme soit exclusivement sur une offre foncière - c'est le cas pour El Hadji Doudou Basse, Hawo Dia Sarl et la SCI Macana -, soit sur une combinaison des deux, le MSIC Group. Pour les premiers, l'offre de logements ne vient que par la suite. Après avoir misé sur la production foncière résidentielle, le promoteur Doudou Basse a par la suite élargi sa production vers une offre de logements. Dans le programme Nouvel Horizon Immobilier où il s'agit d'une association de trois promoteurs privés, seule Terimmo Sarl s'est engagé à produire une offre de logements – trois types axés sur le modèle pavillonnaire occidental non évolutif - en réalisant une villa témoin sur le site. L'offre de logements n'est qu'un surplus pour ces promoteurs privés pour répondre à la demande de la clientèle. Plutôt que l'habitat social par le biais des coopératives d'habitat, la production de ces promoteurs privés vise principalement les migrants et les couches sociales les plus aisées.

De cette caractérisation des promoteurs privés présents à Sangalkam, il en ressort deux types de promoteurs privés si nous mettons l'accent sur le contexte local et le capital social. Il s'agit des promoteurs privés locaux, d'une part, et des promoteurs privés entre le local et le global, d'autre part. Tous ces promoteurs privés ont au moins une chose en commun ; le fait que leur siège social est à Dakar. Même si les promoteurs du programme Nouvel Horizon Immobilier ont une séance de travail tous les samedis matins sur le site, sous le seul manguier momentanément épargné par les bulldozers, l'activité de promotion se passe dans l'agglomération dakaroise exception faite à l'agence du comptable de Keur Ndiaye Lô. Seule AGIR Immobilier dispose d'une agence à Rufisque.

Les promoteurs privés locaux : vers un nouveau profil d'acteurs immobiliers

La catégorie de promoteurs privés locaux regroupe les sociétés dont le capital social est détenu par des nationaux. Ce type de promoteur domine la production foncière et immobilière à Sangalkam. Comparé aux décennies 1970 et 1980, le profil des promoteurs privés locaux est en évolution. Les anciens cadres de l'administration publique, la BHS et l'AGETIP, sont bien représentés. Il s'agit souvent de cadres de profession comptables disposant de réseaux dans le système bancaire au Sénégal. Le secteur se professionnalise progressivement. Les sociétés présentes sont de moins en moins l'œuvre de commerçants. Toutefois, dans certaines sociétés immobilières ayant des programmes à Sangalkam une part des salariés est issue du cercle familial et ne répond pas souvent aux exigences de qualification du poste occupé, surtout de secrétariat ou de commercial.

Les promoteurs privés entre le local et le global

Dans cette catégorie figurent les promoteurs privés dont le capital social ou une part de celui-ci est détenue par des personnes physiques et/ou morales de nationalité étrangère et ceux dont l'activité n'est pas circonscrite sur le territoire du Sénégal quelle que soit l'origine du capital social.

Le MSIC Group qui se définit comme une compagnie Nord-Sud en fait partie dans la mesure où ses activités ne se limitent ni au Sénégal encore moins à la promotion immobilière. Il tend même à délaisser progressivement cette fonction au profit des activités financières, industrielles et des services comme la sécurité. La SAGEF, filiale d'un groupe international, active également dans les BTP, est entre le local et le global de même que la SCI Macana et la Sarl Terimmo dont le capital social est détenu par des étrangers.

De part leur trajectoire, il y a une diversité des profils des promoteurs privés qui interviennent dans le cadre d'un ou de plusieurs programmes à Sangalkam. Le foncier périurbain apparaît comme un facteur dynamisant l'entrepreneuriat immobilier avec la création de nouvelles sociétés immobilières. La création des cinq parmi les neuf promoteurs privés ici étudiés est liée au contexte périurbain et à ses opportunités foncières. Ce qui soulève la question de la logique de production des promoteurs privés d'autant plus qu'ils se positionnent sur le segment du marché le plus sélectif.

2.4. Un positionnement sur le segment sélectif du marché dakarois

« L'activité immobilière ne peut se développer que par rapport à une demande solvable. Comme pour tout marché, l'offre immobilière doit trouver sa clientèle sur la base de prix proposés, compatibles avec ses capacités financières » (Friggit, 2001, p. 140). Sur quel segment du marché dakarois les promoteurs privés se positionnent ?

En se référant à la typologie de la demande qualitative en logements de l'enquête ménage CAUS-PDU 2025, l'offre des promoteurs privés concernerait plutôt les trois premiers types de besoins, c'est-à-dire les villas, les parcelles entièrement équipées et les logements en immeubles. Ce segment du marché représente 35 % de la demande de la capitale. Les promoteurs privés compte tenu des règles d'urbanisme auxquelles leurs programmes doivent se conformer, ne peuvent que juridiquement répondre à cette demande. Ils ont, dans le cadre de leur programme, l'obligation de ne réaliser que des lotissements définitifs, c'est-à-dire des parcelles entièrement équipées. Ce n'est que dans le cadre d'une prestation de services à destination des personnes morales comme les coopératives d'habitat, qu'ils peuvent réaliser

des parcelles partiellement équipées, le lotissement évolutif. La Cité des enseignants Mbaba Guissé et celle d'Air France l'illustrent parfaitement. Toutes les deux sont réalisées par le même promoteur, la SAGEF Sa. La première pour le compte de la coopérative d'habitat de l'UDEN avec qui la SAGEF a signé une convention portant sur la réalisation de 300 logements par an pendant 10 ans, tandis que la seconde est le programme du promoteur. Ces deux cités mitoyennes avec le même type de logement standard de type F3 sont en matière d'équipements, notamment la voirie, si fort éloignées l'une de l'autre. La cité des Enseignants est presque entièrement dépourvue de voiries de desserte intérieure, les rues sont sablonneuses et étroites. La seule voie latéritique qui pénètre à l'intérieur de la cité est à moitié ensablée. Dans la cité Air France, toute la voirie est recouverte d'un butime certes de piètre qualité, mais qui tranche avec la cité des Enseignants.

Par respect des règles d'urbanisme relatives à la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation et des contraintes financières propres au montage de leur programme, les promoteurs privés se positionnent de fait sur le segment du marché le plus sélectif, le moins accessible aux ménages à revenus modestes.

La BHS qui a vocation à promouvoir l'habitat social, est le principal partenaire financier des promoteurs privés. Parmi les neuf promoteurs privés que nous avons étudiés, seuls deux n'ont pas eu recours au système bancaire dans le financement de leur programme. Il s'agit de Hawo Dia Sarl et de la SPHS. Le premier a financé son programme de 51.3 hectares en combinant ses fonds propres, les apports de la clientèle et celui de ses réseaux sociaux. C'est auprès de ses parents peulhs qu'il a fait son tour de table pour mobiliser le financement de son programme d'un montant de 2 milliards de francs Cfa. Ce qui constitue moins de contraintes financières. La SPHS a par contre adopté une stratégie de financement interne à son groupe dans le cadre de son programme de Ndiakhirate. Sa fusion avec Batiss Boss accroît son autonomie dans la réalisation de ses programmes, mais il s'agit plutôt d'un choix sous contrainte¹⁰⁸. Dans le programme Nouvel Horizon immobilier, la SCI Macana est financé par la banque islamique du Sénégal à hauteur de 300 millions de Cfa pour les crédits d'accompagnement tandis que la SCI Aïnou Salam a noué un partenariat avec la BHS pour les crédits d'acquisition. La SAGEF bien que filiale d'une multinationale intervenant dans les finances, recourt au système bancaire local dans le cadre de ses programmes. Il n'est donc pas ici question d'une logique de financement propre à l'ILICO Sa dont fait partie la SAGEF. Cette dernière exploite les possibilités que lui offre le système bancaire local d'autant plus qu'un partenariat avec la BHS, avec les avantages que celle-ci offre aux acquéreurs, est la meilleure façon d'écouler sa production sur le marché. Le MSIC Group, AGIR Immobilier et El Hadji Doudou Basse sont également des partenaires de la BHS. Les anciens cadres de la BHS devenus promoteurs ont bénéficié systématiquement d'un partenariat avec cette banque. Ce n'est que quand les facteurs politiques entrent en jeu que le partenariat est remis en question comme c'est le cas avec la SPHS. Parmi les 9 programmes étudiés, 1 seul est financé par une banque autre que la BHS.

Cependant, ce partenariat avec une banque promoteur de l'habitat social, n'inscrit pas automatiquement l'offre des promoteurs privés dans cette logique. Ces derniers se positionnent sur le segment le plus sélectif du marché du logement dakarois. Compte tenu de la stratégie de production des promoteurs privés présents à Sangalkam, l'activité de promotion immobilière au Sénégal s'articule à la fois dans une logique capitaliste et dans celle dite d'habitat social plus ou moins marquée selon la catégorie de promoteurs. Ce partenariat bancaire avec la BHS révèle la difficulté à situer le promoteur privé dans une logique exclusive capitaliste. Il s'agit plutôt d'une logique hybride entre la spéculation immobilière et l'habitat social à dominante capitaliste. Cette logique hybride produit un

¹⁰⁸ La SPHS a des problèmes avec la BHS d'après son directeur technique.

« habitat social » qui est hors de portée de la majorité des ménages de l'agglomération dakaroise compte tenu du coût et des conditions de financement des programmes et d'acquisition d'une parcelle viabilisée ou d'un logement. Les frais d'ouverture du crédit pour l'acquisition d'une parcelle dans les programmes des promoteurs de l'axe de Sangalkam varient entre 200 mille et 1 million de francs Cfa.

L'importance du foncier dans l'activité de promotion immobilière résidentielle privée, avec l'entrée en scène de nouveaux promoteurs privés grâce en partie à cette ressource, méritent que nous nous interrogeons sur les stratégies d'acquisitions des terrains par les promoteurs et les problèmes qu'elles soulèvent. Des programmes de promoteurs privés dans le triangle de Sangalkam cachent une véritable entreprise d'accaparement du foncier parfois au détriment des propriétaires légaux. Nous verrons ce point dans la sous partie réservée aux particuliers.

Outre les coûts de l'investissement de production des unités foncières résidentielles et les règles d'urbanisme auxquelles leur programme est soumis, les promoteurs privés jouent sur les profils de la clientèle ciblée et sur l'environnement local du site pour se différencier tant dans la localisation de leur programme que dans l'offre.

2.5. Une offre foncière et immobilière spatialement différenciée

Les promoteurs privés du triangle de Sangalkam se différencient à l'intérieur du segment sélectif visé par leur offre résidentielle, laquelle est aussi conditionnée par la stratégie du promoteur et le choix de la localisation de son programme.

Une offre influencée par les choix de localisation

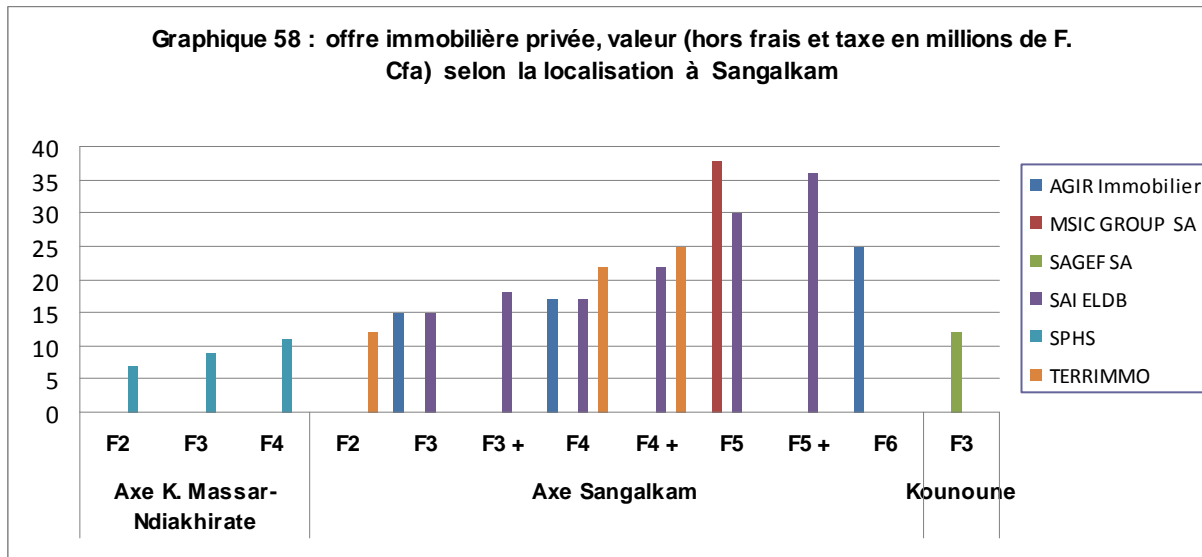
La localisation est un facteur déterminant dans la réussite ou l'échec du programme d'un promoteur privé. Des auteurs (Topalov, 1974 ; Béchade, 1997, Bonvalet et Brun, 1998, Lacaze, 2000; Friggit, 2001) ont souligné cette étroite relation entre l'offre immobilière et son environnement. L'ancrage spatial constitue, pour Brun et Bonvalet, la spécificité du logement par rapport aux autres biens économiques. Pour ces deux géographes, cette étroite relation à l'espace fait que « la valeur économique du logement et le prestige de son adresse sont interdépendants » (p. 319). La localisation est donc loin d'être neutre dans la définition de l'offre de parcelles viabilisées et de logements des promoteurs privés du périurbain dakarois. Le logement en tant que bien matériel est situé dans un environnement qui possède ses caractéristiques physiques, géographiques et sociales influant fortement sur lui. Cette interdépendance entre le produit (offre foncière et de logements), son prix (valeur marchande) et sa localisation (site) est le triptyque à partir duquel Béchade (Idem.,..., p. 76) a esquissé son principe de la règle d'or. Pour cet auteur, c'est dans l'adéquation triangulaire entre le site, le produit et le prix que réside le succès ou l'échec de tout programme immobilier. Friggit (2001, p. 33) va dans ce sens lorsqu'il avance que « le choix du foncier, « matière première » de la promotion immobilière, détermine l'essentiel du succès ou de l'échec de l'opération ». Ce qui fait que « le choix de la localisation de ses opérations est sans doute le plus important qu'ait à faire le promoteur » (Topalov 1974, p. 244).

Les promoteurs privés en optant pour une localisation différenciée; le long de l'axe de Sangalkam ou dans une continuité du front d'urbanisation dakaroise sur l'axe Keur Massar-Ndiakhirate, introduisent une différenciation dans leur offre foncière et de logements en raison des différentiels de valeurs projetées sur ces deux axes d'urbanisation. L'image sociale associée à ces deux axes est différente et découle principalement de l'environnement physique et social de ces derniers. Les promoteurs privés ont intégré ces différences dans la définition de leur offre et l'entretiennent dans la promotion de leur production. Les plus fortes valeurs immobilières sont localisées sur l'axe de Sangalkam.

Les plus fortes valeurs immobilières sur l'axe de Sangalkam

Les plus fortes valeurs immobilières sont localisées le long de l'axe de Sangalkam. Le prix du m² de la parcelle viabilisée pratiqué par les promoteurs privés sur cet axe est en moyenne de 24 000 francs Cfa hors taxe. Sur l'axe Keur Massar-Ndiakhirate, le prix moyen du m² est de 21 000 francs Cfa. Dans la zone de Kounoune, le m² vaut 18 000 francs Cfa.

Les différences sont encore plus marquées dans l'offre de logements. Non seulement l'offre de logements est d'un standing plus élevé sur l'axe de Sangalkam, mais également elle y est plus diversifiée. La villa F2 localisée sur l'axe de Sangalkam vaut 11.9 millions de franc Cfa alors qu'elle est proposée à 7 millions de francs Cfa par la SPHS sur l'axe Keur Massar-Ndiakhirate en 2007. Le prix (15 millions de francs Cfa) le moins élevé pour la villa F3 sur l'axe de Sangalkam est de loin le plus élevé que celui proposé (11 millions francs Cfa) hors de celui-ci. Avec des options, ce type de villa atteint 18 millions de francs Cfa chez le promoteur privé El Hadji Doudou Basse. La villa F4 a une valeur comprise entre 17 et 25 millions de francs Cfa sur l'axe de Sangalkam. Elle est proposée à moins de 12 millions sur l'axe de Keur Massar-Ndiakhirate. La villa F4 d'une surface de 75.87 m² vaut 17 millions de francs Cfa dans le programme d'AGIR Immobilier alors que chez Terimmo Sarl elle coûte 22 millions pour une surface de 100 m². Avec des options son prix est de 25 millions sur 135 m² chez ce promoteur privé. La villa F5 est proposée par deux promoteurs, El Hadji Doudou Basse et MSIC Group Sa. Son prix varie entre 30 et 36 millions de francs Cfa chez le premier en fonction des options tandis qu'elle vaut 38 millions de francs Cfa chez le second. Ce dernier promoteur n'a proposé que ce produit dans son programme avec une surface de 200 m². Ces villas F5 sont plus chères que la villa F6 d'une surface de 126 m² proposée dans le programme d'AGIR Immobilier de Ndiakhirate.



Le prix de l'offre immobilière des promoteurs privés de l'axe de Sangalkam est plutôt homogène pour les villas de type F3 et F4. En effet, le premier programme réalisé dans une zone sert souvent de point de référence pour les autres promoteurs privés qui veulent y réaliser une opération. Les promoteurs du programme Nouvel Horizon Immobilier ont plutôt calé leur offre foncière et de logements sur celle d'El Hadji Doudou BASSE, pionnier sur l'axe de Sangalkam. Le coût des parcelles viabilisées et des villas sont presque analogues. La différence tient plutôt à une variation temporelle des coûts d'aménagement foncier et de construction. Le promoteur El Hadji Doudou BASSE a fixé, dans son deuxième programme, le prix du m² de la parcelle viabilisée à 30 000 francs Cfa au lieu des 25 000 francs Cfa de

celui précédent. C'est dans l'offre supérieure qu'ils se différencient surtout au niveau des prix. Ces prix immobiliers confirment la forte valeur symbolique associée à l'axe de Sangalkam qui se différencie tant du point de vue de l'offre foncière que de logements par rapport à l'axe Keur Massar-Ndiakhirate. Ces différences de spatialisation des valeurs immobilières à Sangalkam reposent sur le fait que ces axes d'urbanisation ne sont pas reconnus comme ayant les mêmes potentialités en matière de localisation.

Des axes d'urbanisation aux potentiels de localisation différenciés

Pour arguer de la spatialisation différenciée des valeurs foncières et immobilières des promoteurs privés à Sangalkam, nous partons du principe que l'image sociale du site participe à la formation de sa valeur. Elle joue de ce fait un rôle déterminant dans la fixation des valeurs immobilières. Plus le site jouit d'une image favorable, plus est forte la probabilité qu'il accueille des valeurs immobilières plus importantes. Cette image sociale est également fonction des caractéristiques du site. Dans la collectivité locale de Sangalkam, se profilent trois axes d'urbanisation auxquels sont associées des images sociales spécifiques. Il s'agit de l'axe Keur Massar – Ndiakhirate, de l'axe de Sangalkam et de l'axe Tivaouane Peulh-Niagadene abritant le lac rose et disposant d'une bordure littorale. Ces trois axes d'urbanisation sont situés dans la moitié Nord du périurbain dakarois, fief des sols dior. Cet aspect n'est pas très déterminant pour les différencier. Mais par contre, en se situant à une échelle micro, leur environnement proche, des singularités apparaissent au point de constituer leurs potentialités propres et d'être souvent à l'origine des images qui leurs sont associées.

- L'axe Keur Massar – Ndiakhirate : un prolongement de la banlieue de Pikine

La partie ouest qui se situe de part et d'autre de la route de Keur Massar – Ndiakhirate est dans le prolongement de la banlieue de Pikine et s'inscrit dans une continuité du front d'urbanisation dakaroise. Cette proximité fait qu'elle est assimilée à la banlieue dakaroise qu'elle prolonge au point d'agréger tous les désavantages de celle-ci en termes d'accessibilité, de déficiences d'infrastructures collectives et d'image sociale défavorable. L'absence d'un véritable système de transport collectif organisé est un handicap de taille pour les localités présentes sur cet axe routier. Ce sont les transports collectifs de la banlieue de Pikine, surtout ceux reliant Keur Massar à la RN1 à hauteur de Mbaou, qui ont prolongé leur service dans cette partie du périurbain jusqu'au village de Niaga. Des taxis « clandos » assurent la connexion avec le reste de la collectivité locale de Sangalkam soit à partir du croisement de Niaga vers Ndiakhirate, soit de Niaga vers Bambylor via le lac rose. Pour effectuer la distance entre Ndiakhirate et Niacoulrab, à peine 6 kilomètres, il faut emprunter deux systèmes de transport – les taxis « clandos » et les cars de transport en commun - sur une route de très mauvais état. Bien que faisant partie du département de Rufisque, les villages desservis par la route Keur Massar – Ndiakhirate hormis ce dernier situé à l'intersection de la route de Sangalkam, sont, dans leur fonctionnement quotidien, tournés vers Pikine. De plus, la localisation dans ce secteur du plan Jaxaay, programme d'habitat social de l'État Sénégalais destinés aux victimes des inondations de la banlieue dakaroise, ne fait qu'accroître l'association de cet axe à la banlieue dakaroise.

Photo 33 : L'état de la route de Keur Massar-Ndiakhirate



Au fond le programme de la coopérative d'habitat Carnaud Metabox Sénégal, Cité Maurice Pranzere En s'inscrivant dans une continuité du front d'urbanisation de la banlieue dakaroise, l'axe Keur Massar-Ndiakhirate cumule les désavantages de celle-ci, notamment en matière d'accessibilité, au point de jouir d'une image sociale moins favorable que la route de Sangalkam. Plus qu'on s'enfonce dans la collectivité locale de Sangalkam, notamment vers l'intersection entre la route de Keur Massar – Ndiakhirate et celle de Sangalkam, les perceptions changent.

- La route de Sangalkam : un axe à image sociale valorisée

La route de Sangalkam se singularise dans la collectivité locale par son paysage fortement structuré par les vergers des paysans du dimanche. Elle est perçue dans la conscience collective des citadins de l'agglomération dakaroise comme une zone non seulement agricole, mais également de recueillement, de contemplation, de loisirs. Il apparaît comme une zone de loisirs pour certains citadins de l'agglomération dakaroise, notamment les couches sociales aisées. Ce qui lui confère une image sociale favorable d'un espace doté d'un cadre de vie agréable propice au repos et aux loisirs. Un bref aperçu de la description panoramique qu'en donnent certains promoteurs privés suffit à illustrer l'image qui lui est associée. Pour le promoteur MSIC Group, son projet se situe « dans la zone la plus agréable, la plus paisible, la plus prestigieuse de la région de Dakar (...) Ce site a fait l'unanimité sur ses caractéristiques géographiques, climatiques ainsi que sur ces nombreuses voies d'accès par rapport aux autres localités du Sénégal ». Quant au promoteur privé AGIR Immobilier, la localisation de son programme sur l'axe de Sangalkam « c'est l'assurance d'une vie calme et paisible dans un environnement sain, loin de la pollution ». Le paysage verdoyant de l'axe de Sangalkam a inspiré au promoteur privé El Hadji Doudou BASSE, le slogan « ville en pleine campagne » pour son programme localisé dans « un cadre de vie sain, ceinturé par la verdure ». La tranquillité et le caractère verdoyant de la route de Sangalkam ressortent également dans la description de l'environnement proche du programme du promoteur SCI Macana pour qui il s'agit véritablement d'un « Nouvel Horizon Immobilier » dans un poumon vert loin de la pollution de Dakar. L'accent est mis sur le paysage, la qualité du site, le cadre de vie.

L'axe de Sangalkam est proche de Rufisque et est desservi par un système de transport organisé à partir de la gare routière de Rufisque et de taxis « clandos » à partir du centre historique de cette ville. Cette proximité avec Rufisque permet un facile accès aux infrastructures de cette ville, hôpitaux, services administratifs, gares ferroviaire et routière, équipements commerciaux... De plus, la future autoroute à péage est très proche de même que le nouvel aéroport est à environ 15 kilomètres.

Le paysage de l'axe de Sangalkam tel qu'il est décrit et perçu par les promoteurs privés apparaît ainsi comme une ressource territoriale construite. La ressource territoriale « renvoie donc à une intentionnalité des acteurs concernés, en même temps qu'un substrat idéologique

du territoire. Cet objet intentionnellement construit peut l'être sur des composantes matérielles (données matérielles, faune, flore, patrimoine,...) et/ou idéelles (des valeurs comme l'authenticité, la profondeur historique,...) » (Gumuchian et Pecqueur, 2007, p. 6). Des facteurs institutionnels (cadre législatif colonial ayant favorisé le développement des colonats et l'instauration de la propriété foncière privée, la loi sur le domaine national de 1964 et les appropriations foncières qui en découlent), physiques (son climat, son écosystème, notamment les Niayes, les dunes de sables et les sols Dior, propice à l'horticulture, à l'arboriculture, à l'élevage intensif, au repos), géographique (la proximité d'un grand marché urbain de l'agglomération dakaroise, l'accessibilité avec la présence d'un axe routier) et socio-économique (investissement de capitaux urbains dans le maraîchage, l'arboriculture, l'aviculture et l'élevage laitier) ont, au cours de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, profondément remodelé le paysage socio-économique et naturel de l'axe de Sangalkam. Le paysage verdoyant de cet axe routier est le résultat de processus historique, physique, politique et socio-économique, ce qui en fait une ressource spécifique à ce territoire à la fois matérielle parce que localisée et construite à partir des processus évoqués ci-dessus, et immatérielle dans la mesure où ce paysage, en tant que construction matérielle, revêt un (ou des) sens, une (ou des) dimension (s) symboliques. L'image collective généralement construite autour de cet axe, notamment par les citoyens de l'agglomération dakaroise, est celle d'un espace au cadre de vie agréable et propice au repos et aux loisirs. L'intégration d'auberges ou de campements touristiques au sein des vergers de la route de Sangalkam est une pratique de plus en plus courante. Ce tourisme de découvert ou de repos est une façon de valoriser autrement cette ressource territoriale. La route de Sangalkam en tant que ressource territoriale matérielle et symbolique est valorisée par les promoteurs privés dans leur programme qui, paradoxalement, participe à sa transformation, voire à sa disparition.

Seule la moitié Nord de la collectivité locale de Sangalkam peut se prévaloir d'une image plus favorable que celle de la route de Sangalkam. La présence du lac rose et de l'océan atlantique confère à cette zone des potentialités certaines pour accueillir des fonctions tertiaires à très forte valeur sur les plans touristique, résidentiel, voire politique. C'est la partie de la communauté rurale de Sangalkam située plus au Nord-est ; l'axe Tivaouane Peulh-Nianga-Dene.

La spatialisation des valeurs immobilières dans le triangle de Sangalkam décroît dans l'espace en fonction de la proximité du front d'urbanisation dakaroise, notamment la banlieue de Pikine. L'axe de Sangalkam peut à ce titre être considéré comme un axe à forte valeur symbolique et économique construite autour de ses aménités naturelles. Ce qui le prédestine à la localisation de certains types de programmes des promoteurs privés. L'axe Keur Massar – Ndiakhirate apparaît plutôt comme un axe à plus faible valeur symbolique et économique que celui de Sangalkam. Ce dernier est plus favorable à l'accueil de projets immobiliers des promoteurs privés destinés aux couches sociales aisées.

L'environnement du site devant accueillir le programme est un facteur de taille dans la définition de l'offre à y localiser. Toutefois, l'axe de Sangalkam a-t-elle des seuils en matière de localisation d'une offre foncière et immobilière ? C'est à travers la comparaison de deux programmes que nous allons illustrer la logique d'intervention des promoteurs, leur stratégie, la cohérence entre l'offre et son environnement et les facteurs de réussite et/ou d'échec d'un programme immobilier en milieu périurbain.

2.6. La Cité Doudou Basse et le complexe résidentiel « Le Lac Rose » : facteurs de réussites et d'échecs d'un programme immobilier

Ces deux programmes ont la particularité commune d'être le premier de chaque promoteur, d'être localisé sur l'axe de Sangalkam, dans un même secteur géographique (village de

Ndiakhirate), de porter sur une surface presque analogue (5.5 hectares pour la cité Doudou Basse et 5 hectares pour la résidence « Le Lac Rose ») et d'être exécuté sur une même période 2005-2007. Pour le promoteur Doudou Basse son programme est un pari alors que pour MSIC Group il s'agit plutôt d'une démonstration de force.

Entre le pari et la démonstration de force : enjeux d'une opération de production foncière et immobilière à Ndiakhirate

La cité El Hadji Doudou Basse est pour son promoteur un pari lié à l'aspect pionnier de son programme sur l'axe de Sangalkam. Le complexe résidentiel « Le Lac Rose » apparaît plutôt comme une démonstration de force du promoteur MSIC Group qui veut marquer son entrée dans l'espace économique Sénégalais.

- La Cité El Hadji Doudou Basse : un pari à réussir

La cité El Hadji Doudou Basse est un pari en tant que « premier projet immobilier de cette envergure sur l'axe de Rufisque-Sangalkam ». Le choix d'orienter la production résidentielle privée vers l'axe de Sangalkam est, pour ce promoteur, une opération risquée d'autant plus qu'il s'agit de son premier programme, qui comporte un triple enjeu. Il est d'abord question de réussir une opération pionnière, avec certes ses exigences de rentabilité, mais, qui s'inscrit dans un processus d'apprentissage d'une nouvelle profession pour son promoteur. Ensuite, la localisation du programme sur le verger familial lui confère une dimension symbolique, identitaire puisqu'il s'agit de préserver et de valoriser autrement cet héritage. Enfin, à travers la société immobilière ELDB et le programme Doudou Basse de Ndiakhirate, les héritiers veulent s'inscrire dans un nouvel horizon professionnel, celui de l'entrepreneuriat. La cité El Hadji Doudou Basse est donc un pari, mais à réussir à tout prix compte tenu des enjeux autour là où le complexe résidentiel « Le Lac Rose » apparaît plutôt comme une démonstration de force pour son promoteur.

- Le complexe résidentiel « Le Lac Rose » : une démonstration de force

Le projet immobilier « Le Lac Rose » est une démonstration de force en tant que « premier d'une liste comportant entre autres la construction d'une usine d'eau minérale à Ngaabou à 7 km de Mbacké, d'une usine de pneumatique dans le département de Thiès et la mise en place d'un projet de transport aérien ». Il s'agit pour le promoteur d'exposer son savoir-faire et de marquer sa présence dans l'espace économique sénégalais compte tenu du fait qu'il « est ainsi revenu des Etats-Unis (...) pour partager, avec ses compatriotes, les ressources, compétences et relations qu'il a capitalisées en les valorisant dans l'immobilier et dans l'industrie ».

Pour MSIC Group, au-delà des impératifs de réussite financière de ce programme, il s'agit via ce dernier de démontrer son expertise dans ce secteur et de réussir son entrée dans le marché local. Ce programme n'est de ce fait que l'élément d'une politique de développement global de son promoteur comme en témoigne la campagne de communication autour en tant que le premier jalon de toute une série de projets. De plus, s'agissant du complexe résidentiel « Le Lac Rose », « le comble du bonheur pour son promoteur est qu'il sera inauguré par le Chef de l'État, le Président Wade ». Cette opération recèle des enjeux à la fois communicationnel et économique qui dépassent le cadre de la production immobilière dans la mesure où elle est une composante de la stratégie globale de développement des activités du promoteur au Sénégal.

La cité El Hadji Doudou Basse et le complexe résidentiel « Le Lac Rose » présentent des enjeux liés au contexte de leur intervention dans la promotion immobilière à Sangalkam et à

la place qu'ils occupent dans la stratégie de développement de leur promoteur. Les enjeux autour de ces programmes élucidés, reste à voir l'articulation entre le marché du logement, les ambitions du promoteur, les caractéristiques du site et la production immobilière à y localiser.

Quelles articulations entre l'offre immobilière et son environnement proche périurbain ?

Peut-on localiser n'importe quelle offre immobilière où que ce soit ? Telle est la question à laquelle nous allons essayer de répondre. Nous avons montré ci-dessus que la production immobilière des promoteurs privés se situe sur le segment du marché du logement le plus sélectif de même que ces derniers tiennent compte des différentiels de potentialités de l'environnement dans lequel se situe leur programme. Ceci a conduit à une différenciation de l'offre entre l'axe Keur Massar-Ndiakhirate et celui de Sangalkam. Mais cette différenciation ne veut pourtant pas dire que toutes les localisations sont équivalentes sur l'axe de Sangalkam. La distance par rapport à Rufisque et l'environnement immédiat du site peuvent introduire une différence entre les programmes situés sur cet axe. Ce qui revient à s'interroger sur le poids de l'environnement immédiat du site dans la définition de l'offre immobilière. C'est-à-dire à se poser la question des préférences en matière de localisation des groupes sociaux visés dans un programme en sachant que certains atouts du site peuvent être considérés comme des contraintes selon les groupes sociaux et inversement.

La cité El Hadji Doudou Basse et le complexe résidentiel « Le Lac Rose » sont localisés à Ndiakhirate le long de la route de Sangalkam. Pourtant, leur offre immobilière est tout à fait différente. Qu'est-ce qui explique cette différence ? Celle-ci est-elle due à la prise en compte ou non de l'environnement immédiat du site, au segment du marché visé, aux ambitions affichées du promoteur ? Commençons d'abord par présenter l'environnement immédiat des deux programmes.

- *Le complexe résidentiel « Le Lac Rose » : une continuité du tissu villageois sur un point d'intersection routier*

Le programme « Le Lac Rose » est contigu au village de Ndiakhirate qu'il prolonge vers le Nord, le long de la route de Sangalkam. Il est bordé au Nord et à l'Est par des vergers arboricoles, au Sud par le village de Ndiakhirate et à l'Ouest par la route de Sangalkam. Le site, de sol « dior », est sablonneux et séparé en deux, presque au milieu, par la ligne haute tension reliant la centrale électrique Cap des biches aux industries chimiques du Sénégal de Mboro, dans la région de Thiès. Ce site est d'ailleurs très accessible par la route parce que localisé à l'intersection des axes de Sangalkam et de Keur Massar-Ndiakhirate. Cette position d'intersection présente à la fois des atouts et des contraintes. Tout dépend de la clientèle visée dans le programme. Soulignons pour le moment que la position d'intersection, de carrefour est un point focal de développement et de diffusion des activités économiques dans les villes et les villages africains. Leur force d'attraction est bien connue des acteurs économiques qu'ils soient du formel ou de l'informel. Ce qu'illustrent bien le développement, certes encore timide, d'activités commerciales et artisanales et l'installation progressive d'une gare routière de taxis « clandos » autour de ce point d'intersection à Ndiakhirate. Enjeu économique, la position d'intersection routière renferme également un potentiel de nuisance qui lui est propre compte tenu des fonctions susceptibles de s'y développer grâce à son accessibilité. Qu'en est-il du site de la cité El Hadji Doudou Basse ?

Photo 34 : Site du programme MSIC Group à Ndiakhirate



Côté verger avec la villa témoin

- La Cité El Hadji Doudou Basse : une ceinture verdoyante sur l'axe de Sangalkam

La cité El Hadji Doudou Basse, contrairement au complexe résidentiel « Le Lac Rose », ne se situe pas dans une continuité du village de Ndiakhirate. Il est à environ 500 mètres au sud de celui-ci, du côté opposé, à l'ouest de la route de Sangalkam. Cette proximité avec Ndiakhirate lui permet non seulement de bénéficier de sa position d'intersection, mais également de se soustraire des contraintes de celle-ci. Il est ceinturé de vergers arboricoles et d'une ferme avicole. Ainsi si les premiers confèrent au site un aspect verdoyant comme en témoigne le verger fleuri situé de l'autre côté de la route, la seconde apparaît plutôt comme une activité polluante de même que la ligne haute tension en direction de Mboro coupe le site dans sa limite Nord-ouest.

Les deux programmes sont localisés sur des sols « Dior » favorables à la production résidentielle et situés sur un axe à forte valeur écologique et symbolique que leur environnement immédiat confirme mais relativise également. Ainsi, si « la définition d'un projet se fait en fonction de deux paramètres de base : la spécificité du site et sa constructibilité, et le type de produits retenus en fonction du marché » (Friggit, 2001, p. 42) se pose alors la question de la prise en compte du site dans la définition de l'offre immobilière de ces deux programmes.

- La Cité Doudou Basse et le complexe résidentiel « le lac rose » : une offre destinée aux ménages et aux revenus les plus élevés

L'offre immobilière des promoteurs privés de la route de Sangalkam vise principalement les ménages les plus solvables. Le Directeur Général de la société ELDB considère la « classe moyenne » comme son groupe social cible tandis que le MSIC Group vise plutôt la partie la plus nantie de cette catégorie socioéconomique. Là où Doudou Basse offre des parcelles de taille 150 m² avec la possibilité d'élargir la demande jusqu'à 250 m², le MSIC Group propose des terrains d'une superficie moyenne supérieure à 220 m². Parmi les 152 parcelles que compte son lotissement 88 % ont plus de 200 m² et 63 % ont une taille comprise entre 221 et 433 m².

La parcelle viabilisée du programme de Doudou BASSE revient en moyenne à 4.215 millions de francs Cfa toutes taxes comprises (T.T.C.) alors que chez MSIC Group elle se situe entre 5.5 et 10.7 millions de francs Cfa. Par ailleurs, chez ce dernier, plus de la moitié des unités foncières résidentielles (63 %), vaut plus de 7 millions de francs Cfa. Il s'agit là d'une offre

foncière très sélective en milieu périurbain. Le promoteur MSIC Group a opté pour une offre d'un standing plus élevé que son concurrent Doudou Basse. Son offre de logements porte sur un seul modèle, la villa R+1 de type F5 d'un montant de 38 millions de francs Cfa (T.T.C). Le promoteur El Hadji Doudou Basse a diversifié sa production de logements, avec quatre produits allant de la villa de type F2 au F5 avec des options pour les trois dernières catégories. Le coût d'acquisition varie entre 11.8 et 36 millions de francs Cfa (T. T. C). Toutefois, ce promoteur propose également une villa de type grand standing de 150 millions de francs Cfa. Les équipements collectifs¹⁰⁹ proposés par les promoteurs privés renseignent également sur la clientèle visée dans leurs programmes.

Les équipements prévus par MSIC Group sont plus cohérents par rapport à la clientèle visée. Doudou BASSE s'efforce de tenir compte de tous les besoins de sa clientèle potentielle même si l'on sait que certains équipements, notamment les terrains de football et de basket, sont rarement faisables dans un pareil programme compte tenu des emprises foncières qu'ils exigent. L'accent est mis sur les loisirs mais MSIC Group a tenu compte des besoins socioéducatifs de sa clientèle, notamment la prise en charge des enfants dans un ménage où il est fort probable que les deux parents soient des actifs. L'offre immobilière de ces deux promoteurs privés tient-elle compte des caractéristiques de leur site et de son environnement immédiat ?

- Particularités du site et offre immobilière : quelle cohérence ?

En mettant en relation les caractéristiques des sites et les programmes des deux promoteurs privés, il apparaît que les plus fortes valeurs immobilières sont localisées sur le site présentant le plus de contraintes. Ce choix est-il cohérent ?

Le programme du MSIC Group n'est pas cohérent avec son site. Ce promoteur privé a-t-il commis une erreur d'appréciation de son site en définissant son offre indépendamment des caractéristiques de celui-ci en se fiant simplement aux représentations collectives associées à l'axe de Sangalkam et à ses propres ambitions ? Tout laisse à le croire. Le site n'est pas si « idyllique » comme le promoteur voudrait le faire croire. En partant du principe que plus la valeur de l'offre immobilière du programme est élevée, plus exigeante sera la clientèle censée l'acquérir. L'analyse des caractéristiques propres du site et de son environnement immédiat a ressorti la présence d'une ligne à haute tension, sa position d'intersection routière et sa contiguïté au village de Ndiakhirate. Ces trois caractéristiques disqualifient ce site dans son aptitude à localiser une telle offre immobilière, surtout en milieu périurbain.

En effet, les ménages visés par ce programme ont souvent une plus grande sensibilité environnementale où du moins sont plus exigeants et/ou réticents à s'exposer à certains risques et nuisances compte tenu de l'effort financier que requiert l'acquisition de cette offre immobilière. D'ailleurs en situation périurbaine, les couches sociales aisées visées par ce programme s'inscrivent plutôt dans une stratégie de repli autour d'une localisation préférentielle et discriminante que de contiguïté spatiale par rapport aux établissements humains en place. Puisque ce qui est recherché avant tout c'est un cadre de vie agréable, sécurisé et un peu éloigné des lieux de concentration humaine. Le promoteur MSIC Group a négligé ces aspects. Il ne suffit pas de cibler une clientèle pour réussir son programme, la connaissance de ses besoins, de ses aspirations et de ses attentes en matière de logement est

¹⁰⁹ Le promoteur MSIC Group propose comme équipements collectifs un centre commercial, un cyber, une bibliothèque, un poste banque, une école maternelle (jardin d'enfants, une cantine, un dortoir, etc.), un espace culturel et de cérémonie et des espaces verts, de distractions et de loisirs. Quant au promoteur Doudou Basse, il s'agit d'un centre aéré comprenant : piscine, pétanque, dojo karaté, terrain de football et de basket, tir à l'arc, tir au poing, pétanque, bar, restaurant, salle de spectacles et l'aménagement d'un parking et d'un jardin public

également cruciale. Il y a un décalage entre le projet immobilier du promoteur MSIC Group et la réalité de son site comme l'est également l'image véhiculée autour de celui-ci. Certes, dans l'aménagement du site le promoteur s'est efforcé d'atténuer ces contraintes en transformant en une voirie principale de desserte l'emprise foncière surplombée par la ligne haute tension. Mais, le passage de celle-ci au cœur du site porte un sérieux coup à l'image de celui-ci et du coup à sa valeur marchande. Le résultat en est que le promoteur a du mal à commercialiser son offre immobilière et qu'il n'est pas inauguré par le Président Wade. Le site ne reflète pas l'image du « Lac Rose » qui lui est associé.

En situant ce projet immobilier dans les activités du promoteur, nous nous rendons compte que ce sont plutôt les ambitions de ce dernier qui ont pris le dessus dans la définition du programme. Le promoteur, « en ayant le comble » que son projet soit inauguré par le Chef de l'État, Abdoulaye Wade, n'a-t-il pas plutôt privilégié la démonstration de force que la définition d'une offre cohérente par rapport à son environnement immédiat et à la demande. En outre, il n'a pas diversifié son offre, une seule villa très sélective. Les difficultés de commercialisation de ce programme reposent sur une mauvaise appréciation du site par rapport aux valeurs immobilières qu'il est susceptible d'accueillir, c'est-à-dire la non prise en compte des exigences minimales en matière de localisation des besoins en logement de la clientèle visée auxquels s'ajoutent la sélectivité de celle-ci et la faible diversité de l'offre immobilière. Notons que des villas de 100 millions de francs Cfa localisées à la périphérie de l'agglomération dakaroise en bordure de mer ont trouvé des acquéreurs. Ce n'est donc pas un problème de solvabilité de la clientèle potentielle par rapport à l'offre de ce promoteur privé, mais plutôt d'une définition de l'offre par rapport à son site.

L'échec de ce programme prouve qu'en milieu périurbain on ne peut localiser n'importe quelle offre immobilière partout même dans un contexte marqué par une forte demande en logements. Les difficultés de commercialisation qu'a connues le promoteur MSIC Group dans son programme de Ndiakhirate reposent principalement sur une mauvaise cohérence entre l'environnement immédiat du site et l'offre immobilière qui y est localisée. Le programme El Hadji Doudou BASSE s'articule mieux avec son environnement proche. Le site ceinturé de vergers présente l'aspect d'un îlot verdoyant fermé que renforce l'aménagement d'un jardin et d'un parking entre la route de Sangalkam et la voie de desserte de la cité. Celle-ci, parallèle à l'axe de Sangalkam, offre deux entrées principales bien gardées¹¹⁰, ce qui accentue son caractère privatif.

Photos 35, 36 : Cité El Hadji Doudou Bass à Ndiakhirate



L'entrée principale

¹¹⁰ Ce service de gardiennage sera-t-il assuré une fois l'offre des deux programmes du promoteur est entièrement commercialisée et livrée et les logements occupés ?



Voie secondaire parallèle à l'axe de Sangalkam à l'entrée de la Cité

Le promoteur a fait de son mieux pour que l'environnement immédiat du site soit en cohérence avec cette image ou le slogan « *ville en pleine campagne* ». Dans le plan d'aménagement du site, le promoteur s'est en outre efforcé soit de mettre en valeur les atouts du voisinage, soit d'atténuer leurs contraintes, notamment dans le découpage parcellaire. Cette stratégie a guidé la localisation de l'offre de logements. L'on pourrait même avancer que la localisation par rapport à la nuisance est inversement proportionnelle à la valeur immobilière des villas. Les villas F5 de type R +1 sont principalement situées dans les îlots situés au sud du lotissement, ce qui leur offre une vue plus agréable vers les vergers arboricoles.

De plus, là où le MSIC Group a opté pour une diversification de l'offre foncière vers de plus fortes valeurs, le promoteur Doudou BASSE a privilégié une offre homogène plus accessible portant presque exclusivement sur la parcelle de 150 m² soit 4.215 millions de F. CFA, avec la possibilité de satisfaire une demande pouvant aller jusqu'à 250 m². D'ailleurs, les 213 parcelles du programme de ce promoteur ont été très vite commercialisées. Il a déjà remboursé ses crédits de promoteurs auprès de la BHS et réalisé un bénéfice considérable sur cette offre. Ainsi, 5 millions de francs Cfa est-il le seuil au-delà duquel la parcelle viabilisée a du mal à trouver un acquéreur sur l'axe de Sangalkam au stade actuel de l'urbanisation dakaroise ? Le promoteur MSIC Group ayant fixé son offre au dessus de cette valeur a connu des problèmes de commercialisation. Ce que nous pouvons avancer avec certitude, c'est le fait que le programme de MSIC Group n'a pas connu la même réussite que celui de la société immobilière El Hadji Doudou BASSE en raison de son offre immobilière sélective et sans rapport avec l'environnement proche du site. La preuve en est que le promoteur El Hadji Doudou Basse, en rachetant les crédits du programme de MSIC Group de Ndiakhirate à la Banque de l'Habitat du Sénégal grâce à un accord de substitution de débiteur, a localisé sur ce même site une autre offre immobilière qui a vite trouvé des acquéreurs. C'est-à-dire une offre de parcelles viabilisées équivalente à celle de son programme de Ndiakhirate. Le seul véritable travail qu'il a eu à faire sur ce site consiste à détruire les niches pour adapter l'offre aux caractéristiques de ce site avec un nouveau découpage parcellaire d'une unité de 150 m².

Repoussante pour les couches sociales aisées à la recherche d'un cadre de vie propice au repos et aux loisirs, la position d'intersection routière et de contiguïté par rapport au village de Ndiakhirate du site du promoteur privé MSIC Group, est très recherchée par une certaine catégorie socio-économique – commerçants et ménages à revenus modestes – en quête de ces espaces pour y aménager un local dans l'optique soit d'y développer une activité de commerce et/ou de services soit pour le consacrer à la location, l'enjeu étant, dans les deux cas, de disposer d'une source de revenus principale et/ou complémentaire. L'absence de prise en compte de cet aspect dans la définition de l'offre peut être un facteur compromettant dans

la réussite du projet. Le MSIC Group a ignoré cet aspect comme en témoigne ce décalage entre l'image du projet véhiculé et la réalité de son site.

Le prix et l'offre sont les deux variables sur lesquelles ont joué ces deux promoteurs pour se différencier. La variable foncière apparaît comme le facteur clé de réussite d'un programme résidentiel. C'est à travers elle qu'on peut appréhender le segment du marché dans lequel se situe le projet. L'offre de logements ne vient que confirmer cet aspect tout en redonnant une autre dimension au programme. La stratégie des promoteurs privés qui consiste à faire la séparation entre l'offre foncière¹¹¹ et de logements, il y a une interdépendance entre celles-ci. C'est dans l'arbitrage entre le marché de la demande en logement solvable, l'environnement du site et la stratégie du promoteur que réside la réussite d'un programme. Toutefois, l'aspect novateur du projet et la stratégie de commercialisation sont également des facteurs déterminants dans la réussite d'un programme. L'analyse de ces deux aspects se fera cette fois-ci uniquement dans le cadre du projet immobilier El Hadji Doudou Basse.

De l'offre foncière à la valeur ajoutée immobilière : l'innovation comme stratégie de différenciation et/ou la clé de réussite du projet

Le recours au système bancaire dans la réalisation des programmes, compte tenu des taux de prêt accordés par les banques, 10% par la BHS, oblige les promoteurs privés à mettre sur le marché leur offre foncière le plus tôt possible pour rembourser leurs créances à court terme. Sur quels leviers agissent les promoteurs privés de l'axe de Sangalkam dans la stratégie de commercialisation de leur offre foncière ?

- La Cité El Hadji Doudou Basse : une opération immobilière novatrice

La Cité El Hadji Doudou Basse est un projet novateur tant par son aspect pionnier sur l'axe de Sangalkam que dans les choix architecturaux¹¹² qui ont été retenus dans la définition de son offre immobilière. Le choix d'orienter la demande en logements au-delà de la RN1, principal axe de développement de l'agglomération dakaroise et de l'axe Keur Massar-Ndiakhirate, au profit de la route de Sangalkam est une entreprise novatrice. Ce projet participe à la dynamique de diffusion de l'offre immobilière résidentielle sur un nouvel axe d'urbanisation. De plus, le parallélisme entre le slogan du projet, « ville en pleine campagne » et l'environnement dans lequel il se situe, participe d'une stratégie d'articulation de ces deux entités au-delà de la stratégie commerciale. Le promoteur s'est efforcé d'intégrer son projet dans son environnement.

L'aspect novateur de la Cité El Hadji Doudou Basse réside également dans les choix architecturaux de ses villas. Ces dernières reposent sur trois modèles, Aïcha de type F2, F3 et F4, Oulimata 1 et 2 évolutif de type F3 et la Nayette, villa R+1 grand standing de type F5. Ces trois villas se différencient d'abord par l'occupation de la parcelle. Là où Aïcha est en retrait par rapport à la voirie, Oulimata est en position frontale et enfin Nayette a une aile avancée. Cette

¹¹¹ La promotion foncière est l'objectif premier des promoteurs privés de la route de Sangalkam. C'est à ce stade que se situe principalement leur partenariat avec le système bancaire, notamment le financement du capital de promotion qui est souvent un prêt à court terme. L'offre immobilière apparaît comme un surplus, un produit supplémentaire offert aux acquéreurs des parcelles viabilisées. Ce qui en fait une valeur ajoutée pour le projet initial qu'il resitue dans un autre cadre en lui donnant parfois une autre envergure. C'est le cas dans le programme de Doudou BASSE. Le Directeur Général Adjoint avance que « c'est au cours du projet qu'ils ont eu l'idée d'édifier des villas témoins ». Ces derniers ont donné une autre envergure au projet dans la mesure où le promoteur a fait preuve d'innovation dans l'offre résidentielle, notamment sur le plan architectural.

¹¹² Il ne s'agit cependant pas d'inventions de nouveaux matériaux de construction ou d'un style architectural quelconque. C'est plutôt du point de vue paysager et de l'offre.

occupation du parcellaire offre à Aïcha et Nayette un petit jardinet à l'entrée alors qu'elle situe chez Oulimata la cour à l'arrière. Ce qui fait que le traitement de l'articulation entre l'espace public et l'espace privé n'est pas le même. Dans les deux premières, la transition est assurée par un paysage végétal tandis que dans Oulimata c'est le béton qui prime.

Photos 37, 38, 39, 40 : L'offre de logements du promoteur privé El Hadji Doudou Bass



Villa Aicha



Villa Oulimata



Villa Nayette



Villa Nayette



Vue de la cité à partir de l'axe de Sangalkam : un paysage urbain émergent

Dans les choix architecturaux, la tentative a été de concilier les critères occidentaux et l'architecture traditionnelle sénégalaise. Si l'allure rectangulaire des façades, le respect des proportions et la symétrie des formes renvoient à l'architecture occidentale, par leur dimension, notamment leur faible hauteur, Aïcha et Oulimata rappellent l'architecture sénégalaise. Cette prédominance de la forme rectangulaire au niveau de la façade principale est atténuée par l'ouverture à l'horizontale de petites fenêtres aux formes géométriques variées (le cercle, le carré et le losange), qui apportent également plus de clarté et de lumière à la structure bâtie. C'est dans cette même dynamique que le porche de Nayette, d'Aïcha et d'Oulimata vient rompre la structure rectangulaire monotone de la façade. De plus, la position en retrait d'Aïcha, d'alignement par rapport à la voirie d'Oulimata et d'aile avancée de Nayette, confère aux façades de ces villas l'allure tantôt fermée, Oulimata, tantôt semi-ouverte, Nayette, voire ouverte chez Aïcha. Cette allure est renforcée par les ouvertures et/ou fermetures qui résultent à la fois de l'alternance des vides et/ou pleins au niveau des façades et des aérations que l'on voit aux grillages des murets des villas Aïcha et Nayette.

Quant aux couleurs, la polychromie en tant que référence à l'architecture africaine est l'option retenue. Les couleurs vives telles que le vert et le rouge bordeaux, sont les dominantes avec toutefois des nuances. Chaque couleur renvoie à un style de villa en lui conférant un aspect tantôt sobre tantôt vif. Les villas Aïcha apparaissent plus vivantes, en raison des options de couleurs retenues et de leur jeu avec la lumière naturelle, alors que la sobriété caractérise les villas Oulimata. S'agissant des premières, les couleurs sont plus nuancées, ce qui apporte plus de clarté et de lumière à la façade, tandis qu'un vert et rouge foncé sont plutôt appliqués aux façades des secondes. Cette association de deux, voire trois, couleurs au niveau de la façade des villas, est fort éloignée du style monochrome occidental. Les couleurs vives sont

également appliquées dans la décoration intérieure des villas, notamment le carrelage de la cuisine et des allées. Le bois est utilisé dans la décoration intérieure de la villa Nayette plus luxueuse. En outre, la présence de balcons individuels en verre auxquels se surajoutent des grilles en fer, confère à la façade de cette villa un aspect à la fois sécuritaire, intime et agréable. L'esthétique, la sécurité plutôt physique des occupants et l'intimité ont guidé les choix architecturaux des villas de la Cité Doudou BASSE. Pour les portes et les portails, le bois est le matériau le plus utilisé même si ceux de la villa Nayette sont en fer. Les fenêtres sont en verre avec des grilles de protection. Les villas sont entièrement carrelées de même que la cour, notamment arrière, qui abrite souvent les escaliers pour accéder à la terrasse chez les villas Aïcha et Oulimata qui sont évolutives.

L'option architecturale retenue dans la Cité El Hadji doudou BASSE est novatrice dans la mesure où elle rompt avec le bâti en vigueur dans la collectivité locale de Sangalkam. Les couleurs vives appliquées aux façades des villas constituent une spécificité par rapport au choix des autres promoteurs privés. Le promoteur Terimmo Sarl a opté pour un choix architectural typiquement occidental avec des villas non évolutives. Le promoteur Doudou Basse n'a pas non plus négligé l'aspect commercial.

- Une stratégie commerciale efficace dans un contexte de concurrence accrue

Le marketing autour du projet El Hadji Doudou Basse est un facteur de taille dans la réussite de ce programme. Le promoteur en choisissant M. Oumar Sarr, ancien Ministre du Patrimoine, de l'Habitat et de la Construction devenu maintenant celui de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, de l'assainissement et de l'hydraulique urbaine comme parrain du projet, a réussi un véritable coup médiatique lors de l'inauguration du site marquée par la présence de celui-ci et de l'ex-Ministre de l'Industrie et de l'Artisanat, Mme Bineta Samb Bâ. Cette inauguration n'est d'ailleurs que le début d'une campagne de médiatisation autour de ce programme et de sa localité d'accueil, le village de Ndiakhirate. Là où certains promoteurs privés jouent sur la confusion entre la ville de Rufisque et la véritable localisation de leur projet, la société El Hadji Doudou Basse a adopté une démarche inverse en mettant l'accent sur la localité de Ndiakhirate et la collectivité locale de Sangalkam sans nier la proximité avec Rufisque et les grands projets étatiques envisagés autour. Ce qui est cohérent par rapport au concept de son projet, « ville en pleine campagne » et par rapport à une offre qui n'a de sens qu'articulée aux ressources, notamment le paysage « naturel », de son environnement proche.

Le promoteur s'est lancé dans une campagne de publicité à la télévision. Ce marketing est porté par deux figures importantes dans la société sénégalaise. La première rassemble des célébrités du théâtre sénégalais, la jeunesse montante avec « *Sanex* » et le fameux duo comique sexagénaire « *Mbaye Peulh et Makhouradia Gueye* ». Là où « *Sanex* » incarne la réussite professionnelle précoce dont témoigne l'acquisition d'une villa, le binôme vante les vertus d'une retraite paisible grâce à un investissement sûr dans l'immobilier. La seconde figure est celle de miss diaspora. Les déambulations de la miss diaspora, ambassadrice de la beauté des Sénégalaises de l'extérieur, dans la villa Nayette peuvent être interprétées comme l'accomplissement d'un projet phare du migrant Sénégalais, l'investissement immobilier résidentiel. Un clin d'œil est fait à la diaspora Sénégalaise dans son entreprise d'investissement immobilier résidentiel au Sénégal. Cette campagne de communication télévisée dénote la clientèle visée par le projet immobilier El Hadji Doudou Basse. Elle a largement contribué à la connaissance de ce promoteur, de son projet et de la localité de Ndiakhirate. L'organisation de journées « porte ouverte » pour mieux informer et sensibiliser la clientèle à l'offre, fait également partie du marketing autour de ce programme de même que la participation aux divers salons de l'Habitat du Sénégal à l'étranger dont celui d'octobre 2007 en France. La SCI Macana a participé à ce salon.

Cette production foncière et immobilière résidentielle des promoteurs privés est au centre de l'évolution des usages de l'espace dans la communauté rurale de Sangalkam, et de son paysage. Elle est principalement réalisée sur des titres fonciers privés. Les vergers de manguiers « des paysans du dimanche » sont aujourd'hui mobilisés pour répondre à la demande en parcelles viabilisées et en logements du marché immobilier de la capitale dans ce contexte de périurbanisation. La spéculation immobilière est ainsi l'un des mobiles de cette appropriation foncière à des fins agricoles réalisée dans les années 1960 et 1970. D'aucuns n'ont d'ailleurs pas investi sur leur propriété foncière. Ils ont attendu que le contexte soit favorable pour les mettre sur le marché. C'est le cas des titres fonciers privés n° 1819/R de la SPHS et n°2024/R d'AGIR Immobilier.

Dans leur stratégie commerciale, les promoteurs privés procèdent à la VEFA (vente à l'état futur d'achèvement) tant pour ce qui concerne les parcelles viabilisées que les logements. Or, le dispositif de VEFA n'est pas prévu par le cadre réglementaire de la promotion immobilière. Ainsi, la clientèle est exposée à des risques que le droit n'a pas prévus. Le choix de la VEFA par les promoteurs privés se justifie d'autant plus que qu'elle constitue une de leur stratégie financière pour réaliser leur programme en procédant à des phasages. La banque finance la première phase de démarrage du projet. Les apports de la clientèle financent la deuxième tranche. À côté des promoteurs privés, il y a les particuliers qui jouent aussi un rôle décisif dans la production foncière et immobilière résidentielle en tant que lotisseur, acquéreur, aliénateur de terrain, investisseur immobilier, voire courtier.

3. Les particuliers : un enchevêtrement de logiques

Les particuliers sont l'un des acteurs majeurs de la production foncière résidentielle en milieu périurbain. Ils ont la particularité d'être à la fois des lotisseurs, des acquéreurs, des investisseurs immobiliers, des vendeurs de terrains, voire des courtiers¹¹³. Ils se différencient des autres acteurs, en particulier les promoteurs privés, par le fait qu'ils ne se conforment pas au cadre juridique de la promotion immobilière au Sénégal. Ils sont de ce fait jugés responsables du développement de l'habitat précaire. Cependant, chez les particuliers se retrouvent des acteurs aux profils divers et qui appartiennent à des catégories sociales hétéroclites. Ce qui explique la multiplicité des logiques développées par les particuliers selon qu'il s'agisse d'une opération de production foncière, d'un investissement immobilier qui nécessite parfois l'acquisition d'une parcelle d'habitation, d'une aliénation d'un terrain. Dans la production foncière privée résidentielle en milieu périurbain dakarois, les particuliers développent des logiques multiples et variables selon qu'ils jouent le rôle de lotisseur, d'aliénateur, d'acquéreur investisseur et/ou de spéculateur. Logiques de spéculation immobilière, familiale, de projet résidentiel et identitaire peuvent s'enchevêtrer dans ces différents rôles avec plus ou moins d'importance. C'est à partir de l'aliénation de biens immobiliers surtout de terrains, de la production de lotissements résidentiels et la réalisation d'investissements immobiliers résidentiels que nous allons ressortir les pratiques des particuliers qui ne manquent pas de susciter des conflits.

3.1 L'aliénation de biens immobiliers : cas des propriétés foncières privés à Kounoune

Les propriétés foncières privées familiales localisées dans le triangle de Sangalkam vont nous servir d'illustrations. Il s'agit de titres fonciers privés très sollicités dans un contexte de marchandisation foncière généralisée et de prolifération des projets immobiliers résidentiels à Sangalkam. Ce sont sur les transactions foncières réalisées sur le patrimoine foncier de deux

¹¹³ Nous n'avons pas orienté nos recherches sur le système de courtage autour du foncier périurbain cependant très développé dans cet espace. Pour plus d'informations sur les pratiques des courtiers, voir Piermay (2007).

grandes familles de Kounoune, les problèmes gestionnaires de ces biens immobiliers collectifs et les conflits qu'ils soulèvent que l'accent sera mis.

Des propriétés foncières privées familiales très convoitées

Originellement quatre grandes familles se partagent les terres situées entre Kounoune, Keur Ndiaye Lô, Ndiakhirate, Sangalkam et Medina Thioub. Il s'agit des familles de feues Wourouss Mack Ndoye et Wourouss Ndao Ndoye, de Kheury Diene, de Ndombour Ndiaye et d'Abdou Salam Wade. Les terres de feues Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye correspondent actuellement au terroir de Kounoune. Elles sont principalement situées au Nord du noyau de ce village sur une bande qui s'étire jusqu'au-delà de la route de Ndiakhirate entre les croisements de Niague et de Ndiakhirate. L'occupation de ce terroir de Kounoune constitue une étape dans le peuplement lébou de la presqu'île du Cap Vert. Kounoune est d'ailleurs l'un des premiers villages lébou fondé dans la presqu'île du Cap Vert. Selon un notable de Kounoune, vieux Ndiour, « Wourouss Mack Ndoye, la première à s'installer à Kounoune, est rejointe par sa sœur Wourouss Ndao Ndoye et son frère Ama Ndao Ndoye. Wourouss Ndao Ndoye est par la suite allée vivre à Bargny tandis que Ama Ndao Ndoye à Mbao ». Ce qui explique l'éclatement de cette grande familiale entre Kounoune, Bargny, Mbao et Rufisque. La famille Kheury Diene même si le village de Kounoune constitue toujours sa base, le lieu de retrouvaille de la famille, ses terres sont situées sur la moitié Nord-est de celles de la famille de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye. Elles correspondent aux terroirs des villages de Ndiakhirate Ndiobène, de Ndiakhirate Digue ou Noflaye et de Sangalkam. Les terres de la famille Ndombour Ndiaye constituent le terroir du village de Keur Ndiaye Lô. Elles sont à l'Est des terres de la lignée des Wourouss et au Sud de celle de Kheury Diene. Enfin, les terres de la famille Abdou Salam Wade sont situées à l'Ouest du terroir de Kounoune. Il s'agit des terres du village de Kounoune Ngalam qui inclut celui de Medina Thioub¹¹⁴.

Dans le processus de mutation de ces terrains coutumiers en des propriétés foncières privées, les héritiers de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye et de Kheury Diene, c'est-à-dire les familles dont le foyer originel est à Kounoune, sont les plus avisées. En effet, toujours selon les propos de ce notable de Kounoune, « c'est Amacoumba Seck, petit fils de Ama Ndao Ndoye et navigateur originaire de Mbao, qui a eu l'idée d'informer les kounounois pour qu'ils immatriculent leurs terres. Les procédures d'immatriculation ont commencé entre 1945-1946 et le premier titre foncier date de 1949/1950 ». Les héritiers de feues Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye sont propriétaires de 6 titres : 1731/R, 1651/R, 1652/R, 1653/R, 1654/R et 1819/R soit au total 240 hectares. Ce processus d'immatriculation explique le fait que le noyau du village de Kounoune soit situé sur des titres fonciers privés ; 1654/R et 1731/R. La famille Kheury Diene a obtenu le 6 juin 1961 l'immatriculation d'un terrain de 33.3 hectares soit le titre foncier 1664/R. Outre ce dernier, elle est détentrice de 7 autres titres fonciers privés ; 1321/R (81 hectares), 1107/R, 1245/R, 1249/R, 1327/R, 474/R, 821/R et 854/R. Durant cette période, il n'existe que deux titres fonciers, 1085/R et 1086/R, dans le terroir de la famille Abdou Salam Wade. Enfin, les héritiers de la famille Ndombour Ndiaye s'inscrivent peu dans ce processus d'immatriculation de leurs terres. Les titres fonciers privés présents à Keur Ndiaye Lô portent sur de petites emprises mis à part le titre foncier privé 402/R qui appartenait à une française. Les autres sont localisés à la périphérie du terroir ; 6 sont localisés à l'est de la route de Sangalkam dont le titre foncier 1070/R, propriété d'une famille Guèye originaire de Rufisque, et 6 au sud-ouest de l'axe reliant Kounoune à

¹¹⁴ D'après les témoignages, c'est la famille Abdou Salam Wade qui a prêté à Cheikh Thioub, le fondateur de ce village, un terrain agricole. Cette implantation a donné naissance à ce village récent. Ces villageois ne sont pas des propriétaires terriens coutumiers. Ceci pourrait expliquer les problèmes qu'a connus ce village suite à la démolition en 2008 d'une bonne partie de ses extensions réalisées sur un terrain affecté par le Conseil rural cependant localisé sur un titre foncier privé.

partir de la route de Sangalkam à hauteur du village de Keur Daouda Sarr. Ce dernier est d'ailleurs localisé sur le titre foncier 1058/R qui n'appartient pas aux villageois d'où les problèmes d'extension de ce village ceinturé par des titres fonciers privés. Ce qui explique en partie sa faible évolution démographique.

Compte tenu de l'éclatement de ces grandes familles, surtout celle de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye, dans différents établissements humains de la presqu'île du Cap Vert, se pose la question de la gestion, de la transmission, voire du partage de cette propriété foncière privée entre les différentes branches dans un contexte d'urbanisation du terroir de Kounoune, donc de prise en valeur de ce patrimoine hérité. L'héritage de feues Wourouss Mack Ndoye et Wourouss Ndao Ndoye est estimé à 3.8 milliards de francs CFA en 2006. Les propriétés foncières privées de ces deux familles sont très convoitées par les promoteurs privés et publics. L'analyse des transactions réalisées sur les biens immobiliers des héritiers de Wourouss Mack Ndoye et Wourouss Ndao Ndoye et de Kheury Diene révèle des pratiques douteuses et des conflits liés à des problèmes de gestion et de partage. Ces conflits sont le résultat de stratégies d'acteurs qui développent des pratiques d'accaparement de la propriété foncière privée familiale dans une logique d'accumulation privée individuelle au détriment de certains héritiers, voire la majorité de ces derniers.

Des transactions « douteuses » révélatrices de problèmes de gestion des propriétés foncières privées familiales

La gestion des titres fonciers privés appartenant aux lignées de Wourouss Mack et de Wourouss Ndao et de Kheury Diene laisse apparaître des pratiques gestionnaires qui soulèvent de nombreux problèmes. Face à un tel héritage, les héritiers peuvent opter pour le partage ou la gestion collective de ce patrimoine. Ce partage peut se faire par un morcellement de la propriété foncière entre les différentes branches héritières, soit par la vente et le partage du montant de cette aliénation. Le morcellement peut d'ailleurs se faire dans le cadre d'un lotissement de la dite propriété et le partage du nombre de parcelles que comporte cette opération. Dans le cadre d'une gestion collective du titre foncier, la famille peut également, en fonction des préoccupations et des besoins de ses membres, en aliéner une partie ou le tout. Ainsi le grand titre foncier 1107/R des héritiers de Kheury Diene a donné naissance à 22 autres titres fonciers privés suite à des morcellements liés à des ventes réalisées par la dite famille. À titre d'exemple, d'après Pape Malick Ciss¹¹⁵, c'est suite à une longue connaissance entre la famille Kheury Diene et Doudou Basse, qui travaillait à Sangalkam que celle-ci lui a vendu une partie du titre foncier 1107/R d'où le titre foncier privé 1449/R ayant fait l'objet du programme la cité El Hadji Doudou Basse en 2005.

Cependant, des transactions « douteuses » sont parfois réalisées par certains membres de la famille à l'insu des autres. Les titres fonciers privés 1664/R et 1321/R de la famille Kheury Diene ont fait l'objet de ces transactions secrètes qui néanmoins engagent tous les héritiers. Dans le bordereau du titre foncier 1664/R, il est mentionné que le 30 octobre 1986 la famille Kheury Diene, par l'énumération des 9 branches de la famille, a cédé à Moussa Dieng « la pleine propriété d'une parcelle de terrain nu en nature de culture d'une superficie de deux cent soixante dix mille neuf cent vingt (270 920) mètres carrés formant le solde du titre foncier n° 1664/R moyennant le prix principal de 7 000 000 de francs Cfa payé comptant et quittance ». Moussa Dieng n'était au moment de la vente qu'un « étudiant et célibataire né le 9 mars 1960 demeurant à Dakar ». Le 5 mars 2008, Moussa Dieng a vendu 5.092 hectares sur le titre

¹¹⁵ Premier conseiller rural de Kounoune, ce notable est actuellement l'imam de la mosquée de son village. Il est membre de la famille Kheury Diene qui se réunit dans sa résidence à Kounoune. D'ailleurs un lotissement de 30 hectares sur le domaine national sis à Ndiakhirate des héritiers de la famille Kheury Diene porte son nom.

foncier 1664/R à un promoteur privé, Consortium Immobilier, à 152.76 millions francs Cfa et à 289.2 millions de francs Cfa à la coopérative d'habitat de l'hôpital de Grand Yoff un terrain de 5.36 hectares toujours sur ce même titre foncier privé soit le nouveau titre foncier 3673/R. Consortium immobilier a obtenu l'autorisation de lotir les 5.92 hectares la même année. En l'espace de 21 ans, un peu moins du tiers du titre foncier privé, lui a rapporté, sur ces deux transactions, 441.96 millions de francs Cfa. Ce qui correspond respectivement à 3000 francs Cfa le m² et à 5395 francs Cfa le m², des montants très éloignés du prix d'achat de 25 francs Cfa le m² du titre foncier 1664/R en 1986.

Or, selon Pape Malick Ciss, un notable de famille Kheury Diene, «c'est un membre de la branche Gueye résidant à Dakar qui a vendu au père de Moussa Dieng le titre foncier 1664/R. Le père de Moussa Dieng a inscrit à tort dans l'acte de vente que ce sont toutes les branches héritières qui lui ont vendu la propriété. L'auteur de cette transaction a reconnu les faits ». L'aliénation de ce titre foncier privé par un membre de la famille et son immatriculation au profit de Moussa Dieng relèvent de stratégies individuelles d'accaparement de ce patrimoine foncier privé familial, et révèlent une gestion peu rigoureuse de la propriété privée de la famille Keur Diene avant la prolifération des projets immobiliers résidentiels à Sangalkam. Cette famille a également eu la même surprise pour ce qui concerne le titre foncier privé 1321/R de 81 hectares. « Un membre de la famille issu de la branche Ndoye, Ibrahima, a garanti à 5 millions de francs Cfa ce titre foncier auprès de la société Dakar Wash. Cette dernière, à son tour, a garanti auprès de la BICIS le titre foncier 1321/R pour un emprunt de 11 millions de francs Cfa. Cette société est tombée en faillite. La BICIS a fait sienne le titre foncier privé qu'il a vendu à 1.250 milliard de francs Cfa en 2006 à la SNHLM. Tout ceci est fait à l'insu de la famille ». La dépossession des héritiers de Keury Diene de deux de leurs propriétés foncières par des pratiques individuelles irresponsables au regard des autres héritiers est révélatrice des problèmes gestionnaires de ces biens immobiliers collectifs. Des privés s'enrichissent sur le dos de ces familles héritières par l'intermédiaire de transactions « douteuses », qui soustraient, dans les règles de l'art, ces biens immobiliers aux héritiers légitimes. Ne pouvant supporter de telles injustices, la famille Kheury Diene a porté « l'affaire du titre foncier 1321/R devant le tribunal ».

De plus, à l'intérieur de ces grandes familles héritières s'y développent des stratégies d'accaparement individuel du patrimoine foncier légué par certains héritiers au détriment des autres. Il s'agit de pratiques d'omission de certains membres lors du partage, voire de l'inscription d'une partie de la propriété privée au profit de la famille restreinte, le ménage. Ces pratiques s'observent dans la gestion de l'héritage de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye où les héritiers ont opté pour un partage des biens immobiliers entre les différentes branches avant de les aliéner ou de les lotir. Ce mode de partage révèle l'existence de rapports de force, voire de pratiques de domination entre les branches héritières qui ont suscité des réactions du côté des lésés et ont débouché sur un contentieux juridique.

Un contentieux juridique pour revisiter l'héritage : des propriétés foncières privées disputées à Kounoune

Le contentieux juridique autour de l'héritage de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye repose sur le fait que parmi les cinq branches héritières, les quatre ont voulu écarter la cinquième du partage du patrimoine foncier familial. Parmi ces quatre branches deux sont originaires de Rufisque (les héritiers de feu Ibrahima Gueye du quartier de Darou Salam d'une part, et de Thiaba Sall de Santhiaba Thiarène d'autre part), la famille de feu Babacar Wade de Kounoune et les héritiers de Amacoumba Seck de Mbao. Ces quatre branches veulent exclure de l'héritage la branche de feu Oumar Ndoye de Bargny. Elles ont procédé au partage de l'héritage que le Tribunal départemental de Rufisque a validé par le procès-verbal d'homologation du 16 juin 1994. Ce procès verbal a consacré le morcellement des titres

fonciers 1651/R, 1652/R, 1654/R et l'inscription du titre foncier 1819/R au nom de la Société BATISS BOSS BTP.

Depuis 2005, le titre foncier 1819/R fait l'objet d'un programme immobilier de la SPHS baptisé « Kounoune Villeneuve » ou la « Cité Maniang Seck ». Maniang Seck, originaire de Mbaou et fils de Amacoumba Seck, fait partie des héritiers de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye. Qu'est-ce qui justifie la mutation du titre foncier 1819/R au profit de BATISS BOSS BTP au moment du partage ? S'agit-il d'une stratégie de soustraire ce titre foncier par une tierce personne au détriment des autres héritiers ? D'après les informations recueillies auprès des enquêtés à Kounoune, Maniang Seck est le principal gestionnaire du partage de cet héritage. Un service rendu à la grande famille d'héritière qui est cependant loin d'être gratuit. Nous le verrons plus tard.

Retenons à présent que ce partage ne convient pas à la famille de feu Omar Ndoye exclue de fait de l'héritage. Or, d'après l'article 159 du décret du 26 juillet 1932 « les personnes dont les droits auraient été lésés par une inscription peuvent en demander la modification ou l'annulation... ». Magatte Ndoye et Mamadou Gaye, les représentants de la branche Omar Ndoye, ont ainsi introduit un recours le 21 décembre 2001 en prouvant leur qualité d'héritiers légitimes. Le tribunal départemental de Rufisque a établi le 13 janvier 2002 la qualité d'héritiers de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye à la famille de feu Omar Ndoye. Une décision qui se fonde sur le fait que dans les bordereaux des titres fonciers n° 1651/R, 1652/R, 1654/R et 1819/R, il est bien mentionné que ceux-ci appartiennent aux héritiers des feues Wourouss Mack et Wourouss Ndao à savoir Omar ou Momar Ndoye, Ibrahima Diouf, Awa Coumba Seck et consorts. Ce qui a conduit le Tribunal départemental de Rufisque, par ordonnance du 29 avril 2002, à désigner un séquestre, l'administrateur Gory Ndiaye, de la succession de feues Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye suite à l'omission d'une bonne partie des héritiers de ces dernières dans l'acte de partage du 16 juin 1994. Le séquestre a saisi la justice en demandant l'annulation du morcellement des titres fonciers 1651/R, 1652/R, 1654/R par le rajout de tous les héritiers omis par le procès verbal d'homologation du partage de même que l'inscription du titre foncier 1819/R au nom de Batiss Boss BTP. Partant de ces constats, le Tribunal Départemental de Rufisque a estimé devoir annuler sa décision d'homologation du procès-verbal du 16 juin 1994. Par ordonnance n° 156/04 en date du 9 novembre 2004, il a déclaré nul et de nul effet le dit procès-verbal. S'ouvre alors un contentieux juridique entre la branche feu Omar Ndoye par l'intermédiaire du séquestre et les branches Seck, Wade, Sall et Gueye. Ces dernières ont fait appel en vue de l'annulation de l'ordonnance n° 156/04 en date du 9 novembre 2004 en s'appuyant sur l'article 404 du Code de la famille. Leur position est que la branche de feu Omar Ndoye est un héritier virtuel. Omar Ndoye étant décédé le 22 août 1955, l'action introduite le 21 décembre 2001 par Magatte Ndoye et Mamadou Gaye pour la révision du partage et leur reconnaissance en qualité d'héritiers est irrecevable. L'article 404 du Code de la famille stipule que « l'action en pétition d'hérédité est portée devant le juge du lieu d'ouverture de la succession. Elle se prescrit dans un délai de 10 ans ».

Toutefois, elles n'ont pas obtenu gain de cause. Le tribunal régional hors classe de Dakar, dans sa décision n° 1315 du 23 juin 2006, a confirmé l'annulation du procès-verbal de partage du 16 juin 1994 par le Tribunal Départemental de Rufisque en statuant que « le sieur Gory Ndiaye bien fondé en son action et par conséquent d'annuler sur le fondement des dispositions de l'article 159 aliéna 1 du décret du 26 juillet 1932 les morcellements des titres fonciers n°1651/R, 1652/R, 1654/R ainsi que l'inscription du titre foncier 1819/R au nom de BATISS BOSS BTP, de dire et juger que l'inscription sera modifiée par le rajout des héritiers (connus ou à déterminer par le Tribunal de Rufisque) omis par la procès-verbal d'homologation de partage du 16 juin 1994 annulé » et a ordonné son exécution provisoire.

Non satisfaite de cette décision du Tribunal régional de Dakar, les héritiers de feu Ibrahima Guèye ont fait appel de ce jugement. Dans son arrêt n°41 du 21 janvier 2008, la Cour d'Appel de Dakar a confirmé « la décision rendue par le premier juge en toutes ses dispositions et rejeter par conséquent toutes les demandes des appelants.. ».

Ce contentieux juridique témoigne du caractère disputé des titres fonciers privés issus de l'héritage de Wourouss Mack Ndoye et de Wourouss Ndao Ndoye. Il a révélé les dessous du partage de cet héritage tel qu'établi le 16 juin 1994. Pour ce qui est de l'inscription du titre foncier 1819/R, d'une superficie de 25 hectares, au nom de BATISS BOSS BTP, il apparaît que Maniang Seck « a créé de toute pièce la Société BATISS BOSS BTP et sa fille, administrateur unique de cette société est parvenue à muter le TF 1819/ au nom de celle-ci dans l'unique but de divertir cet immeuble (...) La mutation a été faite en fraude aux droits des héritiers ce que le juge de la succession a bien compris en considérant que le TF 1819/R fait bien partie de la succession ». Il s'agit là d'une stratégie d'accaparement, à titre individuel, de ce titre foncier au détriment des autres héritiers. L'auteur de cet acte soutient que ce sont les héritiers légitimes qui le lui ont vendu. En tant que principal acteur du partage qui figure dans le procès-verbal du 19 juin 1994, Maniang Seck a-t-il usé de son pouvoir, de ses ressources, en tant qu'héritiers le plus instruit et probablement le plus riche de la famille, pour se faire la part belle en s'appropriant une partie de l'héritage. C'est ce que laisse entrevoir la mutation du titre foncier 1819/R. De plus, d'après les propos recueillis auprès des personnes témoins à Kounoune, pour le morcellement des titres fonciers, la famille lui a octroyé 8 hectares sur le domaine national à côté du titre foncier 1819/R et 4 hectares à côté du village de Kounoune en guise de rémunération. Ce sont les 25 hectares du titre foncier 1819/R et les 8 hectares octroyés par les quatre familles qui font le solde du programme immobilier de 33 hectares, « Kounoune Villeneuve ». Il s'agit là d'un programme bâti sur une entreprise d'expropriation foncière d'une partie des héritiers légitimes. Il est en train de lotir le terrain situé à côté du village de Kounoune (le titre foncier 3434/R) en procédant aux travaux de viabilisation depuis août 2009.

Les transactions « douteuses » ayant conduit à l'appropriation des titres fonciers 1664/R et 1321/R par des tierces personnes au détriment des héritiers légaux de Kheury Diene et le contentieux juridique autour de l'héritage de Wourouss Mack et Wourouss Ndao Ndoye sont révélateurs des dessous des programmes de certains promoteurs privés. Un projet immobilier d'un promoteur privé ou public peut ainsi cacher une véritable entreprise de dépossession d'un patrimoine foncier par des personnes bien aux faites des rouages de la législation foncière. Ce contentieux juridique nous renseigne ainsi sur le caractère figé des aménagements du programme immobilier « Kounoune Villeneuve » démarré depuis 2005. Les travaux de réalisation du logement témoin commencé en 2007 sur le site n'ont pas connu d'avancées significatives de même que la viabilisation du site qui était juste déblayé par BATISS BOSS BTP. Ce promoteur privé a déjà réalisé des ventes sur le titre foncier 1819/R dans le cadre de ce programme. C'est le cas aussi du promoteur privé Hawo Dia Sarl à qui la famille Wade a cédé 51 hectares sur le titre foncier 1654/R. Il a commencé à commercialiser des parcelles viabilisées dans son programme. La famille Guèye originaire de Rufisque a vendu 100 hectares sur cet héritage à la SNHLM, son programme à Kounoune. Le promoteur privé SOCABEG a un programme de 50 hectares sur le titre foncier 1654/R. Le TF 1653/R est inclus dans le projet Sicap Keur Ndiaye Lô. Ces transactions pourraient expliquer l'acharnement des quatre familles à recourir à toutes les dispositions que leur offre la loi pour exclure la branche de feu Omar Ndoye. Les enjeux financiers et immobiliers autour de ces propriétés foncières privées familiales de Kounoune sont très importants. Les transactions opérées sur ces propriétés privées familiales au profit de promoteurs privés et publics témoignent de la spéculation foncière autour de ces biens à Sangalkam. Le caractère « douteux » de certaines transactions foncières réalisées sur l'héritage de Keury Diene et de Wourouss Mack et Wourouss Ndao Ndoye font que la gestion de ces biens immobiliers prend

l'allure d'une nébuleuse foncière à Kounoune. Il s'agit d'une situation complexe à gérer à cause des transactions réalisées tant par certains membres et branches de ces familles que par les promoteurs privés.

Ainsi logiques familiale et de spéculation foncière autour de stratégies de domination et d'accaparement privé de biens collectifs ressortent de la gestion du partage et des transactions foncières autour de l'héritage de Kheury Diene et de Wourouss Mack Ndoye et Wourouss Ndao Ndoye. Á Kounoune, les familles détentrices de titres fonciers privés ont préféré les vendre plutôt que de les lotir. La famille Samb, propriétaire TF n°1137/R, a vendu celui-ci à la coopérative d'habitat de l'hôpital de Fann. Cinq autres coopératives d'habitat ont acheté leur terrain auprès des Kounounois. N'étant pas en mesure d'y réaliser des aménagements importants pour vendre les parcelles viabilisées au même prix que les promoteurs privés, ces familles se contentent du prix du m² d'un terrain nu immatriculé en vigueur sur le marché dakarais. Elles ne procèdent à des lotissements que sur le domaine national comme l'illustre la famille Kheury Diene, laquelle est en train de lotir 30 hectares à Ndiakhirate sur le domaine national grâce à un protocole d'accord signé avec le Conseil rural de Sangalkam. Elle est en train de négocier avec le Conseil rural un second lotissement de 50 hectares sur le domaine national localisé à Sangalkam.

3.2 Les particuliers lotisseurs

Les particuliers¹¹⁶ sont très actifs dans la production d'unités résidentielles. L'accent est mis sur Yene et Sangalkam¹¹⁷. Les particuliers sont sans aucun doute les acteurs dominants dans les opérations de lotissements à Yene. Il s'agit d'autochtones lébou et de non résidents. Toubab Dialaw est le principal lieu de diffusion des lotissements de particuliers à Yene. Deux lotissements, celui d'un autochtone et d'un non résident vont nous servir d'illustration.

La production foncière privée à Yene : cas de Toubab Dialaw

Nous avons souligné plus haut le processus de réalisation d'un lotissement par un particulier avec l'accord du Conseil rural à Yene en s'appuyant sur le cas de la famille Fall. Il sera ici question de ce type de lotissement. Ainsi, après avoir respecté les règles préconisées par le Conseil rural, la famille Fall de Toubab Dialaw a procédé au partage du nombre de parcelles que comporte le lotissement. Sur les 45 parcelles qui restent, les 2 frères ont obtenu chacun 10 et les 5 sœurs chacune 5 parcelles. Ce partage est effectué selon les règles musulmanes. Pour ce qui est de l'usage de ses 10 parcelles, le frère aîné des Fall manifeste une volonté de vivre dans le lotissement de même que ses enfants qui s'entendent bien avec lui. Cependant, il a décidé de ne donner aucune parcelle à ses enfants par peur qu'ils les vendent. « C'est de l'héritage, c'est donc ma propriété. Je vais aider mes enfants en fonction des ventes et de leurs préoccupations, notamment s'ils veulent construire ou acheter une machine à pirogue ». Il a déjà « vendu » 2 parcelles pour faire face à des problèmes familiaux, la maladie et les dépenses quotidiennes. Pour le prix de vente de la parcelle, il donne une fourchette comprise entre 3 et 4 millions de francs Cfa tout en avouant que ça peut aller jusqu'à 6 millions de francs Cfa. Nombreux sont les autochtones à avoir loti des terrains à Toubab Dialaw à

¹¹⁶ Nous avons plutôt privilégié les particuliers investisseurs immobiliers que les particuliers lotisseurs.

¹¹⁷ Dans la commune de Diamniadio, les particuliers ont recommencé à lotir après l'annulation de la plateforme. Ceux qui ont entrepris de telles initiatives avant cette dernière l'ont fait plutôt dans une logique d'opposition à une éventuelle expropriation par l'État. Ils ont préféré prendre les devants sur l'État en lotissant leur terrain dont une partie est distribuée aux membres de la famille et l'autre mise sur le marché que de le céder à la puissance publique. Une dynamique d'opposition à un projet étatique avec un souci identitaire de transmission du patrimoine à la progéniture débouchent sur une marchandisation de la terre. Cette production foncière de particuliers à Diamniadio, nous l'avons inscrit dans la dimension foncière d'un grand projet étatique.

commencer par le chef du village, lequel a récemment morcelé un terrain d'un hectare.

Cependant, c'est à travers le lotissement d'un particulier non résident que l'on perçoit le mieux la stratégie et le processus de mise en œuvre de ce type d'opération et les acteurs qui s'agrippent autour. Il s'agit du lotissement « Résidence Hollyday's » de Jean-Pierre Cutino, un entrepreneur italien à la retraite. Au début ce lotisseur avait un projet ambitieux d'aménager un village de vacances comportant des villas F3 avec piscine et Jacuzzi destinées à la location et à la vente sur un terrain non immatriculé de 6.98 hectares. Au cours de ce millénaire, c'est le seul lotissement parmi l'ensemble des lotissements réalisés à Toubab Dialaw où le lotisseur a fait un effort de viabilisation pour rendre le site constructible en extirpant presque l'ensemble des pierres latéritiques qui parsemaient le site et en commençant l'installation des niches.

Photo 41 : L'aménagement du lotissement Hollyday's à Toubab Dialaw



D'après le gestionnaire de l'opération, le lotisseur a revu à la baisse les ambitions de ses projets touristiques. Le projet hôtelier, « Eden Park », qu'il avait commencé à Toubab Dialaw est arrêté parce qu'il n'a plus les possibilités financières pour continuer les travaux. Il avait même réalisé un forage de 212 mètres de profondeur sur le site qu'il cherche maintenant à vendre. C'est ce qui explique également le renoncement aux villas du projet « Résidence Hollyday's » où il n'est désormais question que de la commercialisation de parcelles loties. En 2004, il a obtenu l'autorisation de lotir la première tranche et en 2009 pour les 3 hectares qui restent. Ce projet de lotissement est réalisé sans un financement bancaire. C'est ainsi que le gestionnaire du lotissement, un menuisier originaire de Bargny, qui travaillait dans les chantiers du promoteur et payé sur la base d'un pourcentage qu'il n'a pas voulu préciser, nous a fait part du montage de la première tranche du projet et de sa commercialisation :

« Nous avons réalisé le lotissement en partenariat avec le Conseil rural. Nous leur avons donné 8 parcelles dans le lotissement, une manière de faciliter sa réalisation. La procédure d'obtention de l'autorisation de lotir a duré 4 à 5 mois. Pour les taxes de bornage nous avons payé 40 000 francs Cfa la parcelle au Trésor de Rufisque. Avec le géomètre, nous avons trouvé un accord de paiement en nature de 15 parcelles et un arrangement financier. La première tranche compte 124 parcelles de 225 m². Pour la commercialisation, nous avons pris contact avec les courtiers de Dakar, de Toubab Dialaw et de Saly de même qu'avec certaines agences immobilières de Dakar et de Saly. Les agences ont des commissions sur les ventes. Pour les courtiers, la commission est de 200 000 francs Cfa la parcelle même s'il y a un prix spécial en fonction du nombre de ventes. La parcelle est vendue entre 2.5 et 3 millions de francs Cfa. Cependant, les courtiers veulent toujours établir des accords secrets avec les acquéreurs sur un prix de la parcelle qui va au-delà de ce montant. Les parcelles à l'angle sont les plus chères. Nous avons décidé de les commercialiser à deux. Pour les autorités locales et centrales, la parcelle leur est cédée à 1.5 millions de francs Cfa. Plusieurs personnalités politiques sénégalaises ont des parcelles dans le lotissement. Sinon la principale clientèle est constituée d'étrangers. Parmi les villageois, les acquéreurs sont rares et il s'agit de migrants. Sur les 124 parcelles, il reste une dizaine à commercialiser. Chaque acquéreur recevra un acte de cessation et une quittance de paiement, un préalable à l'obtention de la délibération du Conseil rural. Ce qui lui permettra par la suite d'entamer

la procédure d'obtention d'un bail ou d'un titre foncier ». (Bargny, le 16-08-2009)

Ce Bargnois est le principal gestionnaire du lotissement « Résidence Hollyday's ». C'est ce même processus qu'il compte mettre en œuvre dans la réalisation de la deuxième tranche du projet. Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité ne fait plus partie du projet. Le seul argument qu'il avance par rapport à ce manquement est que : « la ligne haute tension traverse le lotissement et le réseau de la SDE est à proximité ». Le programme « Résidence Hollyday's » a pris l'allure d'un lotissement évolutif. Il révèle le caractère politique du montage de ce type d'opération qui nécessite une certaine dose de complicité avec les autorités surtout locales et la capacité à établir des accords informels et tacites avec les réseaux de courtiers de la Petite Côte et de l'agglomération dakaroise, les « rabatteurs » selon l'expression du gestionnaire, et les agences immobilières pour la commercialiser. Ce qui illustre le fait que la spéculation foncière a pris de l'ampleur à Toubab Dialaw, avec l'entrée en scène des courtiers dans les processus d'acquisition foncière. « C'est un véritable business qui se développe autour du foncier à Yene¹¹⁸ ». La concentration de la production foncière résidentielle des particuliers à Toubab Dialaw s'explique en partie par son attractivité touristique.

Le potentiel touristique : un effet d'appel et de plus value sur le foncier résidentiel

Si l'activité résidentielle a au début favorisé le développement touristique à Toubab Dialaw, il y a aujourd'hui un effet de retour du tourisme sur le résidentiel. La présence des activités touristiques influe sur la hausse des valeurs foncières à Yene. L'immobilier étant le secteur d'investissement de prédilection des Sénégalais, il y a une stratégie qui consiste à investir dans les secteurs où le foncier a une plus forte valeur. Le potentiel touristique est un facteur d'entretien, voire de hausse des valeurs foncières à Toubab Dialaw.

Dans l'axe de Yene, les plus fortes valeurs foncières sont localisées à Toubab Dialaw. La forte concentration de la production dans cette localité est due aux atouts touristiques que présente ce village. Dans l'axe de Yene la valeur du foncier décroît au fur et à mesure que l'on s'éloigne de Toubab Dialaw. Le prix de la parcelle d'habitation de 300 m² à Toubab Dialaw varie entre 2.5 et 5 millions de francs Cfa. Yene Kelle profite également de cette proximité avec Toubab Dialaw. Dès que l'on s'éloigne de ces deux localités le prix maximum de l'unité résidentielle est de 2 millions de francs Cfa. Il peut descendre même au dessous de cette valeur vers Yene Guedji. Il s'agit par contre de prix variables qui sont fonction du lotisseur, de l'acquéreur et de la localisation de la parcelle. Seul le village de Yene Todd¹¹⁹ connu également pour ses potentialités touristiques, affiche des prix comparables à Toubab Dialaw.

La présence des activités touristiques et résidentielles est également liée à la qualité du site de Toubab Dialaw. Toubab Dialaw s'est imposé comme le lieu du tourisme à Yene, ce qui explique la localisation des plus fortes valeurs foncières dans ce village. L'arrière pays immédiat de Toubab Dialaw est moins escarpé comparé à ceux des autres localités. Ce qui constitue un atout pour l'expansion des usages résidentiels à la place des activités agricoles. Le projet de l'aéroport de Ndiass influe sur cette forte demande foncière. La production foncière résidentielle est dominée par des particuliers non résidents aussi bien à Yene qu'à Sangalkam.

¹¹⁸ Propos du président de la commission domaniale du Conseil rural précédent de Yene, Alioune Sow

¹¹⁹ C'est seulement Yene Todd qui dispose d'atouts touristiques comparables à Toubab Dialaw avec la présence du lac qui confère à cette localité une situation presque insulaire surtout durant l'hivernage. En janvier 2008, parmi les 6 hectares délibérés par le Conseil rural de Yene à des usages touristiques 4 sont localisés à Yene Todd et 2 à Toubab Dialaw.

Les lotissements de particuliers à Sangalkam : une production dominée par les non résidents

Entre 2002 et 2008, les lotissements réguliers réalisés par des particuliers dans le triangle de Sangalkam sont au nombre de 37 soit au total 227 hectares. Sur ces 227 hectares 59.5 % - soit 135.24 hectares- portent sur des titres fonciers privés. La réalisation de ces lotissements est plutôt classique. Après l'obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur réalise un bornage du terrain, précédé parfois d'un terrassement sommaire, voire d'un défrichage du terrain, avec des parcelles en moyenne de 150 m² en sollicitant un géomètre. Aucune voie d'accès n'est aménagée encore moins de réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité. Il s'agit de lotissements évolutifs.

Photo 42 : Le lotissement d'un particulier à Keur Ndiaye Lô



Un verger de manguiers transformé en parcelles d'habitation

Cette production est concentrée à proximité du front d'urbanisation dakaroise, dans les villages de Niacoulrab et de Kounoune qui totalisent chacun 14 lotissements. Elle est principalement le fait de particuliers non résidants à Kounoune et à Niacoulrab. Á Keur Ndiaye Lô, un particulier¹²⁰ originaire du village a loti le titre foncier privé n°1073/R d'une superficie de 1.6 hectares. Dans la zone des carrières de sable située entre le village de Keur Ndiaye Lô et celui de Kounoune, les villageois propriétaires¹²¹ procèdent aux lotissements de leurs terrains au fur et à mesure que les dunes disparaissent au profit d'une plaine de sols dior. Quatre lotissements de particuliers ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir sont en cours de réalisation à Keur Ndiaye Lô. Un seul est localisé sur l'axe de Sangalkam dans le village de Keur Ndiaye Lô. Un particulier ne disposant pas d'une autorisation de lotir, a morcelé le titre foncier n°1070/R. Originaire de Thiawlene, un quartier lébou de Rufisque, où il est né en 1949, ce particulier a hérité le terrain de son père. Il a réalisé le lotissement en 2005 en sollicitant les services d'un géomètre de Rufisque pour le bornage du terrain. Il a vendu la parcelle de 150 m² à 1.5 millions de francs Cfa soit 10 000 francs Cfa le m². Il est le premier à résider dans le lotissement avec sa femme, ses 4 filles, ses 3 garçons et un neveu. Sa maison, bien située à côté de la route, comporte 6 pièces. Le plan est réalisé par le géomètre à qui il a donné des instructions selon ses aspirations et ses capacités financières pour, dit-il, éviter des

¹²⁰ Il est de la famille Samb du village et arbore la casquette d'entrepreneur et de politicien à Sangalkam. Cet entrepreneur a réalisé en 2009 un lotissement de 4 hectares sur le domaine national à Keur Ndiaye Lô. Il dispose d'un matériel, des engins, pour les travaux de viabilisation.

¹²¹ Un comptable, après avoir longtemps résidé dans le village de Keur Ndiaye Lô avant de déménager à Dakar, s'est reconverti dans la promotion foncière avec une casquette d'agent immobilier. Les villageois louent ses services pour le lotissement de leurs terrains. C'est lui qui se charge des formalités administratives et certains villageois préfèrent lui vendre directement. C'est ainsi qu'il a pu réaliser son premier lotissement d'un hectare dans la zone de la carrière de sable.

surcoûts. Deux magasins sont réalisés devant la maison dont l'un abrite une quincaillerie qu'il a ouverte en 2007. Il estime le coût de sa maison à environ 8 millions de francs Cfa. Les unités résidentielles du lotissement sont entièrement commercialisées. Douze acquéreurs étaient en train de réaliser des constructions sur leur parcelle en 2008. Trois ont déjà réalisé leur maison et résident sur place. C'est le cas d'une famille originaire de Guédiawaye, dans l'agglomération dakaroise, qui a préféré vendre sa maison de Dakar pour se replier à Keur Ndiaye Lô. Les deux frères ont acheté chacun un terrain dans le lotissement. Ils ont spéculé sur le bien immobilier familial sis à Dakar au profit d'un redéploiement spatial du projet résidentiel en milieu périurbain avec cette fois-ci un recentrement autour du ménage. Le plus jeune des frères a réalisé une maison en dur de 3 pièces (2 chambres et 1 salon) en toiture ondulée. Il s'agit là d'investissements immobiliers de particuliers dans le périurbain dakarois.

3.3. Les investissements immobiliers

À travers l'étude des investissements immobiliers des particuliers, il s'agit d'appréhender les logiques, les stratégies, les profils des ménages et le processus de réalisation du projet résidentiel dans le temps ; de l'acquisition foncière à la construction du bâti jusqu'à l'installation du ménage. Les ménages investisseurs immobiliers étudiés, au nombre de 28, sont situés dans 3 quartiers. Le premier est une extension de Kounoune sise sur le TF 1300/R de 4.5 hectares loti en 1990 par des particuliers, une famille dont les branches sont à Kounoune et à Rufisque. Parmi les 28 unités résidentielles d'une superficie de 300 m² occupée en 2007 dans ce lotissement, 9 chefs de ménage, propriétaires résidentiels, sont enquêtés. Dans le second, la cité Air France, un programme de logements d'un promoteur privé, la SAGEF Sa, à Kounoune, c'est plutôt le profil de 11 ménages résidants qui retient l'attention. Le troisième, un nouveau quartier de résidences secondaires touristiques de Toubab Dialaw, « Ndongop », l'enquête a porté sur 8 propriétaires résidentielles, 6 résidents permanents et 2 résidents temporaires. Ces derniers sont de loin les plus nombreux. C'est surtout la difficulté à les enquêter qui explique ce nombre.

Les ménages propriétaires résidentiels de Ndongop, de la cité Air France et de cette extension de Kounoune se différencient par l'investissement immobilier, leur profil et le processus de réalisation du projet résidentiel. Dans le village de Toubab Dialaw, les investissements immobiliers des particuliers s'inscrivent dans une dynamique de production d'un espace résidentiel touristique de la Petite Côte, lequel tend depuis l'entrée dans ce nouveau millénaire à devenir une simple extension résidentielle périurbaine de l'agglomération dakaroise.

Ndongop : dynamiques de production d'un quartier résidentiel touristique

L'existence de Ndongop est antérieure au développement des résidences secondaires touristiques. D'après les témoignages de deux notables de Toubab Dialaw, El Hadji Abdou Rahim Ndiaye, le chef du village, et de Mansour Ndiaye, « Ndongop, un hameau fondé par Amadou Lamine Ndoye, va disparaître suite à l'éclatement de cette famille. Une partie va nous rejoindre à Toubab Dialaw et l'autre est allée à Ndayane », un village limitrophe de la communauté rurale de Ndiass. La dispersion de cette famille n'est-elle pas due aux conditions de vie difficile dans ce site où il était presque impossible d'y recueillir une eau douce en surface et à une faible profondeur. C'est seulement par des forages que l'on peut y recueillir une eau douce. La première famille à s'installer à Ndongop après la famille d'Amadou Lamine Ndoye consommait « une eau douce en provenance de Dakar ». Il s'agit de la famille Anne, d'ethnie peulh. Ce service leur était rendu par Georges et Chrisson, des français propriétaires de résidences secondaires. Pour résoudre ce problème d'accès à une eau douce certains propriétaires de résidences secondaires ont aménagé des forages avant que Ndongop ne soit desservi par le réseau d'adduction en eau potable de la SDE à partir du début de ce millénaire.

Des propos recueillis auprès du fils aîné de cette famille Anne, ces deux français sont les premiers à aménager des résidences secondaires à Ndongop. « Nous nous sommes installés ici en 1977. Il n'y avait que 2 résidences secondaires, l'une appartenait à Georges et l'autre à Chrisson. Mon père travaillait avec eux à Dakar. Ils l'ont invité à venir ici pour garder leur résidence secondaire, d'où notre présence à Ndongop. Les villageois y cultivaient du mil et de l'arachide ». La famille Anne occupe une grande concession en face des deux résidences secondaires à l'origine de leur déménagement même si elle est maintenant plus tournée vers le commerce. Un seul des membres de la famille est encore gardien d'une résidence secondaire.

L'installation de la famille Anne à Ndongop se situe ainsi dans le processus de développement des résidences secondaires touristiques à Toubab Dialaw, processus entamé dès le début de la période postindépendance. Le chef du village soutient à ce titre que le développement des résidences secondaires a d'abord commencé autour du noyau pour ensuite atteindre Ndongop. La dynamique d'évolution sociospatiale de Ndongop est un révélateur du déploiement des investissements immobiliers résidentiels à Toubab Dialaw, d'où l'intérêt de s'interroger sur les dynamiques de production de ce quartier.

- Ndongop : évolution spatiale d'un quartier résidentiel touristique de la Petite Côte

Le développement spatial de Ndongop peut être découpé en quatre phases qui renvoient chacune à un acteur dominant. La première correspond au début du développement de résidences secondaires touristiques. Elle a la particularité de se réaliser loin du noyau du village de Toubab Dialaw, tout à fait au Sud le long de la bande maritime autour de la lagune. Les autorités coutumières, principalement le chef du village, sont les attributaires des terrains aux propriétaires résidentiels. Le chef du village de Toubab Dialaw reconnaît d'ailleurs que c'est son père qui attribuait les terres jusqu'à sa mort en 1977. Il a pris le relais avant d'être supplanté par les Conseils rural et régional. La famille Anne est bénéficiaire de ces attributions qui se faisaient moyennant une contribution financière qualifiée de symbolique, laquelle conférait néanmoins à celles-ci une connotation marchande. L'aînée de la famille Anne soutient que « les terres appartenaient à des gens du village qui les ont vendues. La parcelle était cédée à environ 100 mille francs Cfa. Le chef du village a attribué le terrain à mon père. Les acquéreurs étaient en majorité constitués de français ».

À partir de la décennie 1980 s'ouvre une seconde phase dans le développement de Ndongop marqué par un étirement vers le nord en direction du village le long de la façade maritime. Cet étirement repose sur des « lotissements réalisés par les services déconcentrés de l'État au profit de non résidents. Il s'agit d'opérations qualifiées à l'époque d'alignements qui portaient sur des emprises spatiales de moins de 50 parcelles¹²² ». La route latéritique qui divise Ndongop en deux parties en le traversant du Nord au Sud, constitue la limite de l'occupation résidentielle de la bande maritime située entre la lagune et le noyau villageois.

Après ce développement le long du littoral, à l'Ouest de la route latéritique, s'ouvre une troisième phase marquée par un développement spatial à l'Est, vers l'intérieur. C'est le début de la conquête spatiale de l'arrière pays entamé en 1989 par un grand lotissement réalisé par le Conseil rural de Sebikhotane présidé par Momar Gueye Ngom. À partir de la décennie 1990, l'on s'oriente vers une dynamique d'occupation résidentielle de plus en plus éloignée du littoral. Cette dynamique spatiale est loin d'être le fait exclusif du Conseil rural. Le chef du village continue à attribuer des terrains. En 1994, il a attribué 4 hectares à Germaine Acogny dans le cadre du projet de « Jant Bi » ou l'Ecole des Sables. Ce complexe de danse constitue la limite sud du grand lotissement.

¹²² Propos d'Abdallah Ndiaye, secrétaire du Conseil rural de Yene

Le développement spatial de Ndongop (carte n°13) dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle révèle deux logiques d'acquisitions foncières que reflète la morphologie du quartier. Elles renvoient à des dynamiques de développement spatial différentes de Ndongop. C'est le postulat que nous avançons. Á l'ouest de la route latéritique, une dynamique d'occupation spatiale progressive, lente, mue par une logique exclusive d'investissement de production de résidences secondaires touristiques sur la bordure maritime caractérise le développement de Ndongop. Elle se traduit, dans le paysage de Ndongop, par le développement d'un tissu bâti dense. Le développement à l'Est de la route latéritique est marqué par une logique d'occupation spatiale hybride animée à la fois par des stratégies de spéculation foncière par la réservation de l'espace et de quête d'aménités touristiques. Ce qui explique cette dynamique d'expansion spatiale accélérée qui se traduit par un tissu bâti dispersé où prédominent de grandes unités parcellaires clôturées pour marquer l'occupation. La stratégie consiste à s'appropriier l'espace en le sécurisant mais en y investissant peu en attendant des lendemains plus promoteurs pour spéculer. Le projet résidentiel secondaire touristique n'est, à partir de ce moment, qu'une stratégie d'acquisition foncière parmi d'autres dans l'évolution spatiale de Ndongop.

Photos 43, 44 : Les extensions résidentielles à Ndongop (Toubab Dialaw)



La réservation de l'espace par la sécurisation de la parcelle d'habitation faiblement valorisée



La spéculation foncière y a pris une importance considérable au point qu'il n'est plus possible d'évoquer des attributions symboliques par l'autorité villageoise dès le début de la décennie 1990. Un vétérinaire résidant et exerçant à Dakar, propriétaire d'une résidence secondaire à Ndongop Est, dans le secteur autour de la lagune, le NOUNGOUNA, explique ainsi l'acquisition de sa parcelle :

« J'ai découvert le coin par un ami qui y avait des animaux. La zone m'a plu. J'ai pris contact avec le chef du village. Il m'a expliqué que c'est la terre de leurs ancêtres. Il faut donc donner de l'argent, une cessation de peine. J'ai donné 500 mille francs Cfa pour un terrain de 1200 m². C'était en 1993 ». (Toubab Dialaw, le 13-08-2009)

Une année auparavant, un commerçant migrant a acquis un terrain de 1000 m² à la limite nord de Ndongop sur l'escarpement entre le noyau villageois et la route latéritique :

« J'ai acheté le terrain en 1992. J'ai payé plus que le prix normal de l'époque, un peu moins de 3 millions de francs Cfa. Une partie du terrain faisait partie du lotissement de la communauté rurale et l'autre moitié c'est le chef du village qui me l'a attribuée. C'était un terrain nu. Le site m'a plu ». (Toubab Dialaw, le 5-09-2009)

Enfin, la quatrième phase qui s'ouvre dans le développement de Ndongop à partir de ce nouveau millénaire, annonce une évolution spatiale exclusivement orchestrée par des acteurs privés, les particuliers. Elle a commencé au Sud-est de l'Ecole des sables pour progresser vers le Nord. La route de Ndayane, parallèle à celle de Ndongop, constitue la limite à l'Est. L'expansion spatiale de Ndongop de l'autre côté de route de Ndayane est bloquée par la présence d'un grand verger arboricole d'un sénégalais d'origine libanaise qui longe du nord au sud presque la moitié du quartier. Dans ce secteur, les propriétaires coutumiers ont loti et/ou vendu à des non résidents, qui ont loti. Voici comment un couple français originaire du Médoc, a acquis son terrain lorsqu'il a décidé de s'installer à Toubab Dialaw à l'âge de la retraite. Le mari travaillait au service de coopération technique de la police, au Mali et au Bénin de 1979 à 1994, et la femme était attachée culturel à l'ambassade de France de Dakar de 1994 à 1999 :

« Ma femme gérait les projets de Germaine. Elles sont devenues des amies. Germaine nous a trouvé le terrain. Au début c'était un hectare que nous avons acheté en 2000 à un prix dérisoire de 2 millions de francs Cfa. Une partie a été revendue à notre insu à deux françaises. Il nous en reste 7500 m². J'ai acheté une partie pour compléter. Je l'ai attribué à mon fils. On voulait s'installer à côté de Germaine mais nous avons décidé de s'éloigner un peu de l'école à cause des tam-tams. Au début, il n'y avait dans ce secteur que Germaine et nous ». (Toubab Dialaw, 13-08-2009)

L'espace situé entre l'Ecole des sables et la résidence de ce couple français est à son tour loti. Un français d'origine sénégalaise, résidant en région parisienne (en France), dans le département de l'Essonne où il vit avec sa femme et ses 5 enfants, a acheté un terrain de 300 m² dans ce secteur à 1.5 millions de francs Cfa en 2004. C'est par l'intermédiaire de son frère, qu'il a entamé la démarche d'acquisition d'une parcelle :

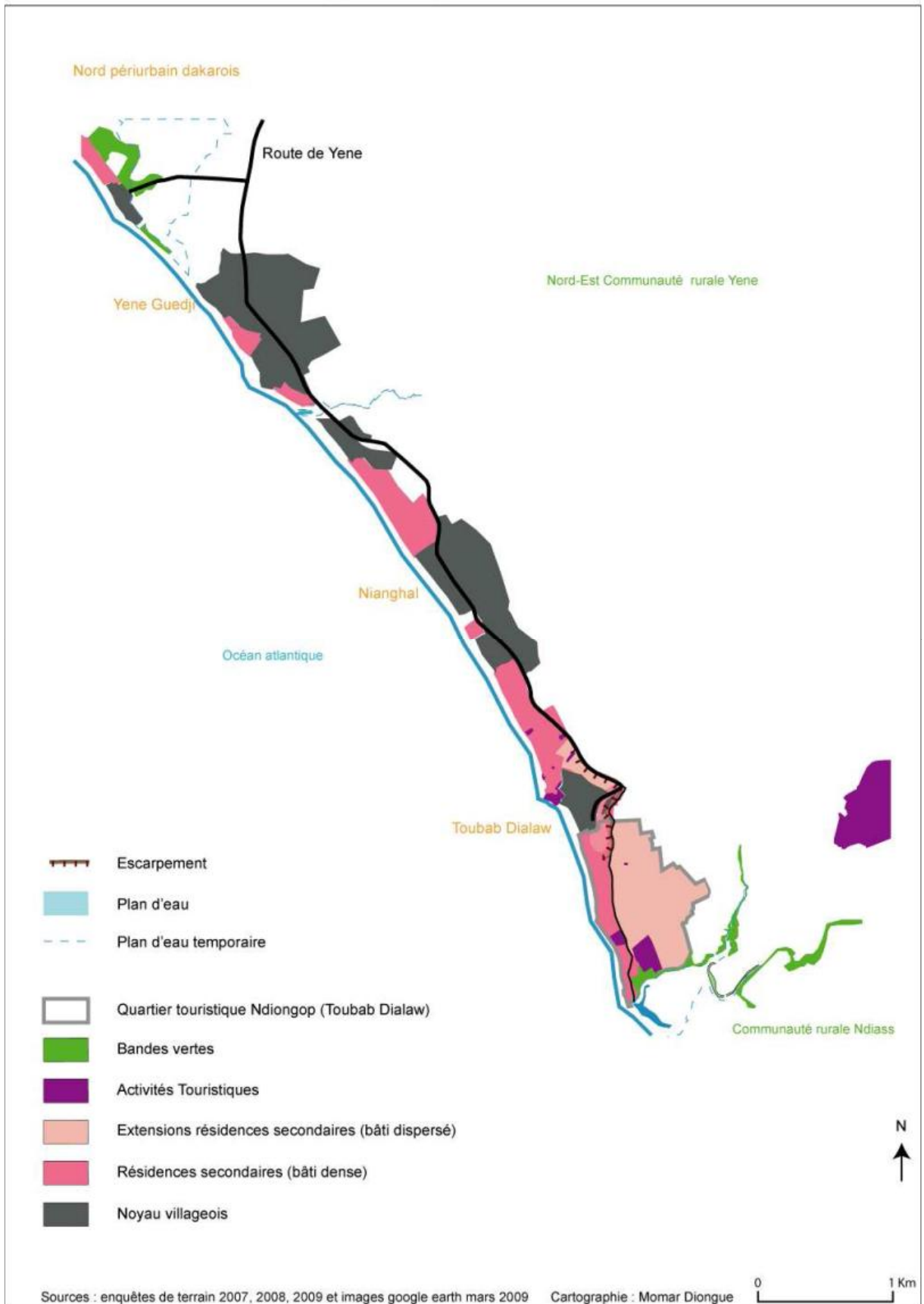
« Mon frère a un terrain à côté. J'ai visité le site et ça m'a intéressé. Il m'a mis en rapport avec un courtier. C'est par l'intermédiaire de ce courtier que j'ai pu obtenir le terrain. Dès que j'ai eu le terrain, j'ai réalisé la clôture. Aujourd'hui le prix du terrain a triplé » (Toubab Dialaw, le 13-08-2009).

Au nord de ce secteur, le lotissement « Résidence Hollyday's » constitue la limite Est de Ndongop et le lotissement du Conseil rural de Yene de 2007 le prolonge au nord. Le développement spatial de Ndongop étant pour le moment freiné par un verger à l'Est, les extensions spatiales s'orientent vers la moitié nord-est de Toubab Dialaw autour du secteur des équipements collectifs villageois – école élémentaire, case de santé, mosquée, marché – et du centre de la FIFA. Autour des équipements collectifs villageois, le Conseil rural a pris les devants en y localisant les deux derniers lotissements d'extension du village de Toubab Dialaw. Par contre l'espace autour du centre de la FIFA est la nouvelle zone de localisation des lotissements des particuliers. Ce projet de la FIFA constitue à ce titre un facteur supplémentaire de spéculation foncière à Toubab Dialaw. Tout l'espace autour du périmètre de 7 hectares de ce centre a fait l'objet de lotissements réalisés par des particuliers.

Dans son développement spatial, Ndongop est de loin plus étendu que le noyau de Toubab Dialaw et les extensions situées au nord-ouest de la route de Yene. Ces dernières correspondent à un autre quartier résidentiel touristique de Toubab Dialaw, « Bataye ». L'expansion spatiale de Ndongop qui prend de plus en plus l'aspect d'une entité spatiale

distincte du noyau originel de Toubab Dialaw, est l'expression de la dynamique d'évolution sociospatiale d'une localité touristique de la Petite Côte sénégalaise. Elle repose sur des extensions spatiales réalisées principalement de manière irrégulière en dehors des lotissements des autorités administratives. Cependant, dans son développement spatial, rien ne distingue Ndiongop d'un lotissement régulier dans la mesure où son évolution spatiale prend l'allure d'un plan en damier sauf que des emprises réservées à des équipements collectifs n'y sont pas prévues.

Carte n°13 : Développement spatial du tourisme à Yene en 2009



Ndiogop témoigne de l'expansion spatiale de la production foncière résidentielle à Toubab Dialaw. Outre la logique de spéculation foncière par la réservation de l'espace, le développement de Ndiogop repose de plus en plus sur une double logique d'investissements immobiliers résidentiels. La première s'inscrit dans une dynamique résidentielle touristique

tandis que la seconde annonce l'émergence d'un nouvel espace résidentiel périurbain dakarais.

Ndiongop : une double logique d'investissements immobiliers résidentiels, du quartier touristique de la Petite Côte à l'émergence d'une localité périurbaine

L'analyse des stratégies d'investissements immobiliers résidentiels à Ndiongop révèle une double logique. La première repose sur un ancrage résidentiel temporaire qui est le fait d'acteurs en quête d'une résidence secondaire touristique. La seconde correspond à un ancrage résidentiel permanent. Les acteurs de cette dynamique d'occupation résidentielle permanente ont fait de Ndiongop le lieu de localisation de leur projet résidentiel principal. Ndiongop est de ce fait un espace résidentiel touristique de la Petite Côte, qui tend à devenir une nouvelle localité résidentielle périurbaine.

- Ndiongop : un quartier résidentiel touristique de la Petite Côte

Ndiongop ne doit son existence qu'aux potentialités touristiques de Toubab Dialaw. Quels sont les acteurs de ces résidences secondaires touristiques ? Comment sont-ils parvenus à réaliser leur projet résidentiel ?

Deux propriétaires de résidences secondaires touristiques vont nous servir d'exemples. L'un, un vétérinaire polygame né en 1963, a sa résidence principale à Dakar tandis que l'autre, est un migrant. Sur les 1200 m² de son terrain, le vétérinaire a réalisé, au centre de la parcelle, un bâtiment R+1 de trois pièces, deux chambres, un salon et 3 toilettes. Le bâti occupe tout au plus les 200 m² du terrain. Voici comment il a réalisé son projet de résidence secondaire touristique :

« Dès que j'ai acheté le terrain en 1993, je l'ai sécurisé en le clôturant. En 1999, j'ai commencé à le mettre en valeur. J'investis petit à petit. Vous voyez, les travaux sont en cours. Je suis en train d'aménager une chambre d'hôte. Jusqu'ici j'ai investi environ 10 millions de francs Cfa. Rien que pour cette année 2009, j'ai dépensé 2 millions de francs Cfa pour les travaux et ce n'est pas encore fini. Pour réaliser le bâtiment, j'ai choisi un entrepreneur du village parce que le terrain est rocailleux et les maçons de Toubab Dialaw ont le savoir-faire. De plus, ça facilite les travaux de même que l'intégration dans le village. L'entrepreneur du village peut facilement se débrouiller pour avoir de l'eau pour le chantier. Il peut gérer seul tout ça. Si tu prends un entrepreneur de Dakar, tu es obligé de le loger. C'est une charge supplémentaire. Pour l'aménagement de la parcelle, j'ai privilégié les espaces verts en plantant une vingtaine d'arbres ; trois arbres de plaisance et le reste sont des fruitiers ; manguier, cocotier, chapotier, citronnier... J'y ai pensé tôt pour avoir un terrain d'une telle superficie. Nous avons l'eau, l'électricité et le téléphone. Un ami a une résidence secondaire à côté. Il est psychiatre en France » (Toubab Dialaw, le 13-08-2009)

Le vétérinaire a attendu 6 ans pour mettre en valeur son terrain tandis que le parisien de Maison Alfort n'a attendu qu'une année, en 2005, pour commencer les travaux de sa résidence de 250 m² habitable sur les 300 m² de la parcelle :

« La résidence comprend une chambre parent avec toilette, 2 chambres d'enfants avec douche et toilette, un salon, une cuisine et un espace familial. La terrasse est en haut. J'ai investi 22 millions de francs Cfa. À chaque venue en vacances, j'en profite pour accélérer les travaux. J'ai commencé d'abord avec un maçon d'ici, mais j'ai eu des complications puis j'ai choisi des ouvriers de Mbour. Pour les travaux de finition, je travaille ensuite avec des ouvriers de Toubab Dialaw. J'ai réalisé le bâtiment par étape, doucement et sûrement. Il reste maintenant le mobilier. J'ai fait la demande pour l'eau et l'électricité ». (Toubab Dialaw, le 13-08-2009)

L'investissement immobilier réalisé à Ndiongop par cet actif de la région parisienne constitue

une résidence secondaire dont l'occupation a lieu durant les périodes de vacances, notamment l'été. Le vétérinaire de Dakar vient « à Toubab Dialaw le mois de congé et les très longs weekends ». Cet ancrage résidentiel temporaire introduit une stratégie de gestion de la propriété résidentielle par le recours au système de gardiennage. Presque tous les propriétaires de résidences secondaires à Toubab Dialaw recourent au système gardiennage dans la gestion de leur investissement immobilier. Le gardiennage est pris en compte dès le début de réalisation du projet résidentiel par l'aménagement d'une pièce séparée du bâtiment principal à l'entrée de la parcelle. Les deux enquêtés n'ont pas dérogé à cette règle. Le vétérinaire a « recruté un gardien. Je le paie un demi-salaire de 30 mille francs Cfa par mois. Je veux juste de la présence dans la maison. Il peut avoir ses activités dans la journée ». L'association des gardiens de Ndongop compte « 300 membres dont une centaine d'adhérents » d'après le président. Ce qui dénote l'importance des résidences secondaires touristiques à Ndongop et de l'activité de gardiennage.

Photo 45 : Extensions des résidences secondaires à Ndongop (Toubab Dialaw)



Concernant le statut foncier de la résidence secondaire touristique, malgré la durée de l'acquisition du terrain, le vétérinaire a « juste une attribution de la communauté rurale comme terrain à usage d'habitation » de même que le parisien compte entamer la procédures d'obtention d'un bail ». Qu'en est-il des propriétaires résidents permanents de Ndongop ?

- Ndongop : vers une localité résidentielle périurbaine

D'un développement spatial étant presque exclusivement le fait d'une logique d'occupation résidentielle secondaire touristique de la seconde moitié du 20^{ème} siècle, Ndongop évolue vers une localité résidentielle périurbaine dans ce nouveau millénaire. Son développement repose désormais de plus en plus sur une dynamique de projet résidentiel principal. Six parmi les huit enquêtés ont fait le choix d'une résidence permanente à Ndongop. Pour certains, c'est un choix résidentiel au stade de la pré- ou retraite. Le natif de Médoc a vendu sa maison en France pour s'installer à Toubab Dialaw :

« J'ai investi plus de 50 millions de francs Cfa dans la résidence. J'ai réalisé d'abord le bâtiment, ensuite la piscine et enfin l'aménagement paysager. Le bâtiment c'est 300 m² sur les 7500 m² de la parcelle. Il comporte deux chambres, une salle de bain, un bureau, un salon, une cuisine, une vianderie et une salle à manger. J'ai privilégié les matériaux locaux, notamment le bois. J'ai travaillé avec les artisans locaux et dessiné la maison. J'ai fait venir l'électricité de l'Hôtel Iris à ici. C'est une ligne privée cependant tout le reste du quartier s'y est connecté. Je ne suis pas remboursé. Pour l'aménagement de la résidence, j'ai privilégié la végétation en plantant des arbres fruitiers (citronnier, pamplemoussier, oranger, manguier, mandarinier) et quelques arbres décoratifs dont le baobab. J'ai mon potager et mon élevage de poule. Je suis actuellement veuf. Ma femme est décédée suite à une maladie après notre installation. On pensait faire une retraite paisible... Je vis avec mes trois employés, la femme de ménage, le gardien et le jeune du potager. Ils sont nourris et logés. C'est ma petite famille ». (Toubab Dialaw, le 13-08-2009).

Pour le cadre économiste franco-sénégalais et un écrivain anthropologue âgé de 59 ans en 2009, il s'agit d'un retour au pays au stade de la préretraite :

« Quand on veut rentrer au pays, la chose la plus importante c'est d'avoir une maison. Je ne voulais plus habiter dans les centres urbains. Je cherche le calme, la tranquillité et la qualité de vie d'où le choix de résider hors de Dakar. J'ai eu plusieurs propositions. Saly est trop loin. J'ai finalement choisi Toubab Dialaw. Je ne connaissais pas le coin. J'ai entendu parler de Yene, notamment de Toubab Dialaw, avec l'Ecole des sables. J'ai acheté le terrain en 2004 à 5 millions de francs Cfa auprès d'un particulier à qui la communauté rurale l'avait attribué. Il mesure 300 m². J'ai démarré la construction en 2005. Pour réaliser le bâtiment, j'en ai eu pour plus de 50 millions de francs Cfa. Le bâtiment comprend quatre chambres, un bureau, une cuisine, un grand séjour, une vianderie et quatre salles de bain. Au début, j'avais décidé de la louer jusqu'à ma retraite à 800 000 francs Cfa par mois. Je n'ai pas trouvé de preneur. J'ai décidé ainsi d'y habiter depuis un an. J'y vis avec ma femme. J'ai fait les quatre coins du monde et c'est à Yene où j'ai trouvé ma femme. La collectivité locale y gagne. Les terres sont attribuées à des gens de l'extérieur qui y prennent des femmes. Ici ce sera ma base, une fois la retraite arrivée dans moins d'une année. Je travaille à partir d'ici. Un chauffeur de taxi m'amène à Dakar faire mes courses. J'ai un jardinier et un électricien. Toubab Dialaw a répondu à mes attentes. Le problème ce sont les transports. Les gens attendent l'autoroute pour s'installer ». (Toubab Dialaw, le 28-08-2009)

Les quatre autres résidents, les deux ont fait de Ndongop leur lieu de résidence et d'exercice d'une activité rémunératrice. L'un gère la seule quincaillerie de Ndongop tandis que l'autre loue des chambres d'hôte. Ce dernier est un français de 55 ans, un divorcé venu de Lille pour vivre au Sénégal depuis 2002. Sur les 600 m² de la parcelle située sur le domaine maritime, il a réalisé une villa R+2 de 500 m² habitable avec un investissement de plus de 100 millions de francs Cfa. C'est une auberge touristique où il vit avec ses 2 enfants. Le commerçant, un sénégalais ayant vécu en Suisse pendant une décennie, gère un ménage à 5, sa femme, ses deux enfants et un cousin. C'est ainsi qu'il nous a fait part de son projet résidentiel à Ndongop :

« J'ai commencé la mise en valeur en 1995. Chaque année j'investi un peu. Au début, j'ai réalisé une paillotte, deux chambres et des toilettes. Ensuite, j'ai réalisé la résidence et enfin le magasin. Partout où j'ai vécu, j'ai été commerçant. C'est logique que je le devienne ici. C'est le projet de retour au Sénégal qui compte le plus que celui de résider à Toubab Dialaw. Ce sont les problèmes de la banlieue dakaroise qui m'ont incité à choisir Toubab Dialaw comme lieu de résidence principale. Ce sont les économies de mes 15 dernières années que j'aie investies ici. J'y réside depuis 2000 ». (Ndongop, le 05-09-2009)

Ensuite, la famille Anne, premier résident permanent actuel de Ndongop, a une trajectoire résidentielle singulière dans la mesure où elle est jusqu'ici la seule à passer du statut de gardien de résidences secondaires à celle de propriétaire résidentielle. L'inaccessibilité à la propriété résidentielle caractérise les gardiens des résidences secondaires de Ndongop, voire de Toubab Dialaw même par le biais des lotissements du Conseil rural. Les gardiens résidents avec leur famille sur place ne dérogent pas à cette règle. Le chef du village avance d'ailleurs « qu'aucun gardien n'est propriétaire d'une maison à Toubab Dialaw ». La forte pression foncière éloigne de plus en plus cette possibilité pour les gardiens de Ndongop à réaliser leur projet résidentiel sur place où la complexifie davantage alors que certains vivent avec leur famille dans une pièce, dans la résidence du patron. D'aucuns commencent à squatter les bâtiments dont les constructions sont bien avancées, cependant non occupées.

Enfin, la veuve propriétaire résidentielle âgée de 39 ans a hérité, avec ses 5 enfants, de la résidence secondaire du défunt mari originaire de Rufisque. Ce ménage est atypique par rapport à ceux des propriétaires résidentiels à Ndongop. Il s'agit d'un ménage monoparental à situation socioéconomique précaire :

« Je suis une native de Yene Todd. Mes enfants et moi, avons hérité de la résidence secondaire de mon défunt mari originaire de Rufisque. Nous nous sommes installés à Ndongop en 2000. Le terrain faisait partie des lotissements attribués par le chef du village. Nous avons trouvé sur place que des gardiens. La plupart des résidents sont des gardiens et des bonnes. C'était très calme. On ne voyait personne. Mais ça a changé. Nous ne connaissons que les gardiens. Je vends le petit déjeuner dans les chantiers de construction. Cependant, pour ces deux dernières années, il y a eu moins de constructions » (Toubab Dialaw, le 28-08-2009).

Le profil de ce ménage en proie à des difficultés économiques s'écarte de la moyenne à Ndongop. Peu de natifs de Toubab Dialaw sont propriétaires d'une résidence à Ndongop, qui prend de plus en plus l'aspect d'une localité résidentielle périurbaine de catégories sociales aisées. La fonction de ce quartier tend à passer d'un espace de résidences secondaires touristiques de la Petite Côte à un quartier résidentiel périurbain de groupes sociaux aisés. D'aucuns commencent à faire les navettes quotidiennes entre Toubab Dialaw et l'agglomération dakaroise d'après les témoignages du président de l'association des gardiens de Ndongop. Cette possibilité de passer à moyen terme du statut de résident temporaire à celui permanent est de plus en plus envisagée. C'est le cas du vétérinaire pour qui « la résidence secondaire peut se transformer en principale après la réalisation de l'autoroute Dakar-Diamniadio. Je peux venir avec au moins une partie de ma famille. Je suis prêt à le faire si l'autoroute est à Diamniadio et pas assez chère ».

Cependant, le projet résidentiel des propriétaires résidents permanents est loin de se réaliser sans des difficultés majeures. D'aucuns gardent des souvenirs amers dans la gestion des travaux de construction de la résidence. Des propriétaires ont eu de sérieux problèmes avec l'entrepreneur ou le tâcheron chargé de réaliser le bâtiment et/ou avec la personne chargée de gérer et de superviser les travaux. Le retraité du Médoc a eu un contentieux avec un constructeur. « Le constructeur m'a extorqué 30 millions de francs Cfa. J'ai porté plainte. Il me doit 17 millions de francs Cfa d'après la condamnation exécutoire du tribunal, mais on ne le trouve pas ». L'escroc est parfois un membre de la famille du propriétaire. C'est le cas du cadre économiste qui avance ceci :

« On m'a volé énormément de millions. Les expatriés sont la principale cible des truands. Leur logique, c'est d'investir moins et de détourner le maximum. J'ai eu affaire avec 5 entrepreneurs de Dakar. Le premier entrepreneur était de la famille. Le second, c'est une sœur qui me l'a présenté. Ce ne sont même pas des professionnels du métier, mais des hommes d'affaires qui recrutent des maçons, des plâtres, des électriciens... Des tantes, des parents ont détourné mon argent. Au début, j'ai confié les travaux à des parents. J'ai eu des surprises désagréables. C'est finalement grâce à un ami que j'ai pu terminer la construction ».

À ces problèmes de gestion des travaux de réalisation de la résidence s'ajoute la précarité du statut d'occupation du foncier. Cet expatrié n'a jusqu'ici qu'une affectation du Conseil rural. Il compte entreprendre la procédure d'obtention d'un titre foncier. Le retraité du Médoc n'a « qu'une attribution de la communauté rurale de Yene. J'ai des difficultés à obtenir d'autres papiers. C'est un peu inquiétant. Pourtant je paie les impôts fonciers, ça vous appartient sinon ça ne vaut pas la peine ». Le français propriétaire de la villa R+2 ou l'auberge dit ne plus faire « les démarches pour obtenir un bail ou un titre foncier. Tu donnes 100 mille francs Cfa ici, 200 000 francs Cfa là. Ça ne sert à rien ». Parmi les 8 enquêtés, seul le commerçant migrant dispose d'un bail. Aucun n'a un titre foncier privé.

Chez les 8 enquêtés, l'investissement minimum est de 10 millions de Francs Cfa et le maximum de l'ordre de plus de 100 millions de francs Cfa. Ndongop, un quartier résidentiel au paysage comparable à celui des quartiers aisés de l'ouest de l'agglomération dakaroise est le résultat d'un double processus. D'une part, une occupation résidentielle secondaire touristique qui s'inscrit dans la dynamique de la Petite Côte sénégalaise, et d'autre part, d'une

dynamique d'occupation résidentielle qui relève de la périurbanisation dakaroise. Celle-ci, en émergence va certainement prendre le dessus sur la première vers la fin du premier quart de ce siècle.

Photos 46, 47 : Résidences secondaires à Ndiogop (Toubab Dialaw)



Une résidence en construction orientée vers le littoral

Le profil des propriétaires résidentiels est dominé par des catégories sociales disposant d'importants revenus comme en témoignent l'investissement. Les expatriés, notamment les Français à la retraite où proches de ce stade sont bien représentés à Ndiogop comme sur l'ensemble de la Petite Côte surtout à Saly. Ils côtoient des sénégalais appartenant à des catégories socioprofessionnelles aisées ou des migrants. Les couples mixtes sont également présents à Ndiogop. Qu'en est-il des propriétaires résidents du titre foncier 1300/R de Kounoune ?

Les particuliers investisseurs immobiliers dans une extension de Kounoune

En 1990 une famille rufisque-kounounoise décide de réaliser un lotissement sur sa propriété, le titre foncier privé n°1300/R d'une superficie d'environ 45 000 m², morcelée en parcelles d'habitation d'une taille de 300 m². Parmi les ménages enquêtés, 6 viennent de Rufisque dont 5 y sont originaires. Les autres sont du village de Kounoune. Parmi les chefs de ménage, 8 sont de sexe masculin. Ils sont des monogames nés entre 1950 et 1965. Les deux femmes chefs de ménage, originaires du village, sont des veuves âgées de 49 et de 59 ans en 2009. La taille moyenne de ces ménages est de 9 individus. Le maximum pour un ménage est de 12 individus. Sur la taille, il n'y a pas de différences entre les ménages originaires de Rufisque et

ceux de Kounoune.

Concernant leur situation professionnelle, la veuve de 45 ans tient un kiosque à pain tandis que l'autre est maraîchère. Pour les deux autres natifs du village, l'un est artisan tailleur à Rufisque et l'autre gère une boutique dans le lotissement après une carrière de militaire, d'ouvrier et de camionneur. La profession des chefs de ménages en provenance de Rufisque s'établit ainsi : deux artisans de la mécanique dans les chantiers navals de Dakar, un géomètre, un opérateur de saisi de la SOCOCIM et un gendarme. Comment ces chefs de ménage ont-ils acquis leur terrain ?

- Des acquisitions foncières révélatrices d'une hausse des prix

Les acquisitions foncières de ces ménages témoignent de l'évolution du prix du foncier dans la zone de Kounoune. De 1990 à 1995, le prix du m² de la parcelle dans ce lotissement est passé de 415 à 915 francs Cfa. En 1990, les lotisseurs avaient fixé le prix de base d'une unité résidentielle de 300 m² à 150 000 francs Cfa soit 500 francs Cfa le m². Ce prix est loin d'être figé et valable pour tous les acquéreurs. Cette même année, les deux artisans de services originaires d'un même quartier de Rufisque ont acquis leur parcelle à des prix différents. L'un a consenti un effort financier de 125 000 francs Cfa tandis que l'autre a payé 225 000 francs Cfa la parcelle. Ces deux acquéreurs résidaient dans le même quartier que l'un des lotisseurs. Une année plus tard, l'agent de la SOCOCIM, originaire de Tambacounda, a acheté, en première main, sa parcelle à 200 000 francs Cfa tandis que le tailleur de Kounoune a acquis en seconde main auprès de sa sœur, le m² à 915 francs Cfa ; 275 000 francs Cfa le terrain. Cette parenté a plutôt tiré le prix du terrain vers le haut.

À partir de la seconde moitié de la décennie 1990, le prix du m² de la parcelle se situe au-delà de 1000 francs Cfa. La veuve kounounoise de 59 ans, a, avec ses deux fils, acheté en 1996 son unité résidentielle à 350 000 francs Cfa auprès des lotisseurs résidants dans le village. Le prix du m² lui revient à 1665 francs Cfa. Le Kounounois qui tient une boutique dans le lotissement a, en 1996, décidé de retourner définitivement dans son village natal en achetant son terrain à 800 000 francs Cfa auprès d'une femme dakaroise soit 2665 francs Cfa le m². C'est à partir de cette période que les unités résidentielles du lotissement enregistrent une véritable hausse de leur valeur marchande. Cette surenchère des parcelles du lotissement a conduit les anciens propriétaires lotisseurs à transformé en parcelles d'habitation les emprises réservées aux espaces verts pour les mettre sur le marché. Les emplacements réservés à la voirie n'ont pas été épargnés. Certaines voies secondaires perpendiculaires à l'axe principal de desserte du lotissement sont complètement rayées du plan du lotissement au profit de nouvelles unités d'habitation. Des propriétaires n'ont pas hésité à vendre la même parcelle à deux acquéreurs. Quatre parcelles situées à côté de la route en direction de la cité des enseignants n'ont fait l'objet d'aucun investissement immobilier à cause de cette spéculation qui a conduit à des litiges fonciers. Cette spéculation foncière au détriment des espaces publics, fait que la trame du lotissement se distingue peu du tissu villageois. Le grignotage des espaces publics a effacé le découpage orthogonal du plan de masse. Des îlots sont imbriqués suite au morcellement et à la vente des emprises publiques. Le plan en damier du lotissement a disparu avec ces pratiques de spéculation. Le lotissement ne bénéficie d'aucune voie de desserte aménagée. La principale est entièrement ensablée. Les réseaux d'adduction en eau potable et d'électricité ne sont pas aménagés, l'éclairage public y est inexistant. Par des branchements intermédiaires, les résidents ont réussi à s'équiper en eau et en électricité. Pourtant d'importants investissements immobiliers sont réalisés dans ce lotissement.

- La résidence : stratégie de réalisation

Le processus de réalisation de la résidence, entre l'acquisition foncière, le début du démarrage

des travaux de construction et l'installation du ménage dans le lotissement, la durée minimale est de 6 ans et la maximale 16 ans. Seuls trois acquéreurs de parcelles (la veuve maraîchère, le boutiquier et un artisan de Rufisque) ont entamé la construction de leur maison la même année que l'acquisition du terrain. Le tailleur de Kounoune a attendu 2 ans avant de commencer les travaux de sa maison. Le gendarme n'a commencé à construire que 6 ans après l'acquisition de la parcelle et l'opérateur de saisie 9 ans. Ils ont tous fait appel à des tâcherons. Le gendarme a loué les services de son frère tâcheron. La main-d'œuvre lui revient de ce fait à 1.5 million de francs Cfa.

Seule la veuve qui tient un kiosque à pain a pu réaliser sa maison en 17 mois. Elle a hérité de ses parents, ce qui lui a permis de le faire dans un si bref délai. Entre le début de la construction du bâtiment et son occupation effective par le ménage, la moyenne est de 6.6 années. Le tailleur a mis 14 ans pour aménager dans sa nouvelle résidence, l'un des mécaniciens 12 ans, pour les autres c'est entre 3 et 6 ans. Si l'opérateur de saisie a attendu 9 ans pour commencer sa maison, il parvient à y déménager 4 ans plus tard.

Cependant, s'ils ont tous déménagé dans leur maison, seule la veuve maraîchère est parvenue à réaliser entièrement la sienne, avec toutes les finitions, l'aménagement tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Elle a d'ailleurs la plus grande maison, 8 pièces dont sept chambres et un salon. Ils ont tous réalisé une construction en dur. Seul le boutiquier a opté pour une toiture en tôle ondulée sinon la toiture est une dalle en béton. Exceptée une maison de 6 pièces de la grande famille rufisquoise et de celle de la maraîchère, les maisons sont de type F5 ; quatre chambres et un salon. Parmi les chefs de ménage qui nous ont fourni une estimation du coût de la réalisation de leur unité d'habitation, l'investissement se situe entre 6.5 et 11 millions de francs Cfa, le terrain non compris. Ceci est valable pour les maisons de type F5. Le boutiquier a investi 6.5 millions de francs Cfa. Un seul parmi eux a eu recours à un financement bancaire, l'opérateur de saisie a sollicité un emprunt d'un montant de 1.8 millions de francs Cfa auprès de la banque pour les travaux de finitions de la maison. Sa femme est une enseignante alors que pour les autres la conjointe n'est pas active.

Des pauses sont souvent réalisées entre l'acquisition foncière et le démarrage de la construction, un temps pour épargner. La construction se fait rarement d'un seul coût pour ces ménages à revenus modestes comme l'atteste leur profession. L'accession à la propriété résidentielle s'est faite dans une situation de monogamie chez les ménages enquêtés. La polygamie n'a ici une chance de se réaliser qu'après la réalisation du projet résidentiel, c'est-à-dire à un âge plus avancé. Ce qui accroît la probabilité qu'elle ne se réalise pas ou qu'elle n'excède pas deux épouses. Chez ces ménages, il est question d'une logique de projet résidentiel. Par contre chez les ménages résidants à la Cité Air France, logiques de projet résidentiel et de spéculation immobilière se déploient autour des investissements immobiliers.

La Cité Air France : des ménages acquéreurs immobiliers

La cité Air France (ou SAGEF III) est un programme de 240 logements préfabriqués de type F3, un habitat standardisé. Le prix d'acquisition du logement est fixé à 10.5 millions de francs Cfa hors frais d'emprunt bancaire. Les 11 ménages étudiés ont aménagé entre 2005 et 2007 et résidaient principalement dans l'agglomération dakaroise (7 à Dakar, 2 à Pikine, 2 à Rufisque et 1 à Thiès). C'est à travers le profil des ménages, l'origine de l'investissement d'acquisition du logement et les stratégies d'appropriation de ces biens immobiliers standardisés que nous allons appréhender les logiques de ces particuliers. De par leur taille et leur composition, ces ménages révèlent un profil dominé par la femme chef de ménage avec l'absence du conjoint, lequel est souvent un polygame soit migrant, soit écartelé entre deux ou plusieurs foyers conjugaux.

- Des ménages restreints gérés par des femmes

Parmi ces 11 ménages 6 sont gérés par des femmes. Parmi ces dernières, cinq ont un époux polygame. Elles sont 4 à avoir un mari migrant. La plus jeune parmi les chefs de ménage, un professeur de français au lycée et âgé de 34 ans en 2007, a un mari polygame ; un banquier originaire de Rufisque. Ce professeur de français, à la tête d'un ménage de 4 individus, elle, sa fille et ses 2 sœurs, est d'ailleurs la seule à avoir le statut de locataire parmi les femmes chefs de ménage. La présence de ses parents à Keur Ndiaye Lô d'où elle est originaire, un loyer plus attractif qu'à Rufisque – 35 000 francs Cfa par mois – le calme de la cité et la volonté de réaliser son projet résidentiel dans la zone ont motivé ce choix de lieu de résidence. Elle partage ce statut de locataire avec 3 hommes chefs de ménage ; un ouvrier, un délégué médical et un agent du corps militaire. L'ouvrier est à la tête d'un ménage de 8 individus tandis que les deux autres ont un ménage à 5. Des migrants internationaux sont propriétaires des logements¹²³ qu'ils louent à 40 000 francs Cfa pour l'ouvrier et le militaire, et à 35 000 francs Cfa pour le délégué médical. Ce dernier gère, avec sa femme, une quincaillerie à Mbaba Guissé en plus du travail qu'il effectue à Dakar. Le militaire, un originaire de Rufisque, dit avoir choisi ce statut et cette localisation pour mieux gérer les chantiers de construction de sa maison à Kounoune. Pour les autres femmes chefs de ménage, c'est l'accession à la propriété immobilière qui a été déterminante dans le choix du lieu de résidence. L'enjeu pour ces femmes, c'est d'être propriétaire quelque part. D'un âge compris entre 47 et 50 ans, ces femmes de migrants, de par leur profession, affichent une plus ou moins grande dépendance vis-à-vis de leur mari. Deux sont des fonctionnaires de l'Education Nationale, une directrice d'école et une éducatrice tandis que les deux autres sont des sans emplois. L'origine de l'investissement d'acquisition de la résidence témoigne de cette plus ou faible autonomie par rapport au conjoint migrant.

- Le bien immobilier : l'origine de l'investissement d'acquisition

L'investissement d'acquisition du logement occupé par les 11 ménages provient presque exclusivement de l'étranger, de la migration. Seul, un agent de la sénégalaise de l'électricité, a acquis son logement par un prêt à la BHS. L'artiste peintre de la cité, a vécu en Europe de 1983 à 1999, puis de 1999 à 2005 à Dakar en tant que locataire avant d'acquies son logement en 2005 à la cité sur des fonds constitués au cours de sa migration. Veuf âgé de 65 ans en 2009, il vit avec sa fille. La directrice d'école dit rejoindre, lors des grandes vacances, son conjoint monogame qui réside aux Etats-Unis. C'est dans le cadre d'un salon de l'habitat du Sénégal tenu aux Etats-Unis d'Amérique qu'ils ont eu connaissance du programme immobilier et acheté le logement. Pour la Directrice d'école, cet investissement immobilier est la maison maritale. La femme éducatrice avance que c'est sa propre maison où elle vit avec ses 2 enfants. Avec un mari polygame migrant aux Etats-Unis, elle a demandé une indisponibilité pour le rejoindre. De 1991 à 2004, elle alterne les séjours entre le Sénégal et les Etats-Unis avant de rentrer définitivement après avoir acquis son logement en 2004 sur ses propres ressources. Elle travaille à Rufisque toujours comme fonctionnaire de l'Education Nationale. La polygamie contraint ainsi cette femme à être actrice de son propre projet résidentiel en optant pour une séparation de son investissement immobilier de celui de son mari. S'agissant des femmes de migrants sans emploi, le conjoint a financé l'acquisition du logement. Pour vivre, elles dépendent également du mari. Ainsi pour l'une d'elle, la deuxième chef de ménage à résider dans la cité, « mon mari migrant aux Etats-Unis d'Amérique a acheté le logement, et me l'a ensuite donné ». Cette femme né en 1960 à Dakar Plateau, a

¹²³ C'est l'importance des migrants dans les acquisitions des logements de ce programme qui explique le fait qu'il soit baptisé la cité Air France.

vécu à Médina avec la famille, puis en tant que locataire à HLM Grand Yoff (2 ans), ensuite à Blaise Diagne (1 an) et à Nord Foire (2 ans) avant d'être enfin propriétaire à Kounoune. Elle vit seule dans son logement en 2007. Ses enfants sont à l'étranger. Enfin, pour la chef de ménage autrefois gérante d'une gargote à Pikine, sa fille résidant aux Etats-Unis a acheté le logement où elle a déménagé avec ses enfants soit 8 au total. Le reste de la famille, le père et les demi- frères, est à Pikine.

Photos 48 : La cité Air France (Kounoune)



Ces logements standardisés clés en main ont-ils convenu à ces ménages acquéreurs ? Les ménages propriétaires qui ont les possibilités financières, les ont adaptés à leurs aspirations et à leurs logiques.

- L'appropriation de l'investissement immobilier : de l'accommodation à la rentabilisation

En effet, certains chefs de ménages propriétaires résidentiels n'ont pas attendu trop longtemps pour transformer leur logement. Ainsi, si la chef de ménage originaire de Dakar Plateau regrette l'exiguïté des toilettes, de la cuisine et observe des fissures sur les murs, lesquels sont trop courts au point qu'elle s'expose aux regards des voisins, elle s'est jusqu'ici contentée d'aménager la cour. Cette dépendance financière vis-à-vis du conjoint migrant fait que les investissements d'accommodation du logement sont fonction du bon vouloir de ce dernier et de ses priorités. Par contre, les deux fonctionnaires du monde de l'éducation et l'artiste peintre ont réalisé d'importants investissements pour s'approprier leur logement. L'éducatrice installée en octobre 2005 a procédé à des travaux de réaménagements de la résidence dès février 2006. Les réaménagements portent sur le rajout d'un salon, d'un magasin et de deux douches. Elle a investi 5 millions de francs Cfa dans ces travaux au moment de l'enquête et projette d'ouvrir une boutique de produits cosmétiques et d'habillement autour des femmes. C'est l'emprise réservée au stationnement de la voiture à l'entrée, qui est transformée en un espace commercial. Nombreux sont les propriétaires résidentiels qui ont opté pour ce choix tant à Air France qu'à Mbaba Guissé. La directrice d'école a par contre maintenu l'emprise réservée au stationnement en aménageant un garage sécurisé (photo 49). Elle a en outre agrandi le salon. Cet investissement lui a coûté plus de 2 millions de francs Cfa. L'artiste peintre a aménagé trois locaux commerciaux qui abritent une petite boutique, une quincaillerie et un télécentre. C'est le principal espace commercial de la cité qu'il considère comme un lieu de sociabilité, de rencontre entre les gens de la cité et donc « permet de soutenir financièrement et socialement la maison. Je suis seul pendant la semaine. Ma fille loge à Dakar et ne rentre qu'en fin de semaine ».

Photo 49 : L'appropriation résidentielle d'un habitat standardisé à la Cité Air France (Kounoune)



Logiques de projet résidentiel, familiale et de spéculation immobilière s'articulent autour des investissements résidentiels de ces ménages. Le quartier touristique de Ndiogop, l'extension de Kounoune et la cité Air France révèlent ainsi trois configurations spatiales résidentielles périurbaines différentes par les profils des ménages, par l'investissement immobilier et son processus de réalisation. Ce qui renseigne sur les configurations sociospatiales émergentes dans l'espace périurbain dakarais.

Les particuliers en tant que lotisseurs, acquéreurs et investisseurs immobiliers, développent plusieurs logiques (de projet résidentiel, familiale, de spéculation immobilière) autour de stratégie de réservation de l'espace, de domination, qui s'enchevêtrent en fonction de la position de l'acteur dans la chaîne de production foncière et immobilière et de sa situation socioprofessionnelle. Les acteurs publics et les coopératives d'habitat sont en principe dans une logique de régulation sociale des processus d'accès au logement. C'est en cela que nous les considérons comme les acteurs de l'habitat social.

B. Les acteurs de l'habitat social : une logique de régulation sociale ?

L'État par l'intermédiaire de ses services centraux et de ses sociétés immobilières, les collectivités locales et les coopératives d'habitat interviennent dans la production foncière résidentielle. Cette production s'inscrit dans une logique de régulation des filières d'accès au foncier et à une offre de logements par le biais du marché. Il s'agit pour nous d'acteurs de l'habitat social dans la mesure où ce n'est pas la rentabilisation d'un capital et/ou d'un patrimoine foncier et la réalisation d'un profit qui sont mis en avant, mais la production de parcelles viabilisées et de logements en principe accessibles aux différentes catégories sociales. Il s'agit de favoriser l'existence d'une offre alternative à celle qui obéit aux lois du marché de l'offre et de la demande. Telle est la logique pionnière dans la quelle repose cette production. Toutefois, dans la pratique, d'autres logiques peuvent intervenir au point de remettre en question celle fondatrice. Les collectivités locales sont les acteurs de cette production foncière à Yene et à Diamniadio alors qu'à Sangalkam, les différentes catégories d'acteurs sont présentes. Entre 2002 et 2008, elles ont entamé le lotissement de 600 hectares dans le triangle de Sangalkam dont 56 % sont le fait des promoteurs publics, 17 % du Conseil rural, 16 % de l'État et 11 % des coopératives d'habitat. L'offre foncière des collectivités locales se fait principalement par l'intermédiaire de lotissements d'extension des établissements humains existants.

1. Les lotissements des collectivités locales : enjeux gestionnaires, politiques et territoriaux d'une production foncière « régulatrice »

Les collectivités locales, gestionnaires du domaine national situé dans les limites de leur territoire, peuvent y réaliser des lotissements pour promouvoir l'habitat social. Dans les trois collectivités locales, le lotissement apparaît plutôt comme une réaction à une forte pression exercée par les citoyens sur le foncier. Les pouvoirs publics locaux s'efforcent d'intervenir en vue de réguler pour permettre, d'une part, aux populations résidentes d'avoir un accès au foncier, une possibilité de rester dans leur village, de préserver leur identité, de pouvoir agir sur son évolution et, d'autre part, de répondre à la demande urbaine en parcelles d'habitat. Tel est le discours des collectivités locales pour légitimer leurs opérations de lotissements, qui, outre les objectifs sociaux affichés, comportent des enjeux fiscaux, politiques et territoriaux, les plaçant au centre de la gestion publique des territoires de la décentralisation. Se pose alors la question des articulations entre la logique régulatrice, les enjeux fiscaux, politiques et territoriaux et le système de pilotage du lotissement. La comparaison des systèmes de pilotage des lotissements des collectivités locales révèle des pratiques gestionnaires entre adaptation locale et confiscation.

1.1 Une gestion entre adaptation locale et confiscation

Les pratiques gestionnaires d'adaptation locale et de confiscation se situent à plusieurs niveaux dans le processus de réalisation du lotissement. Le contexte politique de la localité d'accueil du projet, la place de celle-ci dans la dynamique de production foncière résidentielle périurbaine, la volonté affichée par les pouvoirs publics locaux dans cette opération foncière et la capacité de la population à peser sur le projet sont des facteurs qui influencent le pilotage du lotissement.

L'adaptation locale peut prendre la forme d'une délégation d'un ou de plusieurs niveaux de gestion du lotissement à l'échelle villageoise de même qu'elle peut correspondre à une dynamique d'inscription du lotissement dans la dynamique de périurbanisation de la localité en question ou à une stratégie de recomposition du système de pilotage du lotissement jusqu'ici en cours en vue d'un repositionnement au niveau local tant dans le processus de gestion de l'opération que dans l'exercice du pouvoir politique à l'échelle villageoise. La confiscation peut relever soit d'une volonté d'exclure la population locale de tout le processus de gestion du lotissement, soit des modalités d'attribution de l'offre parfois au profit d'un détournement de l'opération de sa finalité première.

L'adaptation locale par la délégation de niveaux gestionnaires

Les pouvoirs publics locaux ont fait plus ou moins preuve de bonne volonté d'impliquer la population dans la gestion du lotissement. La mise en place d'une commission, intermédiaire entre la population et les élus locaux, est devenue presque la règle dans le pilotage du lotissement administratif, ce qui constitue une forme d'adaptation de la gestion du lotissement aux réalités sociopolitiques des territoires. La négociation de l'expropriation foncière, le recensement des ayants droit et la distribution des parcelles affectées par le Conseil rural ou par la commission d'attribution s'agissant de la commune, sont les tâches souvent déléguées à la commission.

Siègent dans cette commission les jeunes, les élus locaux et les notables en particulier le chef du village, voire son représentant ou le délégué de quartier. Les femmes y sont pour le moment absentes. La création de la commission peut avoir lieu dès le stade de la formulation

de la demande du lotissement. Dans ce cas de figure, ses membres se réduisent souvent aux premières bonnes volontés. C'est le cas de la commission de Toubab Dialaw mise en place par un groupe affilié à un parti politique, le PDS. Elle peut résulter également d'une revendication suite à une contestation des pratiques de gestion du lotissement. C'est le cas de la commission de Kounoune où les jeunes ont fustigé la gestion du lotissement et leur exclusion dans les attributions. Par l'intermédiaire de l'ASC du village, ils ont réussi à mettre sur pied une commission de gestion du lotissement. C'est le comité de l'ASC chargé du développement du village, 12 membres, qui s'est mué en une commission en l'élargissant au chef du village et à un conseiller rural, président de la commission domaniale de Sangalkam de 2002 à mai 2008. Dans le quartier de Deny Malick Gueye, le chef de quartier a convié tous les habitants à une réunion à la place du marché pour discuter du bien fondé du lotissement et de la nécessité de disposer d'une commission de suivi. Les membres de cette dernière, une vingtaine, sont cooptés par le délégué de quartier. Ce que les jeunes n'ont pas approuvé par la contestation en revendiquant leur intégration dans la commission, d'où les 35 membres. Les modalités de mise en place de ces commissions sont variables. Néanmoins, c'est le triptyque les jeunes, les élus locaux et les notables qui y siège. Ce n'est que dans le village de Niacoulrab qu'une commission de gestion du lotissement n'est pas mise en place. Qu'est-ce qui explique un tel choix ?

- Niacoulrab : une confiscation motivée par un contexte politique local conflictuel

La gestion confisquée du lotissement de Niacoulrab n'est pas sans lien avec le contexte politique local conflictuel. L'arrivée d'Abdoulaye Wade à la tête de l'État du Sénégal, et la défaite PS au Conseil rural de Sangalkam en faveur du PDS, ont permis à la jeunesse de Niacoulrab de se positionner sur la scène politique locale. Trois jeunes conseillers ruraux PDS (Mbaye Samb, Alioune Ndoye et Mor Sarr Ba) représentent le village dans le Conseil rural élu en mars 2002. Ces derniers ont porté ensemble les revendications du village auprès des autorités locales, notamment un projet de lotissement d'extension du village en faveur des jeunes. Le revirement politique du PCR de Sangalkam lors des élections présidentielle de février 2007 en faveur de Rewmi, a affecté le consensus politique jusqu'ici en vigueur chez la jeunesse de Niacoulrab. Deux conseillers ruraux (Alioune Ndoye et Mor Sarr Bâ) vont rejoindre Rewmi. Ce qui n'empêche pas à Rewmi d'essayer une cuisante défaite à Niacoulrab, témoignant de l'ancrage PDS¹²⁴ du village. Cette situation a non seulement isolé les deux conseillers ruraux ayant changé de camp de la population de Niacoulrab, notamment la jeunesse, mais exacerbé les rivalités entre le conseiller rural PDS et ceux de Rewmi. Cette situation politique défavorable à l'édile locale de Sangalkam va le conduire à restreindre la gestion du lotissement autour de ses proches. Un seul conseiller rural est le gestionnaire du lotissement. Il s'agit de Mor Sarr Bâ, lequel n'a de compte à rendre qu'au PCR. Le chef du village, l'imam et l'autre conseiller rural Rewmi sont justes informés de l'évolution du lotissement, mais ne participent pas à sa gestion. Les jeunes sont exclus de la gestion du lotissement. Tout le travail d'une commission incombe à ce conseiller rural. Cette confiscation de la gestion du lotissement de Niacoulrab apparaît comme une forme d'adaptation au contexte politique villageois conflictuel. Une situation accentuée par la confiscation de la chefferie du village à un notable par le sous-préfet de Sangalkam pour des problèmes de succession¹²⁵ depuis 2006.

La mise en place de ces commissions ou leur inexistence, comporte des enjeux politiques comme en témoignent les contextes de leur création d'autant plus que le triptyque qui le constitue n'a pas souvent les mêmes préoccupations et attentes sur le lotissement. Ce qui peut poser des problèmes de gestion de l'opération. Avant d'avancer sur ces points, voyons d'abord

¹²⁴ Toutefois, le parti Rewmi a gagné les élections locales de 2009 dans ce village.

¹²⁵ C'est finalement par un vote que le nouveau chef du village est élu en 2008.

comment la commission gère les tâches qui lui sont déléguées, à savoir la négociation de l'expropriation, le recensement et la distribution des parcelles affectées aux villages par le Conseil rural ou la sélection des ayants droit à proposer à la commission d'attribution de la commune.

- Les pratiques d'indemnisation des expropriés : les spécificités villageoises

Compte tenu des conflits potentiels liés à l'expropriation foncière, la commission, en raison de sa plus grande proximité avec la population que le Conseil rural ou municipal et du fait qu'elle œuvre dans le sens de l'intérêt du village ou du quartier, est mieux à même d'établir une négociation avec les propriétaires coutumiers. Dans les villages de Kounoune, de Toubab Dialaw et de Nditakh, elle a négocié l'expropriation foncière, et parfois fixé les conditions de l'indemnisation. L'expropriation du site initial du lotissement de Kounoune a été faite sans difficultés. Les notables ont cédé le « *Tound* » (la dune) pour le lotissement. La dune, impropre à toute activité agricole, ne représentait pas de réels enjeux économiques pour les notables. Concernant les terrains situés entre la dune et le village, l'indemnisation en nombre de parcelles des quatre propriétaires est fixée ainsi : 2 à Gana Ciss, 2 à Sakou Ly, 1 à Bougouma Mbaye et 6 à Birame Wade. Les femmes de Kounoune, détentrice d'une affectation d'un hectare dans le site du lotissement pour y réaliser un projet, sont désaffectées par le Conseil rural, qui leur a réaffecté un hectare dans le terroir de Kounoune¹²⁶. À Toubab Dialaw même si « certains propriétaires de champs refusent le lotissement¹²⁷ », la commission a réussi à négocier le site. D'après le président de la commission (Baye Mbaye Ndoye) « l'indemnisation est fixée à 2 parcelles quelle que soit la superficie du terrain ». Dans le lotissement de Nditakh, la commission du village a adopté comme règle d'expropriation la base du cinquième. Le propriétaire exproprié reçoit le cinquième du total des parcelles aménagées sur son terrain. Ces propriétaires s'en sortent le mieux que ceux de Toubab Dialaw. Toutefois, un propriétaire non originaire du village de Nditakh conteste l'indemnisation. « Il veut lotir son terrain et se plaint du nombre de parcelles que nous lui avons alloué. Il a saisi la gendarmerie. Les négociations sont en cours¹²⁸ ». Dans le lotissement de Deny Malick Gueye, le dédommagement est fixé par la commune. Pour un hectare le propriétaire reçoit 4 parcelles, ce prorata est retenu. Dans le lotissement de Niacoulrab géré à l'échelle villageoise par un seul conseiller rural, l'indemnisation est plus favorable aux propriétaires. D'après le chef du village (Baye Mor Dème), le conseiller rural Mor Sarr Ba « a négocié avec les deux propriétaires ; Serigne Mbaye Sy et Mame Fall, pour disposer des 11 hectares du lotissement. Le village n'est pas associé ». Ce que l' élu local a confirmé devant nous : « 229 parcelles ont été allouées, en guise d'indemnisation, aux détenteurs du site sur les 429 parcelles que compte le lotissement ». Cette indemnisation représente 52 % du nombre total de parcelles du lotissement, ce qui équivaut à un ratio d'indemnisation de 20 parcelles à l'hectare. Que la question de l'expropriation foncière soit l'affaire d'un seul conseiller rural, lequel n'a de compte à rendre qu'au PCR de Sangalkam, suscite des interrogations relatives au contenu de l'accord établi avec les propriétaires coutumier du site du lotissement. Une telle démarche vise rarement la clarté d'autant plus qu'elle est génératrice de suspicions auprès de la population et des autres conseillers ruraux du village. Pour Mbaye Samb, ancien conseiller rural PDS du village, « le quota du géomètre est claire. La question est de savoir comment les propriétaires coutumiers ont été indemnisés ? »

Chaque localité adopte ses propres règles d'indemnisation à Yene et à Sangalkam. C'est à

¹²⁶ Cette indemnisation figure dans le procès verbal n°004 de la séance du 3/09/1996 du Conseil rural de Sangalkam

¹²⁷ Propos du PCR de Yene lors de la réunion du Conseil rural datée du 09-07-03

¹²⁸ Abdallah Dione, Trésorier adjoint de la commission et vice-président de l'ASC du village, le 18-07-08 à Nditakh

Toubab Dialaw qu'elles sont le moins favorables aux propriétaires coutumiers tandis qu'elles le sont plus à Niacoulrab. L'indemnisation des propriétaires coutumiers à Niacoulrab pose le problème de la finalité du lotissement d'autant plus que la part des expropriés est plus importante que celle qui revient aux villageois. Il s'agit là d'un détournement du lotissement de sa logique première, produire des parcelles pour le compte de la population, au profit des propriétaires terriens. Ce qui s'apparente à un détournement et à une marchandisation déguisée du foncier via le lotissement de la collectivité locale. Les conditions d'éligibilité à une parcelle dans le lotissement laissent apparaître des pratiques d'exclusion des femmes et des allochtones.

- Des conditions d'éligibilités propres aux localités : les femmes, les premières exclues

Les commissions villageoises ou de quartier effectuent le recensement des personnes éligibles à une parcelle dans le lotissement. L'âge, le sexe et la situation résidentielle sont les principaux critères d'éligibilité.

Dans les localités de Toubab Dialaw et de Nditakh, il faut être âgé entre 18 et 50 ans pour prétendre à une parcelle dans le lotissement. À Deny Malick Gueye, c'est 18 ans et plus. Dans le village de Kounoune, il faut être âgé de 20 ans et plus. Une fois ce critère établi, il vaut mieux être de sexe masculin. Les femmes sont presque systématiquement exclues de l'accès aux parcelles d'habitation. C'est le cas à Toubab Dialaw. Dans le lotissement de Deny Malick Gueye elles sont prises en compte au même titre que les garçons. Dans les villages de Kounoune et de Nditakh, seules les femmes dites « cas sociaux » sont éligibles. Pour être dans ce cas de figure à Nditakh, il faut que la femme soit veuve, divorcée, sans enfants ou ait uniquement des filles. À Kounoune, elle doit avoir au moins trois garçons qui ne remplissent pas le critère d'âge ou quatre filles. Malgré cette préoccupation pour certaines femmes en général, il reste que celles-ci sont exclues du lotissement. Au stade de la sélection, les femmes et les allochtones sont les premiers exclus. Dans le lotissement de Niacoulrab où il est question d'une gestion confisquée, se pose la question des critères d'obtention d'une parcelle. Le conseiller rural gestionnaire du lotissement a décidé d'attribuer les parcelles ainsi : « chaque maison aura une parcelle. C'est au chef de carré de choisir à qui l'attribuer parmi ses enfants »¹²⁹. Le chef de carré ou de concession peut renvoyer tantôt au père de famille tantôt au chef du ménage dans la mesure où le carré peut être composé d'un ou de plusieurs ménages. Il s'agit là d'une démarche paternaliste excluant de fait les jeunes dans tout le processus de gestion du lotissement, qui est en train d'être enfermé dans la cellule familiale. Tout dépend du bon vouloir du chef de ménage ou de carré en fonction de ses relations avec ses enfants. Dans un village où les tensions entre les notables restent vivaces, il vaut mieux tourner le dos à la jeunesse qu'aux dignitaires. Par le canal du chef de carré, le conseiller rural, en contournant la jeunesse, ne cherche-t-il pas à gagner l'estime des chefs ?

Une fois les conditions d'éligibilité remplies, le bénéficiaire doit s'acquitter d'une taxe de bornage, une semi contribution aux coûts de viabilisation du lotissement. Le montant de celle-ci est fonction de l'ancrage résidentiel et des territoires de la décentralisation.

- Une contribution financière selon l'ancrage résidentiel et la collectivité locale

La commission de Nditakh, avec l'accord du Conseil rural de Yene, a retenu 20 000 francs Cfa dont 15 000 francs Cfa est à verser au Trésor pour l'obtention d'une quittance de bornage et 5000 francs Cfa dans la caisse du village. Celle de Toubab Dialaw a fixé la contribution à

¹²⁹ Notons qu'au cours de notre entrevue, après avoir affirmé l'inexistence d'une commission d'attribution des parcelles au niveau du village, le conseiller rural a, au cours de l'entretien, improvisé une commission qui serait composée des conseillers ruraux, de l'imam et du chef du village.

22 000 francs Cfa. Les 2000 francs Cfa servent au fonctionnement de la commission et un montant de 5000 francs Cfa va au profit du village. La commission se charge de collecter les contributions qu'elle va déposer au Trésor de Rufisque pour le compte du Conseil rural munis d'un ordre de recette, d'une pièce d'identité et de l'attestation de résidence ou de domicile du bénéficiaire. Après le règlement de la contribution, la commission va solliciter le Conseil rural pour qu'il délibère sur les parcelles à affecter. Dans le lotissement de Kounoune, le Conseil rural de Sangalkam octroie des ordres de recettes aux villageois. La commission se charge de distribuer ces ordres de recettes aux bénéficiaires. Munis de ce papier, ces derniers vont s'acquitter d'une taxe d'un montant de 25 000 francs Cfa au Trésor de Rufisque pour obtenir en retour la quittance de bornage. Ce n'est qu'après que le Conseil rural délibère pour affecter les parcelles aux personnes proposées par la commission. Contrairement à Yene, rien ne va dans la caisse du village à Sangalkam. Dans la commune de Diamniadio, le résident doit verser 35 000 francs Cfa et le non résident 100 000 francs Cfa au titre des frais de bornage au Trésor.

Si les commissions ont jusqu'ici travaillé en partenariat avec la collectivité locale sans des difficultés majeures, c'est à partir d'ici que commence un véritable rapport de force, que changent les règles du jeu. Les niveaux de la gestion concertée s'arrêtent plutôt à l'expropriation, le recensement des bénéficiaires potentiels, la délivrance des délibérations faite par la collectivité locale pour le compte de la population locale, voire le versement de la contribution aux frais de bornage. Les rôles semblent être définis clairement à ces niveaux entre le Conseil rural ou municipal et la commission. Ce qui n'est plus le cas pour ce qui suit. La définition du quota à attribuer à la population, l'exécution et le financement du lotissement, l'installation de la population dans le projet ne s'inscrivent pas souvent dans une démarche partenariale. Aux niveaux supérieurs, surtout le financement et les modalités d'exécution du lotissement, la gestion de celui-ci est confisquée par la collectivité locale.

Le financement et l'exécution : une gestion confisquée source de confusions et de conflits

Pour le financement et la réalisation du lotissement, les collectivités locales de Sangalkam, de Diamniadio et de Yene adoptent une démarche qui leur est spécifique. Pour les travaux de terrassement et de viabilisation, ces dernières font appel à des prestataires de services en se conformant aux textes en vigueur. Le décret n°2007-545 du 25 avril 2007 portant code des marchés publics a défini ce cadre. Pour la réalisation des travaux de terrassement et de viabilisation du lotissement, la collectivité locale doit lancer une procédure d'appel d'offre sur la base d'un cahier des charges à l'issue de laquelle est désigné le titulaire du marché. Le président de l'exécutif local est la personne responsable du marché public. Tout marché public d'un montant égal ou supérieur à 15 millions de francs Cfa est soumis à l'approbation du sous-préfet pour la communauté rurale. Ce montant est valable pour une commune qui ne dispose pas d'un budget égal ou supérieur à 300 millions de francs Cfa.

Pour le financement de ses lotissements, le Conseil rural de Yene se distingue de ceux de Sangalkam et de Diamniadio en inscrivant le financement de ses unités de production foncière résidentielle dans ses budgets. Le financement du lotissement de Nditakh est de 7 millions de francs Cfa. Pour un tel montant, ce marché n'est pas soumis au représentant de l'État avant son approbation. Il s'agit d'une simple formalité administrative. Sangalkam et Diamniadio ont par contre fait le choix d'un financement en nature, ne faisant ainsi aucun effort financier dans la réalisation de leur lotissement à partir de leur budget. Un pourcentage du nombre total de parcelles que comporte le lotissement est fixé comme base de rémunération du prestataire de services. Ce pourcentage est souvent négocié entre l'exécutif local et l'entreprise et/ou le géomètre en charge de réaliser les opérations de viabilisation et de bornage. À Deny Malick Gueye, la rémunération du géomètre et de l'entreprise chargés de réaliser le terrassement du site est de 40 % du total du parcellaire. Dans le lotissement de Kounoune, 30 % du parcellaire

est la contrepartie allouée au géomètre et 11% à Niacoulrab. Dans le lotissement de Toubab Dialaw, ce taux est de 11.6 %. Pour des principes d'équité entre les différentes localités (c'est ainsi que le secrétaire du Conseil rural de Yene explique leur choix de ne pas financer le lotissement d'extension de Toubab Dialaw), le Conseil rural finance le premier lotissement réalisé dans chaque village à partir de son budget. Quand il s'agit par contre d'une extension du lotissement initial, il opte pour un financement en nature. Dans le lotissement de Deny Malick Gueye, l'entreprise n'a fait qu'un terrassement sommaire. Le lotissement se reconnaît du reste que grâce aux bornes qui délimitent les parcelles.

Les modalités de financement et de réalisation du lotissement, qui relèvent des compétences des élus locaux, notamment de la responsabilité du Président élu, ne figurent pas dans la démarche de gestion concertée du lotissement. Le même géomètre est retenu par les Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene pour réaliser les lotissements de Kounoune et de Nditakh. Or, il se trouve que ce géomètre, bien sollicité dans le périurbain dakarois, n'est pas agréé. Il travaille sous la couverture d'un autre géomètre alors qu'il dispose de son cabinet et de son personnel à Rufisque.

Sur quels critères le pourcentage de rémunération en nature est fixé ? Tient-il compte de la topographie du site, de la nature du sol et de la taille du lotissement ? Toutes ces questions n'ont pas trouvé de réponses auprès de ces collectivités locales. Cependant, ces facteurs influent surtout à Yene et à Kounoune. Les modalités de financement du lotissement et la négociation de la rémunération du géomètre, constituent une des premières sources de confusion entre la collectivité locale et la commission. Les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene entretiennent la confusion sur ces points. Le manque de communication autour de cette rémunération en nature est le premier facteur de discordance entre la commission et les autorités locales. Il n'y a pas de volonté de la part des Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene et de la municipalité de Diamniadio d'en informer la population locale. Certains membres de la commission de Deny Malick Gueye, y compris le délégué de quartier, avancent ne rien connaître de l'engagement qui lie la collectivité locale à l'entreprise et au géomètre chargés de réaliser le lotissement. Dans le lotissement de Kounoune, la commission n'a vu aucun document écrit établissant l'engagement de verser 30 % des parcelles du lotissement au géomètre. Elle s'en tient bon gré mal gré à la parole du Président élu. Dans la localité de Toubab Dialaw, la commission rejette l'accord de paiement en nature convenu entre le Conseil rural et le géomètre.

Cette gestion confisquée n'est-elle pas un choix délibéré des élus locaux de maintenir la confusion pour disposer d'une marge de manœuvre dans le processus de gestion du lotissement ? Est-ce une stratégie de recentrer le lotissement à leur niveau pour mieux asseoir leur position et mieux contrôler sa gestion ? Cette pratique constitue le point de départ des tensions et des conflits autour du lotissement. C'est autour de cette rémunération confuse aux yeux de la population que s'établit le dialogue entre la commission et les autorités locales pour discuter de la part qui revient à la population, le début d'un rapport de force pouvant déboucher sur des conflits.

- L'attribution des parcelles : des rapports de force ou conflictuels

La commission du village en procédant au recensement des bénéficiaires potentiels dispose d'un nombre sur lequel s'appuyer dans la négociation du quota de parcelles à attribuer à la population locale. Les pouvoirs publics locaux vont avant tout déduire le paiement en nature du titulaire du marché. Ce n'est qu'après que la négociation peut commencer pour savoir ce qui va revenir à la localité ayant sollicité le lotissement et à la collectivité locale. Le Conseil rural, notamment le PCR, va attribuer la part de la collectivité locale selon ses convenances aux non résidents. La négociation sur le parcellaire est précédée de celle de la localisation

dans le lotissement. Elle est très importante pour la population.

- La localisation ou comment gérer la cohabitation et/ou le mauvais emplacement

La localisation dans le lotissement est un enjeu pour la population locale dans la mesure où elle repose sur une stratégie qui vise à éviter autant que possible les contraintes du site et les effets non souhaitables de la cohabitation. Le choix d'un regroupement pour maintenir la cohésion sociale, l'identité de la localité apparaît comme une stratégie de mise à l'abri d'un risque de cohabitation avec de futurs résidents à identité et origine méconnues. Ces choix de localisation procèdent également d'une bonne connaissance des atouts et des contraintes du site, notamment sa topographie, ses sols et parfois ses risques d'inondation.

Dans le lotissement de Kounoune, la population a voulu maintenir le principe d'une localisation dans une continuité du tissu existant pour préserver à sa façon son identité sociale et celle de sa localité. Dans le quartier de Deny Malick Gueye, l'enjeu de la localisation pour les habitants se situe certes dans une dynamique de continuité du bâti existant mais l'accent est plutôt mis sur les sols. En effet la partie du lotissement situé au sud et à l'est du village est constituée de sols Dior, celle au Nord de sols *Deck* et plus on va vers le nord en direction de l'université en construction, plus sont importants les risques d'inondations. Ils ont choisi de ce fait une localisation au Sud et à l'Est du village, sur les sols dior. À Yene l'enjeu de localisation est d'ordre économique. Les lotissements de Toubab Dialaw et de Nditakh portent sur des terrains escarpés recouverts d'une cuirasse ferrugineuse, faisant que la localisation y est cruciale. L'enjeu pour la commission et pour les autorités locales est de localiser leur part là où il y a moins de pierres et où le relief est moins vallonné pour éviter un coût financier supplémentaire dans la mise en valeur du terrain.

Si les pouvoirs publics locaux donnent leur accord de principe sur la localisation préférentielle exprimée par la population, c'est sur la commission que rejaillissent souvent ces problèmes. De plus, le choix des élus locaux de ne pas mettre le plan de masse du lotissement à la disposition de la commission, ne fait que rendre la situation plus confuse puisqu'elle ne permet pas d'apprécier la localisation dans le lotissement. C'est le cas à Toubab Dialaw, à Deny Malick Gueye et à Kounoune où la commission n'a pas accès au plan de masse du lotissement¹³⁰. Ce refus d'exposer le plan de masse dans l'espace public soulève des interrogations relatives aux nombres de parcelles que comporte le lotissement, la commission voulant apprécier avant de négocier.

- Apprécier avant de négocier

La commission veut apprécier le nombre de parcelles que compte le lotissement avant de négocier la part qui revient à la population. « Avant de donner quoi que ce soit, il faut savoir ce qu'il faut donner ». C'est en ces termes que le président de la commission du lotissement de Toubab Dialaw souligne l'impératif de disposer du plan du lotissement avant de procéder à quoi que soit. Le refus des élus locaux de mettre le plan de masse du lotissement à la disposition de la commission pour qu'elle puisse faire un état des lieux de l'existant, accroît la méfiance et entretient la guerre des chiffres. L'une des parties accuse l'autre de viser à travers cette extorsion de l'information à réduire le nombre de parcelles à son profit tandis que l'autre partie avance à son tour un chiffre approximatif qui se situe au dessus de celui recueilli auprès des autorités locales. Ces dernières lui reprochent d'exagérer le nombre de parcelles du lotissement. Cette situation favorise la spéculation autour du nombre de parcelles du lotissement. Il s'agit d'une guerre des chiffres qui est omniprésente dans les lotissements des

¹³⁰ Pourtant deux plans de masse du lotissement de Kounoune sont disponibles au service départemental de l'urbanisme de Rufisque. Ce qui n'est pas le cas pour les autres localités.

collectivités locales. Ce qui n'empêche pas d'établir des accords souvent non tenus.

Des accords de principes à la réalité : le virage du lotissement

Le parcellaire du lotissement des collectivités locales est souvent réparti en quatre parts ; l'indemnisation de l'expropriation, le quota du titulaire du marché des travaux de viabilisation et du découpage parcellaire, la part de la population locale et celle que la collectivité locale affecte aux demandeurs non résidents. À cela s'ajoute la part de la commission, chacun de ses membres obtient une parcelle en contrepartie du travail effectué. Cette forme de rémunération peut conduire à une inflation des membres de la commission, 35 à Deny Malick Gueye.

L'indemnisation est acceptée par la commission et les élus locaux. Le quota du titulaire du marché est imposé par les autorités locales à la commission. Le nombre de parcelles de ces deux catégories d'acteurs est établi une fois pour toute. Quant à la part qui revient à la collectivité locale et à la commission pour le compte des habitants de la localité, elle est plutôt fluctuante compte tenu du caractère dynamique du lotissement et de l'environnement sociopolitique dans lequel il se réalise. Les modalités de gestion du lotissement sont également un facteur de taille de même que les intentions des autorités locales. Dans le lotissement de Kounoune, la commission a obtenu du PCR le principe d'accorder 900 parcelles au village sur un total de 1247 parcelles puisque le recensement avait établi 847 résidents éligibles. À Deny Malick Gueye, la commune a donné son accord d'octroyer 1000 parcelles aux habitants sur un lotissement de 1524 parcelles de 300 m² sachant que l'indemnisation est de 152 parcelles pour les 38 hectares du lotissement. La commission de Toubab Dialaw a obtenu 213 parcelles pour 400 demandeurs sur un total de 233. À Nditakh pour 632 ayants droit, 424 parcelles sont accordées à la population pour un lotissement de 703 unités résidentielles. Enfin à Niacoulrab, sur un total de 429, les expropriés en ont reçu 229, la population 135, le géomètre 50 et le Conseil rural 15. L'attribution établie de cette manière la part qui revient à la collectivité locale est dérisoire. Pourtant les élus locaux ont leur réseau qu'ils comptent plus ou moins consolider, asseoir à travers le lotissement. Ce réseau ne se situe pas simplement dans la localité de réalisation du projet. De plus, la collectivité locale compte répondre à la demande exprimée en dehors de la localité. Si la commune de Diarniadio a fixé à 100 000 francs Cfa les frais de bornage dans ses lotissements pour les non résidents, c'est dans l'optique d'accroître son budget compte tenu de la forte pression foncière à l'œuvre dans cette collectivité locale. Elle ne lotit pas uniquement pour les résidents. L'objectif est clairement affiché à travers ces différences de taxe entre les résidents et les non résidents. Comment gérer cette contradiction dans le cadre du lotissement ? Les virages observés dans la logique et dans les pratiques gestionnaires du lotissement résident souvent dans cette contradiction.

Trois possibilités s'offrent aux élus locaux pour la résoudre. La première consiste à réviser l'accord établi avec la commission. Le quota de la population est remis en question, renégocié ou réduit de force, pour satisfaire la demande de tierces personnes non résidentes faisant partie ou non du réseau politique. L'autre possibilité consiste à revoir la taille des unités résidentielles. Il s'agit dans ce cas de réduire la superficie des parcelles non encore attribuées pour combler le manque. Enfin, la troisième va conduire à une extension du lotissement. Ces trois possibilités sont combinées dans les lotissements de Kounoune et de Deny Malick Gueye. Ce qui accroît la complexité de la gestion du lotissement et la difficulté pour la commission à contrôler cette dynamique. Dans le lotissement de Toubab Dialaw, les deux premières sont retenues puisqu'il est de plus en plus difficile de trouver des terrains pour étendre l'opération. Dans le lotissement de Nditakh, la troisième voie n'est pas écartée quoique non encore mise en route.

- La révision du quota de la population locale : des accords remis en question

Les promesses n'engagent que ceux qui y croient, tel pourrait se résumer l'accord entre la commission et les autorités locales. L'accord de principe serait-il le moyen le plus efficace d'endormir, d'amadouer une commission peu avisée ? L'expression « la communauté rurale ou la commune ou le Président n'a pas respecté ses engagements » ressort dans les propos de certains membres des commissions de Deny Malick Gueye et de Kounoune. La promesse des 900 parcelles est ramenée à 650 à Kounoune. De plus, la commission doit intégrer dans ce quota 153¹³¹ personnes que la Délégation Spéciale¹³² avait attribuées des parcelles. C'est une réduction de moitié du quota des villageois dont l'installation dans le lotissement traîne. Ce qui constitue une tension supplémentaire à gérer dans le village et soulève la question des arbitrages dans l'allocation au niveau local du quota de la commission. Dans le quartier de Deny Malick Gueye, la population a jusqu'en août 2008 reçu 650 parcelles sur les 1000 promises. De plus, les habitants du quartier ne sont pas encore installés dans le lotissement bien qu'ils aient choisi un site. À Toubab Dialaw, la commission est priée de soustraire 60 parcelles sur le quota du village pour le compte du géomètre, des agents de la gendarmerie et de la SDE. Ce qu'elle a refusé. Cette remise en question de l'accord va conduire à des pratiques d'adaptation et à une situation conflictuelle dans la gestion de ces lotissements à Kounoune et à Toubab Dialaw. Ce n'est que dans le village de Nditakh où cette question ne s'est pas encore posée¹³³. Mais avant de traiter cet aspect, continuons d'abord dans la dynamique de résolution de cette contradiction avec le redécoupage du parcellaire.

- Morceler davantage pour mieux distribuer à la clientèle

En plus de la révision du quota accordé à la population de Kounoune, le Conseil rural de Sangalkam a diminué la taille des parcelles du lotissement. La dimension de la parcelle est passée de 195 à 150 m². Sur les 11 îlots que compte le lotissement, seuls 2 ; E et F, ont des parcelles d'une surface de 195 m². La commune de Diamniadio a fait de même dans le lotissement de Deny Malick Gueye en adoptant un nouveau morcellement des unités d'habitation ; de 300 à 180 m². Dans la communauté rurale de Yene où celle-ci appliquait systématiquement une parcelle de 300 m², elle s'oriente dans le lotissement de Toubab Dialaw à des parcelles de 150 m². La forte demande est évoquée dans ces trois cas pour expliquer la révision du parcellaire. Toutefois ce redécoupage du parcellaire n'a pas conduit à Sangalkam et à Diamniadio, à satisfaire à la demande exprimée par la population des localités concernées ne serait-ce que le quota révisé ou promis. Il s'agit plutôt de morceler davantage pour mieux redistribuer à la clientèle. L'extension du lotissement consacre-t-elle une nouvelle dynamique et logique de production foncière résidentielle ?

¹³¹ Parmi ces 153, figurent de fortes personnalités qui ont, d'après le président de la commission, fait du lobbying par le « haut » au point que le président de la communauté rurale n'a d'autre choix que de les caser quelque part. C'est l'explication qu'il a donnée aux membres de la commission. Cependant, nous considérons que l'amateurisme du président élu y est pour quelque chose. Il avait au début décidé de tout annuler pour recommencer à zéro la gestion du lotissement de Kounoune alors que le paiement d'une taxe de bornage au Trésor et la réception d'une quittance de bornage est un acte administratif qui confère un droit d'attribution d'une parcelle dans le lotissement à celui qui le possède. L'élu local n'avait d'autre choix que de revenir sur sa décision. Le quota de Kounoune a supporté une part puisqu'il s'agit de 547 attributions.

¹³² Le lotissement des collectivités locales du périurbain dakarois comporte souvent une certaine part d'héritage compte tenu de l'instauration d'une Délégation Spéciale après l'alternance de 2000 à la tête des institutions décentralisées, du redécoupage des territoires et parfois du changement d'une équipe dirigeante après les élections locales. Ceci peut constituer cependant un prétexte pour se dédouaner en accusant incessamment les anciens gestionnaires alors que les mêmes pratiques sont perpétuées. Rien n'est fait pour corriger la situation. C'est le quotidien des élus locaux de Diamniadio.

¹³³ Nous expliquerons les raisons un peu plus loin

- L'extension : une dynamique de rattrapage ou un changement de logique ?

L'extension du lotissement sous prétexte d'une forte demande est le motif souvent invoqué par les collectivités locales du périurbain dakarois pour justifier une telle décision. En plus de la réduction de la taille des parcelles, la commune de Diamniadio a procédé à une extension supplémentaire du lotissement de Deny Malick Gueye. De 1524 parcelles, celui-ci en compte désormais 3000 en 2008. La communauté rurale de Sangalkam a plus que doublé la superficie du lotissement de Kounoune. En plus des 19 hectares lotis par la Délégation Spéciale, le Conseil rural de Sangalkam a loti 21 hectares de plus soit au total 40 hectares. Toutefois, ce n'est que le début des extensions puisqu'à ce stade, le lotissement comptait 1206 parcelles d'après le plan de masse de 2003. Le nouveau plan de masse de décembre 2006 comporte 2716¹³⁴ parcelles. Il ne s'agit que d'un ordre de grandeur puisqu'après cette date de nouvelles extensions ont été réalisées.

Les extensions des lotissements de Deny Malick Gueye et de Kounoune ont la particularité d'être réalisées en dehors de toute procédure officielle d'exécution d'un lotissement. Elles sont décidées sans l'avis des services déconcentrés de l'État mis devant les faits. Il s'agit d'extensions officieuses orchestrées par les pouvoirs publics locaux avec la complicité du géomètre. À Sangalkam, ce dernier a parfois pris l'initiative de son propre chef¹³⁵. C'est entre la collectivité locale, le géomètre et les propriétaires coutumiers que repose désormais l'extension du lotissement. À ce stade du lotissement, la commission ne joue plus son rôle dans l'expropriation foncière. Elle est contournée. La commission de Kounoune est dépassée par cette dynamique d'extension du lotissement, n'ayant aucune prise sur l'évolution de l'opération. Désormais le géomètre joue le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires coutumiers et la collectivité locale. Plus précisément à Kounoune, le géomètre a négocié avec les propriétaires dont les terrains sont à la limite du lotissement pour y étendre l'opération moyennant une indemnisation à hauteur de 50 % du nombre de parcelles que compte le terrain loti. C'est sur une éventuelle expropriation par l'État que l'accent est mis pour convaincre les propriétaires coutumiers à accepter cette proposition. Il arrive même au géomètre d'entreprendre des extensions sans préavis des propriétaires, ce qui facilite la concertation avec ces derniers au cas où le terrain n'a pas fait l'objet d'une vente. Au cas échéant, une part du travail qui incombe au futur lotisseur est réalisée gratuitement. C'est le cas du TF 1137/R cédé par des kounounois à la coopérative d'habitat de l'hôpital Fann. De même qu'un terrain acheté par la coopérative d'habitat Sympa est inclus dans le lotissement par le géomètre puis soustrait. Le lotissement de Kounoune a amputé sur le périmètre de la Zone d'aménagement Concerté de l'État. L'îlot L, une extension du lotissement, est dans le périmètre de la ZAC. Pourtant la collectivité locale connaît bien l'existence de la ZAC. En septembre 2008, le lotissement de Kounoune comptait 3800 parcelles suite au constat établi par la commission et la nouvelle Délégation Spéciale. Dans le lotissement de Deny Malick Gueye, les extensions ont également amputé sur le périmètre de l'Université du Futur. Pour le délégué du quartier cela n'engage nullement la population. Les propriétaires sont invités à la mairie pour discuter des extensions. Cette dynamique de rattrapage ou d'extension ne règle pas souvent les problèmes du lotissement. Elle pervertit la logique gestionnaire pionnière au profit du clientélisme et parfois d'une marchandisation déguisée du foncier.

¹³⁴ Le nombre total est de 2866 si l'on comptabilise les 150 parcelles de l'îlot de la coopérative d'habitat de Valda Afrique situées dans le lotissement. Nous avons extrait cet îlot du comptage.

¹³⁵ Le géomètre chargé de réaliser le lotissement de Nditakh a étendu le lotissement au-delà du périmètre que le Conseil rural a délimité. Voulait-il entraîner la collectivité locale de Yene dans cette dynamique. Cette dernière a décidé de s'en tenir qu'au périmètre initial et que le reste ne l'engage nullement.

De la régulation sociale aux logiques clientélistes et de marchandisation foncière

L'extension démesurée du lotissement de Kounoune, 3800 parcelles, n'a pas conduit à une revue à la hausse du quota des villageois lequel est resté figé à 650 parcelles. De plus, la plupart des bénéficiaires de parcelles ne sont toujours installés dans le lotissement. Dans le lotissement de Deny Malick Guèye la population est encore en attente du reste du quota promis. La population à l'origine du lotissement est loin d'être la priorité des collectivités locales de Diamniadio et de Sangalkam dans les attributions. Logiques clientélistes et de marchandisation foncière ont pris le pas sur celle du début qui vise à réguler la production foncière capitaliste par la mise à disposition d'une offre alternative à vocation sociale et plus soucieuse des préoccupations des populations du périurbain dakarois. Le lotissement de Kounoune a plutôt servi à distribuer des ordres de recettes à des proches et à une vente déguisée de parcelles qu'à répondre à la demande de la population à l'origine du projet. Dans le lotissement de Deny Malick Guèye, il s'agit également d'entretenir la clientèle et d'empocher la différence de contribution financière entre résidents et non résidents.

En effet, dans le lotissement de Kounoune, voire dans l'ensemble des lotissements réalisés par le Conseil rural de Sangalkam, la logique originelle est reléguée au second plan au profit du clientélisme et de la marchandisation du foncier. La distribution d'ordre de recettes (un ordre de recette équivaut à une parcelle une fois la taxe est payée au Trésor de Rufisque) à ses proches, par le président élu à la tête du Conseil rural de Sangalkam, est devenue une pratique banale. Aucune commission n'est mise en place (ne serait-ce que pour des soucis de transparence) au niveau de ce Conseil rural pour attribuer les parcelles une fois le quota du village affecté. Le président élu les distribue à sa guise. D'après le géomètre qui réside dans le village de Kounoune, « le président de la commission domaniale a reçu 50 ordres de recettes. Ils ont donné plus d'ordres de recettes que de parcelles que compte le lotissement. C'est un véritable lobby qui est monté au niveau de la communauté rurale ». Ce président de la commission domaniale¹³⁶ est du village de Kounoune et fait partie de la commission. D'après le président de cette commission, lors de la remise en question du quota à allouer au village par le PCR, il s'est désolidarisé de la position du village en faveur du président élu. A-t-il plutôt mis en avant ses intérêts individuels ? C'est ce que l'on peut déduire de sa position vis-à-vis de la commission du village. La distribution d'ordre de recettes était monnaie courante au niveau du Conseil rural de Sangalkam¹³⁷ de 2002 à 2008.

Outre la distribution gracieuse d'ordres de recettes à des proches, une vente déguisée de parcelles est à l'œuvre dans le lotissement de Kounoune. Deux coopératives d'habitat ont acheté des terrains dans le lotissement. Cependant si pour l'une, les autorités locales veulent situer cette vente dans le quota du géomètre – 250 parcelles -, la coopérative en a reçu 150 de plus, soit 400 délibérations. L'autre coopérative a reçu 300 parcelles. Selon le président de la commission du lotissement, « le PCR a vendu 300 parcelles dans le lotissement. Il alloue également à ses proches des ordres de recettes qu'ils vendent¹³⁸ ». Pour camoufler cette vente

¹³⁶ Dans le Conseil rural de Sangalkam de 2002-2008, il fut, avec le président de la commission de la jeunesse, devenu premier vice-président du Conseil rural élu en mars 2009, le principal collaborateur du président. Au cours de cette période, avec le PCR, ils ont géré les lotissements et tout ce qui touche au domaine national au sein du Conseil rural.

¹³⁷ Nous avons été témoin de ces situations à plusieurs reprises. Tous les mercredis et samedis, jours de réception du PCR à Sangalkam, ses sympathisants viennent principalement pour solliciter des ordres de recettes. Même un membre de la commission de Kounoune ne déroge pas à cette règle.

¹³⁸ Ces ordres de recettes se vendent à 200 000 francs Cfa l'unité en 2007. Les bénéficiaires en obtiennent si facilement au point qu'ils oublient même la valeur du foncier à Sangalkam. La plupart sont impatients de recueillir la somme pour régler leurs problèmes quotidiens. Ce n'est que suite à la rareté des ordres de recettes, c'est-à-dire lorsque le PCR commence à être dans le collimateur de l'État avec la mutation du sous-préfet, considéré comme un complice de cette situation, et la venue de l'Inspection Générale d'Etat, que les

déguisée, les autorités locales invoquent l'héritage, c'est-à-dire la part de l'entreprise chargée de viabiliser le site au début du projet. Il s'agit pour certains membres de la commission, notamment le président et de jeunes du village, d'un prétexte pour vendre ces parcelles à la coopérative d'habitat. L'accord signé entre l'entreprise chargée de viabiliser la première tranche du lotissement (10 hectares soit 450 parcelles) et le Conseil rural de Sangalkam, n'a pas fait part d'un paiement en parcellaire. « Il est autorisé à la Société Multiloc SA l'extraction de sable (50 000 m³) sur la dune de Kounoune en contrepartie du nivellement d'un terrain de 10 hectares devant abriter le projet de lotissements de parcelles d'habitation à Kounoune » (PV n°002/CRS du 18/03/97). Cet accord est redéfini le 08 septembre 1997 par un nouveau contrat de travail entre le village de Kounoune et la dite société. Il est mentionné dans le compte rendu de la réunion de signature du contrat présidée par le chef du CERP que l'entreprise Multiloc SA va « faire la piste Kounoune-Kounoune Ngalap ; remblayer 10 hectares devant recevoir les parcelles et extraire 50 000 m³ afin de satisfaire les besoins de son chantier sis à Rufisque. Les travaux d'aménagement du site et le transport du sable devront se faire de manière simultanée ». Cette entreprise a eu des problèmes (que nous évoquerons plus tard) avec la population notamment les jeunes de Kounoune au sujet de l'extraction de sables. Le premier conseiller rural du village de Kounoune de 1985 à 2000, principal gestionnaire du lotissement jusqu'en 2000, soutient avoir financé de sa poche une partie de la viabilisation du lotissement après les problèmes avec l'entreprise. La Délégation Spéciale lui a d'ailleurs attribué 11 parcelles le 10 avril 2002 en contrepartie de son investissement financier et du travail qu'il a réalisé dans ce lotissement. La gestion du lotissement avant 2002 ne justifie donc pas la présence de coopératives d'habitat dans le lotissement.

Cette distribution gracieuse d'ordres de recettes et la vente déguisée de parcelles inscrit le lotissement dans une logique clientéliste et de marchandisation foncière¹³⁹. Le souci de répondre à cette demande a plutôt motivé l'extension du lotissement qu'une volonté réelle d'allouer aux kounounois leur quota dans le lotissement. Les quatre propriétaires coutumiers dont les terrains sont intégrés dans le lotissement en 1996 ne sont pas encore indemnisés. Les extensions du lotissement de Kounoune et la diminution de la taille des parcelles ne vont pas dans le sens d'une gestion au profit de la population locale.

Dans la commune de Diamniadio, les procédés changent. En instaurant une différence de taxe entre les résidents et les non résidents, la municipalité ne fait que défavoriser non pas les seconds dans l'accès mais les premiers. Il est préférable de donner la parcelle à celui qui paie la meilleure contribution aux frais de viabilisation, à 100 000 francs Cfa au lieu de la moitié. La stratégie de certains élus locaux consiste à mobiliser un certain nombre de non résidents intéressés pour les inscrire dans la liste que la commission d'attribution va étudier et affecter. Ce qui leur permet en retour d'empocher la moitié, puisque ces non résidents seront au final enregistrés comme des résidents. Le montant de la différence de la contribution financière entre résident et non résident va principalement dans les poches d'élus locaux et non dans les recettes de la commune. Ces pratiques d'arrangements sont fréquentes au sein de la municipalité de Diamniadio. L'agent voyer et le secrétaire municipal ne font que se plier à cette règle. À eux de se débrouiller pour que tout s'arrange parfaitement. Cette pratique fait que les habitants du quartier de Deny Malick Guèye sont relégués au second plan dans les attributions. Même si une liste de bénéficiaires potentiels est confectionnée par la commission

prix sont revus à la hausse.

¹³⁹ Après le passage de l'Inspection Générale d'État qui a servi de prétexte ou fondé la dissolution du Conseil rural de Sangalkam en 2008, les renseignements que nous avons recueillis auprès de sources proches du Préfet du département de Rufisque, font état d'une vente de 150 hectares sur le domaine national par le Président du Conseil rural de Sangalkam. Cependant, si ce dernier n'avait pas changé de camp politique, l'Inspection Générale d'État ne serait pas venue à Sangalkam pour s'enquérir de la gestion de cette collectivité locale, et l'on n'entendrait certainement pas de rumeurs de ventes de terrains par le PCR.

au niveau du quartier, elle est modifiée une fois qu'elle arrive au niveau de la commune. Les jeunes de la commission ont essayé de mettre plus d'ordre dans la confection des listes en informatisant tous les résidents éligibles, une façon de s'assurer à temps réel qui est attribué ou pas. Mais cela a déplu à certains membres, notamment le délégué du quartier, parce que c'est plus contraignant. Avec le soutien de la municipalité, la commission est endormie, contournée, reléguée au second plan. Seuls les membres proches de la municipalité continuent à entretenir des relations avec la municipalité pour régler leurs propres problèmes et non celui du village. De nombreux villageois¹⁴⁰ sont encore en attente d'une affectation d'une parcelle.

Chaque élu local s'efforce d'entretenir son réseau, de mobiliser une certaine somme d'argent en jouant sur les différentiels de contribution financière entre résidents et non résidents. Ce choix de fixer une contribution financière différente entre résidents et non résidents n'est qu'une stratégie des élus locaux pour se servir et exploiter au mieux la forte pression foncière exercée par les acteurs non résidents pour entretenir leurs réseaux.

La réduction de la taille des parcelles et les extensions du lotissement loin de contribuer à la résolution des problèmes que le lotissement pose au niveau de la localité d'accueil du projet, ne font que la complexifier en raison de la logique dans laquelle l'opération est inscrite. Ce qui fait que non seulement la demande des résidents n'est pas satisfaite, mais les collectivités locales sont dans une spirale dans laquelle elles ont du mal à sortir. Elles deviennent de ce fait prisonnières de leur propre logique à savoir cette multiplication des lotissements et des extensions qui ne règlent pas les problèmes de fonds si ce n'est l'entretien des logiques de redistribution clientéliste et de marchandisation foncière.

Dans la collectivité locale de Yene par contre, surtout dans les lotissements réalisés au cours de ce millénaire, la population locale est le principal bénéficiaire du projet. Les problèmes qui surgissent relèvent plutôt du champ politique que d'une réelle volonté d'orchestrer une marchandisation du foncier. Ce sont les conflits dans le champ politique local qui surgissent dans le lotissement comme nous l'avons également mentionné à Niacoulrab. Le lotissement des collectivités locales comporte une dimension conflictuelle compte tenu de sa genèse, des modalités de sa gestion et des enjeux politiques qu'il comporte.

1.2. Le lotissement : une production foncière au cœur de l'arène politique locale

Le lotissement administratif est source de conflits en milieu périurbain. Les conflits qui s'y manifestent peuvent se situer à l'échelle de la localité d'accueil du projet, de la collectivité locale et du périurbain dakarois. Les problèmes soulevés par le lotissement varient selon l'échelle considérée, mais il existe néanmoins des articulations entre les situations conflictuelles de ces trois niveaux. L'enjeu politique territorial est la toile de fond du conflit à ces différentes échelles.

Les conflits à l'échelle du village

Les conflits soulevés par le lotissement dans les localités périurbaines opposent les membres de la commission entre eux, celle-ci et la population locale notamment les jeunes, et parfois ces derniers et le maître d'œuvre du lotissement. La gestion du lotissement au niveau de la localité est le principal point de discorde. Le lotissement est aussi un moyen d'exprimer des oppositions plus liées à la structure sociopolitique locale qu'au projet en question. Les conflits autour des lotissements de Kounoune et de Toubab Dialaw vont servir d'exemple.

¹⁴⁰ Nous avons été témoin au niveau de la mairie de Diamniadio de vives contestations de certains habitants de Denny Malick Guèye qui n'ont pas encore reçu de parcelles alors que beaucoup de non résidents ont été attribués. Certains sont parfois accompagnés d'un élu local qui plaide leur cause.

- Les jeunes de Kounoune et Multiloc Sa : un conflit autour d'une ressource en prise de valeur

Le conflit autour du lotissement de Kounoune oppose les jeunes à l'entreprise chargée de viabiliser le site, d'une part, et la commission et le bureau de l'ASC, d'autre part. L'entreprise Multiloc Sa chargée d'exploiter 50 000 m³ de sable de dune en contrepartie de la viabilisation du lotissement de Kounoune en 1997, a eu des problèmes avec les jeunes de Kounoune. Les dunes de Sangalkam sont devenues une ressource de plus en plus convoitée parce qu'elles rapportent beaucoup. Face au recul à l'œuvre du maraîchage à Sangalkam, de nombreuses localités ont misé sur l'exploitation des dunes¹⁴¹. Conscients de l'enjeu financier de la dune, les jeunes de Kounoune ont-ils voulu l'exploiter au profit du village en cherchant à en découdre avec l'entreprise ? Le problème qu'ils ont eu avec l'entreprise réside dans le fait qu'« au lieu de respecter l'accord d'extraction du sable avec cependant un maintien du nivellement, Multiloc continue à creuser pour extraire du sable fin¹⁴² ». « L'entreprise au lieu de viabiliser le terrain, l'a transformé en une carrière de sables. Nous avons réagi en alertant le sous-préfet et le président du Conseil rural¹⁴³ ». C'est le début d'un conflit avec l'entreprise. Les jeunes se sont opposés à l'exploitation du site. Le PCR de l'époque s'est rangé du côté de l'entreprise de même que le sous-préfet. Ce conflit n'a pas débouché sur des plaintes au niveau de la justice¹⁴⁴. Il a néanmoins retardé le processus d'exécution du lotissement. La relance de celui-ci en 2002 et son extension par le nouveau PCR en 2003 a permis aux jeunes de Kounoune d'exploiter la dune. Selon le président de la commission « l'exploitation de la dune a permis au village de finir les travaux de la mosquée¹⁴⁵ et d'avoir un fonds pour l'ASC. Nous avons recruté trois collecteurs. Chaque camion payait 1000 francs Cfa par charge. On enregistrait 80 à 110 camions par jour, soit 70 000 francs Cfa en 2003 et 2004 ». Cet enjeu financier constitue le principal mobile du conflit avec l'entreprise Multiloc SA. C'est à partir de ce moment que les jeunes commencent à investir l'espace politique local en évinçant progressivement les notables de la gestion du lotissement. C'est d'ailleurs autour des attributions de parcelles du lotissement que l'ASC du village va entrer en conflit avec la commission.

- La commission et l'ASC du village : un conflit pour mettre en garde

Outre la réduction du quota de la population de Kounoune, la longue situation d'attente des villageois – suspension des attributions pendant 8 mois après un début d'affectation timide – en vue de leur installation est un facteur de discorde entre la commission et les jeunes de Kounoune. Le conflit opposant la commission et le bureau de l'ASC, porte sur les modalités de réalisation du recensement des résidents éligibles, sur l'installation des villageois dans le lotissement et sur les privilèges que la commission a accordés à ses membres. L'ASC, structure qui coiffe la commission, veille sur la façon dont cette dernière gère le lotissement.

¹⁴¹ Les habitants des villages de Dene, au Nord-est de la communauté rurale de Sangalkam, ont misé sur l'exploitation future de leurs dunes avec l'avancée du front d'urbanisation après l'exploitation de celles proches de l'agglomération dakaraise. Les jeunes commencent à défier les notables y compris le chef du village parce qu'ils les soupçonnent de vouloir vendre les dunes. Le « tound » est devenue une ressource très convoitée au point que certains acteurs privés préfèrent spéculer sur les dunes lesquelles sont également des terrains à urbaniser après leur exploitation.

¹⁴² Président de la commission du lotissement

¹⁴³ Ancien président de l'ASC des jeunes de Kounoune

¹⁴⁴ Ce sont les propos des jeunes. Néanmoins nous avons été au tribunal départemental de Rufisque et à celui régional de Dakar pour vérifier, mais n'avons pas vu de traces écrites qui relatent ce conflit.

¹⁴⁵ Le village de Keur Ndiaye Lô vient de finir les travaux de construction d'une grande mosquée, toute neuve, grâce à l'exploitation de ses dunes. Ces fonds sont plutôt destinés aux lieux de culte qu'au développement socioéconomique des localités même si à Keur Ndiaye Lô, une partie est mobilisée lors de la réfection du poste de santé. C'est une commission autour de l'imam de la mosquée qui gère les fonds dans ce village.

Le bureau de l'ASC a constaté plusieurs problèmes. Il reproche à la commission de n'avoir pas respecté les critères du recensement, ce qui est à l'origine de nombreuses omissions. Les femmes en sont les principales victimes. La commission oppose à cette critique la difficulté à articuler la liste qu'elle a confectionnée avec celle de la Délégation Spéciale, c'est-à-dire les 153 individus que le Conseil rural leur a exigé d'intégrer dans le quota. Pour gérer cette situation, la commission a opté pour l'autochtonie dans l'attribution des parcelles. Les nouveaux résidents de Kounoune, notamment ceux du lotissement du TF 1300/R, qui ne sont pas originaires du village, sont soustraits de la liste. Cette priorité accordée aux natifs par la commission n'a pas suffi à calmer le mécontentement des villageois. En plus des omissions, s'ajoute l'incapacité de la commission à défendre la cause du village. De plus chacun des membres s'est octroyé une parcelle en guise de rémunération du travail réalisé alors que les villageois attendent toujours d'être installés dans le lotissement. Sur les 637 parcelles ayant fait l'objet d'une délibération en faveur des villageois en mai et juin 2005, seules 243 sont installées dans les îlots E et F. Ensuite c'est l'arrêt des installations, ce qui fait que 61.85 % ne savent pas localiser exactement leurs parcelles. Dans cette longue situation d'attente, les villageois n'ont pas supporté le fait que les membres de la commission se soient déjà servis dans l'îlot E où les parcelles mesurent 195 m². Ceci a accentué la tension entre le bureau de l'ASC et la commission.

Si ce conflit n'a pas encore débouché sur des affrontements physiques, la défiance est de mise entre la commission et les jeunes du village via le bureau de l'ASC qui a pris ses distances. La présence en son sein de membres proches du président du Conseil rural a renforcé la méfiance des jeunes. Pour ces derniers, la commission n'a pas défendu la position des villageois auprès de l'édile locale. Cependant aucune action n'est entreprise en vue de la destituer. Il s'agit plutôt d'une mise en garde d'autant plus que figurent parmi les membres de la commission, les deux grandes familles – Samb et Wade - qui ont jusqu'ici dirigé le village. L'un en est le président. Ce conflit est une forme d'interpellation, de recadrage de la commission. Dans le village de Toubab Dialaw, le conflit oppose des membres de la commission.

- Toubab Dialaw : un conflit interne à la commission, un style de gestion contesté

Dans le village de Toubab Dialaw, le conflit autour du lotissement oppose les membres de la commission entre eux. Il s'agit de deux blocs. L'un est constitué des sympathisants du chef du village et du parti du PCR (le PS), et l'autre est celui du PDS. Avant d'avancer dans ce conflit, un détour par la genèse de cette commission permet de mieux saisir les enjeux autour.

La commission de gestion du lotissement a été constituée autour d'un noyau affilié au PDS pour gérer le lotissement d'extension de Toubab Dialaw de 2002. La commission fonde sa légitimité sur l'origine du lotissement. C'est de cette manière que le président nous a exposé son contexte de création :

« Nous avons constaté, d'une part, un accaparement des terres du village par des allochtones sous la complicité des élus locaux PS et, d'autre part, un problème d'accès à la terre des autochtones. Avec l'arrivée de l'alternance au Pouvoir, nous, PDS du village, avons pris l'initiative de créer un lotissement pour les villageois. Nous avons fait nos démarches auprès du Ministère de l'Urbanisme, Amath Dansokho. Le Ministre nous a donné son accord de principe en nous recommandant à Mbaye Dieng, Chef du service départemental de l'urbanisme de Rufisque. Celui-ci nous a accordé le lotissement. Nous avons créé la commission ». (Toubab Dialaw, le 08-05-2008)

Cette commission, constituée à l'origine de neuf membres, a géré le lotissement d'extension de Toubab Dialaw de 2002. Sur les 485 parcelles, le village voisin de Kelle en a obtenu 53, 12 ont été attribuées au PCR de l'ancienne communauté rurale et 15 parcelles au nouveau président de l'actuelle collectivité locale de Yene élu en 2002. Le reste est distribué à la

population après l'indemnisation des propriétaires. Le nouveau lotissement de Toubab Dialaw de 2007 accordé par l'actuel PCR, la commission a voulu le gérer toute seule comme celui précédent. Cependant, vu son contexte de création, elle n'est pas officielle aux yeux du nouveau président élu. Pour qu'elle le soit, la condition est l'intégration des proches de celui-ci, soit cinq nouveaux membres.

Le conflit au sein de la commission oppose les anciens membres et les nouveaux. Il porte sur l'allocation de 60 parcelles sur le quota du village au Conseil rural pour le compte du géomètre, des agents de la SDE et de la gendarmerie. Le chef du village a négocié avec les agents de la SDE l'extension du réseau d'adduction en eau potable dans le nouveau lotissement. Sous la forme d'un remerciement ou d'une contrepartie à l'extension du réseau, le chef du village leur a promis 13 parcelles dans le lotissement. Les villageois ont en outre décidé de donner 7 parcelles aux agents de la gendarmerie de Toubab Dialaw. L'ensemble des membres de la commission sont d'accord sur l'octroi de ces 20 parcelles aux agents de la gendarmerie et de la SDE. Le principal point de divergence concerne les 40 parcelles, la rémunération du géomètre. Les nouveaux membres de la commission sont favorables à cette allocation. Ce qui n'est pas le cas des autres. Pour les anciens, c'est au Conseil rural de rétribuer le géomètre à partir du budget comme c'est le cas dans le lotissement de Nditakh. La commission n'a pas signé de protocole d'accord avec le Conseil rural pour un paiement en nature du géomètre d'où leur refus. Pour les agents de la gendarmerie et de la SDE, ils avancent qu'ils n'ont pas payé au niveau de la commission donc ils ne seront pas intégrés dans le quota du village. Tandis que pour les nouveaux, ce qui importe c'est le paiement de la taxe. Il s'agit pour ces derniers d'un prétexte pour détourner les 20 parcelles de ces agents d'autant plus que « les anciens membres ont déjà vendu à des non résidents plus de 100 parcelles contre la promesse de les attribuer dans le quota du village¹⁴⁶ » Chaque groupe soupçonne l'autre. Les anciens se veulent être les défenseurs des villageois en voulant privilégier ceux qui n'ont pas obtenu dans le lotissement précédent et accusent les nouveaux de vouloir s'octroyer les parcelles les mieux placées. Ils refusent d'allouer quoi que ce soit.

Le conflit entre les anciens et les nouveaux membres de la commission pose le problème de l'intégration des changements politiques intervenus au niveau du Conseil rural à l'échelle villageoise, dans la gestion du lotissement. C'est la question de la continuité et de la rupture. Les anciens veulent assurer une continuité dans la gestion du lotissement en s'inscrivant dans les principes adoptés dans le lotissement précédent tandis que les nouveaux veulent introduire une rupture dans la gestion du lotissement pour que celle-ci soit en phase avec la nouvelle donne politique, l'arrivée d'un nouveau président élu qui cherche à se positionner au niveau du village. L'opposition entre les anciens et les nouveaux membres de la commission n'est rien d'autre que le transfert au niveau du village des problèmes politiques observés au niveau de la collectivité locale. C'est à ce niveau que l'on peut mieux saisir les enjeux autour et les pratiques développées par chacune des parties dans ce conflit d'autant plus que ce dernier s'est prolongé à l'échelle de la collectivité locale.

De la scène villageoise à la collectivité locale : l'extension du conflit à la source

Les conflits observés à l'échelle villageoise dans les lotissements ne sont que l'expression d'enjeux politiques territoriaux qui se situent à l'échelle de la collectivité locale. C'est à ce niveau qu'ils prennent leurs sources pour se répercuter à l'étage inférieur d'où leur prolongement naturel à cette échelle. Nous allons l'illustrer à travers le cas de Toubab Dialaw.

¹⁴⁶ Propos d'un notable, nouveau membre de la commission, recueilli le 01/08/2009 à Toubab Dialaw

- Du front « anciens contre nouveaux » au conflit entre PS et PDS : une opération instrumentalisée

Le conflit opposant les anciens et les nouveaux membres de la commission du lotissement de Toubab Dialaw n'est rien d'autre que l'expression, à l'échelle villageoise, des luttes entre le PS et le PDS à Yene. Chacun s'efforce à travers ce lotissement de se positionner dans le village. Il s'agit plutôt de conflits entre élus locaux adversaires qu'entre anciens et nouveaux. Yene a la particularité d'être profondément enracinée dans le PS qui s'est jusqu'ici toujours maintenu à la tête de la collectivité locale. Cependant, le PDS y a gagné les élections présidentielles et législatives de 2007. Le lotissement de Toubab Dialaw s'inscrivant dans un contexte proche des élections locales de mars 2009, chacun de ces deux partis l'instrumentalise. Le PDS a l'avantage d'être fortement ancré à Toubab Dialaw et veut se consolider tandis que le PS veut s'y repositionner. Le lotissement est l'instrument de cette stratégie d'où le conflit qui s'en est suivi.

En dominant la commission et la gestion du lotissement, les membres PDS apparaissent comme les véritables gestionnaires de la localité. Ce qui est d'ailleurs reproché à cette commission au niveau de la communauté rurale, c'est le fait de vouloir gérer à la fois le lotissement et le village. « La commission pense que c'est elle qui gère le lotissement, qu'elle a le dernier mot, qu'elle gère la terre. La commission doit gérer le quota villageois, mais celle de Toubab Dialaw veut gérer le village. Nous avons constaté de nombreuses anomalies à Toubab Dialaw et les villageois contestent la commission. Elle n'a pas joué son rôle d'intermédiaire entre la population et le Conseil rural¹⁴⁷ ».

Contrairement aux autres commissions des localités périurbaines, celle de Toubab Dialaw a réussi à se placer en une position de force vis-à-vis du Conseil rural en contrôlant presque tout le lotissement. L'objectif pour les nouveaux élus est non seulement de renverser cette tendance, remettre la commission dans son rôle uniquement d'intermédiaire entre la population et le Conseil rural de Yene, mais aussi d'installer leurs proches dans la localité pour la reconquérir. Ils veulent reconfigurer la commission à leur manière.

Le nombre de parcelles à attribuer au PCR pour le compte du géomètre est le point sur lequel les deux partis expriment leur différend. Le Conseil rural et ses proches reprochent à la commission de n'avoir pas respecté ses engagements parce qu'elle avait donné son accord pour la rémunération du géomètre. Pour le conseiller rural PDS du village de 2002 à mars 2009, membre de la commission, le calcul est vite fait. « Le président demande 60 parcelles. C'est 28 % du lotissement. Dans les autres villages, c'est 10 % la part du géomètre. C'est trop élevé raison pour laquelle nous avons refusé le protocole d'accord avec le géomètre. Il n'y a pas de dialogue entre le Conseil rural et la population. Il n'y a pas de protocole d'accord avec la population. Les 30 autres parcelles c'est pour préparer la campagne électorale. Il va les vendre et ça fera au moins 60 millions de francs Cfa. Si on les lui donne, il aura de quoi faire la campagne des élections locales pour nous battre¹⁴⁸ ».

Face au refus du groupe PDS de la commission d'octroyer les 60 parcelles, la stratégie du président élu et de ses proches consiste à réduire la taille des parcelles du lotissement de 300 à 150 m². Ce qui a conduit à une manifestation des PDS à la gendarmerie et à l'activation de leurs réseaux pour bloquer le lotissement. Les anciens passent de la commission villageoise à celle PDS de Yene où figure un sénateur (mais aussi un promoteur immobilier) pressenti

¹⁴⁷ Propos du président de la commission domaniale du Conseil rural de Yene de mars 2002 à mars 2009

¹⁴⁸ Il est le président de la commission du tourisme du Conseil rural précédent et de l'association « And Takku Liquey »

comme le futur adversaire du président en exercice. C'est à ce niveau que se situe désormais la lutte. La commission PDS de Yene a adressé une lettre au sous-préfet de Sangalkam, connu pour son appartenance à ce parti, en vue de bloquer le lotissement. En février 2008, le sous-préfet a provisoirement suspendu le lotissement de Toubab Dialaw, le temps que la gendarmerie de cette localité mène une enquête. Les constats que le commandant de la brigade de gendarmerie de Toubab Dialaw nous a livrés au sujet du lotissement sont les suivants :

« Le problème principal des lotissements c'est le mode de distribution des parcelles à cause de leur cherté. La façon qu'a la commission de distribuer les parcelles n'est pas sérieuse. Elle n'est pas objective dans ses démarches. Elle n'a pris que les 200 premiers venus du village après avoir lancé l'information à la mosquée, lors de la prière du vendredi. De plus, chacun des membres voulait s'octroyer une parcelle. La commission ne fait pas ce que les villageois leur demandent. Il y a plein de magouilles à l'intérieur de cette commission ». (Toubab Dialaw, le 23-06-2008)

Ce recours au sous-préfet de Sangalkam a au moins comme effet d'avoir retardé le lotissement, mais n'a pas empêché le président en exercice d'être réélu à la tête de la communauté rurale de Yene en mars 2009, et d'avoir supplanté le PDS dans cette localité, 4 conseillers ruraux de la coalition Benno contre 2 pour le PDS. Après les élections locales, l'enquête a révélé « de nombreuses malversations financières par les anciens membres de la commission » d'après le secrétaire du Conseil rural. « Les anciens membres de la commission sont pris la main dans le sac. Cependant, le sous-préfet a invité tout le monde à ce que l'on trouve une solution à ces problèmes à l'échelle villageoise » souligne l'un des notables, nouveau membre de la commission. Il s'agit d'une moralisation légitimant cependant les nouveaux membres devenus, après ce conflit, les véritables gestionnaires du lotissement, notamment les attributions du quota villageois. Les lotissements des collectivités locales comportent ainsi des enjeux politiques locaux en tant qu'instrument de légitimation et de consolidation des pouvoirs publics et de contrôle des localités et des territoires concernés.

1.3 Le lotissement : un instrument de contrôle politique local

Le lotissement des collectivités locales est une opération de production foncière qui recèle des enjeux multiples. Derrière la mise en place des commissions se cache une stratégie labile de contrôle politique des localités en question. La commission doit avant tout permettre d'atteindre cet objectif. Tout obstacle qui empêche les élus locaux au pouvoir de mener à bien ce projet va déboucher sur un conflit. C'est un modèle de fonctionnement, de gestion des commissions dont il est question. Le pouvoir élu à la tête de la collectivité locale veut qu'il soit conforme à ses attentes. Ce qui n'est souvent pas le cas pour la population et l'opposition locale. Les conflits autour du lotissement de Toubab Dialaw à Yene, à Kounoune et à Niacoulrab ont comme toile de fond le contrôle politique de ces localités via la commission.

Yene : un modèle de gestion imposé par le haut, une stratégie de contrôle politique labile

Le Conseil rural de Yene a voulu restructurer à sa manière le fonctionnement de la commission de Toubab Dialaw. Pour le président élu, la commission ne doit gérer que le quota villageois. C'est au Conseil rural de gérer les parcelles à allouer à des tierces personnes. De plus la commission doit refléter le modèle de gestion du président élu, gage non seulement d'un contrôle politique de tout le processus de gestion du lotissement, mais également de la localité. Le président élu de Yene a réussi à imposer son modèle de gestion à la commission du village de Nditakh.

Nditakh est un village « PS », les jeunes sont pour l'essentiel favorables au président élu. La commission de Nditakh est dirigée par les trois élus locaux du village. L'un en est le

président, l'autre le secrétaire et le troisième le trésorier. En plaçant les élus locaux dont deux lui sont favorables, à la tête de la commission, le président du Conseil rural de Yene, gère de ce fait tout le lotissement. Le bureau de la commission est géré par ces élus. Les jeunes sont cooptés à l'issue d'une réunion avec les villageois. Ils ne sont pas à l'origine de la démarche, mais invités à assister les élus locaux du village qui les contrôlent dans la localité. Il s'agit de responsabiliser les élus locaux dans leur village pour mieux contrôler tout le processus de gestion du lotissement. Avec cette architecture de la commission, les élus locaux gèrent le lotissement en déléguant une part de leurs responsabilités aux jeunes qui ne sont que des adjoints. Les élus locaux se chargent de véhiculer les principes de gestion du lotissement dans le village que les jeunes appliquent à leur tour.

Cependant, les jeunes sont les vrais gestionnaires du lotissement. « Nous sommes des adjoints, mais c'est nous qui gérons le lotissement parce que les élus locaux ne sont pas disponibles tout le temps. Les jeunes ont géré de fait le lotissement mais sous le contrôle des conseillers ruraux¹⁴⁹ ». Le trésorier adjoint est le trésorier de fait, de même que le secrétaire adjoint. Même si le trésorier adjoint reconnaît que « le politique a mis les choses en travers », il se plie à cette règle d'autant plus qu'il partage les mêmes convictions politiques avec le président élu. Le président élu a réussi à imposer son modèle de gestion du lotissement. Il a financé le lotissement, lancé l'appel d'offre pour le choix du géomètre et laissé à la commission la gestion du lotissement sous la supervision des trois conseillers ruraux. La commission a décidé de l'expropriation, de l'attribution des parcelles, le plan du lotissement est mis à leur disposition mais elle a préféré travailler sans le plan en procédant à des tirages au sort des parcelles pour éviter les problèmes de localisation. Chaque membre de la commission, dix au total, a reçu une parcelle en guise de rémunération. Le seul problème évoqué par la commission est lié à l'expropriation. C'est un non résident du village qui refuse de céder ses terres. Le modèle de gestion prôné par le président élu semble en marche dans ce village. Les conseillers ruraux mettent en jeu leur crédibilité au niveau du Conseil rural et auprès de la population. Dans les villages favorables au président élu, ce modèle passe sans difficulté. Les conseillers ruraux sont les membres d'office de la commission qui a joué son rôle d'intermédiaire entre le Conseil rural et la population. La population locale, notamment la jeunesse, est moins responsabilisée, moins impliquée dans la gestion du lotissement qui est avant tout l'affaire des conseillers ruraux du village.

Le président élu a réussi à contrôler non seulement le processus de gestion du lotissement mais également la localité de Nditakh en imposant cette organisation et ce modèle de fonctionnement de la commission. C'est ce modèle qu'il a voulu transposer à Toubab Dialaw où la commission est dirigée par un PDS non élu, autour d'un noyau constitué de cette formation politique d'où le conflit qui s'en est suivi. Dans la communauté rurale de Sangalkam, l'objectif est plus le contrôle politique de la localité que la gestion du lotissement en question. Le PCR cherche à se positionner sur le plan politique avant tout quitte à instaurer un compromis avec la commission. L'organisation et le fonctionnement de cette dernière le préoccupent peu.

Sangalkam : un intermédiaire pour contrôler, une gestion autour d'un compromis

Le nouveau président élu en 2002 à la tête de la communauté rurale de Sangalkam dans la liste d'un parti politique où il n'a adhéré qu'à l'approche des élections locales, est en quête d'une nouvelle base et d'une légitimité. Le lotissement de Kounoune apparaît comme un instrument au service de sa politique à la tête de la collectivité locale. Kounoune, un village PDS, le PCR veut d'abord s'y positionner. Le choix d'un conseiller rural de ce village, un

¹⁴⁹ Vice président de l'ASC du village et trésorier adjoint de la commission du lotissement, le 18-07-2008 à Nditakh,

sexagénaire ne sachant ni lire et écrire la langue officielle du pays, comme président de la commission domaniale dans le Conseil rural élu en 2002, n'est pas sans lien avec ses ambitions. Il s'agit d'abord de se faire accepter dans ce village. Le lotissement est une opportunité sur ce plan.

L'élu local ne cherche pas à imposer un modèle de gestion à la commission, mais à trouver un intermédiaire qui va lui servir d'appui pour contrôler la localité quitte à instaurer un rapport de force, un compromis. C'est à travers la jeunesse qu'il va essayer de contrôler la localité sous la complicité de l'élu local qui lui est favorable. Il a fait preuve d'ouverture en privilégiant le dialogue mais en considérant les jeunes kounounois comme ses principaux interlocuteurs. Il donne l'occasion à cette jeunesse de se positionner dans la gestion du lotissement. Entre le nouveau PCR et les jeunes, chacun a besoin de l'autre pour s'affirmer dans une localité où la pression foncière est très forte.

Il n'est point question d'une défiance mais d'une alliance, d'une négociation. Il s'agit là d'une stratégie calculée des deux côtés. D'abord autour du parcellaire, chacun tente d'avoir le maximum de parcelles à son compte. Le PCR adopte une stratégie de réduction du nombre total de parcelles et la commission l'inverse. Le PCR en est sorti gagnant. Il a réussi à chaque fois à ramener la commission à ses choix en exigeant la revue du quota, l'intégration dans la liste de personnes attribuées par la Délégation Spéciale. Le PCR a organisé son premier grand meeting dans ce village, un grand succès, grâce au soutien sans faille de certains membres de la commission. La commission n'a pas fait le poids devant le PCR d'autant plus que ce dernier a réussi à y coopter certains membres. Un membre de la commission est devenu un conseiller rural du parti du PCR en mars 2009. Il est le rapporteur de la commission domaniale. Les problèmes des villageois dans le lotissement se sont aggravés avec la mise en place de la commission. La commission au vu des personnes qui le composent (aucune n'a le baccalauréat) n'est pas en mesure de contrôler le processus de gestion du lotissement, de mettre en garde le PCR et le géomètre lorsque le projet prend une autre orientation avec les extensions officieuses. Elle a observé l'expansion spatiale du lotissement sans être en mesure d'instaurer un rapport de force, d'exiger une revue à la hausse du quota du village.

La commission a servi d'écran au PCR pour sa percée dans la localité. Plus fort encore, alors que les villageois ne sont pas encore installés dans le lotissement, lequel est loin d'être terminé et où les problèmes surgissent de jour en jour, le PCR a réussi à faire adhérer la commission à son projet de réaliser un second lotissement dans le village ; Kounoune II. Si la position de la commission consiste au début « à finir d'abord la gestion de Kounoune I », elle a vite accepté l'offre. Le PCR a brandi la menace d'une expropriation par l'État dans le cadre d'une ZAC. Face au risque d'être reléguée au second plan et de voir le terroir passer entièrement entre les mains de non résidents ou de l'État, la commission s'est alignée sur la position du PCR.

Cependant, les jeunes de la commission sont conscients d'avoir perdu à Kounoune I dans les négociations avec le PCR. Ils n'ont pas su gérer le lotissement, notamment les tâches qu'on leur a fixées, ni les compétences requises pour sommer le géomètre chargé de négocier avec les propriétaires pour étendre le lotissement. Ils ne veulent pas que cela se répète d'où l'invitation du géomètre résidant dans le village, un allochtone, pour qu'il fasse partie de la commission. La mobilisation des compétences de ce géomètre constitue un moyen de défendre les intérêts du village mais aussi d'avoir un œil sur tout le processus de gestion du lotissement pour contrecarrer des errements éventuels. Cette fois-ci la négociation n'a pas porté sur un quota, mais sur un partage en superficie du lotissement entre le village et le Conseil rural. À chacun de gérer son périmètre, son territoire dans le lotissement. C'est un terrain de 50 hectares que le Conseil rural de Sangalkam a affecté à usage agricole aux jeunes

de Kounoune (dans le cadre de projet de promotion de la jeunesse socialiste en 1986¹⁵⁰), qui a accueilli le lotissement Kounoune II. Le partage de ce terrain de 50 hectares, devenu 42 hectares d'après les nouvelles mesures effectuées dans le cadre du lotissement, se fait ainsi : la population aura 20 hectares dont 2 sont consacrés à l'aménagement d'un cimetière pour le village. Les 22 hectares restants reviennent au Conseil rural qui, après avoir payé en nature le titulaire du marché des travaux de viabilisation et de morcellement du site, peut attribuer les parcelles comme bon lui semble.

La gestion autour d'un compromis entre l'élú local et la commission est à l'œuvre dans la transformation résidentielle du terroir de Kounoune. Grâce à ces lotissements, la jeunesse kounounoise est parvenue à se positionner au cœur de la scène politique du village, reléguant les notables à leur rôle symbolique comme en témoigne l'intégration du chef du village et du conseiller rural dans la commission. Ce dernier a lui-même adopté une position de retrait au niveau du village tout en influençant de manière décisive ce qui s'y passe à partir du Conseil rural. C'est à cette échelle qu'il intervient pour influencer sur la gestion du lotissement. Cette position lui permet non seulement de se démarquer de la commission dans ses tensions avec les villageois, mais aussi d'asseoir sa position tant au niveau du village que de la collectivité locale comme en témoignent les privilèges qui lui sont accordés par le PCR notamment dans ce lotissement¹⁵¹. Dans l'accès au foncier, il y a eu un changement des rapports entre les jeunes de Kounoune et les notables du village. Les jeunes Kounounois ont évincé les notables en organisant eux mêmes leur stratégie d'accès au foncier dans un rapport de force avec le Conseil rural de Sangalkam. Certains notables, à commercer par le chef du village et l'imam, ont une position critique vis-à-vis du travail des jeunes de la commission dans le lotissement de Kounoune.

À travers ce projet de lotissement, le Président du Conseil rural est parvenu à asseoir sa base et sa légitimité à Kounoune, non pas en ayant l'adhésion totale de la jeunesse derrière lui, mais certaines personnalités clés à ses côtés. Il a conquis cette localité au détriment du PDS. Le lotissement de Kounoune lui a permis de disposer d'une rente foncière conséquente pour entretenir sa clientèle et asseoir sa position. Le mode de fonctionnement de la commission et les modalités de gestion des tâches qui lui sont déléguées de manière informelle ne sont pas la préoccupation de l'édile locale qui veut juste disposer d'un intermédiaire réceptif à ses sollicitations pour produire du foncier en vue d'asseoir sa position dans la communauté rurale de Sangalkam. Le choix du PCR de centrer la gestion du lotissement de Niacoulrab autour d'un conseiller rural acquis à sa cause est aussi une stratégie : donner à ce dernier les moyens de sa politique, mieux se positionner dans le village, prendre le dessus sur ses adversaires notamment l'élú local PDS, qui l'attend de pied ferme au moment de l'attribution des parcelles. Ce conseiller rural est d'ailleurs promu président de la commission domaniale du Conseil de mars 2009. Á Diamniadio par contre, il s'agit de gérer en contournant une commission pléthorique et contraignante.

Diamniadio : contrôler par une commission parallèle officielle

Dans la commune de Diamniadio, le pouvoir municipal et ses proches dans le quartier de Denny Malick Guèye ont adopté une position radicale en cassant la dynamique de la commission en l'isolant, en l'impliquant moins dans la gestion du lotissement lorsqu'elle commence, avec l'entrée des jeunes, à vouloir contrôler leurs pratiques. Un petit groupe est constitué autour du délégué de quartier pour se substituer à la commission reléguant de ce fait

¹⁵⁰ PV n°005/86 de la réunion du Conseil rural de Sangalkam du 20 août 1986 approuvé le 30 août 1986 par l'adjoind du préfet de Rufisque

¹⁵¹ Le PCR lui a également attribué, à l'insu de la commission, une portion d'espace située de l'autre côté du lotissement, entre l'école de Kounoune et la route qui mène à Mbaba Guissé. Ce notable l'a d'ailleurs lotie en 2009, soit 5 parcelles.

les jeunes. Il s'agit d'une commission parallèle qui a l'avantage de n'avoir pas une existence formelle. La dissolution de la commission aurait provoqué certaines réactions, il suffit juste de l'endormir, la laisser telle qu'elle mais sans la solliciter. C'est à travers le délégué de quartier que les autorités locales de Diamniadio contrôlent le quartier et le lotissement de Deny Malick Gueye. Le délégué du quartier ne représente que ses intérêts et ceux de ses proches. C'est ce que lui reproche un jeune membre de la commission chargé d'informatiser le fichier ménage lors du recensement. Il a été mis de côté avec les autres jeunes une fois le recensement terminé puisqu'ils voulaient appliquer la même démarche dans les attributions, ce qui est perçu de l'autre côté comme une contrainte.

Les lotissements d'extensions des localités périurbaines sont au cœur de l'arène politique locale parce qu'ils sont à la fois une ressource considérable pour les élus locaux tant dans leurs stratégies de contrôle politique des localités et de la collectivité que du fonctionnement de celle-ci. Ils constituent également un processus d'apprentissage, d'expérimentation et de mise en œuvre de pratiques gestionnaires locales du pilotage de ce type d'opérations surtout pour les communautés rurales périurbaines. Ce processus de capitalisation de pratiques gestionnaires du lotissement administratif tant aux échelles des établissements humains que des collectivités locales est cependant soumis aux enjeux politiques locaux. Le lotissement est aussi une source de conflit à l'échelle du périurbain dakarois, un moyen de poser un problème entre collectivités locales, de mettre l'État face à ses responsabilités. Le projet de lotissement de Ndoukhoura Peulh en est une illustration.

1.4. Le lotissement pour régler un problème territorial : cas du conflit entre Diamniadio et Yene

Les enjeux autour du lotissement peuvent parfois dépasser le cadre des territoires de la décentralisation. Dépourvu de l'essentiel de ses prérogatives dans son territoire, la commune de Diamniadio a opté pour un transfert de ses projets de lotissements à la périphérie de son périmètre administratif, dans les quartiers Nord de Dene et Sud-est à Ndoukhoura. Il s'agit d'une dynamique périphérique qui soulève d'autres problèmes notamment celui des limites entre les territoires du périurbain dakarois. En choisissant délibérément de réaliser un lotissement sur le territoire de Yene, les autorités locales de Diamniadio s'attendent à une réaction de l'autre côté, donc à un éventuel conflit. Qu'est-ce qui a motivé une telle décision de la part de la municipalité de Diamniadio ? C'est ce que nous allons examiner à travers le conflit territorial autour du lotissement de Ndoukhoura Peulh.

Une expansion territoriale cautionnée par le haut

Diamniadio a-t-elle acquis « une notoriété administrative, politique et économique » au point d'adopter une stratégie d'extension de son territoire au détriment de la collectivité locale de Yene ? En se référant au décret n° 2002-171 portant création de la commune de Diamniadio, la route de Yene sépare au Sud-est cette collectivité locale de celle de Yene. Ce qui situe la partie de Ndoukhoura Peulh localisée à l'Est de cette route dans la communauté rurale de Yene. Cet établissement humain a de ce fait un double statut, rural du côté de Yene et urbain de l'autre côté, à Diamniadio. Se pose alors la question de savoir pourquoi la commune de Diamniadio, consciente que la partie Est de Ndoukhoura Peulh est hors de son territoire, décide néanmoins d'y réaliser un lotissement ?

En 2006, la commune de Diamniadio a entrepris un lotissement de 4000 parcelles à usage d'habitation sur le territoire de la communauté rurale de Yene. Elle a obtenu, auprès des services compétents de l'État, l'accord de principe de lotir quoique le projet se situe en dehors de son territoire administratif. « Pour ce qui est des lotissements effectués, fussent-ils en dehors des limites administratives de la commune, il y a eu une délibération en bonne et due

forme, de même qu'un préalable accord de principe de la part du ministère et de l'agence pour la plateforme¹⁵² ». Il y a une complicité au niveau central de cette expansion territoriale de la commune Diamniadio, qui est confortée d'en haut dans son initiative de lotir à Yène. Est-ce une façon de soulager un peu cette municipalité qui ne peut rien entreprendre sur son territoire ? Conscient du fait que la commune ne dispose plus assez d'espace pour ses opérations de lotissement, l'État n'a-t-il pas préféré laisser la municipalité de Diamniadio faire ? Non seulement il n'a pas tenu compte des réalités socio-économiques des localités dans la délimitation des limites de la commune de Diamniadio. Le décret qui a fixé les limites administratives « révèle des incohérences parce qu'il n'y avait pas de concertation préalable et des secteurs économiques tels que l'agriculture, en tant qu'activité et facteur de développement des établissements humains, n'avaient pas été intégrés » (Idem., p.3). De plus, il cautionne l'action de la commune. La saisie de l'autorité compétente par la communauté rurale de Yène¹⁵³ a conduit à la suspension du lotissement de Ndoukhoura Peulh. S'ouvre un conflit entre Yène et Diamniadio sur les limites de leurs territoires. Ce pose alors la question de la régulation de ce litige foncier.

Une régulation partielle et partielle

À travers ce lotissement Diamniadio vise à intégrer la partie Est de Ndoukhoura dans son territoire. Le lotissement est l'occasion de poser le problème du découpage de la commune de Diamniadio. Il s'agit de mettre l'État face à ses responsabilités. Les services de l'aménagement du territoire accompagnés du Préfet de Rufisque, du Sous-préfet de Sangalkam et du Chef du service départemental de l'urbanisme sont venus instruire ce conflit en vue d'y trouver une solution. Quels sont les arguments avancés par les élus locaux de ces deux territoires ?

Pour les autorités de Diamniadio, si la partie Est de Ndoukhoura Peulh est administrativement rattachée à Yène, elle appartient sociologiquement à la commune de Diamniadio. La nomination en son sein de trois conseillers municipaux originaires de Ndoukhoura Est dont un vice-président, la création d'un poste de santé et d'une école de l'autre côté de la route font que Ndoukhoura Peulh est administré de fait par la commune de Diamniadio. D'ailleurs une partie de la population de cet établissement humain aspire à l'intégration de l'ensemble celui-ci dans le territoire de Diamniadio. Pour le premier adjoint au maire de Diamniadio du Conseil municipal élu en 2002, originaire de Ndoukhoura Est, « la communauté rurale de Yène a cautionné, par son silence, le financement et l'édification par la commune d'un équipement sanitaire à hauteur de 3 millions de francs Cfa et d'une école dans la partie de Ndoukhoura Peulh située à l'Est de la route ».

La commune de Diamniadio, soutenue par une partie de la population de Ndoukhoura, a bien organisé la conquête de la partie Est de cette localité à travers ces réalisations. Le pouvoir central l'a également conforté dans son entreprise en intégrant tout Ndoukhoura dans la circonscription électorale de Diamniadio par arrêté. Les élus de Diamniadio ont considéré cette décision comme une étape vers l'intégration de tout Ndoukhoura dans leur territoire. Le lotissement n'est qu'une légitimation de l'investissement de cette localité par la municipalité de Diamniadio. L'approbation tacite du lotissement par les autorités compétentes ne fait que conforter Diamniadio dans sa logique de conquête territoriale. Les autorités locales de Yène prônent l'application stricte du décret créant la commune de Diamniadio ou sa modification. La commune de Diamniadio ne voit d'autres possibilités que l'intégration de tout Ndoukhoura

¹⁵² Rapport de mission affaire Ndoukhoura Peulh, Direction de l'aménagement du Territoire, 18 mai 2006, 5 p.

¹⁵³ La communauté rurale de Yène est lésée dans ce découpage. Elle a formulé la création de la commune de Diamniadio avec un regroupement 7 villages alors que le décret a rattaché 13 anciens villages de son terroir à la nouvelle commune de Diamniadio. Le fait que Yène soit une collectivité locale dirigée par l'opposition n'a pas certainement joué en sa faveur.

Peulh dans son territoire. C'est ce que défendent les conseillers municipaux originaires de Ndoukhoura. « Nous restons à Diamniadio et nous ne retournerons point à Yène » d'autant plus que les associations de Ndoukhoura sont affiliées à Diamniadio et les actions sont tournées vers la commune qui leur alloue des aides et des subventions.

La position des représentants de l'État sur ce conflit est loin d'être commune. La DAT ne voit comme solution efficace que l'intercommunalité de même que le Sous-préfet de Sangalkam. Le Préfet de Rufisque penche pour Diamniadio tandis que le Chef du Service départemental de l'urbanisme de Rufisque prône une modification du décret.

La Direction de l'Aménagement du Territoire plus soucieuse des questions territoriales au point de privilégier l'intercommunalité lorsqu'elle pilotait le projet de ville de Diamniadio, ne voit comme issue viable et efficace que la coopération entre les territoires autour de projets de développement socioéconomique en dépassant les problèmes des limites. Cependant, il ne suffit pas de décréter une intercommunalité. Son fonctionnement repose sur la volonté des acteurs concernés. Or, l'intercommunalité est-elle la préoccupation des collectivités locales du périurbain dakarois ? De plus sa mise en place présuppose une délimitation précise des limites des territoires engagés dans ce processus. Sans une connaissance précise des étendues de leurs prérogatives, l'intercommunalité risque de n'être qu'une façade, surtout si elle vient d'en haut. Bien que les collectivités locales ne le clament pas, la partie du territoire de Yène à l'origine du litige recèle des enjeux fiscaux¹⁵⁴.

Le Préfet de Rufisque a repris l'argument sociologique avancé par les élus de Diamniadio. « Ainsi, du point de vu légal, la CR de Yène a raison, mais la légitimité revient à la commune de Diamniadio, bienveillante aux aspirations des populations de Ndoukhoura Peulh. C'est pourquoi, il semble opportun d'adapter le décret à l'évolution des phénomènes sociaux et à la réalité¹⁵⁵ ». Pour le Chef du Service départemental de l'urbanisme « le décret ne gère pas les relations humaines et son application aveugle risque d'affecter celles-ci avec des conséquences préjudiciables au bon développement des collectivités locales. Il apparaît nécessaire, pour l'appropriation des équipements, de délimiter ce qui est du ressort de la commune ou de la CR. Il convient donc de s'attaquer à ce niveau là, aux insuffisances des textes ».

Les positions exprimées par les représentants de l'État révèlent l'incapacité du pouvoir central à adopter une vision cohérente, partagée autour de ce conflit qui est toujours en attente d'une solution qui tarde à venir. La commune de Diamniadio est partie pour être gagnante. Si le pouvoir central a réussi à apaiser temporairement le conflit, ce dernier est loin d'être réglé. Il s'agit donc d'une régulation partielle qui risque d'être partiale. L'État n'est pas pressé d'arbitrer ce conflit¹⁵⁶.

Ce conflit souligne la contrainte dans laquelle les autorités de Diamniadio se trouvent avec la déclaration d'utilité publique de l'essentiel du territoire communal. C'est un problème d'indisponibilité de terrains à lotir que la commune cherche à résoudre hors de ses limites pour, dit-elle, ne pas « faillir à l'obligation de résultats et de crédibilité » face à l'électorat. Diamniadio a essayé de répercuter sur Yène la violence qu'exerce l'État sur elle en

¹⁵⁴ Des unités industrielles commencent à s'installer progressivement le long de la RN1 dans ce secteur proche du nouvel aéroport. Diamniadio en réussissant à intégrer dans son territoire la partie Est de Ndoukhoura Peulh s'accapare de fait de cette zone.

¹⁵⁵ Direction de l'Aménagement du Territoire, Rapport de mission sur l'affaire de Ndoukhoura Peulh

¹⁵⁶ Les services de l'Aménagement du Territoire doivent retourner sur le terrain. Cependant, ils évoquent des problèmes liés à la prise en charge des déplacements. Ce qui incombe aux deux collectivités locales qui n'ont pas encore pris de dispositions dans ce sens. C'est l'explication que nous a fournie le Chef de la Division Régionale de l'Aménagement du Territoire en juin 2008.

confisquant son territoire. De plus, se pose de véritables problèmes de limites entre les territoires du périurbain dakarois. Les élus de la commune de Sebikhotane sont les premiers à s'indigner du découpage de leur territoire. Entre Sangalkam et Diamniadio, il y a une zone qui ne figure dans aucune partie de ces territoires administratifs. Le lotissement est un révélateur des tensions et des rapports de domination entre les territoires du périurbain dakarois. Les conflits observés dans les lotissements des collectivités locales témoignent des problèmes de gestion de ce type de production foncière en milieu périurbain.

1.5. Une gestion problématique du lotissement des collectivités locales

Les conflits évoqués ci-dessus témoignent des problèmes gestionnaires des lotissements des collectivités locales en milieu périurbain. Les décalages entre la logique fondatrice, les pratiques et la réalité observées sur le terrain sont importants. Les enjeux politiques ont souvent pris le dessus sur les autres. Le fossé est important entre les attentes des populations à l'origine du lotissement et le sort qui leur est réservé dans ce projet. Le lotissement s'inscrit plus dans une dynamique d'instrumentalisation politique des localités et des territoires qu'à une régulation de la sphère de production foncière résidentielle capitaliste en milieu périurbain. Les logiques clientélistes et de marchandisation foncière dans lesquelles le lotissement est enfermé font qu'il s'agit d'un programme facile à démarrer et difficile à terminer et comporte de ce fait une part d'héritage incommode pour les élus locaux.

Un projet facile à démarrer mais difficile à gérer : une complexification croissante

La facilité avec laquelle les élus locaux ont à délibérer sur un lotissement, à se lancer dans le projet va de pair avec la difficulté qu'ils ont à assumer de manière satisfaisante la gestion de ce type d'opération de production foncière. C'est la responsabilité de l'exécutif local qui est dans une certaine mesure posée. La légèreté avec laquelle le Conseil rural de Sangalkam s'est engagé dans la réalisation de Kounoune II alors qu'il n'est pas en mesure de résoudre les problèmes gestionnaires de Kounoune I est surprenante. L'étendue de celui-ci n'a d'égal que la complexité des problèmes qu'ils soulèvent. Or, la responsabilité du Conseil rural est engagée dans le pilotage de ce lotissement. Le lotissement s'inscrit dans des logiques clientélistes et de marchandisation foncière propres aux élus locaux au détriment des populations négligées la plupart du temps dans l'allocation des parcelles. « Les villageois n'ont pas obtenu leur quota dans le lotissement comme il se devait. De nombreux jeunes n'ont pas obtenu une parcelle. De plus, nous avons constaté que de nombreuses parcelles sont attribuées à 2, voire 3 personnes. Lorsque nous prenions conscience de la situation, c'était trop tard. Il y a trop de problèmes dans le lotissement. Le PCR est responsable de la situation. Il est dupé par le géomètre ». Tel est le point de vue du chef du village de Kounoune au sujet du lotissement de Kounoune I. Les populations locales sont instrumentalisées comme le principal motif de réalisation du lotissement qui en réalité ne leur est pas destiné.

Les extensions démesurées du lotissement des collectivités locales périurbaines posent aussi un problème de gestion territoriale. La commune de Diamniadio perçoit le lotissement comme moyen de se redonner une certaine crédibilité auprès de l'électorat. S'appuyer sur le lotissement comme principale source de recettes fiscales, c'est s'enfermer dans une logique à court terme qu'il faut incessamment actualiser jusqu'à l'épuisement des réserves de la commune. La spirale du lotissement ne peut pas financer un projet de développement socioéconomique local viable sur le moyen et le long termes.

Les problèmes de gestion des lotissements sont parfois liés aux recompositions politiques à l'œuvre dans les territoires périurbains. Le lotissement de Toubab Dialaw en est une illustration. Sur ce plan les élus locaux ont du mal à assurer la continuité dans la gestion des lotissements pris en cours de route. Ces derniers apparaissent comme un héritage incommode

que les élus locaux ne veulent pas assumer la responsabilité.

Le lotissement : un héritage incommode

Les élus locaux ont du mal à assurer la continuité gestionnaire dans le pilotage des lotissements pris en cours de route. Les autorités de la commune de Diamniadio clament toujours le passif de plus de 4000 quittances de bornage qu'elles ont hérité de l'ancienne communauté rurale de Yenne. Yene a hérité d'une commission à Toubab Dialaw qu'elle a du mal à reconfigurer pour l'intégrer dans son modèle de gestion. C'est sur le lotissement de Kounoune I que nous nous appuyons pour souligner les problèmes de l'héritage gestionnaire du lotissement des collectivités locales du périurbain dakarois.

- Cas du lotissement d'extension de Kounoune I

Le lotissement de Kounoune I a déjà plus de dix ans d'existence depuis qu'il est entré dans sa phase de réalisation alors que sa gestion est loin d'être achevée. Ce qui présente l'intérêt de pouvoir situer dans le temps le déroulement de ce lotissement et les configurations d'acteurs concernés.

Le lotissement de Kounoune a fait l'objet d'une délibération du Conseil rural de Sangalkam le 3 septembre 1996 sous Elymane Ndoye, 2^{ème} Président élu à la tête de cette collectivité locale. Il portait sur 10 hectares. Les travaux de viabilisation du site ont commencé sous ce PCR. Ce dernier n'a pu affecter les parcelles du lotissement à cause du conflit entre l'entreprise Multiloc et les jeunes de Kounoune. En 2000, avec l'arrivée de l'Alternance s'ouvre une autre phase. Le Président de la République du Sénégal, Abdoulaye Wade, a fait le choix de placer des Délégations Spéciales à la tête des collectivités locales en décrétant la dissolution des équipes élues à la tête de ces dernières. La Délégation Spéciale, autorité dépourvue d'une légitimité politique, est chargée de la gestion courante des affaires des collectivités locales le temps que les élections locales s'organisent en mars 2002. La période de gestion intérimaire des collectivités locales par des Délégations Spéciales a duré 10 mois.

La Délégation Spéciale de Sangalkam a laissé son empreinte dans la gestion du lotissement de Kounoune surtout au niveau de la taille du projet et de l'affectation des parcelles. La superficie du lotissement est passée de 11 à 19 hectares pour des parcelles de 195 m² au lieu des 300 m² du début. La Délégation Spéciale a accéléré la réalisation du lotissement. Voulait-elle affecter les parcelles avant l'arrivée de nouveaux élus locaux ? L'héritage de la Délégation Spéciale dans le lotissement de Kounoune se résume à ceci d'après les responsables des jeunes du village : « de nombreuses personnes ont reçu des extraits de délibération sans paiement au Trésor de Rufisque. Sur les 547 délibérations de la Délégation Spéciale, seuls 153 sont des Kounounois. Les autres ne résident même pas dans la communauté rurale de Sangalkam¹⁵⁷ ». À ces problèmes de gestion politique et sociale du lotissement s'ajoute, sur le plan technique, « l'absence de maîtrise de l'outil foncier et la non prise en compte des plans existants dans les délibérations par la Délégation Spéciale » d'après les problèmes observés par le Chef du Service du Cadastre de Rufisque.

En mars 2002, la communauté rurale de Sangalkam a un nouveau président élu. Ce dernier veut se démarquer des pratiques de ses prédécesseurs. Il invite la jeunesse de Kounoune à la table des négociations pour s'enquérir de leurs revendications. Une nouvelle donne s'ouvre pour les jeunes qui trouvent chez cet élu un interlocuteur et un intermédiaire. Ce PCR a doublé la taille du lotissement, de 19 à 40 hectares dès le début et réduit la taille des parcelles

¹⁵⁷ Propos d'Abdourahmane Ciss, ancien président de l'A.S.C et de la commission du village, Bourhane Samb, actuel président de la commission et de Cheikh Wade, membre de la commission.

à 150 m². Il décide de faire table rase de ce que la Délégation Spéciale a commencé en recommençant à zéro. C'est ce qui a conduit au processus gestionnaire que nous avons analysé ci-dessus.

Le 2 mai 2008 la communauté rurale de Sangalkam est à son tour dissoute. Une nouvelle Délégation Spéciale¹⁵⁸ est installée. C'est l'heure de dresser le bilan de l'action du président déchu. « Le géomètre avait inclus des parcelles bis dans le lotissement, des doublons qu'il ne déclarait pas. Il y a des parcelles qui sont attribuées à plusieurs personnes. L'îlot L est dans le périmètre de la ZAC alors qu'il y a des villageois qui y sont installés. Deux propriétaires du village ne sont pas indemnisés. Le géomètre n'avait pas d'agrément. C'est un cabinet d'un autre géomètre qui l'a couvert. Nous avons constaté des anomalies. Nous avons eu connaissance du protocole d'accord entre le géomètre et le président de la communauté rurale. Nous avons eu accès au plan du lotissement. 700 parcelles sont vendues à des coopératives d'habitat¹⁵⁹. Il y a eu des différences dans les plans de 2003 et de 2006 ». De 672, puis 943, ensuite 1247, le lotissement compte 3800 parcelles suite à ce diagnostic. Avec la venue de la Délégation Spéciale, tous les ordres de recettes signés par le PCR déchu sont bloqués, ils ne sont plus acceptés par le Trésor de Rufisque.

Si l'arrivée de cette Délégation Spéciale a permis à la commission de Kounoune d'y voir plus clair dans la gestion du lotissement, cette autorité a cependant continué à négocier avec les propriétaires non pas à part égale mais à 60 % contre 40 % pour le propriétaire en vue de combler l'écart entre les ordres de recettes attribués et le nombre de parcelles du lotissement. Les emprises des espaces et des équipements publics¹⁶⁰ sont supprimés. Seuls deux terrains sont octroyés à l'ASC du village dans le lotissement pour un foyer des jeunes. La Délégation Spéciale a cette fois-ci travaillé avec la commission du village mais n'a pas résolu les problèmes de la population locale.

En mars 2009, le président déchu est réélu, une élection locale qui avait l'air d'un référendum à Sangalkam. S'ouvre une nouvelle phase dans la gestion du lotissement de Kounoune I. Le PCR a fait son mea-culpa et mis en garde la nouvelle équipe dirigeante lors de la réunion du Conseil rural du 26 août 2009 où il était question des premières affectations et désaffectations de terrains du domaine national :

« Il faut qu'on tire les leçons des expériences du passé. Retenir ce qui est bon et corriger les erreurs. Il y a eu des manquements. Il faut assumer ses responsabilités. Nous avons eu beaucoup de difficultés dans le lotissement de Kounoune. Il y a eu un problème de confiance avec le géomètre. Il n'y aura plus d'ordres de recettes. Il y'aura dorénavant des bordereaux à payer au trésor sans aucun autre papier pour éviter les difficultés que nous avons eu dans le passé. À chaque bordereau va figurer le numéro de la parcelle à affecter. Nous allons établir un registre des affectations. On mettra en place une commission qui va travailler sur les lotissements pour épauler le PCR. C'est trop complexe le foncier. Faites très attention. On n'a pas le droit de faire une deuxième fois la même erreur¹⁶¹ ».

¹⁵⁸ Dans la composition de cette Délégation Spéciale, le sous-préfet de Sangalkam a copté ses anciens amis. Etant un ancien enseignant de l'école primaire en partie dans la communauté rurale de Sangalkam, à Dene, il a choisi un inspecteur de l'éducation originaire de Rufisque comme président lequel est secondé par un autre enseignant, directeur de l'école primaire du village de Wayambame, et un agent du CERP de Bambylor, une femme chargée des affaires sociales dans ce centre.

¹⁵⁹ Président de la commission du lotissement de Kounoune

¹⁶⁰ Dans le plan de masse de 2006, voici ce qui est prévu : 3 mosquées, 3 places publiques, 4 espaces verts, 1 marché, une case des tout-petits et un foyer des jeunes. En plus de ces équipements, un collège et une maison de la femme figurent dans le plan de masse de 2003

¹⁶¹ Le Conseil rural n'a au cours de cette réunion procédé à aucune affectation et désaffectation de terrains. Des conseillers ruraux de Gorom 1, de Niague et de Tivaouane Peulh n'ont pas été associés aux travaux de la commission domaniale dans ces villages. Après de vives discussions entre, d'une part, la commission domaniale et le premier vice-président du Conseil rural, et ces élus locaux, d'autre part, le PCR a invité celle-ci à revoir sa méthode de travail en s'appuyant sur le principe que «les conseillers ruraux des villages

Les problèmes gestionnaires du lotissement de Kounoune par le Conseil rural de Sangalkam n'ont pas sans lien avec l'intervention étatique dans la production foncière résidentielle notamment à travers la ZAC.

2. La production foncière étatique : un urbanisme entre l'anticipation et l'événementiel

L'État est un acteur de la production foncière résidentielle. Ses interventions, au cours de cette décennie, sont localisées à Sangalkam. Les deux sociétés immobilières publiques - la SICAP¹⁶² et la SNHLM - ont chacun un programme à Sangalkam dans notre zone d'étude. L'État projette de réaliser trois ZAC à Sangalkam, deux à Kounoune sur un total de 190 hectares et une de 300 hectares à Tivaouane Peulh. La réalisation de ces ZAC repose sur une organisation de l'espace de ces deux localités sur la base d'un plan d'urbanisme de détail (PUD) censé intégrer les lotissements des privés, des particuliers et de la collectivité locale. Toutefois, l'État n'a pas attendu que ces deux PUD surtout celui de Kounoune, soient approuvés pour qu'il intervienne. Il s'agit plus d'une organisation spatiale par rattrapage que d'un aménagement anticipé à Kounoune. L'accent sera mis sur la ZAC de Kounoune en phase d'exécution avant l'approbation du PUD de cette localité. Dans quel contexte s'inscrit la réalisation de cette ZAC ? Comment est-elle accueillie par la population de Kounoune et le Conseil rural ? La ZAC de Kounoune apparaît avant tout comme une réponse aux problèmes domaniaux de la Zone Franche Industrielle de Dakar, avec le transfert de la ZAC de Mbao Gare à Kounoune.

2.1 La ZAC de Kounoune : une solution aux problèmes domaniaux de la ZFI

Le choix des pouvoirs publics centraux de réaliser une ZAC à Kounoune ne s'inscrit pas dans une stratégie de planification spatiale à moyen et long termes. Il s'agit d'une opération décidée sur le coup en vue de solutionner les problèmes domaniaux constatés dans la Zone Franche Industrielle de Dakar (ZFI). Le décret n°2005-1114 du 21 novembre 2005 a créé la ZAC de Mbao Gare sur une superficie de 97 hectares sur le domaine national en vue de l'extension de la ZAC de Mbao¹⁶³. Mais suite à un rapport de l'Inspection Générale d'État, lequel a souligné l'existence de litiges fonciers dans la ZFI de Dakar, l'État a décidé de transférer cette ZAC à Kounoune en vue de trouver une solution à ces problèmes domaniaux. La ZAC de Kounoune n'est donc rien d'autre que le transfert de la ZAC de Mbao Gare à Sangalkam. Le décret créant la ZAC de Mbao Gare a permis à l'État de démarrer la ZAC de Kounoune. Or, d'après le code de l'urbanisme du Sénégal, « si le plan d'urbanisme ne l'a pas déjà prévu, la zone d'aménagement est instituée par décret. Lorsqu'un plan d'urbanisme a été approuvé, des zones d'aménagement ne peuvent être créées qu'à l'intérieur de zones urbaines ou des zones d'urbanisation future délimitées par le plan d'urbanisme ». La ZAC de Kounoune n'est prévue par aucun document d'urbanisme. De même qu'aucun décret ne l'a créée lors de

concernés par les affectations et désaffectations, le chef du village et les protagonistes doivent être présents lors des travaux de levées des terrains par la commission domaniale. Si dans un village un seul conseiller rural n'est pas informé, le Conseil rural ne se prononce pas sur les dossiers d'affectation et de désaffectation qui seront réétudiés. Ce sont les dossiers du Conseil rural et non d'un conseiller rural ». Chez les conseillers ruraux, l'enjeu de la participation en tant que membre ou non aux travaux de la commission domaniale repose sur une stratégie de défense de leurs intérêts personnels, familiaux et villageois. Ceci constitue le principal facteur d'inflation des membres de la commission domaniale par rapport aux autres commissions du Conseil rural ou municipal. Ceci est valable aussi bien à Sangalkam, à Yene qu'à Diamniadio.

¹⁶² La SICAP est une SEM – Société d'Economie Mixte – avec une participation du privé à hauteur de 4 %. Cette faible participation du privé fait que nous la considérons plutôt comme un promoteur public.

¹⁶³ La ZAC de Mbao est la première expérience d'une ZAC au Sénégal. Cette opération test s'avère une réussite d'où le choix des pouvoirs publics centraux de l'étendre aussi bien dans la région de Dakar que sur le reste du territoire national.

son lancement à Kounoune, surtout la concertation pour les expropriations. L'État n'a même pas pris la peine d'élaborer un nouveau décret statuant sur la création d'une ZAC à Kounoune. Or, Mbao Gare est une localité située dans le département de Pikine et Kounoune dans celui de Rufisque. L'État a-t-il voulu aller vite dans la réalisation de cette ZAC ? Cette négligence du découpage territorial ou cette volonté d'en faire fi, ne va pas dans le sens d'une accélération du processus de réalisation de la ZAC, mais la retarde plutôt. En procédant ainsi, l'État a donné à la population de Kounoune une raison de refuser l'expropriation du site.

Un site convoité : les Kounounois entre deux fronts

Le site où l'État veut localiser la ZAC de Mbao Gare à Kounoune est convoité par des acteurs privés. Avant l'arrivée de l'État, la population de Kounoune Ngalam a eu un contentieux avec deux privés voulant y réaliser, avec force, des programmes immobiliers. Ce qui fait que les Kounounois sont sur deux fronts, face à l'État et à des privés qui veulent les exproprier.

- Les Kounounois en front contre les acteurs privés : deux tentatives d'expropriation repoussées

Avant que l'État n'arrive à Kounoune pour y réaliser sa ZAC, le site qu'il vise a déjà fait l'objet d'un contentieux juridique entre les propriétaires et deux acteurs privés qui voulaient le lotir. Abdou Salam Guèye veut réaliser un programme immobilier sur le terroir de Kounoune Ngalam. Or, le site visé par ce projet avait déjà été attribué pour des usages agricoles à des particuliers, surtout les villageois. Une partie du site est mise en valeur sous forme d'exploitations maraîchères et arboricoles. Ce qui n'a pas empêché le sous-préfet d'approuver la décision du Conseil rural de Sangalkam d'affecter 60 hectares à usage d'habitation à Abdou Salam Guèye. Ce dernier n'est pourtant pas un promoteur privé, un professionnel de ce secteur au sens de la législation en vigueur, mais « un agent d'Air France qui fut un conseiller d'un ancien Premier Ministre, Macky Sall ». A-t-il usé de sa position de pouvoir pour obtenir l'attribution de 60 hectares sur le domaine national à Kounoune Ngalam ? D'après l'un des propriétaires coutumiers de Kounoune Ngalam – Ousseynou Diallo - « Abdou Salam Guèye a fait un trafic d'influence pour que Oumar Guèye, PCR, lui octroie 60 hectares sans une définition des coordonnées géographiques précises ».

Le 12 décembre 2004, Abdou Salam Gueye a commencé à viabiliser le site sans avertir les propriétaires des exploitations agricoles en détruisant les clôtures, les arbres fruitiers et les cultures. Ceux qui étaient sur place ont constaté la scène¹⁶⁴. Ce qui a conduit six propriétaires¹⁶⁵ victimes de cette opération, à se constituer partie civile pour porter l'affaire auprès du tribunal départemental de Rufisque. Monsieur Abdou Salam Guèye ne s'est jamais présenté au tribunal. Dans sa décision du 20 juillet 2005, le tribunal de Rufisque a condamné Abdou Salam Guèye « à 1 mois d'emprisonnement avec sursis et 500 000 francs Cfa d'amende ferme » et à payer une somme de 1 396 100 francs Cfa aux propriétaires des exploitations agricoles. Cependant, ces derniers ont jugé que les amendes ne sont pas à la hauteur des dommages d'autant plus que les exploitations agricoles n'ont pas fait l'objet d'une mise en valeur pendant un an. La Cour d'Appel a néanmoins confirmé la décision du tribunal de Rufisque. Dans ce conflit, le sous-préfet et le PCR préconisaient une solution à

¹⁶⁴ La stratégie de ces spéculateurs fonciers à Sangalkam consiste à recruter une écurie de lutteurs de la banlieue de Dakar qui va servir d'escorte lors de la venue sur le site et de sa viabilisation. La population locale ne peut dans ce cas opposer aucune résistance physique. Elle observe impuissamment la destruction des exploitations agricoles. C'est le cas à Kounoune Ngalam.

¹⁶⁵ Oumar Faye, Mamadou Ba, Nassirine Aidara, Ousseynou Diallo, Djibril Sall et Alioune Sall. Ce dernier fut le chef du village de Kounoune Ngalam. Il est décédé à la préfecture suite à une crise cardiaque dans le cadre des négociations autour de ce conflit. Son fils, Mor Sall, exerce la chefferie du village.

l'amiable. Ce que les Kounounois de Ngalam ont refusé¹⁶⁶.

Mais une fois l'affaire Abdou Salam Guèye classée, une autre commence. La famille Déthié Thioune brandit un titre foncier privé en démarrant un lotissement dans les terrains des villageois. C'est ainsi que Ousseynou Diallo, propriétaire terrien, habitant de Kounoune Ngalam, le principal responsable de cette mobilisation, nous a relaté ce conflit :

« La population a déposé une plainte à la gendarmerie de Sangalkam pour destruction de biens contre la famille Déthié Thioune. La famille de Déthié Thioune a fait pareil contre la population de Kounoune Ngalam pour occupation illégale de biens d'autrui. Notre plainte n'est pas instruite. Nous avons été convoqués à Sangalkam pour un mandat de dépôt. Des Kounounois ont été emprisonnés. Or, la famille Déthié Thioune ne savait pas exactement où se trouvait son terrain. Les enquêtes ont révélé que leur père était un agent des Domaines. Leur père a fait une escroquerie à ce niveau en réussissant à obtenir l'enregistrement à son nom d'une propriété qui ne lui appartenait pas. La propriété que cette famille revendiquait n'est pas à Kounoune mais à Ndiakhirate. Les Kounounois ont été simplement relâché après un mois d'emprisonnement et de destruction de nos champs ».

Le terroir de Kounoune où l'État veut localiser sa ZAC est très convoité. Ces deux assauts repoussés par la population de Kounoune Ngalam montrent la détermination de certains acteurs privés qui sont prêts à user de tous les moyens pour exproprier les habitants de ce village à des fins de spéculation foncière¹⁶⁷. Ces conflits montrent la forte pression foncière à Kounoune où ces deux villages sont ceinturés de toutes parts par des lotissements. Les Kounounois de Ngalam n'auront cependant pas le temps de songer à une exploitation sans heurt de leurs terres sur le plan agricole. L'État a débarqué en 2006 pour une ZAC dans leur terroir. S'ouvre un nouveau conflit autour de l'expropriation.

- Les Kounounois face à l'État : l'impossible dialogue autour d'une ZAC

L'État au même titre que les acteurs privés n'est pas accueilli à bras ouvert dans le projet d'aménagement de la ZAC de Kounoune. Les Kounounois de Ngalam ont usé de toutes les possibilités qui s'offrent à eux pour contrecarrer le projet étatique. La ZAC comme le souligne son intitulé met l'accent sur la concertation dans sa mise en place. Se pose alors la question du pilotage de la ZAC dans cette partie du périurbain dakarois et des stratégies mises en place pour faire adhérer la population à ce projet. C'est la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (DUA) qui pilote la réalisation de la ZAC. Une cellule est créée en son sein pour cette mission.

Le cadre dans lequel la DUA a lancé la ZAC de Kounoune ne va pas dans le sens du respect des règles d'urbanisme dont elle est en principe l'un des principaux défenseurs. Les Kounounois refusent de céder leurs terres pour une ZAC que les textes situent de fait dans le département de Pikine, et instruite par le Receveur des domaines de ce territoire. Comment l'État va-t-il s'y prendre tout en sachant qu'il n'est pas sur le droit chemin¹⁶⁸.

La concertation entre l'État et la population de Kounoune Ngalam s'est déroulée autour de 6 rencontres, 2 à Sangalkam et 4 à Rufisque. La première de type explicatif a porté sur le choix

¹⁶⁶ D'après Ousseynou Diallo après l'annonce d'une décision du tribunal qui leur est favorable, le sous-préfet leur a promis de les faire exproprier par tous les moyens. D'après ce dernier, c'est lui qui a proposé le site aux Services de l'Urbanisme pour le transfert de la ZAC de Mbao Gare à Kounoune.

¹⁶⁷ Les habitants de Kounoune Ngalam ont aussi des problèmes avec un promoteur privé qui est en train de réaliser un programme au Nord-est du village à côté de la cité Mbaba Guissé.

¹⁶⁸ En plus de la documentation recueillie sur cette ZAC, nous nous appuyons sur nos rencontres avec le Directeur de la DUA – Alassane Diagne -, son Adjoint – Samba Diouf -, le responsable de la cellule des ZAC de l'époque – Aziz Fall – à la DUA, le Chef du Service départemental de l'urbanisme – Mbaye Dieng -, le chef du village de Kounoune Ngalam – Mor Sall - et Ousseynou Diallo, un résident dans cette localité.

de Kounoune et les finalités de la ZAC. C'est l'occasion de recueillir l'accueil que les villageois réservent à ce projet. Ces derniers ont au cours de cette rencontre exigé le décret de création de la ZAC. À leur grande surprise :

« C'est le décret de Mbao Gare portant sur 97 hectares qu'on nous a montré. Nous avons rétorqué que c'est écrit Mbao Gare et non Kounoune. Donc il n'y a pas de ZAC à Kounoune. Ils nous ont dit que c'est une erreur de frappe. À la place de Mbao Gare il faut lire Kounoune. Le Sous-préfet et le Préfet ont insisté sur ce point. Nous avons refusé. Nous leur avons dit que nous attendons un décret portant sur la création d'une ZAC à Kounoune » (Propos d'Ousseynou Diallo, à Kounoune Ngalam).

L'État a-t-il voulu anticiper, préparer la population pour gagner du temps avant de fournir le vrai décret ? Les Services de l'urbanisme et du cadastre ont procédé aux levées topographiques sans apporter une réponse au point soulevé par les Kounounois. Ces derniers se sont opposés à cette opération. Tout le village s'est mobilisé contre la ZAC. Les rencontres qui suivent ont plutôt l'air de menace, de « *forcing* » que de concertation :

« Nous leur avons demandé comme contrepartie d'être installés dans la zone de Beut ou d'ISRA pour pouvoir continuer nos activités agricoles. Ils ont refusé. Nous avons également demandé que chacun ait une parcelle dans la ZAC. Le Ministre avait donné son accord. Le Préfet nous a ensuite dit que les expropriés n'auront pas de parcelles¹⁶⁹. On a tout fait mais ça n'a pas abouti. Ils ont fait du « *forcing* ». Vous allez prendre les chèques. On ne veut pas entendre parler d'autres versions. Il n'y a pas eu de consentement¹⁷⁰ ». Il s'agit « d'une zone d'expropriation forcée et non d'aménagement concerté. Tout ce qu'il faisait, c'est de nous faire comprendre que nous sommes sur le domaine national et que l'État peut en disposer comme il veut. Ce n'est pas une concertation mais une extorsion, une menace plutôt qu'un dialogue. Nous avons souhaité que la bande verte qui sépare les deux villages soit laissée intacte. Ils ont opposé un refus. Pas de parcelles allouées, pas de terrains pour cultiver. Nous avons essayé de solliciter le médiateur de la République, mais ça n'a pas abouti¹⁷¹ ».

Au vu de ceci, la négociation de l'expropriation foncière apparaît comme un dialogue impossible entre l'État et la population de Kounoune Ngalam. Aucune solution satisfaisante n'est proposée à cette dernière. C'est le chèque ou rien. Pourtant il est question d'un projet à visée sociale. Or, le chèque ne peut pas remplacer l'apport d'une exploitation agricole sur une année. Ces deux villageois l'ont souligné. Le chef du village avance ceci :

« Mon grand verger d'agrumes d'environ 4 hectares a disparu. Je l'ai aménagé depuis 1982. Il est maintenant intégré dans la ZAC. Ce qu'ils nous ont donné, on ne peut rien faire avec, même pas le commerce ».

La dimension sociale de l'aménagement de la ZAC ne concerne pas les Kounounois de Ngalam expropriés¹⁷². Cet aspect a été peu pris en compte dans cette localité. Plus que le devenir de cette population, l'insuffisance des textes, la faible mise en valeur des exploitations agricoles et les visées spéculatives des populations sont évoquées pour légitimer les indemnités modiques. La position du Préfet de Rufisque est sur ce point éclairant :

« L'argument de l'agriculture avancé par la population n'est qu'un moyen pour camoufler la spéculation foncière. Pour la population, le processus normal c'est le passage de la culture à la spéculation foncière. C'est ça leur vision. C'est ce qu'ils ont dans leur tête. Le problème ce n'est pas l'expropriation, mais une mauvaise orientation de l'investissement qui est mal fait. La mise en valeur est faible d'où le caractère dérisoire des sommes. Les textes qui régissent l'expropriation sont désuets. Ils ne sont pas adaptés à l'évolution de la société, au niveau de vie actuel ».

¹⁶⁹ Le Ministre qui a fait la promesse, Assane Diagne, est entre temps démis de cette fonction.

¹⁷⁰ Propos du chef du village, Mor Sall

¹⁷¹ Ousseynou Diallo

¹⁷² Or, dans la ZAC de Mbao, l'État avait fait le choix d'allouer des parcelles d'habitation aux propriétaires coutumiers expropriés. Cette possibilité est balayée d'un revers de la main par le préfet de Rufisque.

Pourtant, le verger d'environ 2 hectares du chef du village que nous avons visité est irrigué au système de goutte à goutte. Le propriétaire a réalisé d'importants investissements dans cette exploitation alors que pour le chef du village ce verger n'est rien comparé à celui détruit. Le verger qui lui reste est inclus dans la seconde tranche de la ZAC. La dimension sociale de la ZAC a négligé les Kounounois.

Le Directeur de la DUA reconnaît tout au plus que la concertation avec la population a été mal gérée. À partir du moment où l'État s'est rattrapé en créant le décret n° 2008-197 en date du 4 mars 2008 fondant la ZAC de Kounoune, aucune possibilité n'est laissée à la population. Ce décret postule dans son article premier qu'« est prescrite l'immatriculation, au nom de l'État du Sénégal, d'un terrain du domaine national sis à Kounoune, d'une superficie de 97 hectares, destiné à l'implantation d'une Zone d'aménagement Concerté (ZAC) en exécution d'une directive présidentielle issue du rapport de l'Inspection Général d'Etat relatif à la Zone Franche Industrielle de Dakar, portant règlement des problèmes domaniaux de ce site ». Ce décret a modifié celui créant la ZAC de Mbao Gare. De Mbao Gare on passe ainsi à Kounoune, la ZAC à usage résidentiel fait son entrée à Sangalkam. Cependant, tous les propriétaires coutumiers n'ont pas accepté l'expropriation de l'État, d'autres ont tiré profit de la proximité du lotissement de Kounoune pour négocier leur intégration dans celui-ci. D'où ce conflit qui oppose les jeunes de Kounoune à l'État dans la ZAC.

Le lotissement de Kounoune dans la ZAC : une expansion orchestrée par le Conseil rural

Le conflit opposant la population de Kounoune Ngalam à l'État du Sénégal au sujet de la ZAC, a permis au Conseil rural d'exploiter cette brèche. Le Conseil rural a décidé de ne pas faciliter la tâche à l'État en faisant tout ce qu'il peut pour réduire les possibilités de réalisation de la ZAC. Ainsi, il s'engage dans une course poursuite contre l'État pour la transformation résidentielle de l'espace. Le Conseil rural a proposé aux propriétaires coutumiers comme alternative à l'expropriation étatique, l'intégration de leurs terrains dans le lotissement moyennant un partage à part égale du nombre de parcelles. Il s'agit de brader les terres en les lotissant avant que l'État n'arrive, d'où cette extension du lotissement de Kounoune dans le périmètre de la ZAC. L'îlot L ne figurant pas dans le plan de masse du lotissement de Kounoune dressé en 2006, est entièrement situé dans le périmètre de la ZAC. Lors du démarrage des travaux de viabilisation de la ZAC, l'État s'est fié au périmètre de cette dernière en procédant à la récupération de la partie de la ZAC incluse dans le lotissement. Ce qui a conduit à une mobilisation des jeunes de Kounoune contre les travaux de terrassement de la ZAC en raison de son empiètement sur le lotissement du village. Un nouveau conflit surgit. Les médias se sont emparés du conflit. Le président de la commission du lotissement s'est exprimé dans une chaîne de télévision privée du pays pour marquer la désapprobation des Kounounois de ce qu'ils qualifient d'expropriation, « de volonté de prendre nos terres ». Cependant, passé l'effet de surprise et médiatique des travaux de terrassement de la ZAC, la population de Kounoune s'est apaisée une fois est venu le temps de la justification des actes. « La population est consciente que c'est la communauté rurale qui a tort¹⁷³ ». Les jeunes de Kounoune n'ont plus opposé aucune résistance à la viabilisation de la ZAC. L'îlot à l'origine du conflit est réintégré dans la ZAC. L'État n'a rien cédé sur ce plan également.

Le PCR de Sangalkam reconnaît que :

« Pour la ZAC de Kounoune, on n'a pas été vigilant dans les extensions du lotissement. Ceux que l'on a attribués dans le périmètre de la ZAC de Kounoune seront affectés dans un lotissement de recasement pour régler ces problèmes. La zone est trouvée à Sangalkam en allant vers Niague sur la

¹⁷³ Président de la commission du lotissement de Kounoune.

route de Ndiakhirate ».

Pour le Préfet de Rufisque :

« La ZAC est prioritaire. Le Conseil rural a mis en place des règles occultes dans la gestion de ce lotissement : 50 % avec les propriétaires, des coopératives d'habitat fantômes, un géomètre fantôme. Le problème, c'est une gestion nébuleuse des terres par le Conseil rural ».

Ces conflits observés dans la ZAC de Kounoune posent la question du pilotage des ZAC en milieu périurbain et de la place des collectivités locales dans la réalisation de ce type d'opération d'aménagement. Ces dernières ne sont pas impliquées dans le processus de réalisation de la ZAC. Elles jouent plutôt le rôle de figurant surtout lors de la négociation avec la population. Il n'y a pas de démarche partenariale à ce niveau. La place des collectivités locales dans le pilotage de la ZAC reste posée. Les collectivités locales ont l'impression d'être laissées de côté dans la réalisation de ce type d'opération d'aménagement. Ce qui fait qu'elles accueillent mal la ZAC¹⁷⁴ sur leur territoire. Ceci explique en partie l'attitude du Conseil rural à étendre le lotissement de Kounoune sur le périmètre de la ZAC et à entamer des lotissements là où il pressent une volonté de l'État d'y réaliser une ZAC d'autant plus que la contrepartie pour la population locale n'est pas à la hauteur des ambitions sociales de cette opération.

Cette course à la transformation de l'espace entre l'État et le Conseil rural de Sangalkam pose la question des relations entre ces deux acteurs dans l'aménagement du foncier périurbain. De plus l'urgence dans laquelle est exécutée la ZAC de Kounoune, les travaux de viabilisation ont commencé en juillet, quatre mois après la promulgation du nouveau décret, est plutôt liée au contexte politique national. La ZAC de Kounoune s'inscrit plutôt dans un urbanisme événementiel.

La ZAC de Kounoune : un urbanisme événementiel

La réalisation de la ZAC de Kounoune se situe dans un contexte politique national tendu où l'État cherche une sortie à la crise qui l'oppose à l'intersyndicale des enseignants du primaire. Ces derniers sont en grève depuis plus de quatre mois au point que la validité de l'année scolaire 2007/2008 était en débat. Parmi les revendications des enseignants figure la question du logement¹⁷⁵. L'État a promis aux enseignants de leur octroyer des parcelles dans chaque ZAC réalisée. Dans la ZAC de Mbao, l'État a pris comme engagement d'allouer 1100 parcelles aux enseignants. Or, pour trouver une issue à cette grève, les enseignants lui ont rappelé les 1100 parcelles comme un des préalables à une sortie de la crise en vue de sauver l'année scolaire dans le primaire. L'État a confirmé ses engagements et promis de régler cette question du logement dans un bref délai. Il s'agit donc de les produire sur le coup.

Les parcelles de la première tranche de 30 hectares en cours de viabilisation dans la ZAC de Kounoune sont attribuées exclusivement à l'intersyndicale des enseignants. La ZAC de Kounoune vise de ce fait à trouver une sortie de crise à la longue grève des enseignants du primaire. L'on comprend ainsi pourquoi l'État n'a pas pris la peine d'écouter les Kounounois pour trouver une solution à leur problème agricole, et son refus de les allouer des parcelles qu'il a déjà promises aux enseignants.

L'urgence dans laquelle est réalisée la ZAC de Kounoune a un fort lien avec ce contexte

¹⁷⁴ Contrairement aux lotissements des collectivités locales non équipés, la ZAC présente l'avantage de mettre en place des infrastructures de base ; les réseaux de voirie, d'eau potable et d'assainissement. Le Conseil rural de Sangalkam ne privilégie pas cet aspect dans la perception de la ZAC. Il s'agit plutôt d'un projet qui réduit ses marges de manœuvre dans la gestion foncière.

¹⁷⁵ L'allocation d'indemnités de recherche et la revue des salaires figurent entre autres parmi les revendications.

politique national. L'adjoint du Directeur de la DUA va dans ce sens lorsqu'il avance que « la ZAC de Kounoune, c'est pour régler les problèmes de l'intersyndicale des enseignants ».

La réalisation de la ZAC de Kounoune s'inscrit donc dans un urbanisme évènementiel éloigné des préoccupations de la planification spatiale puisque dicté par le contexte politique national. L'État n'a pas anticipé dans le cadre de cette ZAC. Il s'est incrusté dans une zone de forte pression et de spéculations foncières pour imposer sa ZAC dans un contexte politique national tendu. La ZAC de Kounoune ne vise pas à réguler la production foncière privée capitaliste, à prendre les devants sur les lotissements irréguliers des particuliers dans le périurbain dakarois, mais d'abord à résoudre les problèmes fonciers de la ZFI et à calmer les enseignants. C'est dans un pareil contexte – suite aux inondations de 2004 - que la réalisation du plan Jaxaay situé principalement à Sangalkam a été décidée. La précipitation du Conseil rural de Sangalkam à réaliser un second lotissement à Kounoune sans avoir achevé le premier n'est pas sans lien avec cet interventionnisme étatique précipité, dicté par les événements et éloigné d'un cadre de planification spatiale cohérent et programmé dans cette partie de son territoire.

2.2 Les sociétés immobilières publiques : une dynamique d'anticipation par la constitution de réserves foncières

Les deux promoteurs publics ont plutôt anticipé en constituant des réserves foncières dans le périurbain dakarois. Dès la décennie 1990, l'État a attribué à la SNHLM 700 hectares à cheval sur les collectivités locales de Keur Massar et de Sangalkam. Il s'agit des parcelles assainies de Keur Massar. L'État a d'ailleurs réquisitionné 137 hectares sur cette assiette foncière pour y réaliser le plan Jaxaay, 2000 logements situés dans le périmètre de la communauté rurale de Sangalkam entre Niacoulrab et Kounoune. Cependant, l'État a de nouveau affecté à la SNHLM plus de 100 hectares dans la zone de Tivaouane Peulh, une sorte de compensation. De plus la SNHLM a acquis 100 hectares sur le titre foncier privé n°1654/R des héritiers de feues Wourouss Mack et Wourouss Ndao Ndoye qu'elle a commencé à viabiliser en 2007 en vue d'aménager 750 « grandes parcelles » de 250 m² et plus.

Quant à la SICAP, elle a entamé la viabilisation de 100 hectares grâce à l'acquisition de deux titres fonciers privés ; n°1216/R et n°1653/R. Ce programme intitulé SICAP Keur Ndiaye Lô porte sur 3300 logements situés au nord du projet de la SNHLM. La propension de ces promoteurs publics à acquérir des titres fonciers privés non étatiques au prix du marché situe leur offre de parcelles viabilisées et de logements à des prix d'acquisition presque équivalents à ceux des promoteurs privés. Leur offre est non seulement insuffisante au regard de la demande mais de plus en plus inaccessible aux ménages à revenus modestes. Ce qui fait que l'organisation sous forme de coopérative d'habitat pour accéder à la propriété résidentielle constitue une démarche de plus en plus privilégiée par des groupes de personnes – au moins 7 - solidaires surtout d'un même environnement professionnel.

3. Les coopératives d'habitat : une logique corporatiste

Les coopératives d'habitat sont des sociétés anonymes à but non lucratif constituées par des groupes socioprofessionnels en vue de faciliter aux membres l'accession à la propriété résidentielle. La réalisation de cet objectif social passe par l'acquisition de terrains ou de parcelles viabilisées ou la construction de logements. Ce regroupement permet non seulement de réaliser des économies d'échelles sur le prix de revient des terrains viabilisés et des constructions, mais offre la possibilité de bénéficier de subventions ou de garanties susceptibles de faciliter l'accès à l'emprunt bancaire.

3.1 Les coopératives d'habitat dans l'accès au logement

Les coopératives d'habitat « sont devenues des éléments clés de la politique engagée par l'État au niveau de la production de logements pour les populations à faible revenus » (Lettre de Politique de Développement du secteur de l'Habitat, 2001). Pour encourager ces initiatives, l'État a créé le BAHSO – Bureau d'Assistance aux collectivités pour l'Habitat Social – pour encadrer les coopératives d'habitat. Ces dernières sont devenues des instruments de collectes de l'épargne des ménages pour financer le logement. En 2004, parmi les 250 coopératives d'habitat agréées plus de la moitié ont fourni une épargne de 7 milliards de francs Cfa destinée à l'habitat social. La mobilisation de l'épargne de ses membres et l'accès à un crédit promoteur auprès de la BHS sont les deux sources de financement des programmes des coopératives d'habitat. Entre 1988 et 2000, elles ont réalisé 4863 logements soit plus que la SICAP sur presque 20 ans. Entre 1981 et 2000 ce promoteur public n'a produit que 2445 logements. C'est à travers l'aide à l'accès au financement et l'octroi de mesures d'allègement fiscal que repose en partie la politique d'habitat du Sénégal. C'est la loi n°83-07 du 28 janvier 1983 et le décret n°83-320 du 25 mars 1983 qui régissent les coopératives¹⁷⁶.

Ainsi, de 2002 à 2008, 17 coopératives d'habitat ont eu un programme dans le triangle de Sangalkam, dont 11 sont localisés à Kounoune, 4 à Niacoulrab, 1 à Ndiakhirate et 1 Medina Thioub. Ces coopératives d'habitat sont de type corporatiste. La mobilisation se fait autour d'une même profession ou condition. Parmi ces 17 coopératives d'habitat une seule est l'œuvre de migrants. Il s'agit de Sénégalais résidents en Italie, à Bergame. Pour les autres la constitution se fait autour d'actifs d'une même corporation ou autour d'actifs d'un même établissement ou d'une entreprise. Ces 17 coopératives d'habitat ont, durant cette période, produit 2850 parcelles viabilisées dont 307 logements à Kounoune. Deux programmes de coopératives d'habitat vont nous servir d'illustration. Le premier est celui de l'UDEN ; Union Démocratique des Enseignants du Sénégal et le second, celui de la COMTHERA, Coopérative Mère Theresa des enseignants du privé catholique.

3.2: Cas de deux coopératives d'habitat : l'UDEN et la COMTHERA

Le programme de l'UDEN est localisé est Kounoune et celui de la COMTHERA est à Ndiakhirate sur l'axe Keur Massar-Ndiakhirate. Le premier est un programme de logements tandis que le second porte sur la production de parcelles viabilisées et de logements. Ces deux coopératives d'habitat en sont à leur premier programme. L'accent sera mis sur la Cité Mbaba Guissé. Le programme de la COMTHERA¹⁷⁷, en phase d'exécution depuis 2007, va servir d'élément de comparaison.

L'UDEN et la COMTHERA : deux initiatives pionnières autour de projets résidentiels

L'UDEN, syndicat créé le 2 avril 1987 suite à une scission au sein du SUDES – Syndicat Unique et Démocratique des Enseignants du Sénégal -, regroupe 12 000 adhérents de différents corps et ordres d'enseignants à l'exception de ceux du supérieur. Mbaba Guissé, formateur à l'École Normale décédé en 1998, est l'un des fondateurs de ce syndicat. D'où le

¹⁷⁶ Le Ministère de l'Agriculture est l'autorité de contrôle des coopératives et prend la décision d'agréer ou non une coopérative. Cependant, l'encadrement des coopératives d'habitat est du ressort du Ministère de l'Urbanisme, de l'Habitat, de la Construction et de l'Hydraulique

¹⁷⁷ Nous n'avons pas eu l'occasion de rencontrer les responsables de cette coopérative mais le directeur de l'entreprise prestataire de services. Les informations avancées sur ce programme sont recueillies auprès de l'entreprise SERTA, une entreprise de BTP créée en 1986 sous les cendres de la SENIM, Sénégalaise de l'Immobilier, suite à la baisse de l'activité des promoteurs publics dans les années 1980.

fait que la Cité des enseignants de Kounoune, première initiative dans l'accès au logement d'un syndicat d'enseignants au Sénégal, soit baptisée à son nom. La COMTHERA est une initiative de l'office nationale des enseignants du privé catholique. Sa mise en place remonte à l'année 2002. Favoriser l'accès au logement à leurs membres est l'objectif visé par ces deux coopératives.

Cependant, le fait que ces coopératives regroupent des catégories socioprofessionnelles de statuts différents - enseignants de profil du préscolaire, du moyen secondaire, parfois du supérieur, - soulève la question de la définition d'une offre et de mécanismes susceptibles de favoriser l'accès à un logement à tous leurs membres. À cela s'ajoute la confession, un facteur auquel il faut tenir compte dans le choix des équipements à Mbaba Guissé. Quels sont les mécanismes développés par ces deux coopératives pour tenir compte des différences de statuts socioprofessionnels dans ces projets ?

- Un fonds de solidarité pour contourner l'obstacle financier

Pour régler le problème de l'apport des acquéreurs dans le fonds épargne logement ou crédit promoteur et la question de l'insolvabilité de ces derniers auprès des Banques partenaires – BHS et la SGBS (Société Générale de Banque du Sénégal) -, la COHAPES¹⁷⁸/UDEN a mis en place un fonds de solidarité mutuelle. Ce fonds permet de compléter l'apport personnel au logement de l'acquéreur au cas où l'épargne de ce dernier est insuffisante. Il peut également compléter jusqu'à hauteur de 2 millions de francs Cfa, l'épargne de l'adhérent assuré en partance à la retraite. De même qu'il peut être mis à contribution dans l'épargne de l'adhérent proche de la retraite pour l'aider à acquérir un logement. Grâce à ce fonds les obstacles liés à la capacité financière et/ou d'endettement des membres de la convention sont contournés.

Par ce mécanisme de solidarité syndicale, l'insolvabilité auprès de la banque n'apparaît pas comme un facteur d'exclusion dans l'accès au logement. La démarche adoptée dans le financement de la Cité Mbaba Guissé repose sur la solidarité entre membres, principe de base de la constitution d'une coopérative d'habitat. À travers ce fonds de solidarité mutuelle, l'UDEN est parvenu à instaurer un mécanisme de régulation en vue d'offrir à toutes les catégories socioprofessionnelles qui le constituent la possibilité de réaliser leur projet patrimonial. La réalisation du projet résidentiel repose sur des partenariats avec des institutions financières et avec un assureur ILICO et sa filiale, la SAGEF, un promoteur privé.

- Un cadre partenarial pour sécuriser et garantir l'accès à la propriété

Le 29 septembre 1998, la COHAPES/UDEN a signé une convention avec ILICO/SAGEF Sa pour la réalisation de 3000 logements sur dix ans soit 300 unités résidentielles par an. La Cité Mbaba Guissé de Kounoune est le premier programme de cette convention. Elle porte sur 545 logements de types préfabriqués localisés sur un terrain de 14 hectares, un titre foncier privé. La SAGEF est le prestataire chargé de réaliser les logements de types F3. Le prix du logement est fixé à 8.345 millions de francs Cfa dont 1.5 millions pour le terrain de 150 m². Celui-ci correspond à l'apport de l'acquéreur sur le fonds épargne logements. Ce qui fait que le crédit d'accompagnement ou d'emprunt correspond à 6.845 millions de francs Cfa. La prestation de l'ILICO porte sur l'assurance décès – garanties de crédit et de prévoyance -, la retraite complémentaire et le fonds de solidarité mutuelle.

Quant à la COMTHERA, elle a signé une convention avec la BICIS (banque de l'industrie et du commerce du Sénégal), et avec SERTA, une entreprise de BTP qui l'a accompagnée dans ce projet, « mais ne reçoit des prestations de services qu'au stade de l'exécution du projet, de

¹⁷⁸ La Coopératives d'Habitat des Professionnels de l'Education du Sénégal

la viabilisation à la réalisation du bâti » d'après son Directeur. Le terrain, d'une superficie de 10 hectares, est acquis en 2005 pour un montant de 285 millions de francs Cfa soit 2800 francs Cfa le m². L'offre porte sur 485 parcelles viabilisées dont l'unité revient à 1.5 millions de francs Cfa. Contrairement à l'UDEN qui a mis en place un fonds de solidarité, c'est sur l'offre que la COMTHERA a joué pour permettre à ses différents membres de pouvoir prétendre à un logement dans ce programme. Sur les 485 parcelles viabilisées, 185 sont cédées ainsi, à l'acquéreur de réaliser son logement selon ses capacités financières et ses aspirations. Sur les 300 parcelles restantes, sont prévus des logements de type F2 et F4 d'une superficie respective de 20 et de 70 m² soit un prix de revient de 5 et de 9 millions de francs Cfa. L'épargne des membres de la coopérative est plutôt mobilisée dans l'acquisition foncière. Alors que la mobilisation de l'épargne des membres de la convention ont permis à la COHAPES/UDEN de nouer des conventions avec la BHS et la SGBS, Société Générale des Banques de Sénégal. Le partenariat avec la BHS, principal accompagnateur dans ce projet, a permis d'obtenir des taux de 5.5 à 8 % là où la SGBS accorde des taux qui se situent entre 9.5 et 10.5 % sur le crédit acquéreur. Ce qui a permis à l'UDEN d'offrir des logements clés en main, avec la possibilité de les transformer avant l'échéance des dix ans. Cependant, compte tenu de la composition socioprofessionnelle de ce syndicat, les arbitrages et les compromis non pas manqués dans l'aménagement de la Cité Mbaba Guissé.

Les compromis autour d'un programme d'habitat social : la Cité Mbaba Guissé

La définition de l'offre immobilière et le choix des équipements collectifs s'est fait autour de compromis. En effet, le type de logements retenus au début du projet était inaccessible à la plupart des membres de la convention, notamment les enseignants du primaire malgré la mise en place du fonds de solidarité mutuelle. Ces derniers ont manifesté leur mécontentement, ce qui a conduit à l'arrêt de ce type de logement - seuls 20 logements sont réalisés sur le site – au profit d'un modèle plus accessible aux ménages à revenus modestes, le F3 préfabriqué, le Calao. De plus, la réalisation de 547 logements à Kounoune pour le compte l'UDEN, soulève la question de la localisation de cette offre et de l'accès à ces logements aux membres de cette coopérative. Les syndiqués de l'UDEN ayant adhéré à la convention d'habitat sont localisés sur tout le territoire national. Même pour ceux qui sont de l'agglomération dakaraise, ils ne sont pas tous prêts à résider « dans la Cité brousse¹⁷⁹ » à Kounoune, loin des infrastructures de transport. Ce qui a conduit l'UDEN a cédé 240 logements à la SAGEF¹⁸⁰ dans le programme de Kounoune, la Cité Air France, pour, dit-on, diversifier l'offre sur le territoire national¹⁸¹.

Un autre aspect intervient dans l'aménagement de la Cité, la confession. Le fait que les résidents de la Cité Mbaba Guissé soient de confession musulmane ou chrétienne soulève la question du choix des équipements pour des principes d'équité. Les lieux de culte sont privilégiés au détriment des équipements sociaux de base. L'espace réservé au marché est transformé en un lieu de culte. La mosquée a pris le pas sur le marché¹⁸². L'autre site réservé à un équipement socioculturel est devenu l'emplacement de l'église. Ces choix témoignent des priorités accordés par ces résidents aux différents équipements susceptibles de contribuer à leur épanouissement dans la cité. Les équipements scolaires - collège et école primaire -

¹⁷⁹ Expression du directeur de l'école primaire de Kounoune, un résident de la Cité.

¹⁸⁰ La SAGEF a ajouté des carreaux dans ces logements et aménagé la voirie pour ensuite les vendre à 10,5 millions de francs Cfa au comptant. Ainsi a vu le jour la Cité Air France à côté de Mbaba Guissé

¹⁸¹ D'après le Chef de la Cité-village, c'est pour donner l'exemple que le Secrétaire Général du syndicat et d'autres personnalités ont décidé de résider dans la Cité. Toutefois, avec l'établissement de ce fonds de solidarité, l'UDEN ne peut s'engager que sur des programmes raisonnables et étalés dans le temps pour permettre progressivement des roulements afin que ses membres les moins bancables puissent en bénéficier.

¹⁸² Une grande mosquée se situe dans le village de Kounoune à 1 kilomètre alors qu'aucun équipement marchand n'existe dans le terroir de Kounoune.

occupent la première place. Les lieux de cultes viennent ensuite¹⁸³. Le reste peut venir après ces derniers.

Ceux deux programmes n'ont bénéficié d'aucun appui de l'État si ce n'est par le biais de la BHS. Ils éclairent sur la politique de l'habitat du Sénégal. Tout le monde n'a pas la possibilité de contourner l'obstacle financier. L'accès au logement par le biais des coopératives d'habitat requiert une capacité d'organisation et de mobilisation qui ne sont pas à la portée de la majorité de la population modeste. Ce qui fait qu'il s'agit de dynamiques corporatistes comportant un risque de développement d'enclaves résidentielles dans l'espace périurbain avec ce type de regroupements. Peu de ménages peuvent exploiter les possibilités offertes par la politique d'habitat social en vigueur au Sénégal. Elle est de ce fait un facteur d'exclusion sociale puisqu'elle s'articule autour du système bancaire. L'accès au logement via le système bancaire constitue le premier facteur d'exclusion des ménages modestes de cette politique d'habitat social comme l'a souligné à juste titre Sarr (2007). Seule l'offre foncière des collectivités locales échappe à ce système bancaire de filtrage des bénéficiaires potentiels de la politique d'habitat social. Mais là aussi, un filtrage s'opère via les réseaux politiques, clientélistes et territoriaux.

¹⁸³ Un marché informel est en train de se développer à l'entrée de la Cité.

CONCLUSION

L'analyse des pratiques et des stratégies des acteurs révèle la multiplicité des logiques de production des usages non agricoles. Ces logiques sont fonction de la typologie des usages non agricoles. Les entrepreneurs et les acteurs des usages résidentiels ne développent pas les mêmes logiques.

La variabilité des stratégies et des profils d'entrepreneurs selon l'ancrage social dans le périurbain et la durée d'exercice de l'activité économique dans ce milieu ressort de l'étude des comportements gestionnaires. Ces derniers témoignent, à l'échelle locale, du développement de relations économiques visant à réduire les coûts de production plutôt qu'à développer de véritables synergies économiques locales. Ce n'est que dans l'entrepreneuriat valorisant le potentiel touristique de Yene que se mettent en place des initiatives balbutiantes de promotion d'un référentiel de développement local, mais elles butent sur de nombreux problèmes liés à la structuration des initiatives éclatées, à la définition d'une stratégie collective de valorisation des ressources locales et la prise en compte des préoccupations des différents acteurs locaux. Ceci n'est pas sans lien avec les perceptions différenciées du dynamisme économique par l'entrepreneur selon la localisation périurbaine, le secteur d'activité et son ancrage social dans cet espace. Ces perceptions permettent de relativiser certains liens trop mécaniques souvent établis entre la concentration géographique et la dynamique des activités économiques périurbaines.

La logique étatique de promotion de l'environnement socioéconomique périurbain autour de grands projets est un facteur qu'intègrent les entrepreneurs économiques. Cependant, l'état d'avancement des sites d'aménagement témoigne du décalage entre les ambitions étatiques et ses capacités réelles de promotion des investissements productifs, tributaire du bon vouloir de partenaires financiers de l'Occident ou de l'Orient. Un facteur d'incertitude qu'accroît le contexte économique mondial d'aujourd'hui. L'annulation du projet de plateforme de Diarniadio en est un exemple emblématique.

Les promoteurs privés, les collectivités locales, l'État et les promoteurs publics, les coopératives d'habitat et les particuliers, développent chacun leur propre logique. Les promoteurs privés ont une logique hybride qui navigue entre l'habitat social et la spéculation immobilière. Chez les particuliers, logiques de spéculation foncière et immobilière, familiale, de projet résidentiel autour de stratégie de domination et d'accaparement privé de biens d'autrui s'enchevêtrent selon la situation de l'acteur dans la chaîne de production foncière et immobilière résidentielle.

La question de la régulation sociale et spatiale des filières de production et d'accès au foncier résidentiel et à un logement dans le périurbain dakarais est donc posée. Pour la régulation sociale, la promotion de l'habitat social des collectivités locales vire au clientélisme et la marchandisation foncière déguisée, avec l'instrumentalisation politique des populations. Le processus d'apprentissage et de capitalisation de savoir-faire gestionnaire local de ce type d'opération est malmené par les enjeux politique, territorial et financier de l'opération. L'État s'inscrit dans un urbanisme entre l'évènementiel et l'anticipation, autour d'une offre de plus en plus inaccessible en raison de la répercussion systématiques des coûts de production, par exemple dans les ZAC. Les promoteurs publics, compte tenu des acquisitions foncières qu'ils réalisent souvent sur le marché des titres fonciers non étatiques, proposent une offre quasi similaire à celle des promoteurs privés. Seule la SNHLM a jusqu'ici bénéficié d'une affectation de terrains sur le domaine national par l'État. Enfin, les coopératives d'habitat développant une logique patrimoniale, apparaissent de plus en plus comme des clubs de

solidaires et de privilégiés compte tenu de la forte articulation au système de filtrage bancaire. Toutes ces pratiques révèlent l'ambiguïté de la notion d'habitat social au Sénégal. Chaque acteur peut le revendiquer sans que l'on sache qui en est le véritable promoteur.

Outre les modalités de son déploiement dans l'espace, la variabilité de la taille des unités foncières résidentielles pose la question de sa régulation spatiale, notamment l'application des normes d'occupation du sol et de densification du bâti. La taille des parcelles est fonction du bon vouloir du lotisseur, de 150 m² à plus. Quant à l'emprise du bâti sur la parcelle, là également c'est le producteur qui décide. Cette densification peut poser des problèmes de promiscuité, et les investissements immobiliers résidentiels et leur localisation sont révélateurs d'une périurbanisation différentielle à l'Est de la région dakaroise.

Le déploiement des activités non agricoles par l'accaparement du foncier sous la forme d'une réservation de l'espace et/ou la réalisation d'investissements immobiliers résidentiels ou productifs pose la question des mécanismes de transformation des usages du sol, de la spécialisation du périurbain dakarois et des configurations d'acteurs dominants par rapport à celles des trois dernières décennies du siècle précédent.

CHAPITRE 6 : DES DIFFÉRENTIELS DE LOCALISATION AUX EFFETS DE SPÉCIALISATION : DES CONFIGURATIONS D'ACTEURS SPÉCIFIÉS, DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES

Les différentiels de localisation des activités non agricoles consacrent-ils la spécialisation du périurbain dakarois ? Si, oui s'agit-il d'une spécialisation par les usages de l'espace ? Ceci revient à démontrer l'existence d'usages dominants dans l'espace périurbain dakarois. La prédominance de certains usages est-elle fonction de la valeur affectée à et/ ou investie dans l'espace ? Quelle est l'échelle de cette spécialisation, les territoires de la décentralisation, le périurbain dakarois ? S'inscrit-elle dans une stratégie d'aménagement ? Quels sont les mécanismes de la dynamique d'évolution spatiale du périurbain ? S'agit-il d'une perpétuation des mécanismes existants ? Sinon, où résident les facteurs de nouveauté ? Quels sont les acteurs porteurs de ces nouveautés ? Telles sont les questions autour desquelles s'articule ce chapitre. L'objectif est de ressortir les dynamiques d'organisation de l'espace qui se profilent en les mettant liaison aux logiques des acteurs et aux schémas de planification du développement spatial de la presqu'île du Cap-Vert et des régions naturelles, les Niayes ou la Grande Côte et la Petite Côte. C'est le problème de l'aménagement du périurbain dakarois qui est posé. Ceci a un fort lien avec les dynamiques et les mécanismes dominants dans la transformation de l'espace en question.

I. Le périurbain dakarois, un espace en voie de spécialisation

Nous partons du postulat que la spécialisation du périurbain dakarois est plus liée aux valeurs associées à cet espace qu'aux usages en question. Ces derniers ne sont que la matérialisation des premières.

A. Une spécialisation par les usages à situer du côté des valeurs projetées dans l'espace

Le déploiement des usages non agricoles dans les trois espaces témoins enclenche un processus de spécialisation, résultat de localisations différentielles, lesquelles sont à situer du côté des valeurs associées à cet espace. Ces localisations différentielles sont liées aux potentialités géographiques, aux ressources locales.

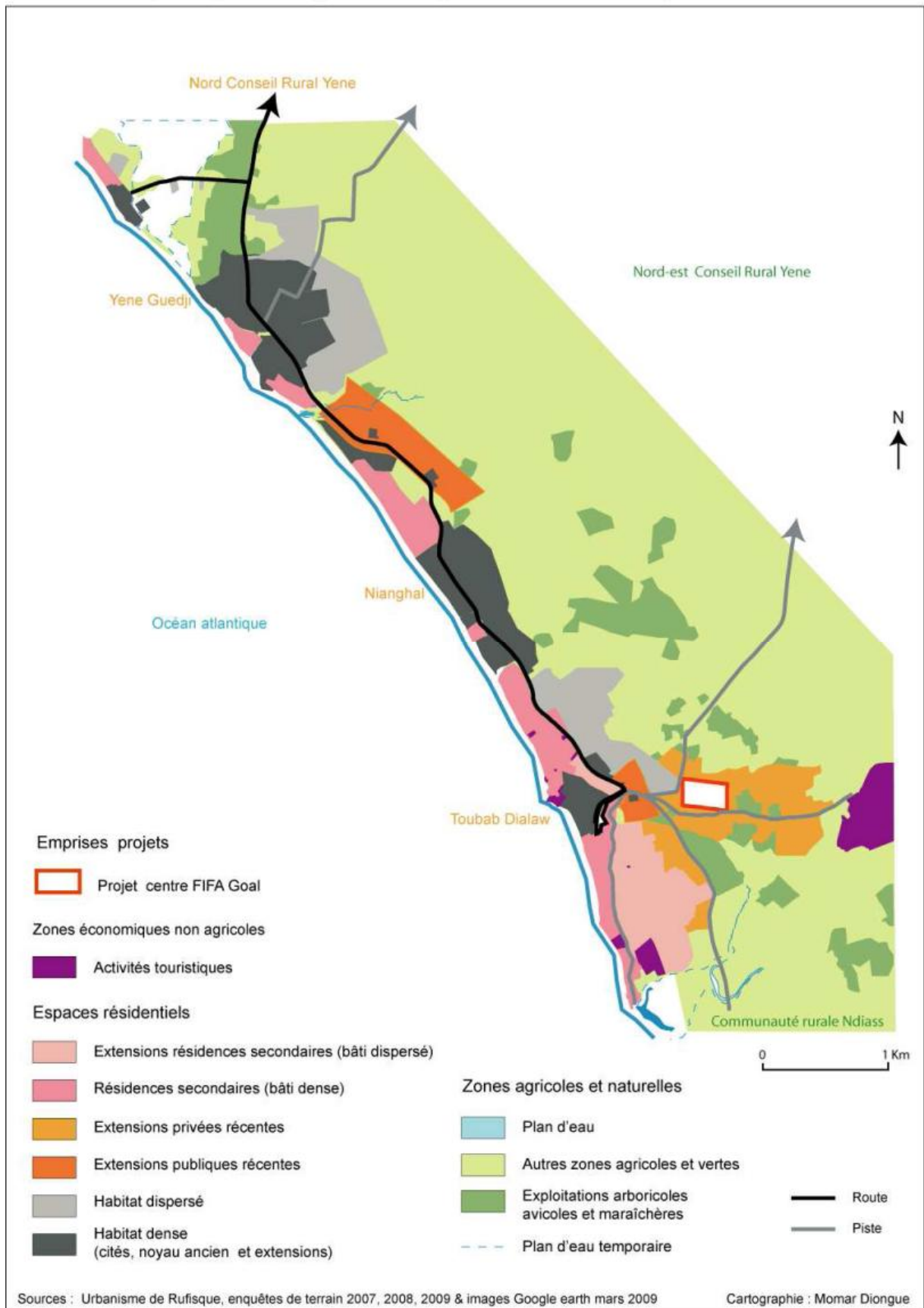
1. De la localisation différentielle à la spécialisation par les usages

De l'étude des usages non agricoles, ressort un usage dominant selon la localisation dans l'espace. Les usages touristiques et de loisirs sont dominants dans l'axe Yene Guedji-Toubab-Dialaw. Les usages productifs règnent à Diamniadio. Enfin, ceux résidentiels dominent complètement dans le triangle de Sangalkam.

1.1 Les usages touristiques : une localisation à Yene

Les usages touristiques sont localisés à Yene. Il est ici question d'une localisation préférentielle le long de la façade maritime (carte 14). Même le développement des usages résidentiels avec les résidences secondaires s'inscrit dans une fonction touristique et de villégiature. C'est autour d'une ressource locale, l'existence de potentialités géographiques liées à la présence d'une façade maritime et d'un arrière pays escarpé, que repose le développement des usages touristiques à Yene.

Carte n°14 : Dynamiques d'occupation de l'espace de l'axe Yene Guedji -Toubab Dialaw en 2009



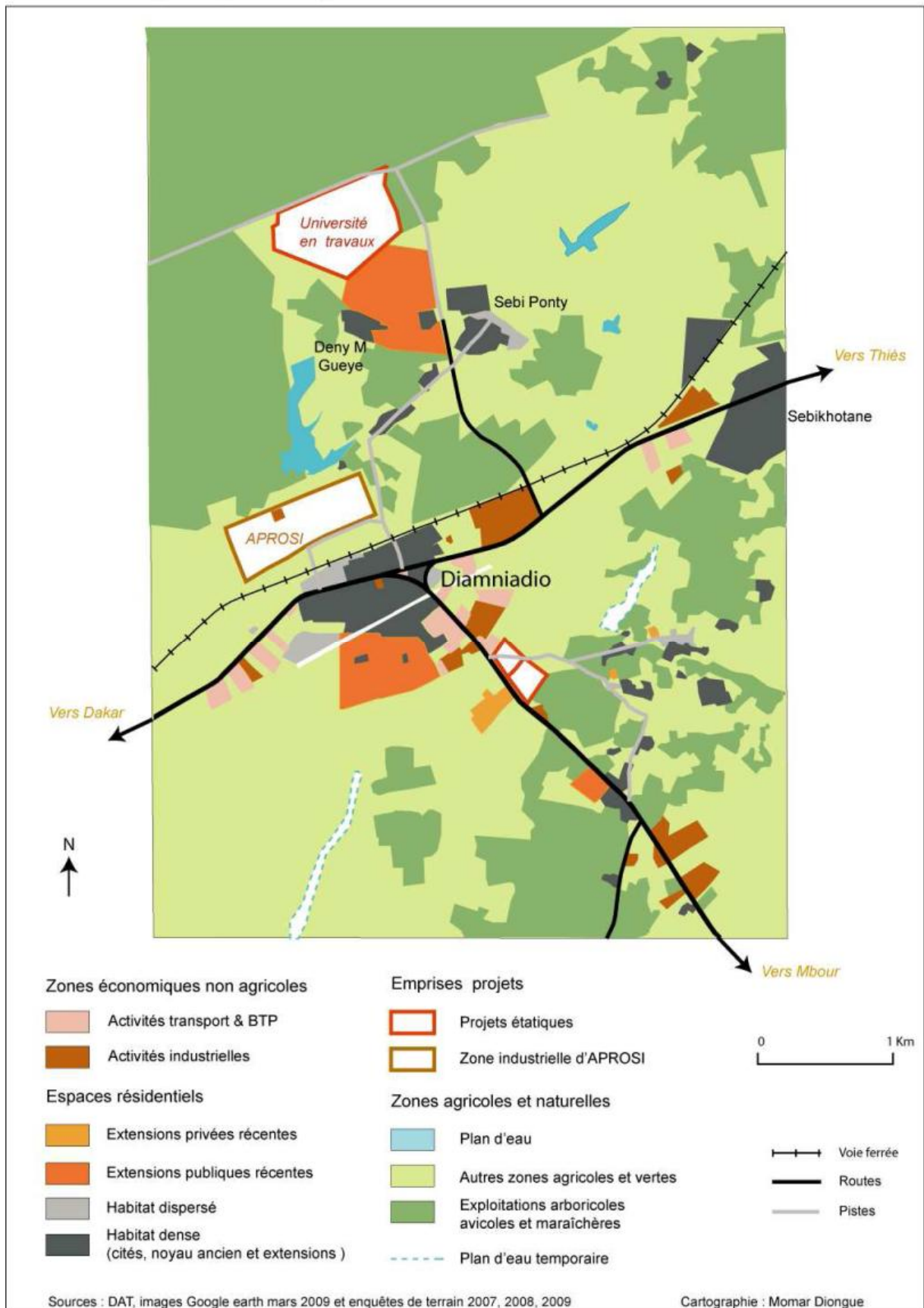
C'est aussi grâce à une bonne desserte par les deux premières routes nationales que l'espace autour du carrefour de Diamniadio apparaît comme une zone économique.

1.2 Diamniadio : une zone économique

Dans le centre communal de Diamniadio, le développement des usages productifs a pris le pas sur celui résidentiel depuis le début de ce nouveau millénaire (carte 15). Le blocage résidentiel a permis aux fonctions productives de s'installer progressivement dans cette localité d'abord le long des axes routiers et ensuite autour du carrefour, au Nord, au Sud et au Sud-est. La proximité du futur port minéralier de Bargny-Sendou peut constituer un facteur d'ancrage des usages productifs à Diamniadio.

Cependant, ce développement encore timide des usages productifs risque d'être noyé par les usages résidentiels une fois ce blocage n'est plus d'actualité et si aucune initiative n'est prise en vue d'accélérer le rythme du déploiement spatial des usages économiques, notamment les fonctions industrielles et tertiaires. Un revirement de situation n'est pas à exclure dans le développement des usages productifs à Diamniadio d'autant plus que la position de l'État est ambiguë sur l'avenir économique de ce carrefour. Certes se met en place un tissu industriel qui, grâce à l'occupation effective de la zone industrielle de l'APROSI, pourrait inscrire Diamniadio dans une dynamique où la fonction productive serait prépondérante pourvu que cette politique d'installation d'unités industrielles ne soit pas remise en question par le développement résidentiel et la future zone économique spéciale intégrée. Enfin, à Sangalkam les espaces résidentiels se substituent aux terroirs agricoles.

Carte n°15 : Dynamiques d'occupation autour du carrefour de Diamniadio

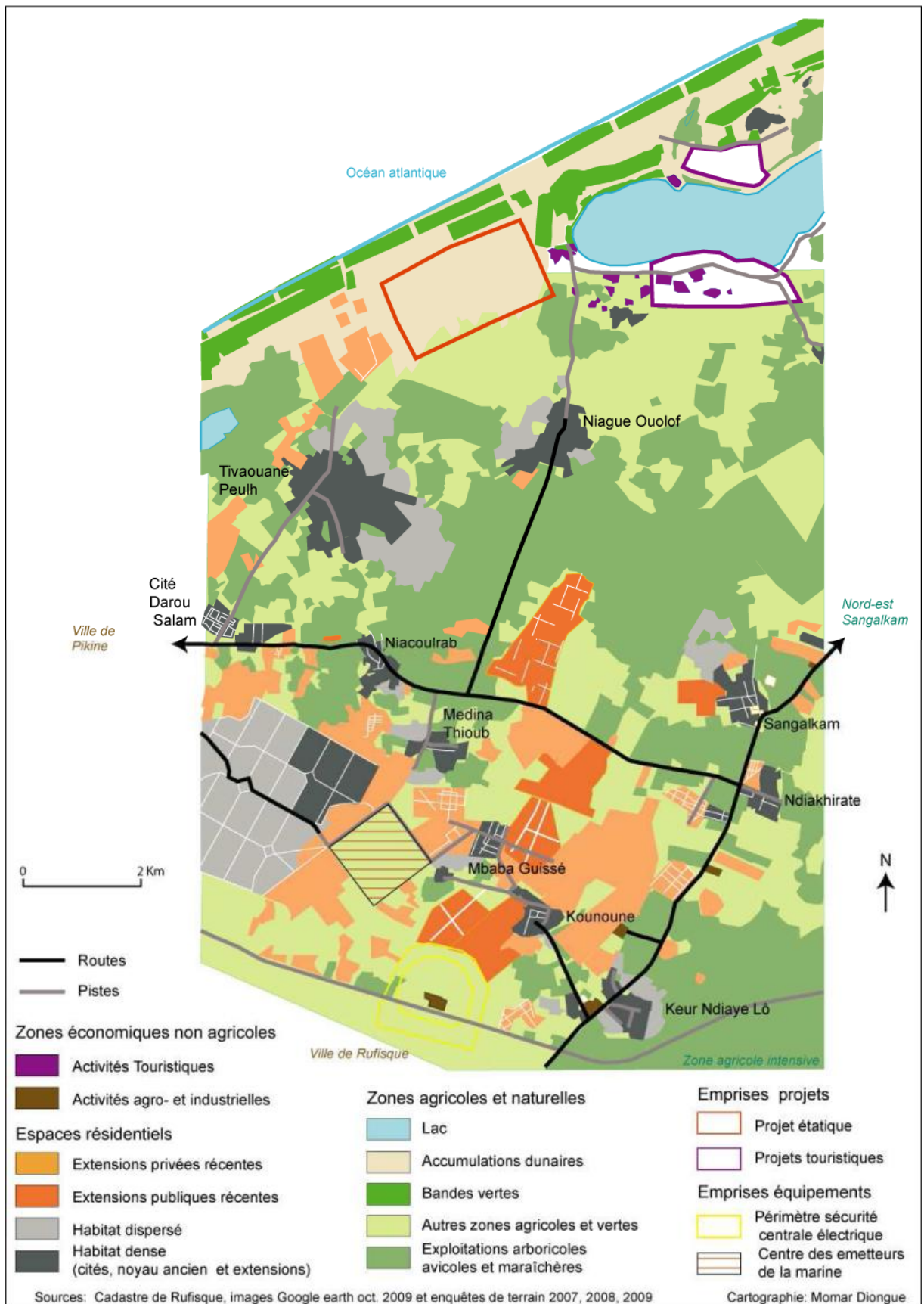


1.3 Sangalkam : des terroirs agricoles aux espaces résidentiels

Dans le triangle de Sangalkam nous observons une véritable rupture dans l'évolution de l'espace. Le terroir de Kounoune, autrefois symbole du développement agricole dans cette

partie du périurbain dakarois, est sur le point d'être entièrement urbanisé. Les terroirs de Keur Ndiaye Lô, de Ndiakhirate et de Niacoulrab sont dans ce même processus d'évolution spatiale. Le triangle de Sangalkam est sur le point de devenir un espace résidentiel, un morceau de ville dans ce qui est autrefois qualifié de poumon agricole de la région. L'on est passé ainsi, dans l'espace d'une décennie, des terroirs agricoles aux espaces résidentiels, des usages productifs aux usages non productifs dans le triangle de Sangalkam. Il est ici question d'une évolution spatiale au profit du résidentiel (carte 16).

Carte n°16 : Dynamiques d'occupation de l'espace à l'Ouest de Sangalkam



Cette spécialisation du périurbain dakarois à l'œuvre repose sur un jeu entre les ressources locales et la valeur que les acteurs ont projeté dans cet espace.

2. Une spécialisation entre ressources périurbaines et valeur investie dans l'espace

Le processus de spécialisation en cours dans l'espace du périurbain dakarois est lié aux ressources locales, d'une part, et aux valeurs investies dans l'espace, d'autre part. Le déploiement à Yene de la fonction touristique, des usages productifs à Diamniadio et du résidentiel à Sangalkam s'est fait grâce à l'existence d'une ressource locale spécifique à chacune de ces environnements périurbains.

2.1 Yene : un axe touristique et de villégiature

À Yene c'est autour de ses aménités que s'articule le développement des usages touristiques. La valeur projetée dans l'axe Yene-Toubab Dialaw, par les acteurs, est celle d'un espace refuge, un lieu de retranchement, de repos. Cette perception a orienté les investissements des acteurs vers des usages touristiques et de loisirs à Yene. Il est ici question d'une spécialisation en fonction de la valeur de l'espace.

2.2 Sangalkam : le sol Dior, une ressource favorable au développement résidentiel

Dans le triangle de Sangalkam où la ressource locale dominante est jusqu'ici axée sur l'environnement agricole, l'on assiste à une réinterprétation de celle-ci pour qu'elle ne soit pas en contradiction avec la nouvelle valeur affectée à cet espace. L'environnement agricole est dorénavant mobilisé au profit du développement résidentiel même si celui-ci lui laisse peu de places. Les promoteurs privés de l'axe Sangalkam l'illustrent bien. Il s'agit d'une réactivation d'une ressource au profit d'une nouvelle dynamique d'évolution socioéconomique et spatiale. Les atouts agricoles du sol Dior, notamment sa porosité, deviennent une rente de situation dans la localisation des usages résidentiels. La ressource locale construite autour de l'activité agricole devient ainsi une aménité résidentielle. Elle est dorénavant mobilisée au profit du développement résidentiel dans le triangle de Sangalkam. La proximité avec le front d'urbanisation dakarois fait que la fonction résidentielle est systématiquement affectée et investie dans cet espace au détriment de ses potentialités agricoles. Il est ici question d'une spécialisation selon la valeur de l'espace, mais sur lequel influe la proximité du front d'urbanisation dakaroise.

2.3 Diamniadio : le prolongement d'un axe industriel

C'est autour de la fonction productive que se structure le développement de l'espace autour du carrefour de Diamniadio. La ressource locale de Diamniadio s'articule autour de son accessibilité, de son carrefour auquel s'ajoute la disponibilité foncière. Ce sont les usages productifs qui ont investi Diamniadio avant ceux résidentiels. La prédominance des activités économiques dans la diffusion des usages non agricoles à Diamniadio, notamment dans cette décennie, loin de constituer une rupture, s'inscrit dans son développement naturel. L'État et les acteurs économiques présents à Diamniadio ont projeté et investi d'abord une valeur productive à Diamniadio. Diamniadio est avant tout le prolongement d'un espace économique, d'un axe industriel. Le fait que de nombreux entrepreneurs ne résident pas dans cette localité ou n'y envisagent même pas un projet résidentiel n'est pas étrangère à cette valeur, aux représentations construites autour de Diamniadio. Pour de nombreux entrepreneurs, l'attractivité de Diamniadio se limite à sa fonction économique. Les appropriations foncières le long des axes routiers s'inscrivent plus dans une perspective économique que résidentielle. Ce n'est que durant la décennie 1990 que l'aspect résidentiel a pris de l'importance à Diamniadio. Dans un tel contexte, pour imposer sa vision du développement, la valeur qu'il projette à Diamniadio, l'État a décidé tout simplement d'y

bloquer le processus résidentiel. Cependant, c'est loin d'être gagné d'autant plus que Diamniadio est très sollicité. Une spécialisation autour des usages productifs se profile à Diamniadio, autour de ce carrefour. Le choix de l'État de cautionner la localisation des usages résidentiels à la périphérie du périmètre de son territoire de projet quitte à entrer en contradiction avec ses propres règles, est à ce titre révélateur de sa volonté de consolider la fonction économique autour du carrefour. L'État a réservé le centre communal de Diamniadio pour des usages productifs même si les réalisations ne sont pas jusqu'ici à la hauteur des ambitions affichées.

Les différences d'emprises spatiales des unités non agricoles et l'intensité de leur développement dans l'espace sont dues à ces valeurs affectées et/ou investies dans le périurbain. Les usages ne sont que les formes concrètes, matérielles de ces dernières. L'étude des usages non agricoles dans les espaces témoins de Diamniadio, Sangalkam et de Yene a montré l'émergence d'un processus de spécialisation. Le fait côtier, l'accessibilité et la présence de sol Dior à proximité du front d'urbanisation de l'agglomération dakaroise sont trois facteurs qui ont influé dans la spécialisation des usages non agricoles dans l'espace. Cependant, se pose la question de l'échelle de cette spécialisation. Ce processus est-il inscrit à l'échelle des territoires de la décentralisation ou de celle du périurbain dakarois ?

B. Une spécialisation à l'échelle du périurbain dakarois confortée par la planification spatiale

Le processus de spécialisation en cours s'inscrit non pas à l'échelle des territoires de la décentralisation, mais du périurbain dakarois. Cette spécialisation est confortée par la planification spatiale.

1. Une spécialisation à l'échelle du périurbain

Quatre fonctions dominantes ressortent dans la diffusion des usages (carte 17). Dans le cordon littoral se profile un développement touristique. Une dynamique résidentielle se développe dans la moitié nord du périurbain dakarois. Au sud de celle-ci se déploie une zone agricole intensive. La partie du périurbain desservie par les grands axes routiers s'inscrit dans la continuité de l'axe industriel Dakar-Rufisque qui bifurque vers Mbour.

1.1. Le littoral : une fonction touristique

Aux extrémités Nord et Sud du périurbain dakarois se profile un développement économique axé sur le tourisme et les loisirs le long de la façade maritime. Toutefois, ce développement économique autour de la fonction touristique s'articule autour de la résidence secondaire dans le littoral sud. Le développement des résidences secondaires a pris le pas sur les unités économiques touristiques à Yene. Les résidences secondaires s'inscrivent certes dans une pratique touristique, mais il s'agit d'un tourisme peu consommateur de services marchands sur place. La famille quitte la résidence principale pour celle secondaire située à Yene en ayant, à l'avance, presque tout acheté à Dakar, ce qu'elle consomme dans le lieu touristique. Dans le littoral de Sangalkam autour du lac rose, il s'agit exclusivement d'unités économiques touristiques jusqu'à l'entrée dans ce nouveau millénaire. Ce développement économique autour du tourisme risque d'être noyé par le résidentiel autour du lac rose.

Certes, l'État essaie de prendre les devants en annonçant de grands projets¹⁸⁴ – le Global village sur 418 hectares, la Cité des Nations Unies sur 100 hectares, l'Hôtel OCI sur un

¹⁸⁴ Les sites d'implantations de ces projets sont déjà identifiés et réservés.

périmètre de 80 hectares et le Village de la paix sur un terrain de 100 hectares soit au total 698 hectares à l'Ouest du lac rose, mais le rythme du déploiement des usages résidentiels à Sangalkam constitue une réelle menace pour ce développement touristique. L'horizon de réalisation de ces projets est d'ailleurs incertain et risque de bloquer les initiatives des entrepreneurs privés¹⁸⁵ autour du tourisme dans ce secteur. Les lotissements prolifèrent autour des villages de Deny Biram Ndao, de Deny Guedji Nord et Sud situés dans cette zone.

1.2. La moitié nord : la zone des Niayes en voie d'urbanisation résidentielle

La moitié nord du périurbain dakarois situé au sud de la grande côte, est la nouvelle zone d'extension résidentielle de l'agglomération dakaroise. Cette partie du périurbain dakarois située dans la zone des Niayes se décharge de manière accélérée de sa fonction agricole au profit du résidentiel. L'urbanisation du triangle de Sangalkam l'illustre parfaitement. La zone de Tivaouane Peuhl enregistre un développement résidentiel comparable à celui du triangle de Sangalkam. De nouveaux morceaux de villes émergent dans la zone des Niayes de Sangalkam. La demande en logements de l'agglomération dakaroise est orientée dans cette zone. D'une largeur comprise entre Tivaouane Peuhl et Keur Ndiaye Lô, cette zone d'urbanisation résidentielle s'enfonce progressivement vers l'intérieur de Sangalkam en direction de Mbayakh, au Nord-est. Au cours de cette première décennie du 21^{ème} siècle, l'essentiel de la production foncière résidentielle principale de l'agglomération dakaroise y est localisée.

Ce développement résidentiel s'inscrit dans une double dynamique spatiale. La première se caractérise par une concentration de la fonction résidentielle à l'Ouest, dans une continuité du front d'urbanisation dakaroise. Elle repose sur une logique de proximité spatiale avec l'agglomération dakaroise, principale zone de production, bassin d'emploi. Il s'agit de minimiser les contraintes spatiales pouvant être liées à la résidence en milieu périurbain. La seconde dynamique est celle de l'éclatement spatial. Plus que la proximité avec l'agglomération dakaroise, c'est la quête d'un environnement social favorable à l'épanouissement du ménage en milieu périurbain qui est recherchée. Cette logique est celle des couches sociales plus solvables que visent les promoteurs privés de l'axe de Sangalkam. L'éloignement est voulu et non subi d'autant plus que la voiture va permettre de gagner Dakar. Ce n'est pas pour rien que ces promoteurs mettent l'accent sur la proximité avec l'autoroute Dakar-Thiès. Il s'agit d'éviter le plus possible cette concentration en se regroupant dans un cadre où il y a une très forte probabilité d'y retrouver des ménages d'un niveau de vie semblable.

Cette concentration de la fonction résidentielle à Sangalkam vise à atténuer la pression foncière dans l'espace autour du carrefour de Diamniadio dans l'optique d'y asseoir un développement industriel pour éviter que le scénario du développement résidentiel de son voisin Sebikhotane ne s'y répète, y prenne trop d'importance.

1.3 L'espace autour du Carrefour de Diamniadio : la continuité de l'axe industriel Dakar-Rufisque vers Mbour

Cette partie du périurbain dakarois s'inscrit dans le prolongement de l'axe industriel Dakar-Rufisque. Le carrefour de Diamniadio est le noyau de ce développement industriel avec l'installation de nouvelles unités industrielles dont le symbole est la zone de l'APROSI même si les implantations ont jusqu'ici eu lieu en dehors de ce site. Il y a une volonté de faire de

¹⁸⁵ Un nouveau complexe touristique 5 étoiles de 250 résidences hôtelières de grand standing d'un investissement de 64 milliards de francs Cfa est en cours d'aménagement autour du lac rose. Le site se situe entre ce dernier et l'océan atlantique au Nord. Aga Afrique Tourisme est le maître d'œuvre du projet

Diamniadio un pôle économique.

Cet axe industriel Dakar-Rufisque-Diamniadio ne s'oriente non pas en direction de Thiès mais bifurque vers Mbour, le long de la RN1, dans la zone de la Petite Côte. L'activité industrielle, non liée à l'exploitation d'une ressource située et intransférable, n'a pas encore rompu avec le fait côtier au Sénégal. Le choix du pouvoir central de localiser le nouvel aéroport Blaise Diagne à Ndiass a fortement influé dans le prolongement de l'axe industriel vers Mbour et non en direction de Thiès comme l'avait prédit Mainet (1992). Ce projet d'aéroport a stimulé les choix d'implantation d'unités industrielles le long de la route de Mbour. L'industrie va-t-elle à la rencontre du tourisme ? La partie de la communauté rurale de Yene située le long de la RN1, se transforme progressivement en une zone d'implantation industrielle en devenant très attractive. Des entrepreneurs ont anticipé en s'installant déjà, c'est le cas de cinq unités industrielles, tandis que d'autres ont réservé leur site. Dans ses délibérations du 28 septembre 2007 et du 25 janvier 2008, le Conseil rural de Yene a affecté, à des entrepreneurs Sénégalais, 46 hectares à usage industriel dont 38 hectares le long de la route de Mbour et 8 hectares à Ndoukhoura Peulh sur l'axe de Yene. Dans le PV n°004/CRY du 26 juin 2009, le Conseil rural a approuvé « l'affectation aux Cimenteries Modernes SA le terrain à usage exclusif de Cimenterie d'une superficie de 122 hectares 95 a et 21 ca sis à Panthior ». Panthior est situé à la limite Sud de la zone industrielle de Diamniadio à l'Ouest de la route de Yene, au Sud de Ndoukhoura.

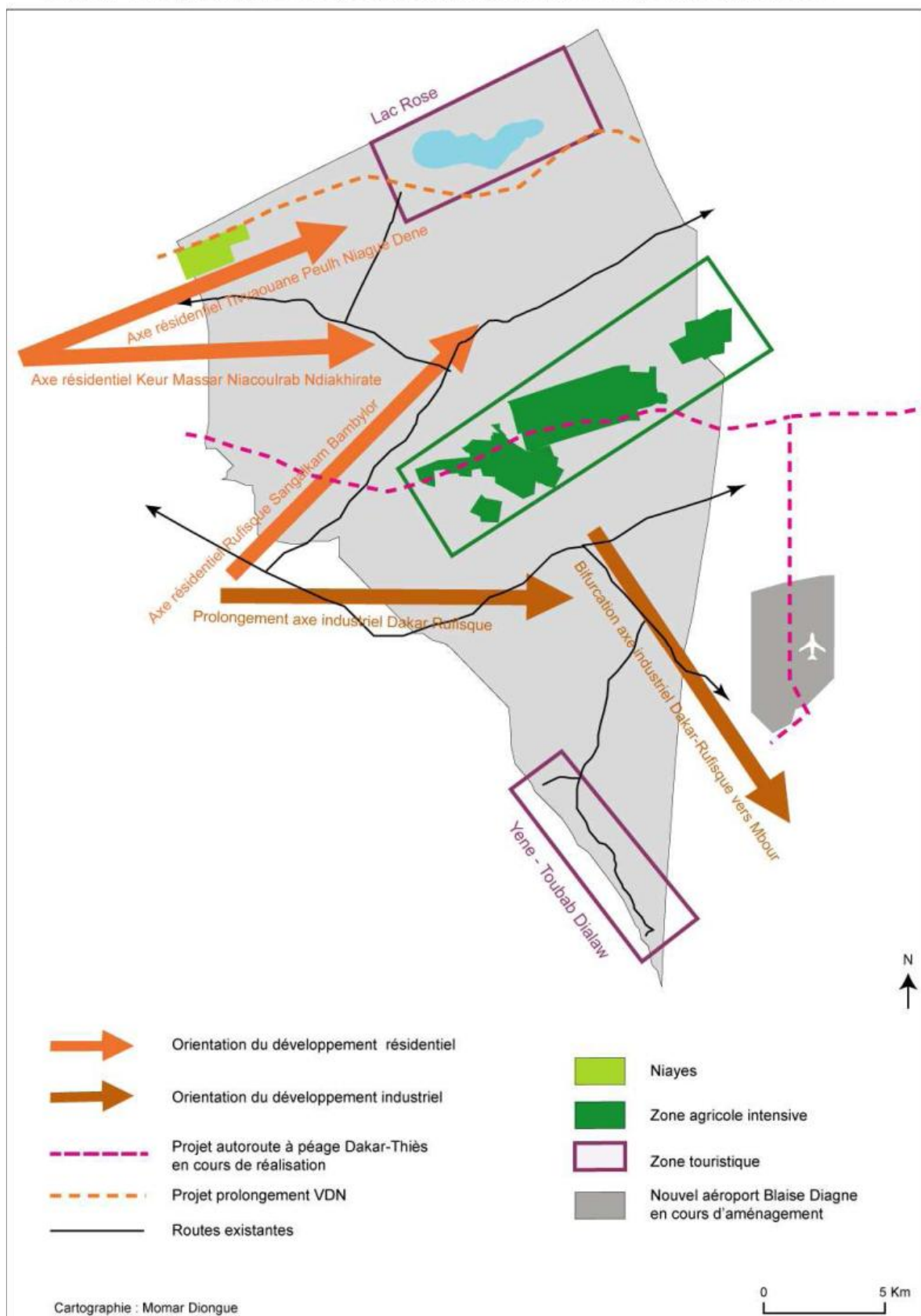
De plus, le choix de localiser la ZESI de Dakar à contiguïté du nouvel aéroport, va dans le sens d'une orientation du développement industriel le long de la façade maritime vers le Sud du Sénégal, en direction de Mbour. Ce projet de ZESI risque de devenir un facteur de blocage du développement industriel de Diamniadio avec l'annulation de la plateforme en étant l'un des principaux motifs. De plus, l'APROSI et l'APIX Sa sont en concurrence. Chacune veut développer sa zone économique et l'APROSI ne fait pas le poids devant l'APIX. La ZESI a changé la donne à Diamniadio et ce n'est que le début. Si Diamniadio est réservé à des fins économiques, son développement risque d'être subordonné à celui du nouvel aéroport et de la ZESI. La place que ce carrefour va jouer dans les articulations entre ce futur pôle autour de l'aéroport Blaise Diagne et le reste de l'agglomération dakaroise est plus qu'incertaine même si les orientations en matière de planification spatiale sont claires.

Entre la zone industrielle et la zone résidentielle, s'intercale une zone agricole notamment intensive dont la limite avec ces derniers est marquée au Sud par le développement de la fonction culturelle avec l'Université du Futur Africain et du résidentiel autour des quartiers de Dene et Sebi Ponty. Cette zone agricole, dont une partie ne figure dans aucun territoire administratif des collectivités locales de Diamniadio, de Sebikhotane et de Sangalkam est revendiquée par ces dernières. Sangalkam considère qu'elle doit la revenir de droit en se basant sur le découpage des communes de Diamniadio et de Sebikhotane même si une bonne partie de la zone agricole faisait partie de l'ex-Grand Sebikhotane.

La spécialisation en cours ne s'inscrit pas à l'échelle des territoires de la décentralisation, mais du périurbain dakarois dans un processus de métropolisation de la capitale sénégalaise, avec une reconfiguration du système urbain régional vers un développement polycentrique. Yene est de ce fait tiraillée entre sa vocation touristique, de villégiature et un avenir industriel que lui réserve la ZESI qui intègre presque tout ce territoire. La commune de Diamniadio, notamment le noyau autour du centre, a la vocation d'un pôle économique. Diamniadio est un territoire de projet. C'est dans cette perspective que la commune a été créée en lui dotant un territoire immense comparé à celui de Sebikhotane. Ainsi, si le développement du noyau est bloqué au profit de la fonction productive, la périphérie du celui-ci balance entre le développement culturel et résidentiel. L'État a posé la fonction culturelle avec l'université et la mairie la fonction résidentielle, avec ses lotissements. Á Sangalkam, fonctions agricole,

touristique et résidentielle sont concurrentes. Cette dernière a pris un très grand pas en avant. Elle est encouragée par la planification spatiale, laquelle consacre la spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois.

Carte n°17: Dynamiques de spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois



2. Une spécialisation inscrite dans la planification spatiale

La planification du développement spatial du périurbain dakarois se situe, outre celle à grande échelle, notamment des territoires ou d'une zone donnée, à deux autres échelles. Il s'agit de la région administrative de Dakar, d'une part, et des régions naturelles que sont les Niayes ou la Grande Côte et la Petite Côte, d'autre part. C'est à partir de la planification du développement spatial de ces deux grands ensembles géographiques que nous allons d'abord situer le périurbain dakarois avant d'en venir à l'échelle administrative régionale. Le tout prend place dans une politique nationale d'aménagement du territoire.

2.1 Les Niayes et la Petite Côte : une dualité revisitée

Durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle, le développement du périurbain dakarois reposait sur deux schémas de planification spatiale. Le premier est axé sur le développement touristique de la Petite Côte tandis que le second porte sur le développement agricole des Niayes. C'est dans cette dualité physique que s'élaborait la planification du développement spatial de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

L'État du Sénégal a fait preuve de volontarisme dans la promotion du développement agricole des Niayes avant de se retirer progressivement à partir de la décennie 1990. Yene est resté par contre à l'écart des interventions de la SAPCO dans les aménagements d'infrastructures touristiques. Cette dualité entre Niayes et la Petite Côte reflète de ce fait plutôt des degrés d'intervention de l'État dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Si l'État a ancré les Niayes dans un développement agricole grâce à ses interventions, dans la Petite Côte, à Yene, son absence a plutôt permis aux acteurs privés de s'approprier cet espace à des fins touristiques et de loisirs.

Ces deux références dans la planification du développement de l'Est de la région dakaroise sont toujours en vigueur. Cependant, la question est de savoir si à cette dualité géographique correspond toujours une dualité d'usages. Sur ce dernier point l'on s'oriente vers la fin de cette dualité d'autant plus qu'émergent un nouveau facteur de spécialisation et de nouvelles orientations du développement spatial de ce qui est considéré comme la Grande Côte ou les Niayes. Il y a à ce niveau une véritable rupture.

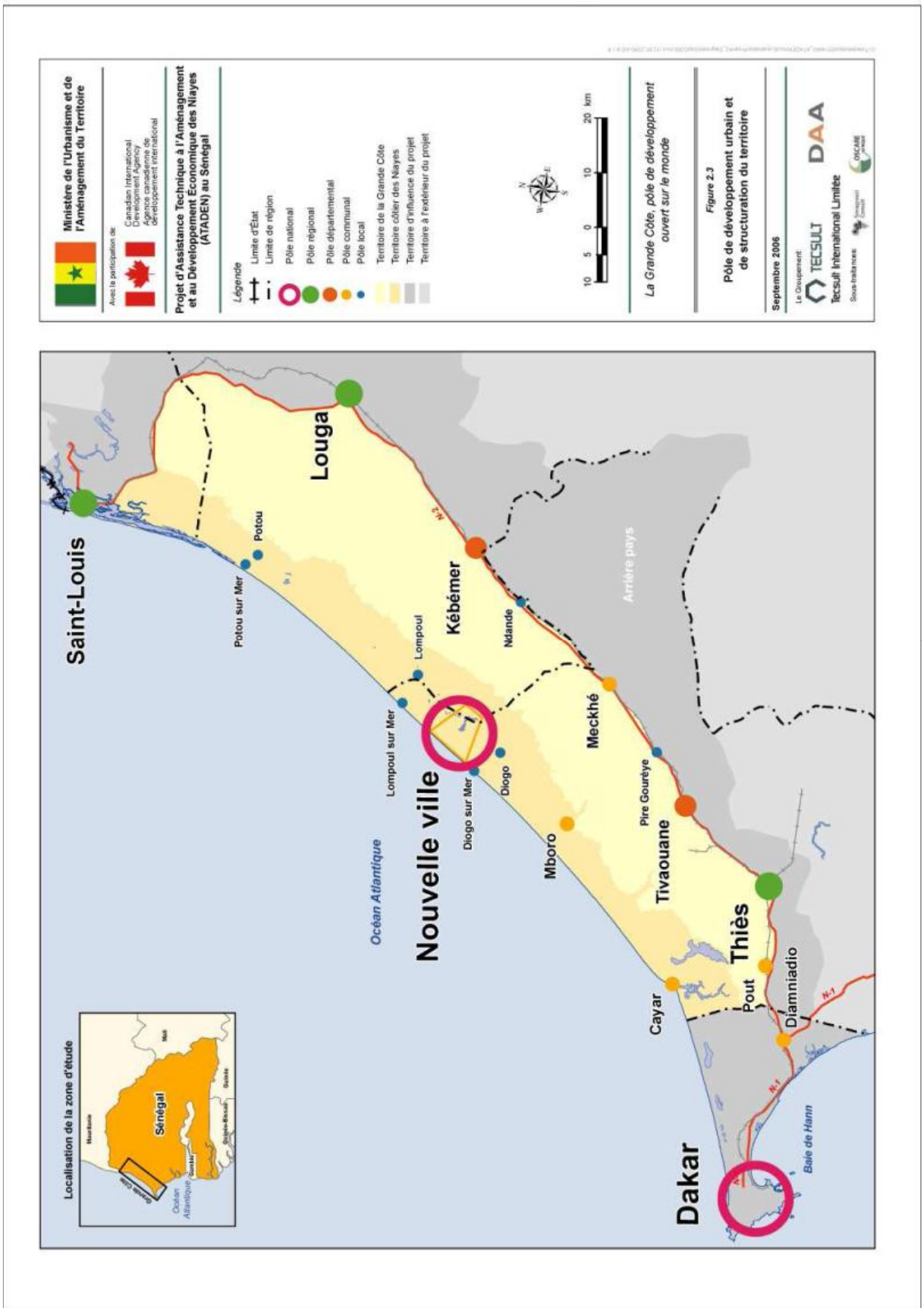
- Le périurbain dakarois sur la Grande Côte : une spécialisation multipolaire

La Grande Côte correspond à la région naturelle des Niayes, un ensemble regroupant 4 régions –Dakar, Thiès, Louga et Saint-Louis –, 7 communes et 19 communautés rurales. Elle est en train d'être dotée d'un schéma directeur d'aménagement (cartes 18 ; 19 ; 20 ; 21 et 22), lequel introduit une rupture majeure dans la planification de son développement économique et spatial. L'agriculture n'est plus envisagée comme le socle du développement de la Grande Côte en étant désormais une composante parmi d'autres dans la stratégie d'aménagement préconisée dans ce schéma. L'objectif est de « faire de la Grande Côte une zone d'émergence socio-économique intégrée et ouverte à la sous-région et au reste du monde ». La situation de la capitale du Sénégal, Dakar, sur la Grande Côte de même que le site retenu pour la Nouvelle Capitale, positionne de fait cette zone au cœur de la stratégie de développement économique national. L'organisation spatiale préconisée repose sur une spécialisation de la Grande Côte selon les activités et les potentialités. La stratégie d'aménagement consiste à promouvoir 5 pôles spécialisés et disséminés sur l'ensemble de la Grande Côte en vue de maximiser les potentialités de ce territoire.

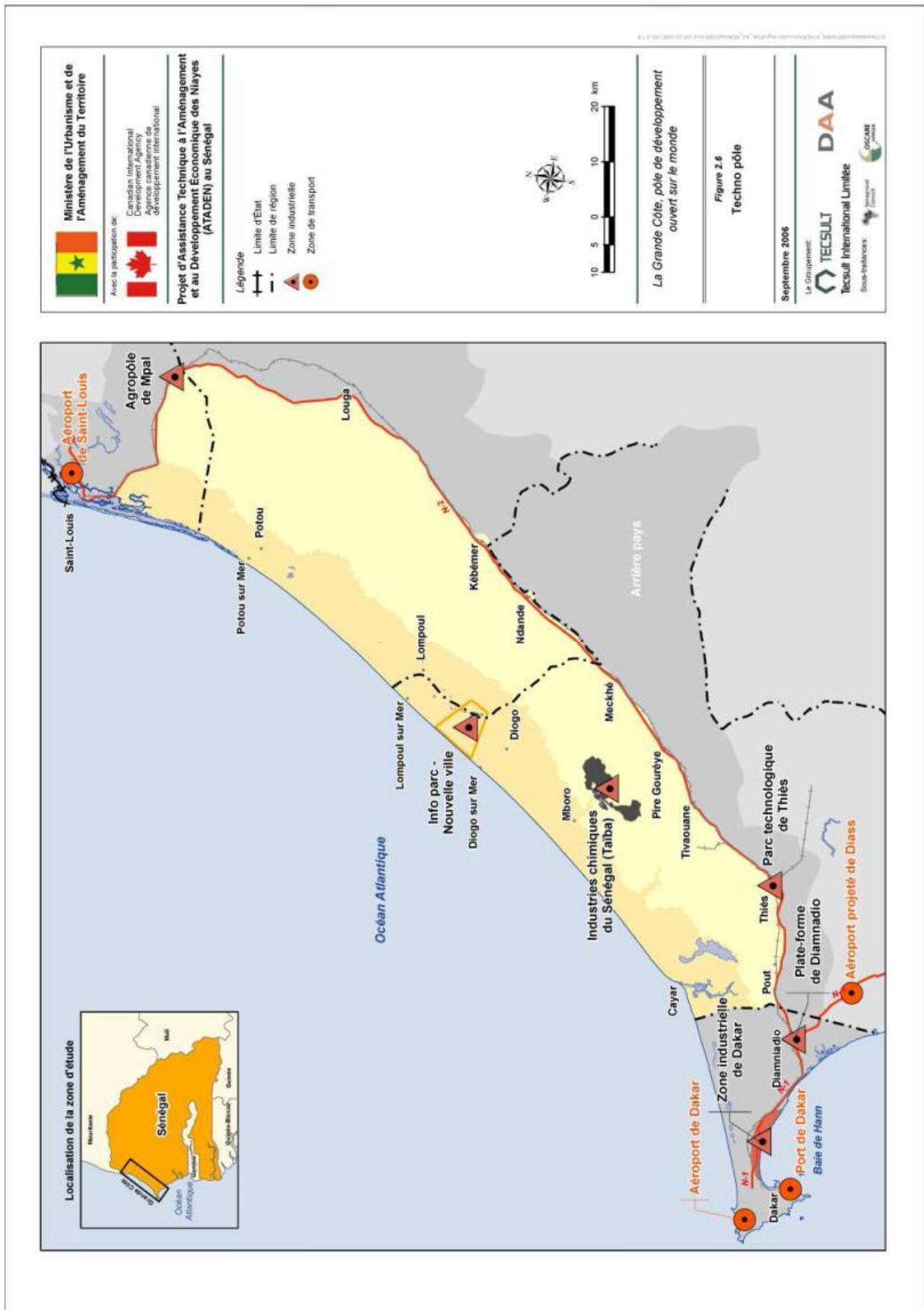
Le pôle urbain vise à structurer le développement de la Grande Côte autour d'un réseau de

villes intégrées sur l'axe Dakar-Saint Louis. Dakar et la future capitale joueraient le rôle de pôle national à côté de pôles régionaux comme Thiès, Louga et Saint-Louis. Dans cette hiérarchie, Diamniadio et Sebikhotane apparaissent comme les pôles urbains de niveau inférieur. C'est le souhait exprimé. Cependant, le développement résidentiel observé au cours de cette décennie tend plutôt à situer d'autres pôles résidentiels à Sangalkam.

Carte n°18 : Pôles urbains dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte



Carte n°19 : Pôles de développement dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte



Pour ce qui concerne le technopôle, outre la zone industrielle de Dakar, Diarniadio et Mboro, avec ses industries chimiques du Sénégal, seraient les deux zones industrielles à côté du parc technologique de Thiès et de l'info-parc de la Nouvelle capitale. Dans la capitale du rail l'accent est mis sur la formation universitaire tandis que Diogo, la future nouvelle capitale,

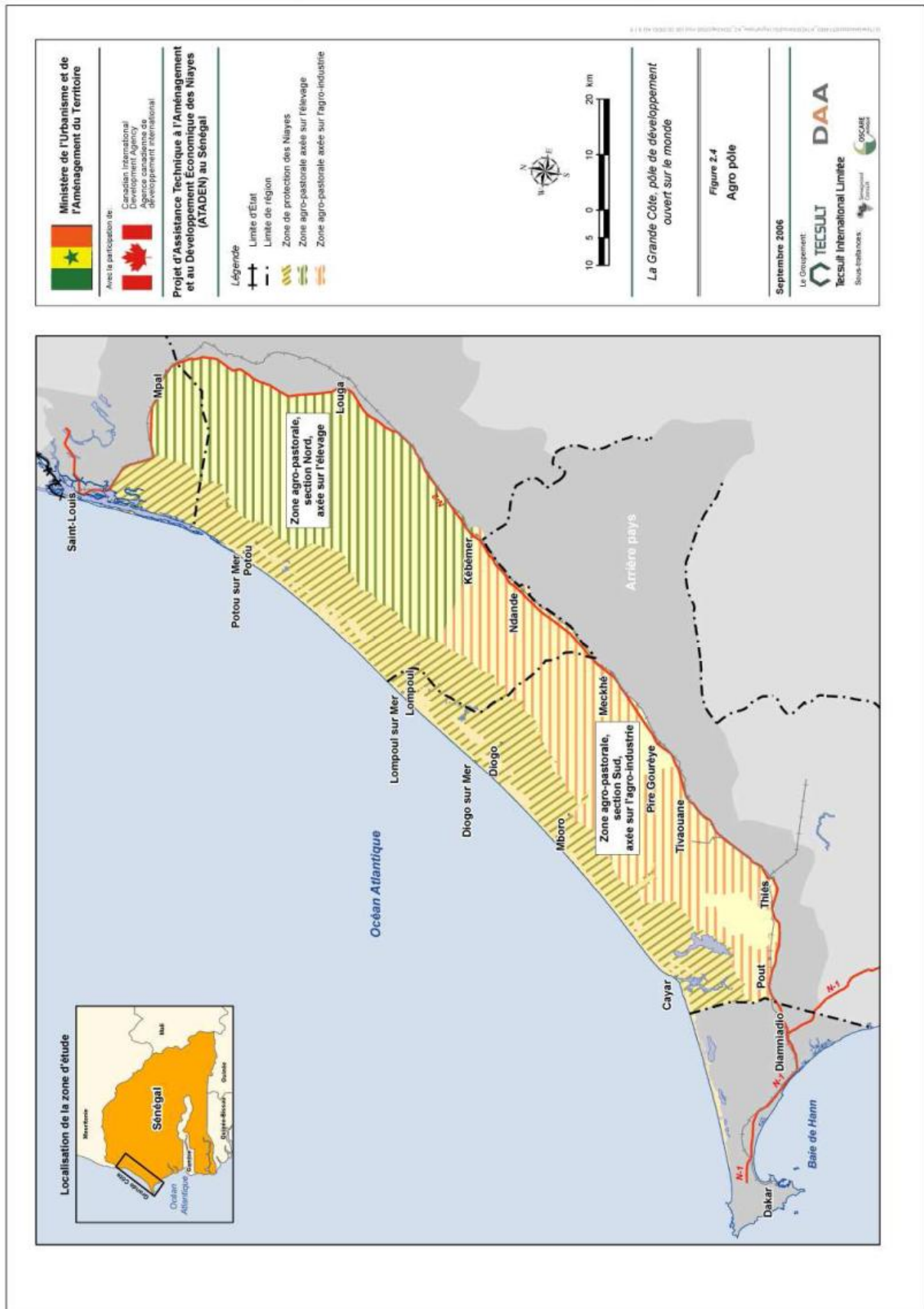
serait spécialisée dans les nouvelles technologies de l'information et de la communication. Un centre de recherche scientifique y est en outre prévu.

Le pôle touristique axé sur l'écotourisme et l'agrotourisme (activité touristique complémentaire à l'agriculture ayant lieu dans une zone de production agricole), s'appuie sur une route panoramique (axe Sangalkam-Mbayakh-Mboro-Diogo-Lompoul-Potou-Gandon-Saint-Louis) et un corridor bleu. La route panoramique « est l'axe autour duquel l'activité écotouristique est organisée » en reliant les villes/villages et des stations relais de l'intérieur de la zone côtière des Niayes. La zone du lac rose serait une station relais sur le corridor bleu en accueillant un tourisme balnéaire de luxe et des campements villageois.

L'agro-pôle visant à exploiter le potentiel agroalimentaire des Niayes, est constitué d'une zone de protection du territoire côtier et d'une zone agro-sylvo-pastorale. La première, située entre la mer et la route panoramique, va du lac rose à Saint-Louis. Le maraîchage, l'arboriculture, l'élevage, la pisciculture sont les principales activités à y développer. La seconde regroupe deux secteurs. Un secteur de production agricole et d'agro-industrie allant de Sangalkam à la Nouvelle Capitale, entre le territoire côtier des Niayes et la RN2. Alors que le secteur situé au Nord de la Nouvelle Capitale jusqu'à la limite Nord-est de la Grande Côte, à Mpal et à Gandon, est réservé au pastoralisme et à l'agro-industrie. Mpal serait le parc agricole de ce secteur.

Enfin, l'éco-pôle de la Grande Côte sera constitué de zones d'intérêts écologiques ; le parc national de la langue de Barbarie, les forêts classées, les réserves naturelles communautaires. Le souci de protection de l'environnement apparaît comme l'élément autour duquel s'articulent ces différents pôles. Sur le plan des infrastructures, la RN2 et la route panoramique seraient les axes structurants du développement de la Grande Côte auxquels s'ajoutent les grandes infrastructures routières en cours d'aménagement autour de l'agglomération dakaroise et celles prévues dans la Nouvelle Capitale.

Carte n°22 : Zones agricoles dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte



Ce schéma d'aménagement de la Grande Côte veut rompre avec la macrocéphalie dakaroise par une meilleure distribution des fonctions sur cet ensemble en favorisant les articulations entre les différents pôles. Le corridor bleu, la route panoramique et la RN2, trois axes parallèles, seraient les supports du développement de la Grande Côte. Il s'agit d'une

spécialisation fonctionnelle au fur et mesure que l'on s'éloigne de la façade maritime. L'exigence de protection des Niayes est également fonction de ce zonage. La fonction touristique est localisée entre le corridor bleu et la route panoramique. Cette zone correspond aussi à celle de protection des Niayes. La fonction de production agricole autour de l'agro-industrie se situe entre la route panoramique et la RN2. La Fonction de production industrielle est située sur la RN2 mis à part dans la zone de Mboro. Cette spécialisation fonctionnelle au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la côte, nous l'avons ressortie plus haut dans le périurbain dakarois. Sauf qu'ici le développement résidentiel se situe entre la route panoramique et le corridor bleu, c'est-à-dire la zone écologique à préserver au profit du tourisme balnéaire et des activités agricoles susceptibles de favoriser l'agrotourisme. Entre la route panoramique et les RN1 et RN2, la zone agricole intensive tient sa place. La fonction industrielle est autour du carrefour de Diamniadio, mais ne va pas à la rencontre de Thiès mais de Mbour. La fonction touristique réapparaît au Sud, sur la Petite Côte.

La spécialisation observée dans le périurbain dakarois est en phase avec la planification du développement spatial proposé dans la région des Niayes. Le périurbain dakarois y occupe un rôle important en tant que zone industrielle avec Diamniadio, station relais touristique autour du lac rose et partie intégrante du secteur agricole et d'agro-industrie avec la zone intensive. Cependant, la fonction résidentielle apparaît comme un facteur perturbateur dans la mesure où elle bouleverse ce schéma d'aménagement dans le périurbain dakarois en s'inscrivant non pas le long des routes nationales comme souhaité mais à l'intérieur des Niayes, dans le secteur à fort potentiel agricole et touristique. Ce facteur perturbateur révèle plutôt des différences de vision de l'espace périurbain dakarois par les planificateurs. Soulignons également la faible prise en compte de l'activité de pêche dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte. Le développement résidentiel, perturbant et remettant en question l'organisation de l'espace du schéma d'aménagement de la Grande Côte, est une des orientations du Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar horizon 2025 approuvé en 2009.

- Le PDU Horizon 2025 : une rupture dans le développement du périurbain dakarois

Le plan directeur d'urbanisme de Dakar horizon 2025, approuvé et rendu exécutoire par le décret n°2009-622 du 30 juin 2009, introduit une double rupture dans la planification du développement spatial à l'Est de la capitale. À la différence des plans directeurs d'urbanisme antérieurs de Dakar, le nouveau PDU couvre toute la région. C'est donc avant tout une rupture dans l'échelle de planification spatiale du développement urbain régional qui témoigne de la périurbanisation de ce qui est considéré comme la zone rurale de Dakar.

La seconde, plus fondamentale, a trait aux orientations de ce nouveau PDU par rapport à celui précédent (carte 23). Le PDU de 2001¹⁸⁶ préconisait, dans sa première option que « les extensions urbaines s'appuient sur Rufisque, assurant ainsi une continuité régionale. La ville de Rufisque se voit dotée d'un développement nord jusqu'au tracé de l'autoroute de Thiès. Extension et densification permettront à Rufisque d'atteindre 250 000 habitants en 2001. Tous les autres développements sont structurés par la route vers Sangalkam-Bambylor qui constitue la limite sud des nouvelles urbanisations ». La seconde variante de ce PDU, plus audacieuse et plus volontariste, voulait rompre avec cette continuité du développement ouest-est de la région au profit d'un axe nord-sud centré sur Bambylor à cheval sur Thiès et Dakar. Ce qui permettrait de préserver les exploitations agricoles de cette zone. Néanmoins, la première option a guidé le développement urbain de Dakar.

La ville de Rufisque n'a pas atteint les 250 000 habitants en 2001 – 166 684 habitants en 2009

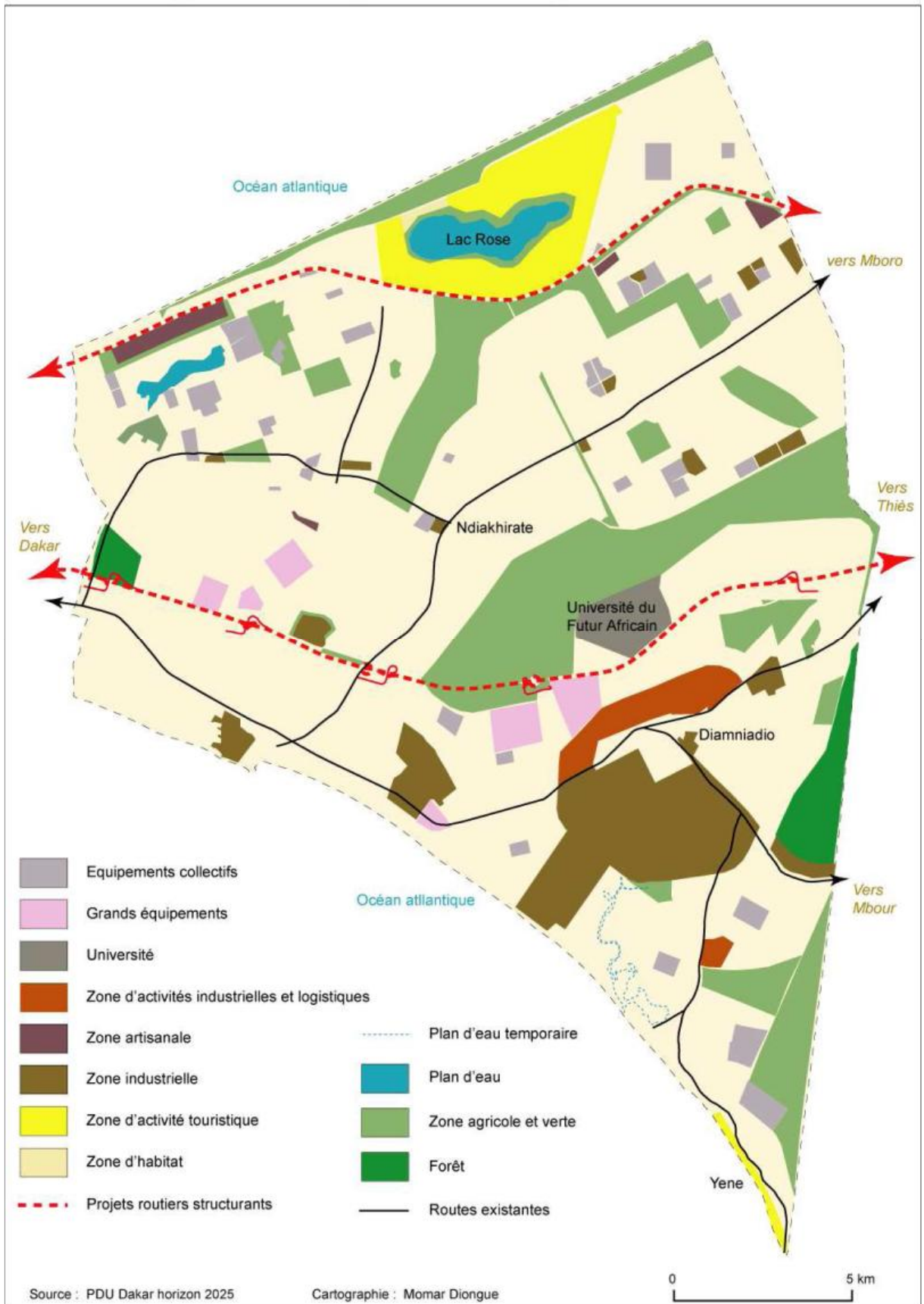
¹⁸⁶ Le PDU de Dakar horizon 2001 n'est pas approuvé, mais a servi d'orientation du développement spatial de l'agglomération.

d'après les estimations de la population du Sénégal à partir du recensement de 2002 –, mais son développement spatial se limite actuellement au Nord du tracé de l'autoroute Dakar-Thiès comme l'avait prévu le PDU horizon 2001. S'agissant de l'urbanisation de la route de Sangalkam, elle a eu lieu qu'à partir de la fin de l'échéance de ce PDU, à l'entrée de ce nouveau millénaire.

Cependant, avec le PDU horizon 2025, l'on s'oriente vers une urbanisation entière de la région. Il ne s'agit plus d'un développement urbain autour de l'axe Sangalkam-Bambylor, mais de faire émerger 3 pôles urbains dans le périurbain à côté de ceux de Dakar, de Pikine-Guédiawaye, de Keur Massar-Malika et de Rufisque-Bargny. Le département de Rufisque abriterait ainsi 4 des 7 pôles urbains de la région. Les 3 nouveaux pôles urbains sont Niaga-Niacoulrab-Tivaouane Peulh, Bambylor-Sangalkam et Diamniadio-Sebikhotane-Yene. Les 2 pôles de Sangalkam ont une vocation résidentielle. Le premier devra accueillir une population de 350 000 habitants sur environ 1215 hectares d'ici à 2025 et le second, autour de Bambylor, environ 650 000 habitants dans un périmètre de 2256 hectares. Le pôle autour de Diamniadio a une orientation économique. Sur les 3845 hectares à urbaniser, 2730 hectares sont réservés aux activités économiques et 784 hectares pour l'habitat soit une population de 352 800 habitants. Ce qui basculerait la hiérarchie urbaine au niveau départemental puisque le pôle Rufisque-Bargny n'atteindra que 476 180 habitants en 2025.

Assurer l'équilibre spatial au niveau régional, les liaisons physiques entre les différentes entités territoriales par le développement des infrastructures de transport, un meilleur accès aux services sociaux de base, la maîtrise du phénomène d'implosion démographique de l'agglomération et la préservation de l'environnement et des sites naturels sont les objectifs fixés par ce PDU.

Carte n°23 : Organisation de l'espace à l'Est de la région dakaraise selon le PDU 2025



Il est ici question d'un schéma de développement spatial polycentrique où le périurbain dakarais jouerait le rôle de second pôle économique au niveau régional avec la concentration des activités de production à Diarniadio et à Yene. Ces objectifs et ses orientations ressortent dans les autres documents de planification régionale. Le SRAT (schéma régional

d'aménagement du territoire de 2006-2021) affiche les mêmes objectifs, le développement d'une structure urbaine équilibrée par la décentralisation des activités et des équipements, la rationalisation de l'occupation du sol en vue d'améliorer le cadre de vie et de maîtriser la croissance démographique et ses effets sur l'espace. Le PRDI de 2004 (Plan Régional de Développement Intégré) a mis l'accent sur le rééquilibrage de l'armature urbaine régionale et la décentralisation des activités économiques.

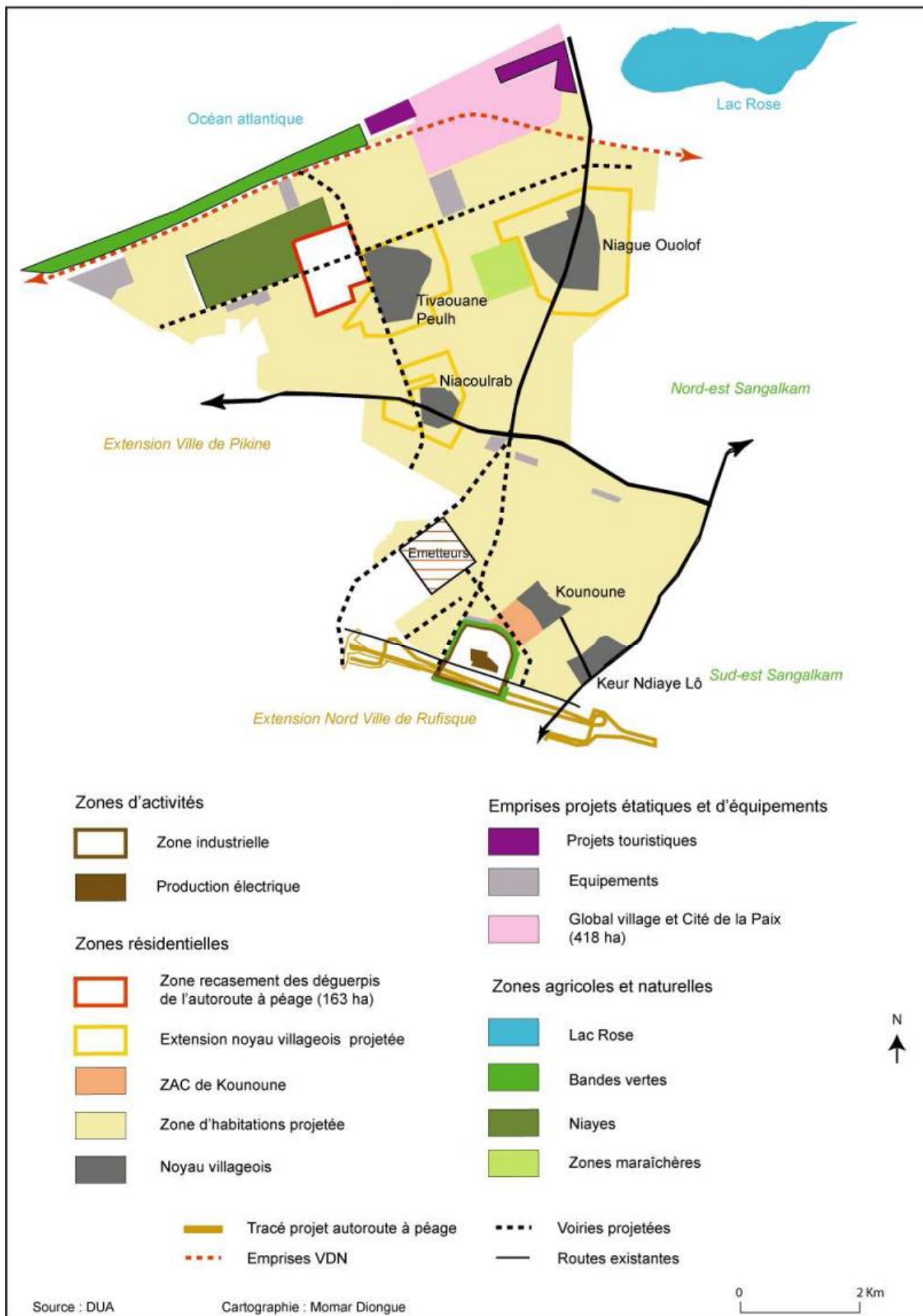
Contrairement au schéma d'aménagement de la Grande Côte, le PDU 2025 oriente la fonction résidentielle non pas sur l'axe Dakar-Rufisque-Diamniadio, le long des RN1 et RN2, mais entre la route panoramique et la côte, au cœur de la zone Niayes. Sur ce plan, le schéma directeur d'aménagement de la Grande Côte affiche les mêmes orientations que le PDAS (Plan Directeur d'Aménagement et de Sauvegarde des Niayes et zones vertes dans la région de Dakar), qui considère la promotion immobilière comme une réelle menace des Niayes et également à l'origine de la surexploitation des carrières de sables. Le PDAS affiche un schéma de développement spatial d'un horizon de 15 ans qui serait une riposte à la tendance actuelle au profit d'une meilleure gestion de l'environnement et de la préservation des Niayes. Cependant, l'absence de volonté politique à ce niveau, depuis 2005 le PDAS est dans le circuit d'approbation, inscrit durablement le développement de la région dakaroise dans les orientations du PDU de 2025.

La dualité entre les Niayes et la Petite Côte n'est plus de mise. Ces deux niveaux ne suffisent plus pour penser le développement spatial à l'Est de la région dakaroise. L'on s'oriente vers un développement polycentrique et multifonctionnel inscrit dans une dynamique spatiale métropolitaine se traduisant à l'échelle du périurbain dakarois par un processus de spécialisation dont les échelles dépassent celle de la région administrative. Les territoires du périurbain dakarois sont écartelés entre la métropolisation dakaroise et la dynamique de développement de leur région naturelle. Le métropolisation dakaroise dépasse sa région administrative et bouleverse de ce fait les deux schémas de développement spatial des régions naturelles de la Petite Côte et de la Grande Côte.

Aucun des documents de planification spatiale évoqués ci-dessus, n'a véritablement pris à sa juste mesure l'ampleur de ce processus de métropolisation en l'articulant à la dynamique des régions naturelles. Le PDU horizon 2025 n'envisage un développement spatial urbain dakarois hors de la région administrative qu'au-delà de son échéance. Ce qui le rend presque caduque. Il a certes situé la fonction économique dans l'ex-Grand Sebikhotane autour de Diamniadio, mais celle-ci avec la localisation de l'aéroport hors de la région à Ndiass, se déplace vers celui-ci autour de Yene et non plus à partir du carrefour de Diamniadio.

Le périurbain dakarois est, dans son développement spatial, tiraillé entre les usages concrets qui s'y déploient actuellement et l'avenir que lui est réservé par la planification spatiale surtout à l'échelle des régions naturelles. Yene est toujours fidèle à son développement touristique alors que son nouveau positionnement en tant que zone d'influence directe du futur aéroport international, l'oriente vers des fonctions productives. La question est celle de l'articulation entre ces deux fonctions auxquelles s'ajoute le résidentiel puisque les résidences secondaires sont appelées à devenir des principales dans cette dynamique métropolitaine dakaroise. L'espace autour du carrefour de Diamniadio est tiraillé entre l'industriel et l'habitat tandis que dans sa périphérie la fonction universitaire et l'habitat s'installent à côté de la zone agricole. Le PUD de Diamniadio de 2000 réactualisé en 2005 inscrit Diamniadio dans le développement des fonctions industrielles et tertiaires. Enfin, la communauté rurale de Sangalkam balance entre le résidentiel et le tourisme face à un avenir certain et annoncé de la disparition de l'activité agricole. Les PUD de Kounoune et de Tivaouane Peulh en cours d'élaboration (carte 24) confirment l'urbanisation entière de la moitié ouest de Sangalkam et sont en train de donner une réalité concrète au pôle résidentiel Niacoulrab-Niaga-Tivaouane

Carte n°24 : Organisation de l'espace selon les PUD de Kounoune et de Tyrkamb



La métropolisation dakaroise et les dynamiques des régionales naturelles des Niayes et de la Petite Côte mettent mal à l'aise la planification du développement spatial à l'Est de la région

dakaroise. La planification spatiale du périurbain dakarois tel qu'il ressort dans ces schémas souffre d'un manque d'articulation entre ces échelles. Notons aussi les difficultés à mettre en œuvre cette planification dans la pratique. Leur mise en œuvre fait souvent défaut. Cette organisation spatiale par la spécialisation soulève la question des articulations entre les usages. D'où la nécessité de mettre en relation cette spécialisation à des logiques d'acteurs impliqués dans cette dynamique.

II. Des configurations d'acteurs révélatrices d'une évolution spatiale d'un type nouveau

Les configurations d'acteurs obéissent-elles à ce processus de spécialisation des usages dans l'espace ? Quels sont les acteurs qui dominent ce processus ? Quelle est la place de ces acteurs dans l'évolution du périurbain dakarois ?

A. Des configurations d'acteurs spécifiés dans l'espace

Les configurations d'acteurs observés dans le périurbain dakarois sont spécifiques aux trois espaces témoins étudiés. Les différents profils d'acteurs de la production des usages résidentiels se retrouvent à Sangalkam. Ce qui n'est pas le cas pour Yène et Diamniadio.

1. Des configurations d'acteurs résidentiels variables dans l'espace

Les acteurs de la production foncière résidentielle sont variables dans l'espace. Dans la commune de Diamniadio, la mairie est presque le seul acteur qui domine cette production. C'est autour des lotissements de la municipalité que se réalise l'essentiel de cette production. Cette dernière est sur ce plan peu concurrencée mis à part les particuliers de Dougar qui lotissent en défiant l'État et quelques privés. Le blocage foncier en est la principale raison. À Yène, les particuliers partagent le secteur avec la collectivité locale. Les particuliers dominent cette production foncière à Yène.

L'État par le biais de la ZAC ou d'autres projets de logements, les promoteurs publics et privés et les coopératives d'habitat n'ont pas encore intervenu dans la production foncière résidentielle à Diamniadio et à Yène. C'est à Sangalkam où l'on a une configuration d'acteurs assez complète. Tous les acteurs de la production foncière résidentielle au Sénégal sont présents.

Ces acteurs pris individuellement, les promoteurs privés dominent cette production (carte 25). Dans le triangle de Sangalkam, parmi les 524 hectares de terrains lotis à usage résidentiel par des privés 56.5 % relève de leurs initiatives. Ce qui correspond à 297 hectares. Il s'agit là d'une rupture dans la production foncière privée en milieu périurbain dakarois. Les particuliers ont souvent joué les premiers rôles dans ce secteur. Ce qui est une première dans le développement urbain au Sénégal et témoigne de la libéralisation de la production foncière résidentielle. C'est par le biais des promoteurs privés qu'une part importante de la demande est désormais satisfaite. Les particuliers viennent après.

Ce recul des particuliers, surtout dans les secteurs proches du front d'urbanisation dakaroise, traduit une nouvelle stratégie de réalisation du projet résidentiel. Les risques sont de plus en plus minimisés dans les stratégies d'acquisition foncière. Le statut du foncier et le processus dans lequel il est produit, occupe de plus en plus d'importance dans les choix d'acquisition foncière des ménages. De plus, le coût de plus en plus élevé du foncier, incite à l'élévation des critères d'exigence. Les investissements des ménages dans le foncier et l'immobilier sont de moins en moins risqués, hasardeux. D'où le recul de la production foncière irrégulière dans

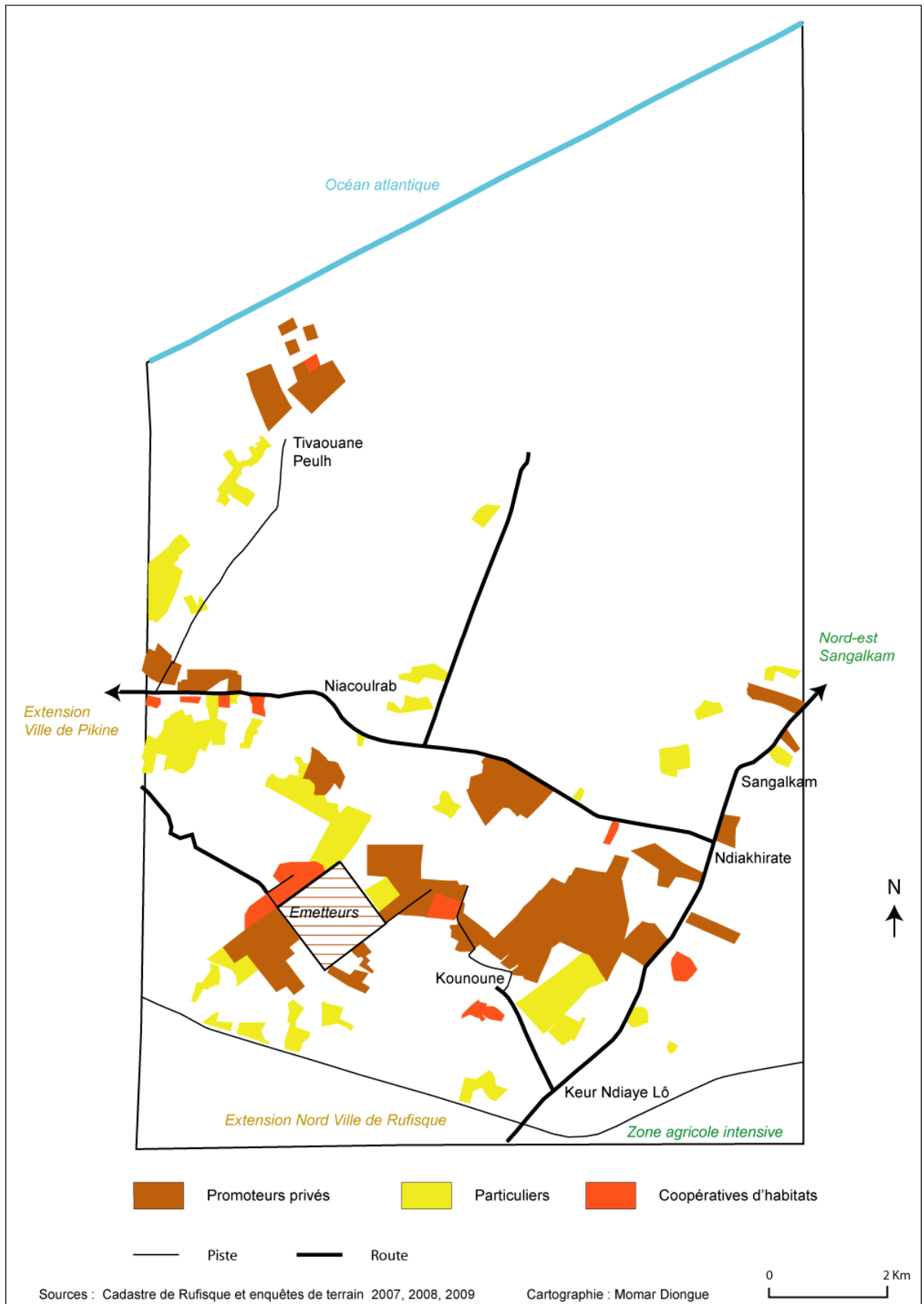
l'espace témoin de Sangalkam. Elle est reléguée de plus en plus loin du front d'urbanisation. Même les particuliers qui lotissent s'efforcent de plus en plus de se conformer aux procédures officielles de réalisation de ce type d'opération en demandant une autorisation de lotir. Ce qui se répercute sur le prix du foncier. Cette production est à dominante formelle dans le triangle de Sangalkam.

Cette montée en puissance des promoteurs privés va de pair avec celle des collectivités locales. Le Conseil rural de Sangalkam est un acteur de plus en plus présent dans cette configuration. Certes il n'a loti que 102 hectares dans le triangle, mais sur l'ensemble de son territoire, sa production, réalisée entre 2002 et 2008, correspond à 640 hectares. Les lotissements des collectivités locales apparaissent comme une alternative à l'offre étatique et des promoteurs publics et privés, d'une part, et de celle des particuliers, d'autre part. Par rapport à l'offre étatique à travers la ZAC, des promoteurs publics et des promoteurs privés, elle présente l'avantage d'être plus accessible aux ménages modestes. Cependant, ce ne sont pas les ménages modestes surtout résidents qui sont favorisés dans l'accès à cette offre. Par rapport aux lotissements des particuliers, le statut plus sécurisé du foncier de ces lotissements constitue un avantage par rapport aux lotissements réalisés de manière irrégulière. Même pour ceux produits dans le respect des procédures régulières de réalisation d'un lotissement, les opérations des collectivités locales ont l'avantage d'être souvent équipés en premier lieu par ces dernières donc de disposer sur le moyen et le long termes d'équipements collectifs. Ils sont de ce fait une opportunité pour la population locale et les ménages à revenus modestes ayant accès à cette offre.

L'État s'affiche de plus en plus grâce à la mise en place d'un nouvel outil d'intervention, la ZAC (carte 26). Toutefois, les modalités de mise en place de la ZAC, partenariat public-privé, témoignent du rôle croissant de la sphère privée dans la production de l'espace urbain au Sénégal. Les promoteurs publics accompagnent l'État dans la promotion de l'habitat social.

Enfin, les coopératives d'habitat occupent la dernière place en termes de production quoique encouragée par l'État. Elles sont les plus importantes en termes de nombre, mais leur production porte sur des unités de production foncière qui dépassent rarement les 10 hectares. Ce qui explique leur rang dans la production foncière de cette configuration d'acteurs. Ce n'est donc pas sur ces initiatives qu'il faut compter pour résoudre les problèmes du logement dans l'agglomération dakaroise. Elles sont plus efficaces quant il s'agit simplement d'acquisition foncière et immobilière auprès des promoteurs privés.

Carte n°25 : Production foncière et immobilière résidentielle privée à Sangalkam en 2009



Carte n°26 : Production foncière et immobilière publique résidentielle à Sangalkam en 2009



Diarniadio, Sangalkam et Yene ne sont pas soumis à une même intensité du processus de diffusion de la production foncière et immobilière résidentielle au cours de la première décennie du 21^{ème} siècle. La configuration d'acteurs résidentiels à Sangalkam témoigne de la dynamique de sa production foncière résidentielle et pose également des interrogatives

relatives à l'articulation des logiques et des pratiques de ces acteurs dans la gestion de l'évolution de cet espace. Ce qui renvoie à la question de la régulation de cette production foncière résidentielle d'autant plus que les logiques d'intervention de ces acteurs se situent dans des temporalités différentes. Quant aux acteurs économiques, Diamniadio présente une configuration plus diversifiée.

2. Les configurations d'acteurs économiques plus ou moins diversifiées dans l'espace

Dans l'espace autour du carrefour de Diamniadio, la configuration d'acteurs dominante s'articule autour de l'économie. Les entrepreneurs et leurs organisations, les partenaires financiers locaux, l'État à travers ses agences et ses services centraux et les autorités locales (la municipalité et les délégués de quartier) s'impliquent à des degrés divers dans cette économie. L'État compte tenu de la position géoéconomique de Diamniadio, domine cette configuration puisque l'essentiel des initiatives entreprises au niveau local s'articule autour de ses interventions. Diamniadio étant érigé en un territoire de projet, l'État a un droit de regard sur toutes les nouvelles implantations économiques d'une certaine importance autour de ce carrefour. L'État a réussi à imposer un référentiel autour de la fonction productive à Diamniadio. Les dynamiques territoriales à Diamniadio s'articulent autour de l'économie.

Dans l'axe de Yene, c'est autour des activités touristiques et de loisirs qu'émerge une configuration d'acteurs. C'est à ce niveau que s'organise une dynamique économique où la collectivité locale, les entrepreneurs et la population à travers ses structures associatives, s'impliquent, se positionnent les uns par rapport aux autres. C'est la configuration d'acteurs dominante à Yene. Les entrepreneurs sont les acteurs dominants puisque la configuration s'organise autour d'eux. Le discours autour d'un tourisme à contre courant du modèle de la Petite Côte émane deux. Les autres acteurs l'ont approprié à leur tour. C'est devenu un référentiel commun aux acteurs du tourisme à Yene. Les configurations d'acteurs économiques sont variables d'un territoire à l'autre. Dans le triangle de Sangalkam, la configuration d'acteurs est moins diversifiée qu'à Yene et à Diamniadio. Elle se limite principalement aux entrepreneurs économiques, leurs regroupements et la collectivité locale. C'est à Diamniadio et à Yene, où l'on observe une configuration d'acteurs qui dépasse le cadre de l'entrepreneuriat. Par contre à Diamniadio, les relations entre les acteurs de l'économie non agricole posent de nombreux problèmes que nous verrons dans la troisième partie. Ces configurations d'acteurs présentes à Sangalkam, à Diamniadio et à Yene sont productrices d'une évolution spatiale périurbaine où de nouveaux mécanismes se mêlent à ceux existants.

B. Une évolution spatiale d'un type nouveau : des mécanismes en recomposition

L'analyse des usages non agricoles et des configurations d'acteurs à l'origine de ces activités sont révélatrices d'une évolution spatiale d'un type nouveau. Celle-ci résulte de dynamiques de concurrences entre des usages et des acteurs aux logiques multiples. De nouveaux mécanismes de production de l'espace périurbain émergent avec ces nouvelles configurations d'acteurs. Cependant, ils n'ont pas complètement annihilé ceux existants. Il est plutôt question d'une recomposition entre les anciens et les nouveaux mécanismes en fonction des contextes locaux périurbains. L'État, les promoteurs privés et les collectivités locales sont au centre de ces nouveaux mécanismes de production de l'espace périurbain.

1. Une évolution spatiale d'un type nouveau

Une évolution spatiale d'un type nouveau se met en place dans cette génération de périurbanisation à l'Est de la région dakaroise. Cette évolution spatiale repose sur trois dynamiques : d'abord une prédominance des usages non agricoles, ensuite un étalement urbain entre processus de métropolisation et polycentrisme pour générer de nouvelles configurations spatiales spécialisées.

1.1 Des usages non agricoles dominants

L'évolution des usages se fait au profit des activités non agricoles. Cette dynamique d'évolution spatiale s'observe aussi bien à Diamniadio, à Yene qu'à Sangalkam. Une périurbanisation marquée par le développement d'activités non agricoles autour des fonctions résidentielles, productives et touristiques s'installe progressivement au détriment des investissements agricoles. Il s'agit d'une évolution spatiale quasi irréversible, mais tout sauf homogène dans la mesure où les objets, les échelles et l'intensité des stratégies de production foncière à l'origine de ce processus, sont fonctions des contextes locaux périurbains qui eux-mêmes dépendent pour une large part de celui métropolitain, voire global, et des opportunités qu'ils offrent aux acteurs impliqués dans cette dynamique. Ce qui fait que des semi-retournements de situations peuvent être observés çà et là faisant que le processus est loin d'être linéaire. Au cours de la première décennie de ce siècle, le déploiement spatial des usages non agricoles est intense à Sangalkam alors qu'il est en ralenti à Diamniadio et en vitesse de croisière à Yene. Ces différences d'intensité de diffusion des activités non agricoles reflètent une dynamique de périurbanisation différenciée à l'échelle du périurbain dakarois tant du point de vue des usages que de son ampleur.

Ainsi, de 1988 à 2008, les zones urbaines ont connu une évolution de 25 %, ce qui correspond à un taux d'urbanisation annuel supérieur à 1 % de la région administrative dakaroise. Les zones résidentielles sont passées de 81.58 km² en 1988 à 102.4 km² en 2008 soit une hausse de 25.1 %. Les zones urbaines non résidentielles ont connu une plus forte hausse, +27.3 %. De 29.91 km² en 1988, elles occupent 38.07 km² en 2008. Durant cette période, les emprises des unités de transport ont par contre enregistré une très faible progression, +2.2 % c'est-à-dire de 15.17 à 15.49 km². Cette dynamique d'expansion spatiale de l'agglomération dakaroise va de pair avec le recul des zones urbaines vertes et des zones non construites situées à l'intérieur de celle-ci. Ce recul est de -25.29 km² soit de 73.16 à 47.87 km². Les zones agricoles et autres terrains non urbains ont enregistré une régression de -6.09 km². Cependant, ce recul des zones agricoles est plus important si l'on considère les lotissements résidentiels réalisés au cours de la première décennie à Sangalkam, à Yene et à Diamniadio et dont la plupart n'a pas encore fait l'objet de constructions de logements. Les zones d'eau et les périmètres de forêts ont légèrement gagné en superficie, +1.49 km² pour les premières et +0.1% pour les seconds.

Tableau 6 : Changement de l'occupation du sol de 1988 à 2008 dans la presqu'île du Cap-Vert

Classes thématiques	Aire en km ²		Variation en km ²	Variation en %
	1988	2008	1988 - 2008	1988 - 2008
Zones résidentielles	81.58	102.04	+20.46	+25.1
Zones urbaines non résidentielles	29.91	38.07	+8.16	+27.3
Unités de transports	15.17	15.49	+0.32	+2.2
Zones urbaines vertes et autres zones urbaines non construites	73.16	47.87	-25.29	-34.6
Forêts	15.98	15.99	+0.1	+0.1
Eau	4.88	6.37	+1.49	+30.6
Zones agricoles et autres terrains non urbaines	362.22	356.13	-6.09	-1.7

Source : GéoVille Group Innsbruck, Autriche pour la Banque mondiale, mars 2009

1.2. Une métropolisation polycentrique

L'évolution du périurbain dakarois ne s'inscrit pas dans un processus homogène. Une métropolisation axé sur une dynamique polycentrique se met en place. Il n'est plus question d'une seule dynamique de déversement urbain, notamment d'un surplus démographique de l'agglomération dakaroise, mais d'un processus de reconfiguration d'un système urbain régional inscrit dans une métropolisation polycentrique. Les grands projets étatiques – autoroute Dakar-Thiès, projet de ville de Diamniadio, aéroport Blaise Diagne de Ndiass, ZESI, port minéralier de Bargny, Université du Futur Africain, les projets autour du lac rose – sont les vecteurs de cette nouvelle dynamique d'évolution spatiale périurbaine autour de trois fonctions dominantes ; productive, résidentielle et touristique. À travers ces fonctions, il y a une volonté exprimée de faire émerger deux pôles dans le périurbain dakarois. Ce qui constituerait une rupture dans l'étalement urbain dakarois. L'orientation résidentielle à Sangalkam, une dynamique naturelle tout sauf originale parce qu'inscrite dans une continuité spatiale de l'agglomération dakaroise, et le blocage de cette fonction à Diamniadio au profit d'un pôle économique, vont dans le sens d'une périurbanisation inscrite dans un schéma polycentrique inconnu jusqu'ici dans l'étalement urbain dakarois. La fonction résidentielle a souvent pris le dessus sur les autres. Le développement de Pikine l'illustre parfaitement. Un pôle résidentiel a émergé à Pikine à la place d'un véritable pôle urbain doté de fonctions économiques tel que préconisé par la planification spatiale.

Cette métropolisation dakaroise à l'œuvre dans ce nouveau millénaire s'inscrit sur une dynamique spatiale plus forte par rapport à la décennie 1990. Ceci ressort bien dans l'évolution du taux de développement urbain dakarois qui s'opère de plus en plus dans la zone rurale, à l'Est de la presqu'île qui correspond pour nous au périurbain et la zone périurbaine à la périphérie urbaine, c'est-à-dire les nouvelles extensions de Pikine. Un processus de densification du tissu urbain existant et d'étalement urbain s'observe dans l'urbanisation de la presqu'île du Cap-Vert. Le périurbain dakarois enregistre les plus forts taux de développement urbain dans ce nouveau contexte de périurbanisation par rapport à la périphérie urbaine de Pikine et la zone urbaine.

Tableau 7 : Évolution du taux de développement urbain dans la presqu'île du Cap-Vert de 1988 à 2008

	1988 - 1999	1999 - 2008
Zone urbaine	+10 %	+9 %
Zone périurbaine (ou périphérie urbaine)	+10.4 %	+12.2 %
Zone rurale (ou périurbaine)	12.4 %	+ 14.3 %

Source : GéoVille Group Innsbruck, Autriche pour la Banque mondiale, mars 2009

La spécialisation du périurbain dakarois est à ce titre révélatrice de l'émergence de nouvelles configurations spatiales dont les articulations dépendent de l'inscription de ces dernières dans l'axe Ouest-Est de développement de la capitale ou Nord-Sud, de la Grande côte vers la Petite Côte.

1.3. La spécialisation périurbaine : un révélateur de nouvelles configurations spatiales

Le processus de spécialisation en cours correspond à de nouvelles configurations spatiales révélatrices de son évolution. Le périurbain dakarois est inscrit dans un processus de différenciation sociospatiale. Axes résidentiels, industriels, touristiques et agricoles se juxtaposent du Nord au Sud, de la Grande Côte à la Petite Côte. Les différenciations spatiales se manifestent tant à l'échelle du périurbain dakarois qu'à l'intérieur de ces axes. Ces nouvelles configurations spatiales s'articulent à l'échelle de l'axe Ouest-Est de développement de la capitale. Cependant, qu'en est-il des articulations à l'échelle du périurbain dakarois ? Nous y répondrons à la troisième partie. L'évolution spatiale du périurbain dakarois se caractérise par la cohabitation de mécanismes nouveaux avec ceux antérieurs à ce contexte de périurbanisation. Il s'agit plutôt d'une recombinaison des mécanismes.

2. Des mécanismes de production de l'espace périurbain en mutation

Les mécanismes de production de l'espace mutent. Le nouveau se mêle à l'ancien pour aboutir à des situations hybrides où le rôle des différents acteurs a évolué de même que leurs jeux. Le mécanisme d'urbanisation spontanée est en recul ou du moins n'est plus dominant.

2.1. Un recul du mécanisme d'urbanisation spontanée

Le mécanisme d'urbanisation spontanée n'est plus le modèle dominant dans cette nouvelle génération de périurbanisation. Celle-ci met de moins en moins l'État face au duo propriétaires coutumiers-citadins dans la transformation de cet espace. Ce mécanisme de production de l'espace a fait son heure. Ce n'est que dans l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw où ce mécanisme est encore dominant. Et dans cette partie du périurbain dakarois, il n'est pas porté par des populations refoulées à la périphérie en quête d'un ancrage spatial en dehors de la ville. Il s'inscrit dans une logique élitiste d'appropriation foncière. Ce sont les couches sociales les plus aisées qui développent ce mécanisme d'urbanisation spontanée à Yene dans une stratégie de réservation de l'espace, de retranchement à des fins de villégiature. Ce qui se traduit par l'apparition de petites propriétés privées. Ce n'est donc pas une perpétuation du mécanisme de dualité spatiale entre le régulier et l'irrégulier puisque ceux qui le portent parviennent à transformer ces terrains appropriés de manière spontanée en de petites propriétés privées supports d'importants investissements immobiliers. De plus, c'est la

collectivité locale qui s'est substituée à l'État à Yene.

Aujourd'hui le mécanisme dominant s'articule autour du triptyque État-collectivité locale-promoteur privé. Maintenant, c'est la collectivité locale qui fait face à l'État et aux particuliers. Ce mécanisme repose sur une course à la transformation de l'espace surtout entre l'État et les collectivités locales et la marchandisation foncière quasi généralisée.

2.2: Des mécanismes en recomposition

Les collectivités locales du périurbain dakarois sont dans une course à la transformation de l'espace contre l'État et les particuliers. Face à l'État, elles courent le risque d'être reléguées au second plan et de perdre ainsi le contrôle de la gestion foncière, leur capital de base pour gérer les localités et les populations périurbaines, entretenir le clientélisme et favoriser l'accroissement des ressources financières locales. C'est à cause de ces enjeux autour de la ressource foncière qu'elles voient l'État d'un mauvais œil dans ses prétentions à intervenir sur leur territoire. C'est encore plus problématique lorsque celui-ci confisque presque tout le pouvoir gestionnaire sur le foncier. Quant aux particuliers, les collectivités locales, à défaut de pouvoir confisquer leur pouvoir de lotir, de réguler leurs pratiques, de les maîtriser, adoptent une stratégie qui consiste à les persuader en instaurant un partenariat avec eux pour lotir à leur place moyennant un partage des parcelles, d'une part, à engager une course poursuite contre eux pour restreindre leur périmètre d'intervention au profit de l'intérêt général, d'autre part. C'est dans cette logique que s'inscrivent leurs lotissements administratifs. La communauté rurale de Yene mène ce combat contre les particuliers lotisseurs tandis que les collectivités locales de Diamniadio et de Sangalkam disputent la transformation de l'espace avec l'État.

Les collectivités locales face à l'État : une course à la transformation de l'espace

L'évolution du périurbain dakarois prend l'allure d'une course poursuite à la transformation de l'espace entre les collectivités locales et l'État, d'une part, et entre ces dernières et les particuliers d'autre part. Le cas du Conseil rural de Sangalkam l'illustre.

- Le Conseil rural de Sangalkam : anticiper par des lotissements pour défier l'État

Le Conseil rural de Sangalkam est dans une course contre l'État pour la transformation de son terroir. Sa stratégie consiste « à anticiper l'expropriation de la zone par l'État », c'est-à-dire « éviter que l'État exproprie les terrains au détriment de la population¹⁸⁷ ». De plus « des privés exploitent le canal de l'État pour développer leur projet ». Tels sont les motifs avancés pour justifier cette course poursuite à la transformation de l'espace à Sangalkam.

En effet, l'État alloue des terrains à des promoteurs privés sur le domaine national sous couvert de l'habitat social. Sur le domaine national, dans la zone de Tivaouane Peulh, il a attribué 118 hectares au promoteur privé Namora, 108 hectares à la SOCABEG, 51 hectares – TF n°3629/ - à la SCI Groupe Nabi, 150 hectares à la SNHLM à cela s'ajoute les 156 hectares pour le relogement des déguerpis du deuxième tronçon de l'autoroute Dakar-Diamniadio. À défaut de pouvoir rappeler l'État son rôle de gestionnaire du domaine national, le Conseil rural a décidé d'anticiper, de prendre les devants de l'État pour lotir. L'extension du lotissement de Kounoune dans le périmètre de la ZAC s'inscrit dans cette stratégie. Le lancement de lotissements - 42 hectares pour Kounoune II, 50 hectares à Tivaouane Peulh, 80 hectares à Niague pour ne citer que ceux-là - s'inscrit dans cette dynamique. Là où il soupçonne une intervention étatique, le Conseil rural essaie de prendre les devants pour lotir. Un choix que le PCR justifie par ces propos :

¹⁸⁷ Propos de l'Assistant Communautaire de Sangalkam.

« L'État a donné des centaines et des centaines d'hectares à Tivaouane Peulh. Or, si nous attribuons 50 hectares à Tivaouane Peulh, l'État nous pose des problèmes. Dans la zone de Dene, la Délégation Spéciale a attribué des centaines d'hectares à des coopératives d'habitat¹⁸⁸. Nous allons revoir ça. Nous ne sommes pas contre les projets de l'État. Nous voulons juste être associés. Nous allons faire de telle sorte que nos villages soient étendus. C'est notre responsabilité vis-à-vis de la population de Sangalkam. Nous allons faire une justice sociale locale. Là où nous avons la possibilité d'étendre nos villages, nous le ferons. C'est à nous d'organiser le développement résidentiel dans notre collectivité locale. Nous nous préparons pour ne pas subir les décisions étatiques ».

La riposte de l'État face à cette stratégie du Conseil rural consiste à bloquer ses lotissements. Les lotissements d'extensions des villages de Niague et de Tivaouane Peulh du Conseil rural sont bloqués par les services techniques départementaux de l'État. Entre ce dernier et le Conseil rural de Sangalkam, il est question d'une course poursuite à la transformation de l'espace. Le foncier à Sangalkam constitue l'un des enjeux de la dissolution du Conseil rural élu en mars 2002. Les affectations « abusives »¹⁸⁹ de la récente Délégation Spéciale en témoignent. Pour exister dans cette production foncière résidentielle, le Conseil rural de Sangalkam défie l'État, anticipe ses opérations pour le prendre au dépourvu quitte à brandir l'intérêt de la population locale. Quant à la commune de Diamniadio, pour exister elle est contrainte de se positionner en alliance avec l'État qui ne lui laisse guère d'autre choix, la contrepartie étant un transfert de ses lotissements hors du périmètre d'intervention étatique.

- Diamniadio, une alliance sous contrainte pour transférer ses lotissements

La commune de Diamniadio est dans une position inconfortable pour assumer ses prérogatives en matière de gestion foncière. En choisissant Diamniadio comme un territoire d'accueil d'un projet de ville, le pouvoir central a de fait confisqué la gestion foncière. La commune n'a d'autres choix que de s'aligner sur la volonté étatique. C'est ainsi qu'elle a pu, grâce à cette alliance, transférer ses lotissements hors du territoire de projet étatique. La commune s'efforce d'exister comme elle peut dans la gestion foncière à la périphérie communale en essayant de prendre les devants sur les particuliers plus tentés par les lotissements et par l'aliénation des terres du domaine national.

Dans ce face à face entre le pouvoir central et celui local chacun essaie de disqualifier l'autre. Les collectivités locales reprochent à l'État d'agir pour l'intérêt d'acteurs privés et des citoyens en oubliant la population locale, de vouloir s'arroger de leurs prérogatives en matière de gestion foncière. L'État récuse le système de gestion nébuleux du foncier en général et des lotissements en particulier par les collectivités locales. L'incapacité de ces dernières à équiper leurs lotissements et à entreprendre des initiatives novatrices dans ce sens (Piermay, 2007) conforte l'État dans sa position. Ce que l'État remet en question chez les collectivités locales périurbaines, c'est le mode de gestion de ces institutions où tout se résume au foncier, à la réalisation de lotissements. Dans cette transformation résidentielle du foncier périurbain, les collectivités locales sont aussi dans un rapport de force avec les particuliers.

Les collectivités locales face aux particuliers

Les collectivités locales sont attentives aux initiatives des particuliers. Elles se livrent aussi à une course aux lotissements contre ces derniers. C'est surtout le cas à Yene.

¹⁸⁸ Dans le PV n°003/CRS DSS/08 du 10/11/2008, la Délégation Spéciale a attribué 103 hectares à la coopérative d'habitat La Samaritaine à Deny Biram Ndao Nord. Ces attributions peuvent parfois prendre la forme d'une vente déguisée de terrains du Domaine National. Trois autres coopératives d'habitat ont bénéficié d'une attribution de terrains d'habitation dans les affectations qui figurent dans ce PV.

¹⁸⁹ Propos de l'adjoint du commandant de la brigade de gendarmerie de Sangalkam.

- Yene : une course poursuite contre les particuliers

La communauté rurale de Yene est dépassée par la prolifération de lotissements de particuliers. Pour se positionner dans cette transformation effrénée de son terroir en résidences secondaires, le Conseil rural n'a d'autres choix que de se lancer dans la course aux lotissements. Dans les localités où il dispose encore d'une marge de manœuvre plus importante, il anticipe en affectant de vastes périmètres d'extension des villages dont une partie est lotie sur le coup et l'autre prévue pour une extension future. C'est la stratégie adoptée à Nditakh. Par contre dans une localité comme Toubab Dialaw où la pression foncière est très forte, l'enchaînement des lotissements est la seule alternative que lui laissent les particuliers à défaut de nouer un partenariat sous la forme d'un protocole d'accord avec eux. La stratégie consiste à lotir autant que possible pour permettre à la population d'avoir un accès à la terre dans la mesure où elle est dominée dans les processus d'appropriation foncière résidentielle par des non résidents, plus solvables pour s'accaparer les terres et les mettre en valeur. Peu importe ce que la population locale fera des parcelles résidentielles qui leur sont affectées dans les lotissements du Conseil rural. Ce n'est pas pour rien que Toubab Dialaw est doté d'un lotissement par le Conseil rural presque tous les cinq ans depuis le début de la décennie 1990 puisque c'est là où la pression foncière est plus forte. Cette attitude du Conseil rural de Yene s'apparente à une course contre l'accaparement du foncier par les allochtones au profit des résidents.

Le Conseil rural de Sangalkam cherche également à prendre le dessus sur les particuliers lotisseurs. Dans le triangle, il n'a pas eu une marge de manœuvre assez importante à cause de la prédominance des titres fonciers privés. Il s'est contenté de rallier la population locale à sa cause. Par contre, dans les terroirs de Dene, en plus de défier l'État, le Conseil rural de Sangalkam cherche à prendre les devants sur les villageois lotisseurs. Ces derniers sont de plus en plus tentés face à la forte pression foncière citadine dans cette zone autour du lac rose. Le Conseil rural s'incruste dans cette dynamique en créant des lotissements sans rapport avec la taille des localités en question, voire dans des secteurs non habités. C'est le cas à Deny Guedji nord.

Cette course à la transformation de l'espace s'inscrit dans un mouvement de marchandisation généralisé du foncier périurbain où le promoteur privé apparaît à la fois comme un partenaire stratégique, mais aussi comme un des acteurs majeurs.

2.3. Une marchandisation foncière sans précédent : le promoteur privé au centre du dispositif

La marchandisation du foncier est devenue systématique dans le déploiement spatial des usages non agricoles. Les promoteurs privés sont les acteurs dominants de ce système. Cette économie foncière périurbaine est principalement localisée dans l'agglomération dakaroise. L'essentiel des transactions foncières n'a pas lieu dans le périurbain dakarois. Ce marché est externalisé et dominé par les acteurs du « dehors ».

Derrière les promoteurs privés et les particuliers lotisseurs se cachent d'anciens propriétaires terriens ou des héritiers qui ont valorisé des terres acquises à des fins agricoles depuis l'avènement de la loi sur le domaine national, voire avant. Les vergers de Sangalkam se transforment en cités résidentielles. Cette évolution spatiale est orchestrée à partir de la capitale où résident les principaux lotisseurs et acquéreurs. La main mise citadine sur le foncier du périurbain dakarois est toujours d'actualité. Ce mécanisme s'est plutôt amplifié d'autant plus que l'État le soutient en affectant des terrains à des promoteurs privés. Ce n'est qu'au niveau du lotissement des collectivités locales que l'on retrouve les acteurs du

périurbain et timidement chez les particuliers. Le promoteur privé est devenu non seulement un acteur dominant mais un partenaire stratégique pour l'État, les collectivités locales et les coopératives d'habitat.

- Le promoteur privé : un partenaire stratégique

Le promoteur privé est au centre de la production foncière résidentielle périurbaine non pas seulement en tant qu'acteur majeur de cette production, mais aussi comme partenaire stratégique pour l'État, les collectivités locales et les coopératives d'habitat.

Le promoteur privé est le partenaire stratégique que chacun veut avoir à ses côtés, un allié potentiel, mais tout sauf un arbitre et un régulateur dans la mesure il joue de cette instrumentalisation que l'État et les collectivités locales veulent faire de lui pour mieux exploiter les opportunités que ces deux acteurs lui offrent.

L'État, pour réaliser ses projets, fait appel aux promoteurs privés. Son programme de 2000 logements sociaux - plan Jaxaay - situés dans la communauté rurale de Sangalkam, est réalisé grâce à un partenariat avec les promoteurs privés. Sous le couvert de l'habitat social, l'État cède des terrains sur le domaine national à des promoteurs privés. Ces derniers exploitent très bien cette possibilité. Ils sont dans une stratégie active de quête de terrains sur le domaine national censé accueillir un programme immobilier à Sangalkam. C'est partant de cette information, qu'ils vont activer leurs réseaux pour que l'État leur cède l'emplacement qu'ils ont situé moyennant une offre de logements similaire à celle des promoteurs privés avec qui ils partagent la même zone. Ces affectations de terrains du domaine national à des promoteurs privés, l'État le justifie sous le vocable de programme d'appui au plan Jaxaay alors que la clientèle de Namora est principalement constituée de coopératives d'habitat et non des victimes des inondations de la banlieue de Dakar. L'État ou le Président de la République est plus intéressé par l'effet médiatique de ce type de programme que son caractère social. L'inauguration du programme du promoteur privé Namora par le Président de la République révèle une stratégie d'appropriation de ces réalisations privées par le pouvoir central¹⁹⁰.

C'est sur la base de partenariats avec des promoteurs privés que l'État compte réaliser l'essentiel de sa politique de logements sociaux comme en témoigne ces attributions foncières gracieuses à des promoteurs privés pour une offre qui ne s'adresse pas aux couches sociales modestes. Á Sangalkam, terroir voué à l'urbanisation, les promoteurs privés préfèrent d'ailleurs corrompre l'État au lieu de s'adresser à la collectivité locale gestionnaire du domaine national puisqu'avec cette dernière l'attribution ne sera pas gratuite.

Entre collectivité locale et promoteurs privés, c'est entre le partenariat et la défiance. Lorsque ces derniers exploitent le canal de l'État pour réaliser des programmes sur le territoire de la collectivité locale, cette dernière désapprouve. Cependant, quand le promoteur privé fait la démarche auprès de la collectivité locale, là s'instaure un partenariat. Cette dernière peut dans ce cas poser ses conditions, négocier la contrepartie de l'affectation du terrain. Ce qu'elle ne peut pas faire si c'est l'État qui décide de mettre à la disposition du promoteur privé le terrain. Le Conseil rural de Yene a donné son accord de principe pour céder 300 hectares à un promoteur privé moyennant la réalisation d'équipements ; une maison communautaire d'une valeur de 300 millions de francs Cfa et d'une case de santé de 25 millions de francs Cfa sans compter les retombées fiscales de l'opération. Il s'agit du projet Yenimmo. Cependant, ce

¹⁹⁰ Pour faire plaisir au Président, ce promoteur a aménagé un salon présidentiel, un jardin public avec le symbole de l'oiseau mythique du Président - Jaxaay -, une case des tout-petits, un autre projet du chef de l'Etat, et un poste de santé financé par la royauté marocaine. Tous ces équipements sont localisés le long d'une seule avenue bien aménagée. L'inauguration par le Chef de l'Etat oblige.

programme risque de ne plus voir le jour à cause de la ZESI. Quand le promoteur privé réalise son propre programme sans l'intermédiaire de la collectivité locale ou de l'État sur un titre foncier privé non étatique, il est bien accueilli d'autant plus que c'est une opportunité sur le plan fiscal.

Le promoteur privé n'hésite pas également à négocier avec la population pour disposer d'un terrain pour son programme. Les promesses du PDG de la SAGEF Sa, Maguate Diop, à la Population de Kounoune, des équipements contre le bradage du foncier, l'illustre. Les Kounounois lui ont cédé 9.8 hectares sur le domaine national à un prix modique - 6 millions de francs Cfa - contre la promesse jusqu'ici non tenue d'un marché, d'une école et d'un dispensaire.

Les coopératives d'habitat considèrent le promoteur privé comme un prestataire de services. C'est l'un de leur partenaire principal dans la réalisation de projets de logements. Le promoteur privé peut jouer ce rôle auprès de la population locale comme en témoigne l'agent immobilier de Keur Ndiaye Lô qui gère le foncier des villageois moyennant le paiement des prestations et un accès plus facile au foncier pour ses lotissements.

Le promoteur privé est au centre du dispositif de production foncière et immobilière du périurbain dakarois. Il est convoité par ces différents acteurs sans qu'aucun parmi eux n'ait une réelle prise sur lui si ce n'est le partenaire financier de son programme. Les modalités dans lesquelles se déploient dans le triangle de Sangalkam, les programmes des promoteurs privés le témoignent. Ces derniers sont tantôt concentrés tantôt éclatés dans l'espace. La production foncière résidentielle privée telle qu'elle se développe à Sangalkam soulève la question des relations entre promoteurs privés et territoire. Comment articuler les logiques d'actions temporaires des promoteurs privés, le temps d'un projet, et celles d'acteurs permanents, la collectivité locale gestionnaire de son territoire ? Comment se préoccuper de l'environnement dans lequel se situe son programme sans sacrifier la rentabilité économique du projet ? Comment intégrer réalité du marché et celle du territoire ? C'est en un mot se poser la question de la régulation de l'activité de promotion foncière privée dans un territoire périurbain.

Les particuliers se positionnent en fonction des opportunités et des contextes. Les coopératives d'habitat, le promoteur privé et parfois la collectivité locale peuvent être des partenaires selon le contexte. C'est dans cette multiplicité d'acteurs où les jeux sont plus ouverts, les possibilités plus nombreuses, les alliances et les défiances sont fonction des contextes locaux périurbains que réside la nouveauté dans les mécanismes de production de l'espace. Cette montée en puissance du promoteur privé, l'émergence d'un pouvoir local gestionnaire du foncier et le repositionnement de l'État ont recomposé les mécanismes de production de l'espace périurbain dakarois. C'est l'État qui a reconfiguré le système d'acteurs et les mécanismes de cette transformation du périurbain dakarois par le biais de ses projets et des choix de leur localisation, et par l'encouragement des initiatives privées. Les collectivités locales n'ont fait que s'adapter à cette situation pour au mieux prendre l'État au dépourvu ou à défaut s'aligner.

La course à la transformation de l'espace dans ce nouveau contexte de périurbanisation soulève la question de l'articulation des interventions de ces différents acteurs de la production foncière à usage non agricole dans le périurbain dakarois. De plus le nouveau rôle que l'État tient dans ce processus de périurbanisation pose problème au niveau local dans ce contexte de décentralisation.

- L'État : un rôle en débat ?

Le rôle que l'État veut tenir dans ce contexte de périurbanisation soulève des interrogations. L'action du pouvoir central est de plus en plus ambiguë et incompréhensible au niveau local. Il joue le jeu de la concurrence face aux collectivités locales quand ça l'arrange. C'est le cas lorsque le Conseil rural de Sangalkam lui était favorable et qu'il l'avait choisi comme territoire pilote lors des grappes de convergences¹⁹¹. De même que l'État se positionne comme complice en favorisant les promoteurs privés et certains groupes sociaux. Il est apparu comme un fossoyeur de la règle dans sa tentative d'expropriation de la population de Kounoune Ngalam sur la base d'un décret dont le périmètre d'application se situe hors du département de Rufisque pour une ZAC destinée à résoudre le problème de l'intersyndicale des enseignants et des problèmes domaniaux de la ZFI. Il arbore la figure de l'opresseur quant il décide du jour au lendemain de confisquer presque tous les périmètres des collectivités locales de Diamniadio puis de Yène pour ses projets et de destituer la collectivité locale de Sangalkam qui ne lui est plus favorable. C'est dans ce rôle qu'il annule aussi la plateforme de Diamniadio après avoir bloqué le développement de cette localité depuis 2000. Ses modes d'interventions dans le périurbain dakarois posent problèmes sur ces plans.

Les collectivités locales ont du mal à saisir les interventions étatiques. L'État apparaît ainsi comme un faux arbitre d'autant plus que c'est de plus en plus difficile de dialoguer avec lui. Les modes de réalisations de ses ZAC et de ses zones industrielles posent problèmes tant aux collectivités locales qu'aux populations locales. L'État, dans ses interventions, ne fait que brouiller, complexifier la situation dans le périurbain dakarois comme en témoigne sa caution de la municipalité de Diamniadio à lotir hors de son territoire. Les réactions désespérantes de défiance des collectivités locales peuvent être, à ce titre, interprétées comme l'appel à une autre forme de régulation même si elles ont leur part de responsabilité dans ce processus de transformation du périurbain dakarois. Face à cette périurbanisation, leur réaction a consisté à lotir, à lancer une course poursuite à la transformation de l'espace sans se préoccuper des problèmes gestionnaires qui vont s'en suivre en l'absence de volonté réelle et/ou de capacités à influencer sur les autres acteurs pour donner plus de cohérence aux interventions.

¹⁹¹ La première case des Tout-petits est réalisée à Sangalkam de même que la première maison communautaire. C'est valable aussi pour le programme maïs, un véritable échec. Le PNIR, programme national d'infrastructure rurale, et l'AFDS, l'agence du fonds du développement social intervenaient aussi à Sangalkam. Ce qui n'empêchait pas au Conseil rural de réaliser ses programmes d'équipements et ses lotissements sans difficultés.

CONCLUSION

La diffusion spatiale des usages non agricoles repose sur une dynamique de spécialisation encouragée par la planification spatiale même si cette dernière souffre de problèmes de cohérence et d'articulation. La spécialisation fonctionnelle au sein du périurbain dakarois est la résultante de logiques multiples d'acteurs, Diamniadio, Yene et Sangalkam n'étant pas soumis à la même intensité de développement des usages économiques et résidentiels.

L'évolution spatiale du périurbain dakarois est ainsi d'un type nouveau résultant de dynamiques concurrentielles et conflictuelles entre des usages et des logiques d'acteurs. L'articulation des usages et des logiques constitue un problème jusqu'ici non résolu d'autant plus les mécanismes porteurs de cette évolution sont recomposés en permanence. Cette recomposition repose sur l'émergence d'éléments nouveaux autour du triptyque État-promoteur privé-collectivité locale. Le mécanisme d'urbanisation « spontanée » axé sur les dualités, notamment d'acteurs, l'État face aux propriétaires coutumiers-citadins, a fait son temps, et recule. Les collectivités locales, plus proches des particuliers, notamment les propriétaires coutumiers, négocient avec ces derniers pour lotir à leur place ou leur faciliter l'opération moyennant des contreparties. Les pouvoirs publics locaux privilégient ainsi l'adaptation locale de leurs pratiques dans la gestion foncière au lieu de brandir l'argument juridique et autoritaire des principes de la loi sur le domaine national face aux particuliers et propriétaires coutumiers. Le promoteur privé apparaît de plus en plus comme l'acteur clé du système tant par son poids dans la dynamique de production foncière et immobilière résidentielle qu'en tant que partenaire stratégique que chacun veut avoir de son côté, l'État, les collectivités locales et les coopératives d'habitat. L'enjeu étant pour l'État d'avoir un acteur qui produit la ville désirée, normée et équipée qu'il n'est plus en mesure de faire même si cette ville est de plus en plus inaccessible aux catégories populaires de loin majoritaires. Pour les collectivités locales, il s'agit d'accroître les ressources fiscales et de négocier la contrepartie de l'affectation du domaine national. Enfin, pour les coopératives d'habitat, le promoteur privé est le prestataire de service idéal, une voie plus sécurisée pour disposer d'un patrimoine immobilier. Le promoteur privé est ainsi un allié potentiel, lequel est tout sauf un arbitre et un régulateur dans la mesure où il joue de cette instrumentalisation que l'État et la collectivité locale veulent faire de lui pour mieux exploiter les opportunités qu'ils lui offrent. Il s'agit d'une production foncière de plus en plus régulière dans la mesure où le lotissement est de plus en plus précédé de l'obtention d'une autorisation de lotir. La production foncière est donc de moins en moins spontanée et irrégulière. Cependant, la course à la transformation de l'espace et la marchandisation foncière quasi généralisée caractérise le mécanisme hybride dominant.

CONCLUSION PARTIE II :

Une évolution spatiale par la spécialisation fonctionnelle aux logiques plurielles et au mécanisme hybride dominé par le triptyque État-promoteur privé-collectivité locale

La diffusion spatiale des activités non agricoles est influencée par les contextes locaux périurbain, leur positionnement par rapport à l'étalement urbain et les valeurs que les acteurs y ont projetées et/ou investies. Le processus se déploie ainsi de manière différenciée dans l'espace. Cette inégale intensité de diffusion des activités non agricoles apparaît tant dans les usages économiques que dans la production foncière et immobilière.

Dans les usages économiques, les effets géographiques d'enclavement, de déversement urbain, de proximité familiale, d'opportunité économique, de réseaux socioéconomiques participent au déploiement spatial différencié. Plus que la proximité avec l'agglomération dakaroise, c'est le potentiel des localités périurbaines en termes de ressources et de capacité à favoriser le fonctionnement des unités économiques qui dynamisent les nouvelles localisations. L'économie locale de Diamniadio est de loin la plus dynamique. Sa position de carrefour y a favorisé la concentration de la presque totalité des unités industrielles. Cette économie répond plus à une demande extérieure qui joue sur la localisation entre le marché dakarois et celui de l'intérieur du pays que locale, alors que l'économie non agricole de Sangalkam, moins dynamique, est exclusivement orientée vers la demande locale. Enfin, Yene est dans l'entre deux, avec, d'une part, une économie tournée vers les besoins de la population locale en tant que réponse aux contraintes de l'éloignement de ce territoire et, d'autre part, une économie touristique pour une clientèle constituée principalement de nationaux.

En matière de localisation, les enquêtes ont révélé l'existence d'évolutions propres aux secteurs d'activités, avec une faible durée de maintien des unités, notamment commerciales et de certains services. Ceci est lié aux pratiques de survie, d'anticipation, de prospection et de promotion des localités développées par les entrepreneurs selon leur parcours entrepreneurial, leur trajectoire socioprofessionnelle, leur ancrage social dans le périurbain et leurs représentations.

Pour ce qui est des usages résidentiels, leur développement a été beaucoup plus marqué à Sangalkam à la dynamique accélérée alors qu'elle a ralenti à Diamniadio et qu'elle est régulière à Yene. De l'étalement côtier, la dynamique résidentielle de Yene s'oriente vers l'arrière pays avec une tendance à la concentration à Toubab Dialaw. À Diamniadio, la production foncière résidentielle opère un glissement du centre communal vers les quartiers périphériques Nord, Sud et Sud-est. À Sangalkam, elle s'inscrit à la fois dans une continuité du front d'urbanisation et dans un éclatement dans l'espace selon les catégories sociales visées par la production. Selon le statut du foncier, la production des unités résidentielles peut s'inscrire dans le cadre réglementaire d'urbanisme où s'en éloigner en fonction des compromis que les pouvoirs publics locaux sont à même de trouver avec les autres acteurs de la production foncière, notamment les particuliers lotisseurs et/ou propriétaires coutumiers. La variabilité dans l'espace de la taille des unités de production foncière et des unités résidentielles témoigne de stratégies différenciées, surtout entre Yene et le reste du périurbain dakarois. La production foncière résidentielle peut déboucher sur des compromis, des partenariats, des conflits, des concurrences, des dominations, des accaparements privés, des instrumentalisation politiques selon les logiques en vigueur et les stratégies économique, politique, sociale et financière des acteurs. Ces dynamiques sont les résultantes d'une forte pression et spéculation foncières qui imprègne et influence les pratiques de tous les acteurs

tant dans la production des unités résidentielles que dans l'accès à celles-ci.

La dynamique de diffusion spatiale différenciée des usages économiques et résidentiels s'inscrit dans une spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois à toutes les échelles. À l'échelle du périurbain dakarois, la spécialisation caractérise un axe Nord-Sud marqué cependant par l'existence de faibles articulations entre les fonctions dominantes, résidentielle, productive industrielle, agricole intensive et touristique. Les articulations fonctionnelles de la spécialisation du périurbain dakarois sont plutôt situées dans l'axe Ouest-Est, structuré par les principaux axes routiers. Cette spécialisation fonctionnelle est confortée par la planification spatiale même si cette dernière ne parvient cependant pas à favoriser les articulations entre les deux axes.

La spécialisation en cours est le produit d'une multiplicité de logiques d'acteurs qui jouent sur les différentiels de potentialités des espaces et des localités. L'évolution spatiale du périurbain dakarois est le fait d'une pluralité d'acteurs – l'État, les collectivités locales, les particuliers, les entrepreneurs économiques, les promoteurs publics et privés, les coopératives d'habitat et les groupes sociaux – qui s'influencent mutuellement. La cohabitation de ces logiques d'acteurs, a favorisé l'émergence d'un mécanisme hybride d'évolution, dominé par le triptyque État-promoteur privé-collectivité locale. Consacrant la course à la transformation de l'espace périurbain et la marchandisation foncière quasi généralisée, il entretient et est entretenu par un étalement urbain caractérisé par l'émergence de nouvelles configurations spatiales.

Cette multiplicité des logiques d'acteurs et le caractère hybride du mécanisme d'évolution de l'espace périurbain, soulèvent la question de leurs articulations tant à l'échelle du périurbain dakarois que des territoires de la décentralisation. C'est le problème de la régulation de l'évolution sociospatiale du périurbain dakarois, de sa gouvernance et de son développement qui est posé. C'est l'objectif de la troisième partie.

PARTIE III :
ÉVOLUTION SOCIO spatiale PÉRIURBAINE ET TERRITOIRES :
QUELLE(S) ARTICULATION(S) ET GOUVERNANCE(S) ?

L'objectif est de s'interroger sur les relations entre périurbanisation et territorialisation en mettant l'accent sur les articulations entre l'évolution socio-spatiale périurbaine et la dynamique des territoires. Les dynamiques et les dimensions des processus de territorialisation sont fonction des objectifs, des stratégies, des logiques et des ressources des acteurs. Les processus de territorialisation sont porteurs d'actions de régulation de la périurbanisation. Ceci revient à aborder la manière dont les processus de territorialisation influent sur la périurbanisation. En d'autres termes, quels sont les outils et pratiques gestionnaires dans ce domaine ? L'articulation de ces processus de territorialisation et leurs résultantes sur la gouvernance des territoires et de la périurbanisation nous intéresse également de même que les relations entre le triptyque, périurbanisation, territorialisation et développement local. La relation entre développement local et décentralisation est posée (Dubresson et Fauré, 2005 ; Le Bris et Paulais, 2007). La périurbanisation pourrait-elle être considérée comme une ressource territoriale, un facteur dynamisant les territoires de la décentralisation et leur développement local ? Où au contraire est-elle un facteur de complexification, une contrainte pour les territoires de la décentralisation, un obstacle à leur développement local ?

Dans le premier chapitre, l'accent est mis sur les stratégies spatiales et les dimensions des processus de territorialisation. Le second chapitre est consacré aux dynamiques de développement local induites par les processus de territorialisation et de périurbanisation. En quoi participent-ils à l'accentuation des différenciations sociospatiales intra- et interterritoriales ? Ces dernières renvoient à la question de l'hétérogénéité sociospatiale du périurbain dakarais. La gestion de cette hétérogénéité sociospatiale est l'objet du dernier chapitre qui s'interroge sur la régulation locale de la périurbanisation et des changements socioéconomiques et spatiaux qui l'accompagnent. C'est la capacité des territoires à répondre aux enjeux gestionnaires de la périurbanisation qui est posée.

CHAPITRE 7 : TERRITORIALISATION ET PÉRIURBANISATION : STRATÉGIES SPATIALES, LOGIQUES ET DIMENSIONS

L'évolution socio-spatiale périurbaine s'accompagne de l'émergence de processus de territorialisation aux enjeux multiples. Quelles sont les logiques de territorialisation à l'œuvre dans le périurbain dakarois ? Quels sont les stratégies spatiales, les mécanismes et les pratiques qui animent ces processus de territorialisation ? Ces questions s'articulent autour d'un objectif principal, appréhender les dynamiques de gestion du périurbain dakarois, leur échelle de déploiement spatial et les pratiques qui les sous-tendent.

Nous partons du postulat que les processus de territorialisation sont une grille de lecture pertinente pour appréhender la problématique du changement social et politique de la société périurbaine face aux mutations induites par la périurbanisation en tant que stratégies de prise en charge par les acteurs des configurations spatiales émergentes ou existantes. D'où l'intérêt d'accorder une importance particulière aux discours, aux dispositifs, aux outils, aux pratiques gestionnaires des acteurs et à leurs échelles spatiales et temporelles pour enclencher des processus de territorialisation. Ces derniers apparaissent tantôt comme une réaction tantôt comme une modalité de prise en charge de l'évolution socio-spatiale du périurbain dakarois, voire les deux. Quels sont les acteurs de ces processus de territorialisation ?

I. Les territoires : profils, stratégies et dimensions

En partant des configurations d'acteurs, nous avons observé trois profils de territorialisation. Le premier, le fait de groupes sociaux, se construit à partir de localités émergentes ou existantes. Le second découle de l'ingénierie spatiale dans une dynamique de grands projets. Ce profil territorial est le fait du pouvoir étatique par la délégation à une agence de promotion. Le troisième, l'œuvre des pouvoirs publics locaux, est un territoire dont l'espace support est une création institutionnelle. Ces profils territoriaux s'appuient sur des configurations spatiales qui sont fonction des contextes périurbains et des acteurs à l'origine du processus. La dimension et la temporalité de ces configurations territoriales sont fonction de la stratégie spatiale des acteurs à l'origine de celles-ci et des finalités qu'ils l'assignent. Quels sont les stratégies et les facteurs d'enclenchement des processus de territorialisation ? Pour les groupes sociaux, la territorialisation prend la forme d'une réservation d'une portion de l'espace.

A. Les territoires réservés des groupes sociaux ?

Des groupes sociaux développent des processus de territorialisation en fonction de leur ancrage dans le périurbain, des valeurs et des usages qu'ils ont projetés dans cet espace et de leurs préoccupations gestionnaires. Ces territorialisations s'observent à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene. Quelles sont les stratégies qui les animent ? Quels sont les facteurs d'enclenchement des processus de territorialisation ? Ces facteurs d'enclenchement sont-ils des déterminants propres au groupe social et/ou relèvent-ils d'autres facteurs d'autant plus que ces groupes sociaux se forment sur des bases différentes selon les contextes locaux périurbains ? Toutefois, la stratégie territoriale est plutôt similaire parce qu'elle vise, à la fois, à l'intégration socio-spatiale du groupe social dans un cadre englobant et à la construction d'une identité territoriale collective, un vecteur de cohésion sociale et de différenciation aux autres. Cette dialectique entre une volonté d'intégration à une échelle spatiale englobant le territoire du groupe social et d'affirmation d'une identité spatiale propre à celui-ci soulève la question de l'exclusivité territoriale et de l'articulation de ces deux dynamiques.

1. Des stratégies territoriales entre dynamiques d'intégration sociospatiale et d'affirmation identitaire

Les stratégies qui guident les territorialisations des groupes sociaux sont mues par des dynamiques d'intégration sociospatiale intra- et extra périurbaine et d'affirmation d'une identité collective. Ces dynamiques motrices de la territorialisation peuvent être à la fois contradictoires et convergentes. La dimension identitaire peut s'orienter vers une dynamique d'exclusivité territoriale tandis que l'intégration sociospatiale peut viser à dépasser celle-ci au profit de configurations territoriales englobantes présentes à l'échelle du périurbain et/ou de la métropole dakaroise. Tout dépend des outils mobilisés par le groupe social pour mettre en œuvre son processus de territorialisation et des articulations de celui-ci à d'autres processus intra- et/ou extra périurbains.

Cette stratégie d'intégration sociospatiale et d'affirmation d'une identité collective se décline différemment selon les contextes périurbains et l'histoire du groupe social. Á Diamniadio, c'est un groupe social ethnique autochtone qui développe cette stratégie dans un contexte de périurbanisation qui bouleverse la dynamique d'occupation, de fonctionnement et d'organisation de son terroir jusqu'ici en vigueur. La territorialisation n'est, dans ce cas, qu'une tentative de reprise en main par le groupe social de la dynamique de transformation de son terroir. C'est une stratégie politique de repositionnement dans celle-ci sous la forme d'un refus à un projet étatique pour préserver et défendre les intérêts du groupe social quitte à réactiver le registre identitaire. Ce dernier apparaît comme une ressource au service des intérêts du groupe social pour résoudre ses problèmes. Dougar est le terroir de ce groupe social sérère. Á Sangalkam, la dimension identitaire de la stratégie territoriale du groupe social ressort sous une forme différente. Elle apparaît comme une stratégie d'intégration tant dans l'espace métropolitain dakarois que dans le nouvel espace d'ancrage résidentiel du groupe social allochtone formé sur la base de l'appartenance commune à un syndicat et une profession, celle d'enseignants, d'acteurs du monde de l'éducation. Á partir d'une localité résidentielle (Mbaba Guissé) le groupe social territorialise. Enfin, dans l'axe Yene Guedj-Toubab Dialaw, un groupe social allochtone construit son territoire dans une stratégie d'affirmation d'une identité collective par rapport aux autochtones et de gestion de son espace d'ancrage résidentiel périurbain pour son meilleur épanouissement. C'est un quartier touristique, Ndiongop, qui va être le foyer de ce processus de territorialisation. Á Ndiongop et à Mbaba Guissé, l'objectif du groupe social est, d'une part, de faire du lieu d'ancrage résidentiel un environnement social favorable à son épanouissement dans le périurbain dakarois. Il s'agit de passer du projet patrimonial, résidentiel, à un projet de vivre ensemble, à l'espace d'un groupe social pour gérer les relations sociales à l'intérieur de celui-ci, voire au-delà. De favoriser son intégration dans la métropole dakaroise, d'autre part, d'autant plus que cet ancrage résidentiel n'a de sens qu'articulé à cette dernière qui en est le principe générateur compte tenu de sa proximité, de ses mécanismes fonciers, notamment son marché, de ses fonctions et leur déploiement dans l'espace périurbain.

Ces stratégies territoriales des groupes sociaux ressortent bien à travers l'analyse des facteurs d'enclenchement des processus. Ces facteurs ne sont que les instruments mobilisés pour déployer la stratégie et les mécanismes moteurs des processus de territorialisation.

2. Les facteurs d'enclenchement du processus de territorialisation

Les facteurs d'enclenchement du processus de territorialisation reposent sur la combinaison d'une localité, une proximité géographique, et de ressources sociales communes au groupe social. Ces localités ou spatialisations sont tantôt existantes tantôt émergentes par rapport au processus actuelle de périurbanisation. Les ressources sont territorialisantes que grâce à cette

proximité géographique dans un environnement périurbain.

Des localités périurbaines existantes ou émergentes

La distinction entre localités existantes et localités émergentes est liée à leur contemporanéité par rapport à la périurbanisation. Les localités existantes sont antérieures au processus de périurbanisation. Elles ne résultent pas de celui-ci qui cependant les affecte et les investit tandis que les localités émergentes résultent de la périurbanisation. Il s'agit donc de nouvelles localités périurbaines. Les terroirs des villageois autochtones sont ici considérés comme des localités (pré)existantes à la périurbanisation. Les nouvelles localités périurbaines renvoient aux nouveaux espaces résidentiels, récréatifs et/ou productifs issus de la périurbanisation. À Diamniadio, la territorialisation repose sur un lieu existant, le terroir de Dougar, alors qu'à Sangalkam et à Yene, il s'appuie sur de nouveaux lieux résidentiels émergents ; la cité-village Mbaba Guissé et le quartier touristique de « Ndioungop » de Toubab Dialaw.

- Le terroir de Dougar : une localité existante

Dougar, espace d'ancrage d'un groupe ethnique sérère, est fondé vers 1700 par Mbimbel Diouf. Ce dernier, accompagné de sa famille, était en quête d'un point d'eau pour abreuver son bétail. Il s'est d'abord arrêté à l'ouest de la RN1 avant de progresser vers l'Est où il s'installa. Il s'agissait d'un séjour temporaire d'où la dénomination de « Dougar » qui signifie installation provisoire en sérère. Des témoignages des délégués de quartier de Dougar, c'est ainsi que naquit le terroir peuplé actuellement par les neveux et les petits fils du fondateur à l'exception du quartier de Yam. Toutefois, le fait que Yam soit habité par des sérères a favorisé son intégration dans le terroir de Dougar.

Dougar est situé au Sud-est de Diamniadio, correspond principalement à l'espace communal situé à l'Est de l'intersection formée par la RN1 et la RN2 même si ses limites vont au-delà de la RN1, au sud-ouest comme le témoigne Dougar Ouest. Dougar est un village constitué de sept hameaux dispersés dans le terroir. Jusqu'en 2002, ces derniers étaient dirigés par un seul chef du village pour une population de 2983 habitants. Suite à l'érection de Diamniadio en une commune en 2002, Dougar est divisé en quatre quartiers administratifs ; Dougar 1 ou Lossa, Dougar 2 ou Aithié, Dougar 3¹⁹² ou Peulh et Dougar Ouest. En 2006, Yam et Poutou sont détachés de Dougar Lossa pour devenir des quartiers de même que Dougar Dabathié est séparé de Dougar Aithié. Le terroir sérère de Dougar regroupe de ce fait sur 6 quartiers administratifs. Toutefois, si le quartier est le « niveau spatial d'une identité d'autant plus forte que tous les acteurs se connaissent ou se reconnaissent. Ils partagent les mêmes équipements et ressentent les mêmes nuisances. C'est le premier niveau de la sociabilité, celui des rencontres fortuites mais inévitables » (Tall, 2006), c'est le terroir qui joue toujours ce rôle à Dougar. La communalisation et le découpage du village en quartiers qui s'en est suivi, n'ont pas ébranlé le terroir, qui reste vivace et demeure l'espace de références communes des dougarois. La preuve, les dougarois font toujours référence au village et non aux quartiers administratifs dans leur discours.

Ces évolutions administratives territoriales du terroir de Dougar font qu'il est tiraillé entre plusieurs collectivités locales et entre le monde lébou et celui sérère. Dougar doit cette situation à sa géographie. En effet, le terroir de Dougar est à la limite Sud-est entre la région de Dakar et la région de Thiès d'où le fait qu'il soit à l'intersection de plusieurs collectivités locales : la commune de Sebikhotane au Nord-est, la communauté rurale de Keur Moussa à l'Est, les communautés rurales de Yene et de Ndiass au Sud-est. Dougar est d'ailleurs à cheval entre le monde lébou et celui sérère. Son appartenance à la commune de Diamniadio le

¹⁹² Dougar Peulh est considéré comme un quartier de Dougar, mais ne fait pas partie du terroir sérère de Dougar

rattache sur le plan administratif au monde lébou de la presqu'île du Cap-Vert, alors qu'à l'Est Dougar fait partie de l'environnement sérère Safen. Cette double appartenance, culturelle d'un côté et administrative de l'autre, ne fait que tirailler le terroir de Dougar entre ces deux environnements dont il ne peut se soustraire. De plus, le rattachement du terroir de Dougar à l'ancienne communauté rurale de Sebikhotane en 1985, puis à celle de Yenn¹⁹³ en 1996 et depuis 2002 à la commune de Diamniadio a rendu la situation des dougarois plus confuse. Même si Diamniadio est leur collectivité locale d'appartenance politique, les dougarois entretiennent une relation particulière avec la commune de Sebikhotane qui polarise encore certains quartiers de Dougar comme Yam. En outre l'appartenance de Sebikhotane au monde sérère Safen ne fait que renforcer cette proximité entre la population de cette commune et les dougarois. Ce tiraillement des dougarois n'a fait que de renforcer leur ancrage dans leur terroir, leur lieu de référence, d'appartenance. La preuve en est que ce terroir va être l'élément d'enclenchement d'un processus de territorialisation dont la logique fondatrice repose sur une différence de vues, de projection de valeurs et d'usages sur cet espace.

Ndiongop et Mbaba Guissé, des localités émergentes, ont favorisé le développement de processus de territorialisation axés sur une mise en relation d'un lieu périurbain, l'espace d'ancrage résidentiel d'un groupe social allochtone, à d'autres lieux périurbains et urbains, notamment de l'agglomération dakaroise.

- Ndiongop et Mbaba Guissé : des localités émergentes

Le quartier touristique de Ndiongop et la cité-village Mbaba Guissé sont des localités émergentes. Le premier est l'œuvre de catégories sociales aisées constituées de nationaux et d'expatriés en quête d'un lieu d'ancrage touristique. Sa création s'inscrit dans cette entreprise d'appropriation foncière, à des fins touristiques, du littoral de la Petite Côte à partir de la seconde moitié du 20^{ème} siècle. La création de ce quartier correspond à «la ruée des citadins appartenant à différentes couches sociales et qui ne viennent plus uniquement pour passer leur fête dominicale, mais qui veulent construire des résidences secondaires.» (Ciss, 1983, p. 105). Les années 1970 constituent le début des investissements résidentiels touristiques qui vont donner naissance à Ndiongop, lequel commence à s'affirmer en tant qu'entité spatiale distincte du noyau villageois autochtone à partir de ce nouveau millénaire. Soulignons le caractère inapproprié du vocable de « quartier » pour caractériser Ndiongop. Ce statut n'est pas, sur le plan administratif, applicable à un village sénégalais, mais plutôt aux entités spatiales de la ville. Ndiongop n'est pas non plus un village. S'agit-il donc simplement d'un lieu ou d'un espace résidentiel à côté d'un noyau villageois ? Nous la considérons comme une localité résidentielle. Les propriétaires des résidences secondaires touristiques et leurs gardiens dont certains sont devenus, avec le temps, des résidents établis avec leur famille, sont à l'origine de Ndiongop. Mbaba Guissé est le résultat d'un programme immobilier d'une coopérative d'habitat, et date également de ce millénaire. Les propriétaires immobiliers de ce programme en ont fait une cité-village de Sangalkam. Elle est une des figures de ces localités résidentielles en développement dans cette partie du périurbain dakarois. L'émergence de Ndiongop en tant que localité périurbaine s'inscrit dans un processus lent, une durée qui correspond à celle de la formation du groupe social, de la prise de conscience collective du partage de ressources communes. Mbaba Guissé est le résultat d'une stratégie spatiale d'un groupe social qui s'est essentiellement constitué avant l'ancrage résidentiel périurbain d'où la courte durée du processus d'émergence de la localité.

Ainsi les ressources du groupe social peuvent résulter des localités existantes ou émergentes

¹⁹³ Le rattachement de Dougar à la communauté rurale de Yenn, à dominante lébou, est mal vécu par les dougarois qui le considèrent comme un arrachement à Sebikhotane qui leur est plus proche tant sur le plan géographique que culturel.

ou les précéder en les produisant et en s'y déployant une fois qu'elles prennent une forme spatiale concrète. La spatialisation des ressources du groupe social constitue une composante du processus de territorialisation.

Des ressources territorialisées

Les ressources collectives ne sont aptes à déclencher des processus de territorialisation que lorsqu'elles sont circonscrites dans l'espace géographique, et mobilisées dans la stratégie du groupe social. Á Dougar, c'est le terroir qui constitue à la fois le lieu et la ressource du groupe social tandis qu'à Mbaba Guissé, c'est l'appartenance syndicale et professionnelle qui est la ressource du groupe social. Enfin à Ndiongop, les facteurs d'enclenchement de la dynamique territoriale partent d'une situation d'allochtone.

- Le terroir de Dougar, une ressource patrimoniale territorialisée

Pour les dougarois, leur terroir, plus qu'un espace ancrage social, constitue un patrimoine. Il est élevé au rang d'un symbole du groupe social dans la mesure où il comporte une part d'héritage, une forme d'enracinement. La terre héritée, les cimetières, le cadre de vie, le « *kahane oune* » sont hissés au rang de biens patrimoniaux du groupe. Le « *kahane oune* » - maison en sérère- est le lieu mystique à partir duquel se structurent tous les établissements humains du terroir. Le « *kahane oune* » abrite les croyances mystiques du terroir. Il est un legs de l'ancêtre commun, le fondateur du terroir, Mbimbile Diouf. Dougar a une valeur symbolique pour ses habitants qui se reconnaissent dans ce patrimoine collectif où se mêlent des croyances mystiques, le terroir, des pratiques agricoles, le paysage, la filiation, la langue et la culture. Toutes ces références participent au processus de production d'une identité collective territorialisée. Le groupe social s'est structuré autour de ces valeurs, ce qui explique la prépondérance de la logique identitaire dans le processus de territorialisation. Le sentiment d'appartenance commune à un ancêtre, à une langue, à une culture et à un terroir y est encore prégnant. Il y a une forte cohésion sociale entre les différents quartiers de Dougar. Les structures associatives de développement s'inscrivent toujours à l'échelle du terroir malgré les changements administratifs. Seules les associations sportives et culturelles fonctionnent à l'échelle des quartiers. Ils sont des dougarois avant d'être des diamniadios. Toutes ces références sont mobilisées dans la territorialisation. Le terroir est de ce fait une ressource patrimoniale au service de la stratégie de territorialisation. Á Mbaba Guissé et à Ndiongop, il n'est point question d'un ancêtre commun qu'incarne le terroir encore moins de filiation. Le territoire se construit sur d'autres registres. Autour de l'appartenance syndicale et professionnelle, une ressource collective d'une autre nature va émerger Mbaba Guissé.

- Mbaba Guissé, l'appartenance syndicale et professionnelle : une ressource située territorialisante

L'appartenance à un même corps syndical et à la profession d'enseignant constitue, grâce l'ancrage résidentiel à Sangalkam, les références autour desquelles sont enclenchées la territorialisation du groupe social. Plus que l'ancrage résidentiel, ce sont les deux premières qui sont au début les plus déterminantes. Elles ne sont pas postérieures à l'ancrage résidentiel dans la cité-village Mbaba Guissé, mais le préexistent et l'ont produites. L'ancrage résidentiel périurbain a déclenché ce processus de territorialisation dont les composantes de base ne sont pas tributaires de celui-ci. La projection toponymique dans le lieu d'ancrage résidentiel du groupe social d'une figure emblématique du syndicat, Mbaba Guissé, est, à ce titre, révélateur. L'identité syndicale et professionnelle est projetée dans l'espace, dans le terroir de Kounoune. C'est à partir de cette appartenance à une corporation, à la profession d'enseignant, avant le partage d'un lieu d'ancrage résidentiel, que la dynamique de territorialisation à l'œuvre à

Mbaba Guissé, a puisé son dynamisme. Il s'agit ainsi d'une construction territoriale avant tout identitaire. Ces valeurs partagées, n'ont liées à l'ancrage résidentiel en milieu périurbain dakarois, vont permettre d'organiser la cohabitation, le vivre ensemble, de territorialiser à partir de leur lieu résidentiel. La solidarité syndicale étant un des principes de production de ce lieu, elle va être de nouveau mise à contribution comme une ressource dans la stratégie d'intégration sociospatiale du groupe social. Á Ndongop, outre l'espace d'ancrage résidentiel, c'est la situation d'allochtone qui constitue le facteur d'enclenchement du processus de territorialisation.

- Ndongop, la situation d'allochtone et l'ancrage résidentiel pour territorialiser

Á Ndongop, la situation d'allochtone dans le village de Toubab Dialaw constitue le facteur autour duquel se construit une identité territoriale commune entre les résidents permanents et temporaires de ce quartier. Cette position résulte d'un effet d'agglomération qui est dû à la logique de spatialisation des investissements touristiques résidentiels. Les catégories sociales ayant investi Toubab Dialaw à des fins de résidences secondaires touristiques, sont des allochtones. Pour sécuriser leurs investissements compte tenu de leur ancrage social plutôt temporaire, le *week-end* ou les périodes de vacances, elles sont dans l'obligation de recruter des gardiens. Or, ce type d'emploi n'intéresse guère la population autochtone lébou. « Cette population qui a toujours considéré que faire autre chose que la pêche était une honte, ne pouvait pas s'intéresser aux emplois de gardiennage et de femmes de ménage que les touristes lui offraient, dans un premier temps » (Ciss, Idem.,, p.104). La répulsion des autochtones lébou à ces emplois de gardiennage va favoriser le recrutement de gardiens des résidences secondaires touristiques principalement auprès de l'ethnie sérères. Les sérères ont également la réputation d'être des hommes intègres. Ce facteur explique leur forte présence à Toubab Dialaw, dans le quartier touristique de Ndongop. Une partie de ces gardiens va progressivement s'installer en tant que résidents permanents, avec leur famille dans les résidences des patrons. Cette situation d'allochtone, facteur auquel s'ajoute un rapport salarial dans une proximité géographique, va, avec le temps, produire une localité, le dépositaire de l'identité de ce groupe constitué de catégories sociales composites. Cette territorialisation s'inscrit dans une stratégie, à la fois, de démarcation par rapport à la population autochtone lébou par la production d'un lieu distinct du noyau villageois autochtone, mais aussi d'intégration plus assumée dans la vie politique locale. Ainsi cette situation d'allochtone est elle-même implicitement remise en question par le groupe social. Elle n'est qu'un instrument dans cette stratégie d'intégration sociospatiale.

Ce sont des pratiques d'appropriation foncière élitiste qui débouchent, par l'effet de proximité géographique, sur la production d'une identité collective à partir d'une localité résidentielle émergente. Cette dernière est, à la fois, un espace d'ancrage de catégories sociales aisées en quête d'un cadre de vie agréable et de couches sociales modestes dépendantes de ces dernières sur les plans résidentiel et salarial. L'expérience d'allochtone est le principal attribut commun du groupe social. Tous les autres facteurs qui interviennent par la suite s'inscrivent dans une stratégie de légitimation de l'existence du groupe social et de repositionnement tant de Ndongop que de ses résidents dans le village et dans le territoire métropolitain dakarois. L'enjeu est de produire une identité spatiale allochtone autour de Ndongop qui soit une alternative à celle des autochtones lébou. Par identité spatiale nous entendons, « l'ensemble des valeurs fixées sur un espace (que ce soit un lieu, une aire, un réseau) qui constituent une référence utilisée par un et/ou des acteurs qui le pratiquent pour se définir en se distinguant des autres acteurs..... » (Lussault, 2007, p. 93). Á Ndongop, cette identité spatiale n'a de sens que si elle s'inscrit dans une dynamique d'intégration sociospatiale qui transcende ces différences entre autochtones et allochtones. Tout dépend des articulations entre les lieux émergents et existants aux échelles intra et extra périurbaines.

Les localités émergentes et existantes, dont il est ici question, s'inscrivent dans des processus de territorialisation dans la mesure où le groupe social cherche à faire sien une portion de l'espace aux délimitations plus ou moins marquées pour y contrôler les processus qui s'y déroulent, et à y organiser les relations à l'intérieur du groupe social et entre celui-ci et l'extérieur. Ces stratégies territoriales visent à instaurer des rapports de force, de pouvoirs face aux mutations périurbaines pour répondre aux préoccupations du groupe social. Toutes les configurations spatiales résidentielles périurbaines, ne sont porteuses de processus de territorialisation d'un collectif d'acteurs. Pour qu'elles le soient, elles requièrent l'existence d'un acteur territorial susceptible d'enclencher le processus. Or, le groupe social en tant qu'acteur territorial n'apparaît que dans des contextes spécifiques liés aux enjeux de la périurbanisation. Cet acteur collectif se construit au même titre que le territoire. Des catégories sociales peuvent s'appropriier une portion d'espace à partir des mécanismes du marché foncier. Un simple regroupement dans l'espace ne fait pas un territoire. L'existence de ce dernier suppose un minimum d'organisation des acteurs de cet espace et de partage de ressources communes susceptibles de favoriser l'émergence du groupe social en tant qu'acteur territorial. Même l'existence d'un groupe social qui s'est approprié une portion d'espace bien délimité n'est pas synonyme de territoire au sens où nous l'entendons. Ainsi à Diamniadio, ce ne sont pas tous les groupes sociaux autochtones qui ont enclenché une territorialisation à partir de leur terroir. De même qu'à Sangalkam, l'émergence des nouvelles localités résidentielles n'a pas toujours déclenché des dynamiques de construction territoriale orchestrée par un groupe social. À Yene aussi, le développement linéaire des résidences secondaires touristiques, le long du littoral, n'a pas favorisé partout l'émergence d'un acteur collectif, qui s'est engagé dans un processus de territorialisation. Jusqu'ici, ce n'est qu'à Toubab Dialaw qu'a émergé un groupe social allochtone qui se considère comme tel et qui revendique un espace d'identification identitaire à partir duquel il veut construire un territoire au sens de Sack (1986, 19) - « *Territoriality will be defined as the attempt by an individual or group to affect, influence, or control, phenomena, and relationships, by delimiting and asserting control over a geographic area* » et de Raffestin (1980, 130) à savoir « une production à partir de l'espace » qui met en jeu des relations, donc du pouvoir. Ce dernier est pour ce géographe présent dans toute « production » qui prend appui dans l'espace et dans le temps.

Les stratégies de territorialisation ci-dessus évoquées s'inscrivent dans des pratiques gestionnaires où le groupe social cherche à résoudre des problèmes auxquels il est confronté. Elles soulèvent la question de la régulation des changements sociaux et spatiaux induits par la périurbanisation ? Les supports et les facteurs d'enclenchement des territoires des groupes sociaux mis en évidence, il s'agit à présent de s'interroger sur les mécanismes, les pratiques, les résultantes de ces processus de territorialisation, surtout en termes de régulation sociale et politique. Ce point sera précédé par l'analyse des stratégies territoriales étatiques et des pouvoirs publics locaux et de leurs ressorts. Commençons d'abord par les territoires de projet étatique.

B. Les territoires étatiques de projets

L'État, par l'intermédiaire de ses grands projets, produit des territoires dans le périurbain dakarois. Il s'agit de territoires de projets qui sont des cadres de déploiement spatial d'une logique productive. Ce processus de territorialisation étatique vise à accroître la fonctionnalité et la productivité de la métropole dakaroise. Quelle est la stratégie qui fonde cette entreprise de territorialisation dans le périurbain dakarois ? Quelles sont les dispositifs d'enclenchement de celle-ci ?

1. Une stratégie territoriale productive

L'État a opté pour une stratégie territoriale productive. L'objectif est de concentrer les investissements privés et publics productifs dans un territoire fonctionnel, un pôle potentiel qui s'inscrit dans une tentative de reconfiguration polycentrique de l'espace métropolitain dakarais.

L'État du Sénégal veut promouvoir, dans la moitié sud-est du périurbain dakarais, un pôle de développement économique urbain. La stratégie territoriale productive étatique est axée sur une dynamique de promotion de territoires fonctionnels autour de lieux périurbains à fort enjeux métropolitains en vue de leur intégration dans le fonctionnement de la métropole dakaraise. Cette stratégie de promotion de nouvelles centralités métropolitaines productives repose sur de grands projets d'infrastructures : aéroport, autoroute à péage, zone économique spéciale intégrée, projet de ville, port minéralier, Université du Futur Africain, Cité Universelle de la Paix, Hôtel OCI. Ce processus de territorialisation étatique par le grand projet a pour objectif premier de mieux repositionner Dakar dans la globalisation et dans l'espace national en articulant au mieux sa dynamique à celle des autres villes du Sénégal, notamment Thiès et Mbour. Compte tenu de la configuration géographique de la capitale, le périurbain apparaît comme un espace d'enjeu. La qualité de son organisation spatiale périurbaine constitue un facteur déterminant dans l'efficacité du fonctionnement de la métropole dakaraise. D'où cette stratégie de territorialisation étatique pour donner plus de chance à la réussite de la stratégie de réorganisation du système urbain de la presqu'île du Cap-Vert. L'ingénierie spatiale et l'agence de promotion sont les deux dispositifs d'enclenchement de ce processus de territorialisation. L'ingénierie spatiale a la particularité de procéder sous la forme d'une confiscation de l'espace au détriment des groupes sociaux et des pouvoirs publics locaux.

2. Un territoire par l'ingénierie spatiale

L'ingénierie spatiale repose sur « la création d'espaces ad hoc, indépendants ou non des territoires institutionnels existants, qui a pour objectif affiché de délimiter le périmètre de l'action pour en localiser à la fois les conditions et les résultantes » (Dubresson et Jaglin., 2005, p. 338). Cette ingénierie spatiale a la particularité d'être mobile et extensive dans l'espace et dans le temps selon les enjeux géoéconomiques et les changements politiques.

Le carrefour de Diamniadio est le symbole de cette ingénierie spatiale en tant que site d'implantation d'un projet de ville dont la fonction dominante est celle d'un « pôle de redéploiement économique » autour des fonctions industrielle, commerciale, de transport et résidentielle. Le choix d'y aménager un projet de ville, puis une plateforme industrielle et tertiaire pour ensuite revenir au projet initial marque certes le début d'une stratégie spatiale productive, mais révèle aussi la complexité et la difficulté à donner une réalité concrète à cette ingénierie spatiale. La délimitation d'un vaste périmètre autour du carrefour de Diamniadio en vue d'y localiser ce projet étatique annonce le début du processus de territorialisation. Cette ingénierie spatiale repose sur des choix de positionnement géoéconomique stratégique. Pour ce qui est de Diamniadio, c'est l'accessibilité grâce à l'interconnexion formée par les deux principaux axes routiers nationaux et la desserte ferroviaire, donc une plus grande facilité à accéder à l'ensemble du pays, voire au-delà, la disponibilité foncière et sa proximité par rapport à la capitale (34 kilomètres), plaident en faveur de ce carrefour stratégique et explique l'intérêt que le pouvoir central porte sur l'espace autour. L'image et l'identité de Diamniadio sont construites autour de sa position géographique tant à l'échelle régionale que nationale. Diamniadio apparaît dans le discours comme l'un des carrefours majeurs du Sénégal, le plus stratégique surtout sur le plan économique, comme la porte d'entrée de la région capitale.

Cette image participe à l'entreprise de justification du choix de Diamniadio comme un territoire de projet étatique, donc à la légitimation du processus de territorialisation étatique par le grand projet.

Toujours dans cette stratégie, l'essentiel de l'espace situé entre le futur aéroport Blaise Diagne de Ndiass et la façade maritime est déclarée d'utilité publique. La proximité, avec l'infrastructure aéroportuaire de Ndiass en cours de réalisation, a favorisé cette ingénierie spatiale en vue d'y aménager une zone économique spéciale intégrée à cheval sur les collectivités locales de Yene et de Ndiass. La moitié Sud-est du périurbain dakarais est le théâtre de cette ingénierie spatiale à orientation productive. Cependant, cette ingénierie spatiale ne suffit pas à elle seule à produire du territoire. C'est sa combinaison à un système de pilotage par l'agence qui l'inscrit dans une dynamique de construction territoriale. L'agence de promotion est l'acteur territorial en tant que promoteur et gestionnaire du déploiement des investissements productifs dans son territoire.

3. L'agence : l'acteur gestionnaire et promoteur du territoire étatique de projet

En plus de la délimitation de l'espace de déploiement du grand projet, l'État a mis en place un dispositif institutionnel de promotion et d'encadrement du processus de territorialisation par le grand projet. L'acteur au centre de ce dispositif territorial est l'agence. Aussi bien dans le cadre de l'ex plateforme de Diamniadio que de la ZESI, le choix du pilotage a porté sur l'agence. Cette dernière créée dans le cadre du grand projet – c'est le cas pour l'ex agence de la plateforme du millénaire de Diamniadio - ou avant celui-ci. L'APIX Sa est mise en place bien avant la ZESI. Toutefois avec la ZESI, elle a changé de statut juridique en devenant une société anonyme. La logique productive libérale exige un tel toilettage juridique. Cette territorialisation par le grand projet, pointe la contradiction de l'action étatique dans le périurbain dakarais. Le morcellement du Grand Sebikhotane en de nouveaux territoires institutionnels va de pair avec une ingénierie spatiale qui vise à les recoller pour faire émerger un territoire fonctionnel productif étatique dont la gestion et la promotion reposent sur une gouvernance publique-privée. La question de l'articulation entre ces territoires étatiques de projets à ceux de la décentralisation se pose dans la moitié Sud-est du périurbain dakarais d'autant plus que l'on a affaire à de nouvelles collectivités locales en quête d'une consolidation de leur assise territoriale et d'une légitimité politique.

C. Les territoires de la décentralisation

La décentralisation est productrice de territoires en tant que « mode d'organisation de l'État consistant à identifier juridiquement des collectivités locales comme personnes morales autonomes, susceptibles d'exercer des compétences, notamment locales. Ce processus inclut donc une caractérisation des collectivités susceptibles d'être reconnues comme personnes morales de droit public, une énumération des compétences qui leur sont propres, et la définition du territoire d'exercice de ces compétences » (Rochegude, 2001, p. 47). Cette création de territoires institutionnels vise à promouvoir, à la fois, une gestion publique locale plus proche du citoyen, lequel est plus responsabilisé, et le développement local.

1. Des territoires institutionnels

Les territoires de la décentralisation sont des créations institutionnelles dans la mesure où la définition de leur périmètre, de leurs compétences, de leur organisation et de leur fonctionnement est politique. Diouf (2008, p. 160) a souligné la complexité du processus de décentralisation au Sénégal. Une complexité due, d'une part, à ses relations avec le pouvoir central et, d'autre part, à son articulation aux systèmes précoloniaux, notamment les pouvoirs

religieux et politiques locaux. Ainsi, là où l'État colonial, plus soucieux d'une gestion administrative que politique, a trouvé la formule du « despotisme décentralisé ». L'État postindépendance, par contre, est confronté à une volonté centralisatrice perçue comme une des conditions de réussite de la construction nationale et à l'impératif d'une décentralisation compte tenu des difficultés économiques croissantes face aux échecs des projets de développement nationaux. Ce qui fait qu'il est plutôt question de processus de centralisation et de décentralisation par défaut (Diouf, Idem., p. 161) sous l'État postcolonial, notamment entre 1960 et 2000. Cette décentralisation sous l'État postindépendance entretient une relation ambiguë au « despotisme décentralisé » y compris sous l'alternance.

Le despotisme décentralisé : le temps de la communalisation très limitée

Le « despotisme décentralisé », l'expression de Mamdani cité par Diouf (Idem., p. 150), se caractérise, d'après ce dernier, par « une armature administrative caractérisée par une imbrication croissante des niveaux d'administration et de gouvernement de prise de décisions et de définitions des politiques. (...) Le despotisme décentralisé sollicite dans le même mouvement des ressources politiques et culturelles locales qu'il réaménage pour les mettre à son service. (...) Il crée ainsi une fiction représentative qui gomme totalement la responsabilité et la redevabilité (*accountability*) descendante (vis-à-vis des populations) des autorités locales qui demeurent entièrement soumises au pouvoir central (redevabilité ascendante) ». La participation des populations à la gestion des affaires les concernant ne figurait pas dans les enjeux politiques de la décentralisation sous l'État colonial. Le dosage entre logiques indigènes – par l'incorporation de chefs traditionnels et de marabouts comme agents du pouvoir colonial et représentatifs des populations – et celles du commandement colonial reposait, selon cet auteur, « sur la non-reconnaissance du sujet indigène comme acteur politique. Administré comme une chose, il n'était pas gouverné précisément parce que non représenté » (p. 148).

Ce despotisme décentralisé a également la particularité d'être très sélectif. Il s'agissait d'une communalisation très restreinte qui a commencé en 1872 avec l'érection de Saint-Louis et de Gorée en commune de plein exercice, puis Rufisque en 1880 et enfin Dakar en 1887. Ces quatre communes étaient loin d'être autonomes de leur gestion. « La législation municipale métropolitaine ne fut jamais pleinement appliquée aux communes de plein exercice au Sénégal : des restrictions furent sans cesse imposées aux pouvoirs des maires et des conseils municipaux et certains gouverneurs tentèrent même de supprimer les communes de plein exercice » (Diop et Diouf, 1993, p.104). Le contrôle de la vie politique locale préoccupait plus le pouvoir colonial que la gestion efficace des institutions municipales qui étaient pour les indigènes des moyens d'accès aux ressources. Elles étaient donc instrumentalisées des deux côtés.

À cette première phase du processus de décentralisation au Sénégal, va se succéder celle par défaut dont le problème majeur est celui des articulations entre l'héritage en matière de décentralisation, une volonté de centralisation forte, et les injections internationales en matière de transfert de compétences aux pouvoirs publics locaux dans un contexte de crises financières et économiques de l'État.

La décentralisation par défaut : le poids de l'héritage, du centralisme et des injonctions internationales

Face à l'échec du projet réformateur de Mamadou Dia, ancien Président du Conseil du gouvernement du Sénégal, qui avait décidé de s'attaquer « précisément aux conséquences politiques, culturelles et sociales du despotisme décentralisé colonial » (Diouf, Idem., 150). Son successeur, Léopold Sédar Senghor, rétablit, dans une certaine mesure, le « despotisme

décentralisé (...) en associant de manière subordonnée à son pouvoir les détenteurs de pouvoirs traditionnels, ne leur laissant aucun autre rôle que celui de relais de l'État et du parti. Cette volonté de subordonner toutes les entreprises sociales, économiques, culturelles et politiques au commandement du parti, de l'élite au pouvoir et de ses alliés, se traduit par la mise en place du parti unique et de ses mouvements de masse affiliés (1966-1974). La démarche senghorienne procède ainsi à l'assèchement de toute possibilité d'émergence et de consolidation d'un pouvoir et de notables locaux. Le pouvoir ne s'assume et ne s'obtient qu'au centre et c'est aussi en ce lieu qu'il est sanctionné et validé. Il s'agit d'une procédure qui écarte une représentation citoyenne directe» (Diouf, Idem., p. 157).

La rupture avec le despotisme décentralisé est donc loin d'être consommée. Les intermédiaires politiques tiennent leur rôle dans un projet de socialisme africain axé sur la centralisation du pouvoir aux mains du Président de la République. Certes, en 1960, toutes les communes du Sénégal deviennent des communes de plein exercice et la loi 66-44 du 30 juin 1966 reconnaît le statut communal au Sénégal. Toutefois, « entre 1963 et 1966, Senghor a introduit tout une variété de modifications institutionnelles visant à renforcer à la fois la tutelle de l'État sur les institutions et la vie associative et son propre contrôle sur la vie politique et culturelle du pays. Ce faisant, il a *de facto* transformé le Sénégal en un État à parti unique, rejetant le pluralisme politique, social et culturel comme un obstacle à l'unité et à la construction nationale (...) Senghor a utilisé ses larges pouvoirs présidentiels pour assurer la mainmise du gouvernement central sur les institutions politiques locales.... Senghor a resserré la tutelle du ministère de l'intérieur sur l'administration des budgets communaux, en rendant obligatoire l'aval du ministre avant leur exécution. Il a aussi réduit les ressources des communes. Le rôle des maires comme représentant de l'État a été renforcé, au détriment de leur fonction de responsables élus de leur circonscription. Senghor a aussi renforcé le pouvoir des gouverneurs de région et de l'administration territoriale. Les élus et les représentants des communautés locales n'eurent, dès lors, plus qu'un rôle secondaire dans l'élaboration des plans pour le développement local et régional » (Gellar, 2002, pp. 515-516). Ainsi, « l'idéal décentralisateur continue d'être affirmé, mais il est subordonné à un principe supérieur, celui d'unité nationale. La contradiction est insoluble » (Otayek, 2009, p.127). Jean Colin, un jacobin, ancien administrateur de l'État colonial et Ministre de l'intérieur très influent sous les présidences de Léopold Sédar Senghor et d'Abdou Diouf, a joué un rôle considérable dans le projet centralisateur du premier et poursuivi par le second dans un contexte économique difficile et d'injonctions internationales plus fortes.

Suite à la crise politique de la fin des années 1960 et aux effets des premiers chocs pétroliers sur l'économie sénégalaise, avec le malaise paysan, Senghor a décidé de faire des concessions politiques qui vont se traduire par la réforme de l'administration territoriale et par l'acceptation d'un multipartisme limité. C'est une décentralisation par défaut menée de manière prudente dans un contexte de crise politique et économique. La loi 75-25 du 19 avril 1972 a, d'une part, renforcé les pouvoirs d'intervention des communes, surtout dans le domaine économique et institué des communes à statut spécifique dans les capitales régionales et, d'autre part, consacré la création de la communauté rurale, la deuxième collectivité locale du Sénégal sur le plan chronologique. Ce début de la décentralisation en milieu rural sénégalais constitue la première phase du processus de décentralisation sous la période post-indépendance. «Cependant, ces nouvelles institutions ne connaissaient qu'une autonomie très limitée et étaient sous le contrôle des fonctionnaires de l'administration territoriale. Ceux-ci contrôlaient toujours les institutions de développement rural dans les campagnes et s'opposaient à l'émergence d'associations autonomes de paysans » (Gellar, 2002, p. 517).

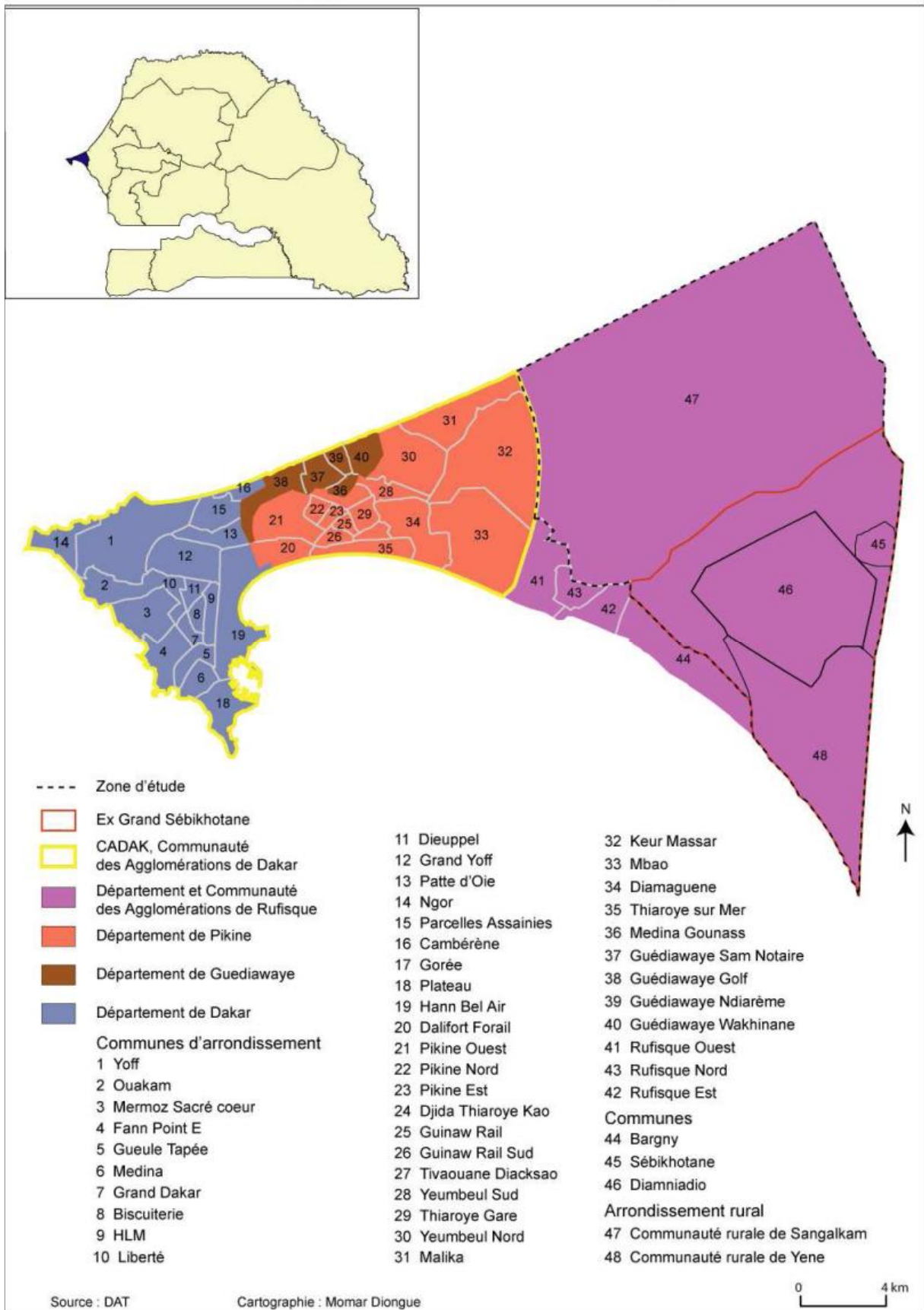
Ce double mouvement de centralisation et de décentralisation va se poursuivre sous Abdou Diouf (1981-2000) tout en perpétuant le clientélisme politique. C'est sous ce dernier que la

seconde phase du processus de décentralisation postcoloniale va commencer dans la décennie 1990. Cette seconde phase apparaît comme inéluctable dans un contexte d'ajustement structurel. Elle est imposée par les bailleurs (Le Bris, 2005, p. 66) après l'ajustement structurel et la dévaluation du franc Cfa dans le cadre de la réforme de l'État. La loi n°96-07 du 22 mars 1996 va annoncer ce processus en accordant plus d'autonomie et de compétences aux collectivités locales. Au contrôle de légalité s'est substitué le contrôle de tutelle. La région est érigée en une collectivité locale. La région, la commune et la communauté rurale deviennent les trois niveaux de décentralisation au Sénégal dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Elles s'administrent librement par des Conseils élus au suffrage universel. Cette loi a transféré neuf domaines de compétences aux collectivités locales ; aménagement du territoire, urbanisme et habitat, planification, domaine national, environnement et gestion des ressources naturelles, santé, population et action sociale, jeunesse, sports et loisirs, culture et éducation. L'article 6 de la présente loi précise que les transferts de compétences à la région, à la commune et à la communauté rurale doivent s'accompagner du transfert des moyens et des ressources nécessaires à l'exercice de ces fonctions.

Cependant, si sous Senghor la réduction du pouvoir des communes va de pair avec le renforcement de celui de l'administration territoriale, surtout décentralisée. Sous Abdou Diouf, le renforcement de la décentralisation s'est accompagné « d'un déclin des pouvoirs, du prestige et de l'autorité de l'administration territoriale. Les réformes ont réduit considérablement la tutelle de l'État sur les institutions locales » (Gellar, Idem., p. 521).

Un double mouvement de centralisation et d'une décentralisation par défaut légitimité par le « culte de l'efficacité technocratique, de la solution bureaucratique et un recours systématique au clientélisme » (Diouf, 2008, p. 161) caractérise le processus de décentralisation sénégalais dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle sous l'État postcolonial. La logique a-t-elle changé sous l'alternance, dans ce nouveau millénaire ? Beck (2002) est sceptique par rapport à ce changement politique lorsqu'elle avance que « la culture politique qui détermine le rôle de l'État sénégalais n'a pas changé (avec l'alternance) : les élus se doivent avant tout d'assurer un accès aux ressources » (p. 541). Diouf (Idem., p. 159) a souligné le fait que le « pouvoir de l'alternance est plus enclin aux « compromis sociaux et politiques » qui mettent à l'œuvre les légitimités clientélistes et historiques ». L'alternance a inscrit le principe de la libre administration des collectivités locales dans la Constitution du Sénégal de 2001. Cette dernière stipule dans son article 102 que « les collectivités locales constituent le cadre institutionnel de la participation des citoyens à la gestion des affaires publiques. Elles s'administrent librement par des assemblées élues au suffrage universel ». La loi n°2004-14 du 15 avril 2004 a modifié certaines dispositions de la loi n°96-07 du 22 mars 1996 de même que le décret n°2002-166 du 21 février 2002 a réorganisé la région administrative de Dakar (carte 27). Cette dernière compte désormais 4 départements – Dakar, Pikine, Guédiawaye, Rufisque -, 10 arrondissements dont Rufisque et Sangalkam, 43 communes d'arrondissements – Rufisque en compte trois-, 2 communautés rurales -Yene et Sangalkam-, 4 villes - les chefs lieu des départements - et 3 communes, Bargny, Diarniadio et Sebikhotane soit au total 52 collectivités locales.

Carte n°27 : Découpage administratif territorial de la région de Dakar



Il est plutôt question d'une continuité qu'une véritable rupture sous l'alternance. La remise en question, par le pouvoir central, de l'autonomie des collectivités locales, à l'œuvre avant l'alternance, est toujours en vigueur. Avec l'alternance, la communauté urbaine de Dakar est supprimée, et l'instauration d'une Délégation Spéciale pour remplacer les équipes

municipales dont leur mandat est expiré traduisent « concrètement les velléités de contrôle de l'espace public local par le pouvoir central ». (Piveteau, 2005, p. 75). Le 2 mai 2008, douze collectivités locales dirigées principalement par l'opposition sont dissoutes¹⁹⁴ par le décret n°2008-450-459 de la même date. Que ce soit sous les États colonial et postcolonial - la présidence de Léopold Sédar Senghor (1960-1980), d'Abdou Diouf (1981-2000) - ou de l'actuel président Abdoulaye Wade (depuis 2000), le processus de décentralisation sénégalais est marqué par des périodes de blocage, d'hésitation, voire de régression. Son évolution complexe est loin d'être linéaire et encore moins d'être achevée au Sénégal.

Les collectivités locales sénégalaises sont loin d'être autonomes sur les quatre composantes de la décentralisation. Il s'agit pour Dickovick (2005, p. 186) de l'autonomie politique (élection, indépendance politique), fiscale (transfert de ressources - transférées et/ou collectées- par le pouvoir central), administrative (liberté de dépenser leurs revenus) et économique (liberté de passer des contrats financiers). Dans son étude comparative de l'autonomie des autorités de la décentralisation au Sénégal et en Afrique du Sud, cet auteur conclut sur l'absence d'autonomie financière et administrative des collectivités locales sénégalaises et sur leur faible autonomie fiscale et politique. Le processus de décentralisation au Sénégal tel qu'analysé par Dickovick ne porte que sur les composantes fiscales et politiques. Sur ces dernières, l'autonomie des collectivités locales est encore limitée parce qu'elles n'ont aucune autorité dans la fixation des taxes, de plus, leurs ressources locales sont faibles. À cela s'ajoute le caractère modique des ressources transférées par le pouvoir central dont une partie est consommé par les services déconcentrés. La lenteur du processus de transfert de ces fonds constitue un autre handicap pour les collectivités locales. Le fait que les fonctionnaires des collectivités locales soient recrutés et payés par le pouvoir central est également une limitation au processus de décentralisation. Tous ces facteurs de blocage conduisent cet auteur à conclure que « All of Senegal's collectivités locales are juridically weak » (p. 200). Quoiqu'élus au suffrage universel, les Conseils des collectivités locales sont loin d'être indépendants sur le plan politique. Leur fonctionnement est souvent subordonné aux enjeux politiques centraux comme en témoigne les dissolutions fréquentes pour mettre en place des Délégations Spéciales. C'est dans ce contexte institutionnel que les territoires de la décentralisation prennent forme. La logique fondatrice de ces dynamiques de territorialisation est politique puisqu'il est avant tout question d'un transfert de pouvoirs, de compétences et de ressources. Elle soulève la question de l'autonomie des collectivités locales et de leur capacité à promouvoir un espace public local et le développement des territoires ? La décentralisation est avant tout la recherche d'une gestion publique plus efficace et plus citoyenne.

2. Une stratégie politique de gestion publique de proximité : une diversification des formes de régulation politique

Les collectivités locales, en tant que cadre institutionnel de la participation des citoyens à la gestion des affaires publiques, dotées de compétences et de capacités relatives à l'exercice de celles-ci, à leur organisation et à leur fonctionnement, s'inscrivent avant tout dans une stratégie politique de gestion publique de proximité. La décentralisation cherche à rapprocher les administrations des administrés. Cette quête d'une proximité géographique entre les organes de décisions et la population vise à responsabiliser davantage chacune des parties.

¹⁹⁴ Les motifs de la dissolution de collectivités locales avancés dans ce décret portent sur une carence gestionnaire et une situation de blocage du fonctionnement de ces institutions en raison de menaces graves et réelles de trouble à l'ordre public (Conseil rural de Sangalkam), d'une scission en deux factions rivales (Conseil municipal de Kayar), d'une violation manifeste des lois et règlements, surtout ayant trait à l'affectation et la désaffectation des terres (Conseils ruraux de Sindia et de Malicounda, et Conseil municipal de Mbour), de la passation des marchés publics (Conseil rural de Malicounda), d'une situation de léthargie profonde (Conseils municipal de Thiès et rural de Ndiayene Dirakh), d'une gestion solitaire de l'institution par le Maire (Conseil municipal de Golf Sud).

Les décideurs publics locaux sont mis face à leurs responsabilités dans la mesure où leurs actions sont situées et évaluées et leurs choix doivent être discutés au niveau local. La décentralisation s'inscrit de ce fait dans un idéal démocratique où la prise en compte des aspirations de la population locale, la participation de celle-ci à la gestion des affaires locales et une plus grande responsabilisation de l'exécutif local, à ce niveau, sont les principes avancés. La décentralisation comporte ainsi un enjeu démocratique puisque l'objectif est de situer l'action publique à une échelle de proximité susceptible de favoriser sa plus grande efficacité.

Cette logique politique fondatrice de la décentralisation s'accompagne d'autres. À travers cette proximité, il s'agit en outre de favoriser l'émergence d'un système d'administration locale plus performant susceptible de promouvoir un développement local par la mobilisation des ressources du « dedans » et du « dehors », une meilleure articulation de celles-ci pour la production de biens et de services collectifs. C'est à ce niveau où la responsabilité de la population est plus attendue. Au-delà de cet idéal démocratique citoyen qui est loin d'être un acquis, la décentralisation veut impliquer la population au sens global du terme. Non pas seulement en participant dans la définition des actions prioritaires en faveur de son environnement socioéconomique, mais également à contribuer de manière plus accrue dans la réalisation et la gestion de celles-ci. L'État a perdu une part notable de ses capacités d'interventions dans l'espace public depuis l'adoption des programmes d'ajustement structurel. Encouragé par les institutions internationales à favoriser le processus de décentralisation pour mieux répercuter les investissements publics sur la population, l'État est en quête d'une forme de régulation locale censée combler ses absences et ses carences. La décentralisation participe ainsi à la diversification des formes de régulation politique. Vu sous cet angle, la décentralisation apparaît comme « un mode de partage compensatoire vers le « bas » des difficultés rencontrées en « haut » (Dubresson et Jaglin, 1999, p. 4). Il s'agit donc à travers ce rapprochement, de toujours contrôler les populations et de mieux fiscaliser leurs biens et leurs activités (Dubresson, et Jaglin., 1993, p. 296). La dynamique territoriale prônée par la décentralisation repose en partie sur une stratégie de contrôle politique de la population et des ressources présentes sur ce territoire. La décentralisation certes comporte des enjeux de développement local, mais la logique qui la sous-tend est profondément politique. L'enjeu majeur consiste à mieux contrôler et valoriser les ressources présentes sur le territoire.

Les territoires de la décentralisation du périurbain dakarois sont des créations plus ou moins récentes. Ils sont dans une dynamique de construction, de quête d'une légitimation dans un contexte de mutations sociospatiales accélérées, qui peut être tantôt un facteur dynamisant du processus de territorialisation tantôt un facteur de blocage de celui-ci. Tout dépend des contextes locaux périurbains, de la stratégie gestionnaire des pouvoirs publics locaux, de leurs charismes et des ressources qu'ils sont en mesure de mobiliser dans le processus de territorialisation.

Les profils territoriaux à l'œuvre dans le périurbain dakarois revêtent des logiques et des dimensions multiples dans la mesure où elles s'articulent autour de stratégies politiques, économiques et identitaires. Il s'agit à présent d'analyser les mécanismes de ces constructions territoriales à partir des pratiques gestionnaires des acteurs.

II. Les processus de territorialisation : les pratiques gestionnaires

Les pratiques gestionnaires des acteurs territoriaux sont fonction des contextes périurbains, des objectifs visés par ces derniers et des moyens dont ils disposent. Les groupes sociaux développent des stratégies de gestion qui oscillent entre des pratiques palliatives et de contestations. L'État adopte des pratiques gestionnaires entre la promotion et la confiscation

territoriale. Enfin, les pouvoirs publics locaux adoptent une gestion animée par une volonté partenariale entre la défiance, le compromis et le clientélisme vis-à-vis des autres acteurs présents dans leur territoire.

A. Les groupes sociaux : entre gestion palliative et repositionnement politique dans l'appropriation foncière périurbaine

Les groupes sociaux développent des pratiques gestionnaires soit palliatives, soit de contestation des logiques d'appropriation foncière périurbaine. Les pratiques gestionnaires palliatives consistent à développer un mode de régulation localisée par des actions collectives qui visent à résoudre les problèmes du groupe social et à organiser les relations à l'intérieur de celui-ci pour favoriser sa cohésion sociale et son meilleur épanouissement. Les pratiques de contestations visent à repositionner le groupe social dans le processus d'appropriation foncière de son espace d'ancrage social par la remise en question de la logique dominante de transformation de ce dernier. La question est celle de la prise en compte des préoccupations du groupe social, des articulations entre les différentes logiques à l'œuvre dans l'espace, bref d'une régulation des dynamiques d'appropriation foncière périurbaines. Une gestion territorialisée palliative est à l'œuvre à la cité-village Mbaba Guissé. Á Dougar, il est question d'une territorialisation par des pratiques gestionnaires contestataires.

1. Mbaba Guissé : une gestion territorialisée pour pallier les problèmes

La cité-village Mbaba Guissé est, d'après le recensement administratif de juillet 2009, habitée par une population de 2177 habitants. Celle-ci était, en 2008, constituée de 266 ménages, (propos du chef du village de la cité), qui se sont principalement formés en ville, même si certains chefs de ménage sont des natifs du milieu rural. Ils ont à ce titre des attentes en termes de services et d'infrastructures pouvant être différentes de celles des autochtones, alors que le terroir de Kounoune dispose de peu d'équipements collectifs, une école primaire au début de l'ancrage résidentiel en 2002. Les pratiques gestionnaires développées par les enseignants de la cité-village Mbaba Guissé visent à pallier les problèmes auxquels le groupe social est confronté dans son nouvel espace d'ancrage résidentiel. La cité-village Mbaba Guissé souffre avant tout de sa localisation dans un terroir enclavé.

Une localité résidentielle émergente dans un terroir enclavé

Sur le plan géographique, Mbaba Guissé est située dans un terroir un peu éloigné des principaux axes routiers desservant la communauté rurale de Sangalkam, donc du système de transport collectif régional organisé. La piste de production, d'une longueur d'environ 1 kilomètre, la relie au village de Kounoune. Cette piste est prolongée, à partir de Kounoune, par une route bitumée jusqu'au village de Keur Daouda Sarr, point d'intersection avec la route de Sangalkam. C'est la principale liaison de Mbaba Guissé avec l'extérieur, notamment les autres localités de Sangalkam, Rufisque et Dakar. Certes, une voie latéritique, future axe structurant ce secteur, la relie à l'agglomération dakaroise via Keur Massar, mais force est de constater que Mbaba Guissé souffre d'une faible accessibilité à cause de sa situation périphérique par rapport au système de desserte en transport collectif. Compte tenu de la non disponibilité de ce service à partir de la cité, le système des taxis « clandos » constitue l'alternative à défaut d'être véhiculé. Les taxis assurent les liaisons avec Rufisque et les autres localités de Sangalkam jusqu'au point d'intersection de Keur Daouda Sarr. Toutefois, les fréquences de la desserte sont plus longues aux heures creuses, entre 13 et 16 heures. De plus, leur service ne va pas au-delà de 21 heures. En outre durant la période hivernale, des taxis « clandos » sont parfois réticents à desservir Mbaba Guissé à cause de l'état dégradé de la route qui oblige à faire des contournements par l'emprunt de pistes improvisées. Enfin, les

tarifs appliqués par les taxis sont chers. Pour la liaison entre la cité et Rufisque, le coût du transport est de 200 francs Cfa à l'aller et 250 francs Cfa au retour. « C'est le transport en banlieue le plus cher », d'après le chef du village. Or, il se trouve que la plupart des chefs de ménage de la cité travaille dans l'agglomération dakaroise et qu'il n'y avait pas de lycée à Sangalkam encore moins de collège à Kounoune. Mbaba Guissé est confrontée à un problème d'intégration tant au niveau de la collectivité locale de Sangalkam que de l'agglomération dakaroise. Le processus de territorialisation développé par les résidents de cette localité s'articule autour de cette stratégie d'intégration sociospatiale à la fois dans leur nouvel espace d'ancrage résidentiel et dans l'agglomération dakaroise. Il s'agit de pratiques gestionnaires palliatives des contraintes évoquées ci-dessus pour un meilleur épanouissement dans leur nouvel espace résidentiel.

Des pratiques gestionnaires palliatives

Le processus de territorialisation à l'œuvre à Mbaba Guissé repose sur des jeux d'échelles multiples. Les pratiques gestionnaires développées par les enseignants de Mbaba Guissé se situent, d'une part, à l'échelle locale, c'est-à-dire du terroir de Kounoune et de la collectivité locale de Sangalkam et, d'autre part, de la métropole dakaroise.

À l'échelle locale, la stratégie consiste à créer un territoire, symbole d'identification du groupe social, de l'animer et de l'inscrire dans la dynamique de son environnement local. Les habitants de Mbaba Guissé ont d'abord fait exister une localité différente du village de Kounoune, porteuse des valeurs du groupe social. Il s'agit de passer de la cité, expression et figure de l'étalement urbain dakarois, au village Mbaba Guissé, une façon de ne pas se diluer dans ce processus. Cette volonté d'exister en tant qu'une nouvelle localité indépendamment du village de Kounoune, va se traduire par un accommodement du statut de rural qui n'affecte pas les comportements citadins. Ce groupe social va d'abord sortir de la tutelle du chef du village de Kounoune, terroir d'accueil, en faisant de sa cité un village de Sangalkam dont la toponymie est le premier symbole d'identification du collectif, d'appartenance commune. Cette fonction administrative est incarnée par le premier résident, Paul Diahomé, un enseignant du primaire d'ethnie sérère. C'est sur l'ancienneté de résidence que le choix du chef du village s'est fait. Le secrétaire du syndicat, principal artisan de ce projet immobilier, est sous l'autorité du premier occupant en tant que résident. À cette autorité administrative va s'ajouter une autorité religieuse. Le village a son imam et bientôt son curé. L'édification d'une mosquée sur l'emprise spatiale réservée au marché, s'inscrit dans une stratégie d'affirmation de la localité, de distinction par rapport à Kounoune. Sur ces deux plans, les résidents ne dépendent plus de ce dernier. Le village a en outre son association sportive et culturelle (A.S.C.) et participe aux « *navetanes* » - un événement sportif en période de l'hivernage - avec la possibilité d'affronter l'équipe de football de l'A.S.C du village de Kounoune. C'est le cas en août 2009. Le fait que le chef du village tolère l'aménagement d'un marché « flottant » à l'entrée de la cité-village s'inscrit dans cette dynamique. Cette entreprise de démarcation par rapport à Kounoune s'accompagne d'une volonté de prise en charge collective des préoccupations de la cité-village Mbaba Guissé. Ces dynamiques se déploient à l'échelle de la cité, mais aussi des affinités religieuses et ethniques.

Pour ce qui est de la cité, les femmes ont leur GIE qui coiffe les deux groupes de promotion féminine. Ces dernières sont des « *Mbotaye* » - regroupement de femmes sous forme de tontine, le « *Sany jamra* » -, qui porte sur l'apport de denrées alimentaires et d'une participation financière des membres pour l'entraide mutuelle. L'achat de bâches, de chaises et de matériel de cuisine à mettre à la disposition des résidents sous forme de location lors d'événements social, politique, culturel, religieux ou économique et la promotion d'initiatives économiques sont les actions de ces femmes. Cette dynamique associative participe à l'animation du village et au développement des réseaux de sociabilité. La mise en place d'une

caisse de solidarité et de sécurité a permis de recruter des gardiens de nuit pour veiller sur la sécurité des résidents et de leurs biens et de prendre en charge certains problèmes de la localité.

Cependant, c'est dans le domaine de l'éducation où les enseignants ont le mieux réussi. Grâce à leur « *lobbying* », l'école primaire prévue dans le projet immobilier, est transformée en un collège durant l'année scolaire 2004-2005. Cela permet de soulager les ménages compte tenu du coût du transport pour fréquenter les collèges de Rufisque ou de Sangalkam. Les élèves vont fréquenter l'école de Kounoune où les enseignants de Mbaba Guissé ont réussi, grâce à l'intervention de leur syndicat, à ramener de 7 à 9 le nombre de classes. En 2008, ils disposent d'un nouvel établissement scolaire dans la cité-village, mais celui-ci ne compte pour le moment que les trois premières classes. Deux crèches sont en outre ouvertes, à Mbaba Guissé, par des résidents. Certains actifs ont formulé une demande d'affectation dans les localités environnantes, donc un rapprochement entre lieux de vie et de travail. Toutefois, ceci peut être parfois plus coûteux surtout lorsqu'il s'agit d'une affectation dans la banlieue de Pikine et non à Rufisque ou à Sangalkam.

L'appartenance syndicale constitue un facteur de régulation localisée puisque cette connaissance avant la cohabitation facilite la concertation, l'organisation pour anticiper ou juguler certains problèmes de la cité-village. Elle est décisive dans le processus de territorialisation. À côté de ces initiatives collectives, Mbaba Guissé dispose de réseaux de sociabilités construites sur des affinités religieuses ou ethniques. Les associations à base religieuse ou ethnique y prolifèrent. Les hommes ont leur « *Dahira* », notamment Mouride. Chaque groupe ethnique a son association ; les sérère, les diola, les peulh, les manjack....

Pour ce qui est du terroir de Kounoune, les enseignants présents, avant l'aménagement de la cité, ont facilité les contacts avec les autochtones. L'école du village constitue à ce titre un facteur d'intégration dans le terroir. Les enseignants se sont impliqués dans la gestion de l'école au point d'être les principaux animateurs de la commission des parents d'élèves qui mobilise peu les natifs de Kounoune. L'école est aussi l'espace de rencontre, de brassage entre les enfants des deux localités. De plus, le recrutement de jeunes filles du village de Kounoune par les enseignants, dans le cadre des activités domestiques, participe au développement des échanges entre les autochtones et ces derniers. Le fait que les habitants de Mbaba Guissé dépendaient sur le plan administratif de Kounoune, et fréquentaient par exemple la mosquée de ce village, ont facilité les échanges avec les autochtones. Cette nouvelle localité est acceptée par les autochtones d'autant plus qu'elle ne remet pas en question le pouvoir des notables. Ces derniers notamment le chef du village, ont souligné le fait que Mbaba Guissé ne dispose pas de cimetières, donc dépendant de Kounoune sur ce plan. Cette dépendance peut constituer une source de pouvoir exercé par les notables de Kounoune sur Mbaba Guissé. Cependant, l'école de Kounoune est en train d'échapper à la gestion des villageois qui le voient d'un bon œil puisque les enseignants connaissent mieux l'environnement scolaire dans lequel ils évoluent.

La mobilisation des localités, notamment les autres cités autour de Mbaba Guissé, pour se regrouper en vue de promouvoir leur environnement résidentiel est une des composantes du processus de territorialisation. D'après le chef du village de Mbaba Guissé, « le PLD de Sangalkam n'a pas pris en compte les particularités de la cité, ses préoccupations ». Cette dernière s'efforce de mobiliser les cités autour d'elle pour élaborer un plan local de développement qui tienne compte de leurs spécificités. Il s'agit là d'un processus de territorialisation certes palliative mais qui, avec le temps, peut aboutir et/ou servir à légitimer la création d'un nouveau territoire institutionnel, donc à une recomposition territoriale de la collectivité locale de Sangalkam. Cette dernière, compte tenu de son évolution actuelle, risque de connaître ce processus au même titre que l'ex Grand Sebikhotane.

Concernant l'intégration de Mbaba Guissé dans la communauté rurale de Sangalkam, « au début c'était difficile. C'était la méfiance. Puis petit à petit, on est accepté, intégré dans les activités de la collectivité locale », propos du chef du village de la cité. Les nouvelles localités résidentielles sont loin d'être accueillies à bras ouvert dans la collectivité locale de Sangalkam, notamment par la population et les élus locaux. Certes leur présence ne pose réellement pas de problèmes à la population autochtone qui le tolère, mais leur intégration dans la gestion et les activités de la collectivité locale est loin d'être gagnée. Elle nécessite un temps d'adaptation, un effort des deux côtés. Les enseignants ont, à chaque fois, saisi les opportunités qui leur sont offertes. Leur reconnaissance en 2006 en tant que village à part entière, ouvre la voie à des revendications auprès du Conseil rural de Sangalkam, à une implication dans les activités au niveau local. Les jeunes ont porté leurs revendications auprès du Conseil rural pour disposer d'un foyer et d'un terrain de sports. Les étudiants ont intégré l'amicale des étudiants de la collectivité locale et sont bénéficiaires des bourses que le Conseil rural alloue aux élèves chaque année. N'ayant plus d'espace pour y réaliser des équipements, les enseignants font du « *lobbying* » auprès du Conseil rural pour que les infrastructures soient prises en compte dans la réalisation des lotissements situés autour de Mbaba Guissé. Face à l'enclavement, ils plaident auprès de la collectivité locale et de la sous-préfecture pour que la piste de production soit transformée en une voie de desserte. La subvention des transports par le Conseil rural figure aussi parmi les revendications. Si ces dernières n'ont pas jusqu'ici trouvé des réponses auprès de la collectivité locale, le Conseil rural les a impliqués dans la gestion de la collectivité. Tout ceci témoigne de l'intégration de Mbaba Guissé à Sangalkam. En effet, les représentations que les populations ont des enseignants ont facilité l'intégration de Mbaba Guissé dans la collectivité locale de Sangalkam.

Quant à leur intégration au système métropolitain dakarois, ces localités comptent moins sur les acteurs locaux. Leurs résidents disposent de réseaux à ce niveau. En s'inscrivant dans une dynamique périurbaine dont le point de référence, l'effet générateur, la force centrifuge provient de l'agglomération dakaroise, les processus de territorialisation des groupes sociaux résidents des nouvelles localités résidentielles se réfèrent aussi à cette échelle. Ils visent à articuler ces localités résidentielles périurbaines aux centralités métropolitaines. La dynamique territoriale, à cette échelle, est axée sur les réseaux qui connectent le point d'ancrage périurbain du groupe social aux centralités urbaines. Pour organiser leur mobilité dans un environnement local peu accessible, les enseignants de Mbaba Guissé ont loué un car qui permet à la majorité des actifs travaillant à Dakar de partir et de regagner leur lieu d'ancrage résidentiel sans trop de difficultés. L'accès à ce service repose sur une adhésion mensuelle des usagers ou une contribution quotidienne. Le service est assuré tôt le matin, vers 6 heures pour le départ, et le soir, autour de 19 heures pour le retour. Pour leur intégration dans le système de transport collectif urbain régional, les enseignants comptent sur leurs réseaux relationnels. « Un camarade de la cité travaille au CETUD (Conseil Exécutif des Transports Urbains de Dakar). Il s'active pour qu'on soit intégré dans le système de transport urbain de Dakar ». Les réseaux politiques sont bien implantés à Mbaba Guissé. De nombreux partis politiques ont leur comité ou section à Mbaba Guissé. Mbaba Guissé développe ses réseaux pour minimiser certaines contraintes relatives à la situation périurbaine, notamment les problèmes de mobilités et le faible niveau des infrastructures de base et de services qu'ils soient publics ou privés. La plupart des ménages fréquentent les services dakarois et se ravitaillent dans les marchés de la capitale ou à Rufisque. Les problèmes sanitaires se traitent dans l'agglomération dakaroise. Le processus de territorialisation déborde ainsi la cité-village de même que la collectivité locale de Sangalkam parce qu'il se situe aussi à l'échelle métropolitaine. C'est le cas aussi à Ndiongop où les propriétaires des résidences secondaires sont dans cette dynamique. Grâce à l'activation de leurs réseaux situés dans la capitale, ils ont pu mener des actions au niveau local.

Le processus de territorialisation développé par les enseignants à partir de Mbaba Guissé, leur lieu d'ancrage résidentiel périurbain, est multi- forme et dimensionnel. Il s'inscrit dans une dynamique à la fois de délimitation et d'encadrement de l'espace d'identification du groupe social, mais aussi d'intégration de celui-ci dans le cadre des territoires institutionnels qui l'englobent tout en les dépassant en s'inscrivant dans des dynamiques territoriales réticulaires à l'échelle métropolitaine. Ce processus de territorialisation joue sur des échelles temporelles et spatiales variées. De l'affirmation de leur espace résidentiel dans un rapport de force douce avec les autochtones lébou du village de Kounoune, une configuration territoriale émerge à Mbaba Guissé en se construisant tant dans ses relations avec son terroir et la collectivité locale d'accueil que dans l'agglomération dakaroise. Cette construction territoriale s'articule autour d'une nouvelle localité résidentielle en relation avec d'autres lieux périurbains et urbains. Elle est loin d'être figée dans sa configuration spatiale de même qu'elle n'est pas immuable. La stratégie fondatrice et les pratiques gestionnaires palliatives à l'origine de ce processus de territorialisation peuvent se déployer dans un cadre spatial plus global pourvu qu'elles y trouvent une caisse de résonance plus efficace et à l'intérieur duquel le groupe se retrouve. Il peut correspondre à un territoire institutionnel existant ou à créer à cet effet, voire dans d'autres cadres spatiaux selon les dynamiques périurbaines et métropolitaines. Cette volonté exprimée par le chef du village de Mbaba Guissé d'élaborer un plan de développement local qui tienne compte des spécificités et des préoccupations des nouvelles cités résidentielles en témoigne. Ce processus de territorialisation cherche à dépasser le cadre spatial sur lequel il s'appuie, voire les territoires de la décentralisation tout en les réactivant. Cette dialectique du dépassement et de l'inclusion du processus de territorialisation du groupe social dans des configurations territoriales qu'il actualise, dynamise, vivifie, tout en ne pas se laisser enfermer à l'intérieur de celles-ci, découle des échelles spatiales multiples sur lesquelles il joue et puise ses ressources et ses motifs. Ainsi le processus de territorialisation observé à Mbaba Guissé s'articule autour d'une dynamique d'intégration dans l'espace métropolitain dakarois par l'invention de pratiques gestionnaires palliatives qui apparaissent comme des réajustements, des réarticulations aux centralités métropolitaines, mais aussi comme des pratiques d'adaptation aux réalités des terroirs et des territoires institutionnels périurbains, voire leur bousculement. Ce processus de territorialisation est lié aux contraintes de la périurbanisation. Les pratiques gestionnaires palliatives des enseignants de Mbaba Guissé sont une forme de régulation localisée des effets sociospatiaux de la périurbanisation. Qu'en est-il de Dougar ?

2. Dougar, la territorialisation comme outil de repositionnement dans le processus d'appropriation foncière du terroir

La territorialisation à Dougar soulève deux questions. La première a trait aux logiques d'appropriation d'une ressource foncière de plus en plus sollicitée et donc valorisée. La seconde est relative à la négociation de la contrepartie de l'expropriation foncière et de la place du groupe social dans le processus de transformation de son terroir. Pour les dougarois, la territorialisation n'est qu'un moyen d'instaurer un rapport de force, une stratégie pour se repositionner dans le processus de transformation du terroir pour une meilleure prise en compte de leurs préoccupations. La stratégie du groupe social consiste à développer des pratiques gestionnaires de refus de toute entreprise d'appropriation foncière du terroir. Une sorte de renchérissement de cette dernière. Ces pratiques sont légitimées par un discours.

2.1. Le discours de légitimation du processus de territorialisation contestataire

C'est par un discours axé sur leur oubli, voire leur marginalisation dans la région dakaroise que les dougarois vont mettre l'accent pour légitimer leur processus de territorialisation qui vise à soustraire de prime abord leur terroir de toute tentative d'expropriation foncière par les pouvoirs publics, surtout centraux.

Le terroir de Dougar, mis à part le quartier de Dougar Ouest desservi par la RN1, souffre d'une faible accessibilité. Une route latéritique aménagée par la commune de Diamniadio constitue la principale infrastructure de liaison avec l'extérieur. Dougar n'est desservi par aucun système de transport collectif organisé ou informel. La marche à pieds jusqu'à la RN1 à défaut de la charrette et/ou la location d'un service de taxi privé, à partir de la gare routière de Diamniadio, sont les principales possibilités pour se rendre à l'intérieur de Dougar ou d'en sortir. À cette moindre accessibilité s'ajoute l'insuffisance de l'éclairage public, une spécificité presque commune à l'ensemble des quartiers de Diamniadio éloignés du centre communal. Si Dougar a pu être raccordé aux réseaux d'eau et d'électricité, c'est, d'après ses habitants, grâce à leur forte mobilisation le long de la RN1 en bloquant le passage du cortège de l'ex Président de la République du Sénégal, Abdou Diouf. L'absence d'un marché à Dougar, la non clôture des établissements scolaires sont invoqués comme des signes d'une exclusion dans la région dakaroise. L'agriculture n'est pas en reste. « On nous a octroyé un quota de 5 m³ d'eau par jour, alors que celui des maraîchers des quartiers Nord de Dène est de 20 m³ ». « En matière de développement rural, nous n'avons pas reçu de subventions que ce soit aux niveaux communal, départemental et régional. Le village compte sur ses propres ressources¹⁹⁵ ». De plus, « le camion chargé de la collecte des ordures ménagères¹⁹⁶ ne rentre pas à l'intérieur de Dougar¹⁹⁷ ». « Il s'agit d'une discrimination¹⁹⁸ ».

Le problème d'accès aux emplois offerts par les unités industrielles localisées dans le terroir est également soulevé. L'installation d'usines, sans contrepartie pour la population en termes d'emploi, a accentué la frustration des dougarois. « Petrosen, l'usine de fer, l'usine de glace, toutes ces entreprises sont sur le terroir de Dougar, mais il n'y a pas de dougarois qui y travaillent. Dougar n'a rien bénéficié de la présence de ces entreprises ». La situation des dougarois dans la région dakaroise se résume à ceci : « Nous sommes oubliés, toujours oubliés, encore oubliés¹⁹⁹ ». Toutefois, si tous ces facteurs sont invoqués pour motiver ce refus, la question foncière reste l'épine dorsale du problème. Le fond du problème c'est comment négocier l'expropriation foncière d'un terroir en prise de valeur, de plus en plus attractif à cause de sa situation d'entre deux entre le carrefour de Diamniadio et le futur aéroport Blaise Diagne de Ndiass et la zone économique spéciale intégrée.

2.2. Territorialiser ou comment négocier la ressource foncière ?

La question foncière est au centre du processus de territorialisation à l'œuvre à Dougar. Le terroir de Dougar est entre Diamniadio et le futur aéroport de Ndiass, ce qui le situe dans la zone tampon de deux grands projets étatiques. Cette situation d'entre d'eux accroît les tensions foncières sur ce terroir de plus en plus sollicité.

Les dougarois jusque là peu réactifs face aux vagues d'expropriation foncière dont faisait l'objet leur terroir, ont pris conscience des enjeux autour de celui-ci et de sa valeur marchande. Comment négocier le foncier dougarois ? Quelle est la contrepartie des expropriations foncières ? Quel devenir le déploiement de la logique productive étatique réserve aux dougarois ? Telles sont les interrogations qui préoccupent les dougarois.

¹⁹⁵ Kholé Faye, conseiller municipal élu en 2002 du quartier de Dougar Lossa et président de la commission des finances de la municipalité de Diamniadio

¹⁹⁶ La CAR gère la collecte des ordures ménagères et l'éclairage public sur l'ensemble du département. Le fait que Dougar ne soit pas desservi par ce camion est perçu comme une discrimination à son encontre dans l'accès au service public.

¹⁹⁷ Ibou Thiaw Diouf, membre de la commission de refus de Dougar à la plateforme

¹⁹⁸ Mbaye Pouye, enseignant membre de la commission de refus de Dougar à la plateforme

¹⁹⁹ Youssou Seck, délégué de quartier de Yam et membre de la commission de refus de Dougar à la plateforme

La non indemnisation des dougariois expropriés par l'ancienne communauté rurale de Yenn, dans le cadre du lotissement d'extension de Diamniadio de 1996, a suscité l'indignation de la population de ce terroir. « Les villageois n'ont pas été indemnisés dans le lotissement d'extension de Diamniadio²⁰⁰ ». De plus, l'attribution d'une partie des terres des dougariois à Serigne Mansour Sy, l'actuel Khalife Général des Tidjanes, par l'ancienne communauté rurale de Yenn, a accentué le mécontentement des habitants de ce terroir. L'héritage au niveau foncier de l'ancienne communauté rurale de Yenn est incompris par les dougariois. Il est vécu comme une injustice à leur encontre et à de fortes incidences sur la situation qui prévaut actuellement à Dougar, voire dans tout le territoire de la commune de Diamniadio.

À cela s'ajoute la démarche du pouvoir central jugée autoritaire. L'État du Sénégal a exproprié un terrain dans la zone des carrières sans consulter la population. Il s'agit du site qui devrait abriter la nouvelle décharge de l'agglomération dakaroise. Le refus catégorique des dougariois à l'installation d'une décharge dans leur terroir a pour le moment suspendu ce projet. L'administration centrale a de nouveau adopté la même stratégie s'agissant du centre artisanal. La clôture du périmètre de celui-ci est en phase d'achèvement alors que les propriétaires coutumiers, des dougariois, n'ont pas été informés de l'expropriation de leurs terres. L'ancienne communauté rurale de Yenn a délibéré sur le site du centre artisanal.

Toutes ces pratiques des autorités locales et centrales sur le terroir de Dougar, jugées peu commodes, ont conduit les dougariois à développer des pratiques de refus territorialisé. Il s'agit « d'un refus pour demander justice²⁰¹ » d'autant plus que la finalité de la logique étatique d'expropriation foncière du terroir suscite des craintes auprès des dougariois. Les valeurs projetées sur le terroir par le pouvoir central posent problème à ces derniers, notamment leur insertion spatiale dans le terroir et leur cohabitation avec les leurs.

2.3. La contestation de la logique productive étatique

Pour les autorités sénégalaises, le terroir de Dougar apparaît comme un espace récepteur du surplus de l'agglomération dakaroise. En effet, avant le projet de Diamniadio, le pouvoir central projetait d'aménager une nouvelle décharge à Dougar en vue de soulager celle de Mbeubeuss. La présence d'une zone latéritique au sud du terroir a été retenue comme le site de la future décharge de l'agglomération dakaroise. Ce site a l'avantage d'être situé hors des *Niayes* sur un terrain latéritique, ce qui permettrait de réduire les risques de contamination de la nappe phréatique. C'est au stade d'exécution du projet que l'administration centrale a pris la mesure de l'ampleur de l'opposition de la population de Dougar à l'aménagement d'une décharge dans leur terroir. Cette situation imprévue jusqu'ici a conduit à la suspension du projet. La décharge de Mbeubeuss a encore de beaux jours devant elle d'autant plus que le caractère excentrique de ce site dans une agglomération où la mobilité reste un problème majeure, ne favorise pas, pour le moment, sa délocalisation. Après cet antécédent à Dougar, l'État est de retour sur ce terroir où il projette de faire une zone d'habitation dans le cadre de son territoire de projet à Diamniadio. Dans le schéma d'urbanisme d'aménagement de la plateforme de Diamniadio, la zone de Dougar a une vocation exclusivement résidentielle. L'État y projette des extensions résidentielles. Cette fonction résidentielle est confirmée dans le projet de ville de Diamniadio. C'est autour de cet usage résidentiel projeté à Dougar par le pouvoir central dans le cadre de la plateforme de Diamniadio que va émerger une dynamique de construction territoriale d'un groupe social autochtone. Ce que refusent les dougariois qui rejettent d'un seul bloc la plateforme en question.

Le rejet de la décharge puis de la plateforme de Diamniadio par les dougariois pose des

²⁰⁰ Mamadou Ciss, conseiller municipal PDS de Dougar Aithié de mars 2002 à mars 2009

²⁰¹ Mbaye Ndiaye Diouf, délégué de quartier de Dougar Poutou

problèmes de valeurs et d'usages projetés par le pouvoir central sur le terroir du groupe social. Les dougariois savent ce que veut dire une décharge et les effets négatifs qu'elle est susceptible d'avoir sur leur environnement au point de s'y opposer farouchement. De même que le projet de territoire productif étatique à Diamniadio suscite des craintes auprès des dougariois même s'il est question d'un développement résidentiel dans le terroir. Le projet étatique présente le risque d'ébranler l'organisation socioéconomique et politique, et le fonctionnement de leur terroir, mais aussi d'une perte de pouvoir du groupe social sur le processus d'appropriation foncière. « Nous sommes bien dans notre terroir. Nos grands pères ont vécu ici, nos pères aussi, nous voulons que notre progéniture ait ce même cadre de vie, puisse vivre ici. Qu'est-ce que la plateforme peut nous apporter hormis le fait de prendre nos terres, de changer notre cadre de vie²⁰² ». « Avec la plateforme, la population jeune deviendra des ouvriers. Nous avons des inquiétudes²⁰³ ». « Le cadre de vie est meilleur ici qu'à Dakar. On veut éviter tous les problèmes qui peuvent résulter de la plateforme²⁰⁴ ». Il y a la crainte d'un lendemain incertain, le refus d'un devenir que la plateforme leur propose et les risques qu'elle présente à leurs yeux, notamment la perte et/ou la dénaturation de leur terroir, la disparition de l'activité agricole. Cette territorialisation vise à préserver le terroir, le mode de « vivre ensemble » du groupe social. Ce terroir au paysage connu et voulu, les dougariois refusent de l'échanger à un avenir incertain. Le processus de territorialisation à Dougar vise ainsi à réaffirmer les valeurs projetées par le groupe social dans son terroir et son attachement à celui-ci. Un dispositif gestionnaire est mis en place pour développer ce processus de territorialisation. Il s'agit d'une commission au sein de laquelle se retrouvent aussi bien les acteurs du « dedans » que du « dehors ».

2.4. La commission, un dispositif de territorialisation : une organisation en réseau entre les acteurs du « dedans » et du « dehors »

Pour organiser leur refus à la logique de territoire productif étatique, les dougariois ont mis en place une commission qui regroupe principalement les jeunes et les notables du village. Dans la commission on y retrouve des enseignants, des étudiants, des agriculteurs, des délégués de quartier, des notables, des conseillers municipaux, des ouvriers. La commission est la structure intermédiaire entre le « dedans » (les dougariois), et le « dehors », ceux qui ne sont pas originaires du terroir, l'extérieur. Elle a réussi à dégagé un consensus dans le terroir autour du refus du projet étatique au point d'avoir confisqué la parole à la population sur cette question. Les non membres refusent de s'exprimer sur le projet. Les délégués de quartier et les conseillers municipaux non exclus de la démarche ne dérogent pas à cette règle lorsqu'ils ne sont pas de la commission. Les autres adoptent un refus catégorique. D'ailleurs ceux qui sont pour le projet étatique se plient à la position du village. C'est le cas du délégué de quartier de Dougar Dabathié. « Je suis pour la plateforme, mais je m'aligne sur la position du village ». Seul le conseiller municipal PDS de Dougar qui se dit être un « non invité à siéger à la commission » a voulu s'entretenir avec nous parmi les élus locaux.

Les principaux membres de la commission désertent le terroir presque toute la semaine. C'est le cas du Président qui travaille à Dakar. Le délégué du quartier de Yam, le benjamin de cette fonction administrative dans le terroir, qui y réside de manière permanente, est le principal représentant local de la commission pendant la semaine. Ce qui fait que les activités de la commission ont plutôt lieu en fin de semaine, période durant laquelle ses membres reviennent au terroir. Il s'agit d'une organisation en réseau entre les acteurs du « dedans » et ceux du « dehors ». Même les dougariois qui sont à l'étranger participent activement dans ce processus de territorialisation en tant que conseillers de la commission. Leur position compte beaucoup.

²⁰² Mbaye Pouye, membre de la commission du refus de Dougar à la plateforme

²⁰³ Youssou Seck, délégué de quartier et membre de la commission du refus de Dougar à la plateforme

²⁰⁴ Mbaye Pouye, membre de la commission du refus de Dougar à la plateforme

Le représentant de la commission dans le village a insisté sur cet aspect lors de nos échanges pour souligner que c'est loin d'être une opposition sous la forme d'une crispation identitaire, mais sur la base d'une réelle prise de conscience des enjeux et des risques que le projet étatique représente à leurs yeux. Cette organisation en réseau entre le « dedans » et le « dehors » reflète la réalité socio-économique du terroir fortement frappé par l'exode rural puisque près de 80 % des jeunes travaillent et résident hors du terroir, principalement dans l'agglomération dakaraise. C'est un paradoxe. Le terroir ne retient et ne nourrit plus ses fils. Cependant, le sentiment d'appartenance à celui-ci est toujours fort malgré l'éloignement.

La commission fédère les forces et les ressources du groupe social en vue d'animer cette opposition au projet étatique. Le terroir apparaît de ce fait en tant que support et objet du processus de territorialisation. Par ce dernier, le groupe social cherche, par l'affirmation de son identité spatiale, à marquer sa différence par rapport à la logique de projet étatique. Ce refus n'est pas à considérer comme une crispation identitaire, mais comme une stratégie d'instauration d'un rapport de force, la quête d'un repositionnement d'un groupe social dans le processus de transformation de son espace, le cri d'un terroir qui invite au dialogue en vue de corriger les inégalités dont il fait l'objet quitte à développer le principe d'exclusivité territoriale. Dans une telle situation, tous les registres sont convoqués pour exprimer et justifier un refus qui apparaît avant tout comme la revanche d'un terroir exclu. La question est maintenant celle de la cohabitation et des articulations entre ce processus de territorialisation des dougariens et celui étatique et leurs effets sur le terroir. Quels sont les rapports de force instaurés par ces deux acteurs territoriaux ? Nous y répondrons dans l'articulation entre les pratiques gestionnaires étatiques, des pouvoirs publics locaux et des groupes sociaux.

Là où les pratiques gestionnaires des groupes sociaux s'efforcent de s'inscrire dans cette entre-deux, entre dynamiques socio-spatiales périurbaines et métropolitaines, le pouvoir central cherche à arrimer la dynamique de son processus de territorialisation aux centralités et aux temporalités métropolitaines, d'où ses pratiques gestionnaires qui tendent à bousculer les cadres territoriaux périurbains.

B. L'État : des pratiques gestionnaires entre la promotion et la confiscation

La logique productive anime la territorialisation étatique dans l'espace périurbain dakarais. Elle repose sur des pratiques gestionnaires entre la promotion et la confiscation. En déclarant d'utilité publique le périmètre à l'intérieur duquel il compte localiser ses projets, l'État soustrait la gestion de celui-ci aux collectivités locales périurbaines et aux groupes sociaux qui y développent leur logique territoriale. Ce processus de territorialisation s'inscrit dans une stratégie de promotion d'un territoire productif fonctionnel.

1. Diamniadio : la gestion territorialisée d'un projet économique

Outre la délimitation du périmètre de localisation du projet économique, la création d'une structure qui dispose de toutes les compétences relatives à la promotion et à la gestion de cet espace, inscrit l'intervention étatique dans un processus de territorialisation. C'est manifeste dans le cadre de l'ex-plateforme de Diamniadio et de la zone économique spéciale intégrée. L'agence chargée de piloter le projet devient ainsi un acteur territorial. L'affectation de l'espace à des usages productifs, résidentiels ou autres lui revient de même qu'elle a un droit de regard et un avis sur tous les investissements physiques à réaliser dans son territoire. Elle est de fait le représentant de l'État et anime cette dynamique de territorialisation en tant que principal gestionnaire de ce territoire en développant des partenariats avec les autres acteurs, notamment privés. L'agence de la plateforme de Diamniadio avait tous les pouvoirs dans un

périmètre d'une superficie de 2620 hectares autour du carrefour. Tout acteur public ou privé qui doit y intervenir pour des réalisations physiques doit recevoir son autorisation. Pour la zone économique spéciale intégrée, l'APIX Sa est belle et bien la « Haute autorité » de la zone avec les compétences même d'un préfet de circonscription urbaine. Elle administre, gère et assure la promotion du développement de son territoire de projet d'une superficie d'environ 10 000 hectares. Ce processus de territorialisation animée par une logique productive repose sur des pratiques gestionnaires confiscatoires.

2. Des pratiques gestionnaires confiscatoires

La territorialisation étatique par le grand projet à l'œuvre dans l'espace périurbain dakarois repose sur des pratiques gestionnaires confiscatoires visant à soustraire le territoire étatique du projet aux acteurs dont les actions ne rentrent pas dans la logique de promotion de fonctions productives non agricoles.

Après la déclaration d'utilité publique du territoire concerné, c'est ensuite l'outil de planification spatiale qui va être mobilisé. Celui-ci va permettre d'établir un zonage qui régleme l'occupation de l'espace, notamment la localisation des différentes fonctions retenues. Ce zonage va légitimer les pratiques gestionnaires confiscatoires dans la mesure où il opère une localisation différenciée des activités dans l'espace, une sorte de filtrage spatial de ces dernières. Cette codification spatiale du territoire du projet par les usages se fait sur la base de la logique productive étatique qui laisse peu de place à celle(s) d'autres acteurs. Il s'agit en quelque sorte d'une sorte de confiscation du pouvoir de transformation de l'espace. Le projet étatique à Diamniadio illustre ces pratiques gestionnaires confiscatoires.

Le projet étatique à Diamniadio qu'il s'agisse du projet de ville et/ou de l'ex plateforme bien qu'elle soit accueillie favorablement par la municipalité, a placé cette dernière dans une situation inconfortable. Au début du projet de ville, la collectivité locale de Diamniadio étudiait les demandes d'installation d'entreprises sur son territoire. Elle avait ainsi un regard sur le projet et disposait d'une information non négligeable sur celui-ci. L'affectation du domaine national situé dans son périmètre aux promoteurs et aux entreprises lui revenait même si le PUD de 2000 avait établi une organisation de l'espace avant la création de la municipalité.

Cependant, avec la création de l'agence de la plateforme de Diamniadio, la collectivité locale n'instruit plus les demandes des entreprises qui reviennent à l'agence qui centralise tout. De même que toute opération foncière et immobilière sur le périmètre communal relève de l'appréciation de l'agence de la plateforme de Diamniadio. Un nouveau schéma d'urbanisme est élaboré sur un territoire plus vaste que celui du PUD de 2000. En plaçant presque l'ensemble du territoire communal d'utilité publique, la commune a perdu son pouvoir sur le domaine national. L'essentiel de l'espace communal a échappé à la municipalité qui n'a plus de compétences à l'affecter. La municipalité de Diamniadio s'est vue confisquée ses compétences gestionnaires sur son territoire, surtout pour ce qui est du foncier. Elle se trouve dans une situation où elle est plutôt figurante qu'actrice parce qu'elle ne peut rien entreprendre sur son territoire. Elle est écartée dans le choix des décisions qui engagent l'avenir de son territoire. La création par l'agence d'un comité local de suivi a une fois de plus accentué cette relégation de la municipalité au second plan. Elle ne peut même pas jouer le rôle d'intermédiaire entre la population et l'agence dans le volet foncier du projet. Elle observe impuissamment en devenant un simple acteur parmi d'autres dans le comité local de suivi de la plateforme présidé par le préfet.

En lui soustrayant ses pouvoirs sur le foncier, l'État a considérablement réduit le champ de pouvoirs, donc les capacités d'intervention et d'action de la collectivité locale de Diamniadio.

La preuve en est que son plan d'investissement communal de 2005-2009 n'a débouché sur aucune réalisation. « On a plus le droit de faire quoi que ce soit. On est dans une situation d'attente en gérant les affaires courantes²⁰⁵ ». Ces pratiques gestionnaires confiscatoires posent de sérieux problèmes à la collectivité locale de Diamniadio qui soutient un projet économique dont l'effet immédiat est la dépossession de ses pouvoirs gestionnaires sur le domaine national.

Les groupes sociaux n'échappent pas à cette règle puisque le domaine national dont il est question, correspond aux terroirs de groupes sociaux qui l'occupent, l'organisent, le mettent en valeur et le gèrent selon leur propre logique, surtout coutumière. La territorialisation étatique par le grand projet économique remet en question cette logique coutumière. L'arrivée d'un gendarme du foncier, la Direction de la surveillance et de contrôle de l'occupation du Sol, qui épaulé l'agence dans la surveillance de l'occupation du territoire du projet, s'inscrit dans ces pratiques gestionnaires confiscatoires. Le pouvoir des groupes sociaux sur le foncier est confisqué. L'État fait fi de celui-ci puisqu'à travers la loi sur le domaine national de 1964, il est le détenteur de ce dernier.

La territorialisation étatique par l'intermédiaire de pratiques gestionnaires confiscatoires soulève, de par la dimension foncière des grands projets et de leur modalité de pilotage par l'agence, la question des relations entre le pouvoir central et les pouvoirs décentralisés et entre le premier et les groupes sociaux. Ces différents acteurs vont-ils se soumettre complètement à la logique étatique ? Qu'elle va être l'attitude de la municipalité de Diamniadio ? Quelles marges de manœuvre dispose-t-elle pour assumer ses prérogatives gestionnaires sur son territoire ?

C. Les territoires de la décentralisation : les pratiques gestionnaires

Les actions des collectivités locales ne se limitent pas à la réalisation de lotissements et à la promotion plus ou moins timide des initiatives économiques et à leur fiscalisation. Celles-ci ne sont qu'une déclinaison pratique de certaines compétences parmi d'autres des collectivités locales, qui ensemble s'inscrivent dans un cadre global de gestion des institutions de la décentralisation en vue de promouvoir le développement local. Quelle est la stratégie de gestion et de développement local préconisée par les collectivités locales ? Quelles sont les ressources et les réseaux mobilisés pour la réaliser ? Comment elle se décline au niveau pratique pour favoriser des processus de territorialisation ?

Les compétences, les réseaux et les ressources sont les piliers des processus de territorialisation des institutions de la décentralisation. Ils orientent l'action publique locale, servent d'instruments de contrôle politique, permettent la production de biens et de services, bref dynamisent les territoires de la décentralisation. C'est à travers les modalités de leur mise à contribution dans le projet de développement territorial que nous allons ressortir les pratiques gestionnaires des acteurs de la décentralisation. S'intéressons nous d'abord aux réseaux d'acteurs par l'intermédiaire desquels s'organise et se déploie l'action publique locale.

1. Les réseaux d'acteurs dans la gestion publique locale

Les réseaux sur lesquels s'appuient les collectivités locales dans la gestion publique locale sont variables de par leur nature, leur fonction et leur rapport au territoire. Ils peuvent être du « dedans », c'est-à-dire du même territoire périurbain, ou du « dehors » (situé hors du territoire périurbain) s'inscrire dans un cadre institutionnel ou non et se situer dans des

²⁰⁵ Président de la sous commission des lotissements du Conseil municipal de Diamniadio de 2002 à mars 2009.

registres politique, économique, technique, financier ou autres. La finalité des réseaux, leur efficacité, l'échelle dans laquelle ils se situent et le degré de dépendance du territoire par rapport à ces réseaux permettent d'appréhender la stratégie et les pratiques de gestion territoriale. Parmi les réseaux du « dedans » nous intéressent particulièrement ceux qui s'articulent autour de la gestion publique locale. Ces réseaux participent-ils à la formation d'un espace public local pour promouvoir un projet de développement et à l'émergence d'un système de gouvernance territoriale ? Les réseaux du « dehors » servent plutôt de cadre d'appui au processus de gestion territoriale. La diversité des réseaux d'échanges politiques caractérise les relations entre le pouvoir public local et les acteurs du « dedans ».

1.1 Des réseaux d'acteurs du « dedans » non articulés : un espace public local fragmenté

Les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene mobilisent, à des degrés divers, les réseaux d'acteurs du « dedans » dans la gestion publique locale. Leur mobilisation par les élus locaux vise plutôt à orienter et à servir de cadre de déploiement sectoriel de l'action publique locale, de contrôle politique des populations par l'édile locale, donc de stratégie de maintien à la tête d'une collectivité locale, qu'une réelle volonté d'instaurer un espace public local en tant que cadre de débats politiques, d'orientation et de coordination des pratiques des différents réseaux d'acteurs du « dedans » pour élaborer une politique développement local et définir les stratégies de sa mise en œuvre. Dans la commune de Diamniadio, il s'agit de territorialiser par l'instrumentalisation et le contrôle politique des réseaux du « dedans ». Dans les collectivités locales de Sangalkam et de Yene, leur mobilisation s'inscrit dans une stratégie de contrôle politique, mais aussi d'orientation de l'action publique locale.

Diamniadio : un espace public local instrumentalisé, territorialiser par les réseaux du « dedans »

Le cadre de gestion publique locale de la municipalité de Diamniadio s'inscrit dans un processus de territorialisation qui vise à instrumentaliser les réseaux d'acteurs du « dedans » non seulement pour exister dans son territoire confisqué par le pouvoir central, mais aussi pour contrôler ces derniers. C'est d'abord sur le réseau de notables et de délégués de quartier que le premier élu local, de la même génération que ces derniers, va s'appuyer dans sa stratégie de gestion. Le système de collecte de la patente est géré par les notables, de la tête de la commission des finances à la perception de la taxe de même que la commission de gestion du marché, notamment l'attribution des places et le règlement des différends.

Réussir à fédérer les notables autour de lui, gage d'une stabilité politique locale, le contrôle politique des initiatives ayant lieu dans la commune par une centralisation autour de la municipalité de tous les réseaux associatifs de Diamniadio, telle est la stratégie du maire. La municipalité de Diamniadio territorialise ses actions à travers les réseaux du « dedans » en se positionnant comme le dépositaire de toutes les revendications locales relatives au projet étatique quand elles ne sont pas trop embarrassantes pour elle. Il est donc plutôt question d'un cadre de mobilisation autour de revendications avec comme idée principale, « nous ne voulons pas que Diamniadio soit une ville pour les riches, que la population locale soit laissée de côté », que de gestion publique locale concertée. Cette démarche s'est substituée au cadre de concertation et à la cellule d'appui technique mobilisant les réseaux d'acteurs du « dedans », mis en place en vue d'exécuter le plan d'investissement communal de 2005-2009.

Cette instrumentalisation des réseaux associatifs autour de revendications locales est la stratégie de la municipalité de Diamniadio pour exister dans un contexte où elle est dépouillée de l'essentiel de ses prérogatives. Il s'agit donc de territorialiser par les réseaux du « dedans ».

Elle a exhorté les artisans locaux à se fédérer pour porter leurs revendications en vue de leur intégration dans la zone de production artisanale en cours d'aménagement même si elle ne s'est jusqu'ici peu préoccupée de leur sort. Elle a réussi à fédérer les mouvements associatifs de jeunes de la commune autour d'un conseil de la jeunesse en leur allouant un local à la mairie et en les subventionnant. C'est une opportunité pour certains jeunes, surtout ceux à la tête de ce conseil, de s'orienter directement vers le politique. Le président du conseil de la jeunesse ne cache pas ses ambitions politiques au niveau local. En se positionnant comme le premier partenaire de ce conseil des jeunes et des structures associatives locales, la mairie veut apparaître comme le principal intermédiaire avec l'extérieur, le principal relais, le porteur des revendications locales puisque cette stratégie de mobilisation des réseaux du « dedans » s'inscrit principalement dans une dynamique de revendications et non de propositions. Un centre de formation pour les jeunes, l'indemnisation des anciens occupants du site, favoriser l'emploi des jeunes par la signature de protocoles d'accords avec les futures entreprises qui peuvent signer sans être obligés de le tenir après, la minimisation des risques d'industrialisation, l'accès à l'habitat et le partage de la rente foncière surtout à usage industriel sont les principales revendications que la mairie a réussi à centraliser autour d'elle. Il est plutôt question d'une représentation symbolique par l'instrumentalisation des réseaux du « dedans » que d'une démarche partenariale véritable avec ces derniers pour faire émerger un cadre de gestion locale autour d'un projet de développement local. La collectivité locale se positionne par rapport au projet étatique en mobilisant les réseaux d'acteurs du « dedans ». Les associations jouent le jeu. Celles qui veulent se mettre en porte-à-faux par rapport à cette démarche de la municipalité sont mises de côté, cataloguées tantôt de capitaliste. C'est le cas d'une ONG ayant son siège social à Diamniadio - les ressources humaines sont issues de la commune - qui intervient dans le développement de l'éducation non formelle, la santé et la formation. Tantôt d'opposants s'agissant de FECYS dont les responsables au niveau de Diamniadio ne sont pas dans le même camp politique que le maire. Cette opposition se traduit par un arrêt des subventions de la municipalité, leur non implication dans les affaires locales au profit des groupements de femmes plus audibles aux sollicitations de la municipalité. Cette logique de contrôle politique des réseaux d'acteurs du « dedans » est aussi en vigueur à Sangalkam même si le Président du Conseil rural s'en sert comme un appui pour déployer ses actions au niveau local.

Sangalkam : cadre de contrôle politique et canal de déploiement de l'action publique locale

Les réseaux d'acteurs du « dedans » sur lesquels s'appuie le Conseil rural de Sangalkam dans la gestion de la collectivité locale ont la particularité d'être hétéroclites, cloisonnés et segmentés en fonction des générations et des secteurs d'activité. Ils n'y a aucune dynamique d'articulation de ces réseaux d'acteurs autour d'objectifs de développement local partagés. Chacun fonctionne selon sa propre logique. Le Conseil rural ne cherche pas à promouvoir un espace public local par la structuration de ces dynamiques de réseaux d'acteurs autour d'une problématique, d'une vision de développement partagée à l'échelle de la collectivité locale. Il les mobilise selon sa propre logique, d'où le fait que ces réseaux s'articulent plus au moins bien autour du Conseil rural qui les instrumentalise et s'en sert comme canal de déploiement de ses actions et de consolidation de son ancrage politique local.

L'édile locale a d'abord réussi à se positionner comme le partenaire privilégié des notables de la collectivité locale par l'intermédiaire des associations d'imams et de chefs du village. Ces structures sont devenues l'espace de médiation entre le Conseil rural et les pouvoirs religieux et coutumiers. C'est à travers elles aussi que le Conseil rural déploie ses actions en faveur de ces derniers. Les lieux de culte sont bien subventionnés à Sangalkam. Le choix d'un notable à la tête de la commission domaniale lors de son premier Conseil rural – mars 2002 à mai 2008 - s'inscrit aussi dans cette stratégie de consolidation de son ancrage politique. Ce réseau peut

être décisif dans la négociation autour des questions foncières puisque les notables sont impliqués aussi à l'échelle villageoise. Il permet aussi de mieux motiver les chefs du village dans le recouvrement de la taxe rurale qu'ils ont la charge de collecter auprès de la population au profit de la collectivité locale.

Le président du Conseil rural a structuré la jeunesse locale surtout les étudiants. Il a incité ces derniers à se fédérer autour de l'amicale des étudiants de Sangalkam qui constitue l'espace de médiation entre le Conseil rural et les jeunes. Le président de l'amicale est devenu un conseiller de l'édile local. Il doit une grande part de son élection en mars 2009 à la tête du Conseil rural à la mobilisation des jeunes. Ainsi dans le village de Bambylor où l'édile local a toujours eu du mal à s'imposer, (il y a perdu à chaque élection, locale de mars 2002 et présidentielle de 2007), c'est grâce à un compromis avec les jeunes qu'il a pu gagner la localité en 2009. Le compromis repose sur une mobilisation des jeunes pour l'élire avec la contrepartie de choisir ses conseillers ruraux du village en leur sein. Cette mobilisation s'est faite autour de l'association sportive et culturelle de Bambylor. Le président est devenu conseiller rural de même que trois autres jeunes. Les jeunes sont invités à se constituer en GIE. Un GIE des jeunes de Sangalkam a réussi à devenir un prestataire de services en gagnant des marchés dans le cadre de la réalisation des équipements de la collectivité locale. Même si les modalités d'attribution de ces marchés sont discutables, le Conseil rural favorise sa jeunesse.

Le CRES (cadre de réflexion des enseignants de Sangalkam) constitue également un partenaire privilégié dans le domaine de l'éducation. Il a participé à l'élaboration du plan de développement local de 2003, surtout l'animation de la concertation avec la population. Ce cadre est devenu une force de propositions dans le domaine de l'éducation en élaborant même le plan de développement de l'éducation de Sangalkam.

Les femmes ne sont pas en reste. Elles se sont regroupées autour d'un réseau, le FRAS (femmes de l'arrondissement de Sangalkam) que préside la sœur du président élu et d'une Union Locale qui fédère une trentaine de groupements de promotion féminine dont quatre GIE. Ces derniers sont au niveau local perçus par le Conseil rural plutôt comme des instruments de mobilisation politique que de partenaires au développement. La stratégie consiste à les fédérer pour capter des ressources financières provenant du « dehors ». Les acteurs du « dehors » se positionnent plus en partenaires avec ces réseaux féminins autour de la promotion du développement socioéconomique local que le Conseil rural qui les subventionne tout court. Dans le secteur de la santé, le Conseil rural s'appuie sur les comités de gestion sanitaire pour traiter des problèmes de ce secteur.

Le Conseil rural de Sangalkam mobilise les réseaux d'acteurs du « dedans » de manière sectorielle, informelle et peu articulée où le PCR apparaît comme l'acteur autour duquel tout se structure. Les différentes commissions du Conseil rural créées en fonction des domaines de compétences de la collectivité locale ne jouent pas leur rôle à ce niveau. Il s'agit d'une forte personnalisation de pouvoir et de l'action du Conseil rural. Un espace public local regroupant l'ensemble des réseaux d'acteurs du « dedans » à Sangalkam pour discuter des orientations de l'action et des investissements de la collectivité locale et de leur distribution dans les différents villages n'est pas encore une réalité. Les choix de localisation des investissements publics locaux ne sont pas discutés dans le cadre d'une coordination de l'ensemble des réseaux d'acteurs du « dedans ». Tout dépend de l'ancrage politique du PCR dans les villages et de la capacité des populations locales à peser sur les choix du Conseil rural. S'il existe un espace public local à Sangalkam, il est plutôt fragmenté. Ces pratiques gestionnaires du Conseil rural de Sangalkam sont aussi en vigueur à Yene.

Yene : les réseaux du « dedans » pour orienter de l'action publique locale

Dans la gestion de la collectivité locale de Yene, force est de constater que les réseaux d'acteurs du « dedans » sont faiblement impliqués. Leur mobilisation s'inscrit souvent dans le cadre de partenariat avec des acteurs du « dehors ». C'est dans les secteurs de l'éducation, du développement économique et de l'environnement où les réseaux d'acteurs du « dedans » sont le plus sollicités par le Conseil rural. Un CLEF (comité local d'éducation et de formation) est mise en place pour traiter des problèmes de l'éducation à Yene. Les enseignants sont bien impliqués. En tant qu'universitaire, l'édile locale accorde une importance cruciale à ce secteur autour duquel s'articulent ses principales actions de développement local. À côté de l'éducation, le Conseil rural est en partenariat avec le REPY (réseau d'entraide de lutte contre la pauvreté à Yene). Ce réseau de femmes, actives dans la promotion des initiatives économiques, dispose d'une mutuelle d'épargne et de crédit non agréé pour accorder des prêts à ses membres. Le Conseil rural subventionne ce réseau. Compte tenu du poids électoral des femmes, établir un partenariat avec celles-ci peut constituer une stratégie efficace de contrôle politique des groupements de promotion féminine très dynamiques à Yene. Le Conseil rural tente également d'impliquer davantage les femmes dans la gestion des ordures ménagères à travers un réseau d'assainissement pour lutter contre l'insalubrité. Toujours dans le domaine de l'environnement, le Conseil rural soutient les initiatives qui s'y développent. C'est le cas du projet d'aménagement de la lagune de Toubab Dialaw. Le président du Conseil rural ne se pose pas comme un partenaire avec la jeunesse de Yene. Ses relations avec les jeunes sont délicates. La mobilisation des jeunes s'inscrit plutôt dans le réseau politique. Contrairement à Sangalkam et à Diamniadio où les jeunes se positionnent comme des partenaires privilégiés avec les élus locaux, la jeunesse de Yene n'a pas encore trouvé auprès de l'édile locale un partenaire avec qui discuter de leurs problèmes et de leurs préoccupations. Même dans le tourisme secteur sur lequel le Conseil rural a misé pour développer son territoire, il n'y a pas un partenariat entre celui-ci et les acteurs du tourisme au niveau local, notamment les entrepreneurs privés. Les commissions villageoises de gestion des lotissements des collectivités locales font partie de ces réseaux d'intermédiaire non articulés qui apparaissent comme des instances de légitimation et de consolidation des pouvoirs publics locaux. Les réseaux d'acteurs du « dehors » apparaissent, paradoxalement à Yene, comme étant les principaux intermédiaires entre le Conseil rural et la jeunesse, voire la population dans son ensemble. C'est grâce à eux qu'un espace public de gestion locale prend forme. C'est dans la mobilisation des réseaux d'acteurs du « dehors » que le Conseil rural de Yene a concentré l'essentiel de ses efforts.

Si l'enjeu de la décentralisation est de favoriser la participation citoyenne à la gestion publique locale, de promouvoir « un espace de développement où peuvent se construire et se déconstruire les politiques de développement » (Goïta, 2005, p. 114), force est de constater qu'elle n'a pas jusqu'ici favorisé l'émergence d'un espace public local regroupant l'ensemble des réseaux d'acteurs du « dedans » susceptibles de servir de cadre d'élaboration d'une vision et d'une stratégie négociée de développement local et de mobilisation de ressources pour sa mise en œuvre. Au mieux, si cet espace public local existe, il est fragmenté en s'organisant autour d'une pluralité de réseaux d'acteurs intermédiaires non coordonnés et non articulés pour créer des synergies en matière de développement local. L'enjeu démocratique de la décentralisation par la participation plus active des acteurs du « dedans » à la gestion des affaires publiques locale n'est pas encore une réalité dans les territoires de la décentralisation du périurbain dakarais. Ce n'est que dans le cadre d'appui par des réseaux d'acteurs du « dehors » que se met en place, de manière timide, une démarche de construction d'un espace public local articulé, mais dont la sincérité et le caractère durable ne sont pas garantis. Il ne s'agit pas d'une démarche endogène.

1.2. Les réseaux du « dehors », des cadres d'appui au développement local

Les réseaux du « dehors » s'articulent autour de trois profils d'acteurs. Les acteurs de la coopération décentralisée (des collectivités locales étrangères et des acteurs non gouvernementaux) et des acteurs issus des dispositifs institutionnels nationaux d'appui au développement local, notamment les services déconcentrés étatiques, et les agences ou institutions impliquées dans la décentralisation.

Les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene mobilisent différemment ces réseaux et de manière plus ou moins efficace. La collectivité locale de Yene est, sur ce plan, de loin la plus dynamique. Toutefois, la coordination de ces différentes logiques d'intervention et leurs articulations dans un cadre de développement local global et cohérent pour une meilleure efficacité des actions constitue un défi majeur pour le Conseil rural de Yene très présent dans les réseaux de coopération décentralisée.

Les réseaux de la coopération décentralisée

Dans l'article 17 de la loi 96-06 du 22 mars 1996 portant code des collectivités locales du Sénégal, il est mentionné que ces dernières « peuvent dans le cadre de leurs compétences propres, entreprendre des actions de coopération qui donnent lieu à des conventions avec des collectivités locales de pays étrangers ou avec des organismes internationaux publics ou privés de développement ». La coopération décentralisée telle que définie par cette loi dépasse le cadre des relations entre des collectivités locales sénégalaises et étrangères. Toutefois, nous l'inscrivons ici dans les relations entre autorités politiques locales sénégalaises et étrangères. L'enjeu de la coopération décentralisée pour les collectivités locales sénégalaises réside surtout dans la possibilité de mobiliser des ressources financières pour pallier la faiblesse de leur budget et de disposer d'un appui institutionnel auprès de leur(s) partenaire(s) pour promouvoir leur développement. Seule la collectivité locale de Yene dispose d'un réseau partenarial dans la coopération décentralisée. À travers ces partenariats, le Conseil rural de Yene compte en partie financer son projet de développement local touristique.

- Yene : la coopération décentralisée pour financer le développement local ?

Le Conseil rural de Yene compte beaucoup sur la coopération décentralisée pour mener à bien son entreprise de développement local. Outre son partenariat avec la commune française de Préfailles élargie à la communauté de communes de Pornic dont celle-ci fait partie, le Conseil rural de Yene est en coopération avec la ville de Durbuy, une commune Belge. Ces deux partenariats sont à mettre sur le compte de l'actuel PCR. Le financement du projet phare de développement d'un centre de formation aux métiers du tourisme et de la restauration, son équipement et son fonctionnement au début dépendent du bon vouloir du partenaire français. Ainsi, « 6 parmi les 9 collectivités locales françaises ont accepté de financer le centre de formation²⁰⁶ ». Le projet de revitalisation du lac de Yene, par l'aménagement d'un bassin de rétention pour favoriser le développement du maraîchage, de la pisciculture et du tourisme, dépend de la coopération avec la ville de Durbuy. Ce projet a enregistré à ses débuts une avancée notoire, avec la délibération d'un périmètre de 30 hectares de même que le partenaire belge a fourni le matériel pour le démarrage des travaux d'aménagement. D'après le président de la commission de la coopération décentralisée du Conseil rural, « le représentant local du partenaire belge, initiateur du projet, a transféré tout le matériel. Il a créé son entreprise privée et loue le matériel à Bandia puis à Sangalkam²⁰⁷. L'essentiel du matériel est perdu ». Le

²⁰⁶ Abdallah Ndiaye, secrétaire et élu local du Conseil rural de Yene

²⁰⁷ Sangalkam abrite des carrières de sables et les opérations de viabilisation des lotissements y sont très

représentant local a-t-il usé de la coopération décentralisée pour échapper à la douane sénégalaise ? Le projet est suspendu. « L'association de Durbuy a pris le relais pour reconstituer le matériel ».

Le partenaire belge appuie également la collectivité locale sur le plan institutionnel. Dans le procès verbal n°004 du 10 octobre 2008 du Conseil rural de Yene, il est mentionné que du 12 au 23 octobre 2008, quatre personnes iront pour le « renforcement de capacité sur le développement local en Belgique. Il s'agit de l'assistante communautaire du Conseil rural, de la gestionnaire du REPY, la mutuelle des femmes, d'un agent de l'état civil et du président du GIE professionnel de la pêche ». D'après le président de la commission de la coopération décentralisée, « chaque année, la collectivité locale de Yene envoie des gens en Belgique pour une formation ». Le choix des personnes bénéficiaires de ces formations peuvent parfois relever du politique. Le président de la commission du tourisme de 2002 à mars 2009 regrette que les deux femmes qui l'ont accompagné en Belgique pour une formation dans ce secteur ne s'investissent pas dans ce domaine. Grâce à ce partenaire belge, le Conseil rural s'est doté d'une agence de développement local, « l'un des fruits de notre coopération avec la commune de Durbuy. Elle permettra au Conseil de mieux statuer sur certaines compétences qui lui sont dévolues. Avec son comité de pilotage qui a bénéficié d'une formation avec nos partenaires belges, il est prévu dans le programme la désignation d'un coordinateur pour mieux répondre aux exigences du partenariat » (PV n°002 /CRY du 24 avril 2009). Ce coordinateur est l'actuel censeur du Lycée Abdoulaye Sadjji de Rufisque, un fils du terroir proche de la retraite. À chaque venue à Yene, la délégation belge apporte des fournitures scolaires ou des dons en médicaments. Elle a réfectionné la toiture du poste de santé de Yene Guedji. Yene est aussi en partenariat depuis 2006 avec une autre commune française, Saint-Le-Noble, située dans la région lilloise et des démarches sont en cours avec une commune italienne.

La coopération décentralisée est une des composantes de la stratégie de développement local du Conseil rural de Yene. Pourtant les problèmes survenus dans le cadre du partenariat avec la ville belge de Durbuy, témoignent du caractère aléatoire et fragile de cette stratégie de développement local. Elle est très dépendante de facteurs externes au territoire et sur lesquels les pouvoirs publics locaux n'ont aucune prise. Les cadres et les actions de développement local à Yene sont tributaires de la coopération décentralisée. La commune de Diarniadio ne dispose pas pour le moment d'un réseau de coopération décentralisée, de même que le PCR de Sangalkam n'a pas accordé trop d'importance à la coopération décentralisée dans son premier mandat, mars 2002 à mai 2008. Cependant, il a placé son second mandat sous le signe de la coopération décentralisée.

Par l'intermédiaire d'une association qui œuvre pour la mise en valeur de la communauté rurale de Sangalkam, un acteur de la coopération décentralisée intervient dans ce territoire. Le Conseil rural de Sangalkam est en partenariat avec la première, un acteur non gouvernemental sénégalais.

Les acteurs non gouvernementaux dans le développement des territoires périurbains

Les acteurs non gouvernementaux sont des partenaires des collectivités locales du périurbain dakarois, surtout celles de Sangalkam et de Yene. Dans le cas de Yene, c'est grâce à un partenariat avec un acteur non gouvernemental que le Conseil rural a fait preuve d'une volonté de promouvoir la gestion budgétaire participative. À Sangalkam, la coopération s'articule autour de l'appui à un projet de développement sanitaire.

développées alors que Bandia est une zone d'exploitation de carrières. Ce sont des lieux idéaux pour la location d'engins.

De nombreux acteurs non gouvernementaux s'investissent dans le développement local à Yene, avec ou sans le Conseil rural. Ce dernier a signé une convention de partenariat en septembre 2006 avec une ONG locale, la SAFEFOD (Société Africaine pour l'Éducation et la Formation pour le Développement) - pour une durée de deux ans, prolongée pour 2009-2011. Cette ONG, financée en 2006 par la fondation Ford pour une durée de deux ans pour promouvoir la gouvernance locale en impliquant les populations à l'élaboration, le suivi et l'exécution du budget en milieu rural, a choisi trois collectivités locales (Yene, Pekesse dans le département de Tivaouane et Guédé à Podor) dans la phase test de ce programme. L'objectif est de favoriser l'émergence d'un cadre de gestion publique locale participative qui serait une sorte d'observatoire de la gouvernance locale. Un animateur est présent dans chaque collectivité locale.

Ce partenariat a permis à la collectivité locale de Yene de réactualiser son PLD dans le cadre d'un diagnostic participatif. Le partenaire a financé et réalisé ce document de planification. Pour l'exécution de celui-ci, un observatoire de la gouvernance locale est mise en place. Cet observatoire est constitué, d'une part, d'un cadre local de concertation regroupant les délégués des réseaux associatifs, les représentants du Conseil rural et des services déconcentrés de l'État et des partenaires au développement (ONG et acteurs privés) et, d'autre part, de six réseaux thématiques²⁰⁸ mobilisant les organisations communautaires de base. C'est sur la base des travaux de ces réseaux et des priorités exprimés par la population que le plan annuel d'investissement est élaboré. Chaque réseau planifie trois actions trimestrielles. L'animateur au niveau local de la SAFEFOD supervise le fonctionnement du cadre de concertation, l'appuie sur le plan technique et oriente le Conseil rural vers les partenaires puisque l'ONG ne finance pas le plan annuel d'investissement. Le budget de la collectivité locale est traduit en wolof et la société civile est invitée à participer à une session budgétaire du Conseil rural. Le secrétaire communautaire a bénéficié d'une formation de deux jours en janvier 2007 pour la maîtrise d'un logiciel chargé de l'automatisation des opérations budgétaires pour permettre le suivi à temps de l'évolution de la gestion du budget. Compte tenu des enjeux politiques autour du budget, le représentant local de la SAFEFOD reconnaît l'existence de difficultés à accéder à certaines informations reçues tardivement, surtout dans le contrôle de l'exécution du budget. Le bureau exécutif du cadre de concertation locale, chargé de suivre l'exécution des activités du plan d'investissement communal, est principalement dirigé par des conseillers ruraux. Ce choix de pilotage soulève des interrogations relatives à la capacité de la société civile à contrôler les actions du Conseil rural et à influencer dans les orientations du budget. Même si une maison des citoyens est mise en place pour rapprocher l'administration locale de la population, favoriser la culture citoyenne et la démocratie à la base, la gestion locale participative est loin d'être un acquis. Se pose déjà un problème financier pour faire fonctionner le cadre local de concertation. Survivra-t-il au départ de l'animateur de la SAFEFOD ?

La pérennité de cette initiative de promotion d'un espace public local de promotion du développement local n'est pas garantie à Yene. La SAFEFOD a servi d'intermédiaire entre le Conseil rural et la population pour créer un cadre de gestion locale participative. La démarche du Conseil rural est-elle sincère ? La durabilité de ce cadre se pose avec acuité d'autant plus qu'il n'a pas encore permis au Conseil rural de coordonner les actions des acteurs non gouvernementaux et des autres partenaires d'appui au développement qui interviennent sur son territoire. Une ONG belge, Volens, dont l'animatrice locale réside à Yene, a, dans le cadre

²⁰⁸ Les réseaux thématiques sont les suivants : BPMP (Budget, partenariat et mobilisation des ressources), AGE (Assainissement et gestion de l'environnement), ES (éducation et santé), TPL (transformation des produits locaux), APE (agriculture, pêche et élevage), JSL (jeunesse, sport et loisirs)

de la gestion de l'environnement, développé une initiative originale dans le village de Kelle où habite le président de la commission de la coopération décentralisée. Cette ONG a opté pour une réduction des ordures ménagères à la source en dotant chaque concession d'une sorte de poubelle-incinérateur. Il n'y a pas eu une démarche partenariale entre le Conseil rural et cette ONG pour discuter, évaluer cette expérience et s'interroger sur les possibilités ou non de son extension dans les autres villages. Le secrétaire communautaire, originaire du village de Kelle, regrette le fait que « le projet n'ait pas pris en compte le potentiel existant. Il y a eu un problème à travailler avec la collectivité locale et de formation des femmes pour les sensibiliser sur l'usage des incinérateurs ».

Toujours dans le village de Kelle, une ONG italienne, « Les enfants d'Ornela », est présente. Elle y a aménagé un centre d'accueil. Ses activités sont centrées sur le sort des enfants en difficulté, leur suivi et leur formation par des activités ludiques autour du théâtre, la danse, la musique, l'éducation à l'environnement, le respect. Elle intervient sur tout le territoire de la communauté rurale. Les relations entre cet acteur non gouvernemental et le Conseil rural sont délicates. D'après le président de la commission de la coopération décentralisée, si « au début il y avait eu un rapprochement entre cette association et le Conseil rural, il n'y a plus de coopération après la délibération, par le Conseil rural, sur le périmètre du projet. Je ne suis même pas informé en tant que vice-président de l'association du village ». Pour l'animateur du centre, « notre démarche a consisté au début à impliquer la structure éducative du Conseil rural. Le problème, le Conseil rural est une structure politique compliquée. Ce n'est pas une démarche très simple. C'est une perte de temps et d'énergies alors que notre objectif c'est un travail simple, concret, l'action, d'où notre démarche d'autonomie, d'indépendance vis-à-vis du politique ». L'association préfère travailler directement avec les ASC, l'association des étudiants et les groupements de femmes comme intermédiaires au niveau des villages pour cibler les enfants en difficulté.

En effet, le « Conseil rural a voulu orienter « Les Enfants d'Ornella » auprès du Ministère en charge de la Petite Enfance pour l'instauration d'un partenariat plus efficace », propos du secrétaire du Conseil rural. Une démarche à laquelle l'ONG n'a pas voulu souscrire. Le secrétaire du Conseil rural et l'animateur local de la SAFEFOD ont souligné des problèmes de transparence dans la gestion et le fonctionnement de cette ONG. Le premier constate que « le trésorier est de fait le chef du centre, les Enfants d'Ornella ». Pour le second, « de part mes expériences dans le Sud du Sénégal, c'est difficile de travailler avec les ONG italiennes ». Le cas de Yene révèle ainsi les relations ambiguës entre les pouvoirs publics locaux et certaines ONG présentes au niveau local.

L'articulation à Yene entre les logiques et les pratiques des acteurs non gouvernementaux et la stratégie de développement local de la collectivité locale se pose. La coordination des actions et la définition d'un cadre cohérent à l'intérieur duquel prennent place ces différentes interventions restent à faire malgré les débuts encore timides de mise en place d'un espace public local. Le Conseil rural est très actif quant il s'agit de développer des partenariats avec des acteurs du « dehors », mais, au niveau local, il a du mal à mobiliser les différents acteurs présents autour d'une stratégie de développement et d'actions communes. Quant à la collectivité locale de Sangalkam, le partenariat avec les acteurs non gouvernementaux s'articule autour du développement sanitaire.

- Sangalkam : un partenariat autour d'un projet de développement sanitaire

Dans le domaine de la santé le Conseil rural de Sangalkam a pu développer un partenariat avec une association locale. Le Conseil rural est en partenariat avec l'association pour la mise en valeur de la communauté rurale de Sangalkam. Cette dernière est constituée par des propriétaires de vergers, « de hauts cadres souvent à la retraite, compétents, disponibles qui,

plutôt que d'avoir un seul verger, veulent être plus utiles à la communauté rurale de Sangalkam » d'après monsieur Fall, un ingénieur chimiste à la retraite, membre cofondateur de l'association. Pour l'assistant communautaire, « le PCR leur a invité à mieux s'impliquer dans le développement de la communauté rurale parce qu'ils n'ont rien fait pour la collectivité locale malgré leur longue présence ». Ils ont créé cette association « pour venir au secours à la communauté rurale ». L'association compte « environ 80 adhérents qui cotisent 60 000 francs Cfa par an. Elle fonctionne sur la base de 7 commissions²⁰⁹. Nous avons tous les experts qu'il faut pour aider la communauté rurale. De plus, c'est nous qui amenons notre argent ». La commission agriculture est sous la présidence d'un ancien haut fonctionnaire international, un docteur vétérinaire résidant dans son verger sis à Ndiakhirate Ndiobène. La commission foncière et domaniale est présidée par un inspecteur des domaines à la retraite, celle d'infrastructure et développement par un architecte. Le président de l'association, le professeur Issa Lô de la faculté de médecine de l'université de Dakar proche de l'éméritat, est à la tête de la commission santé et action sociale. Même un ancien ministre de l'agriculture, « Bator Diop, fait partie de l'association » selon les propos du président de la commission études et recherche. La position de l'association est, pour ce propriétaire d'un verger de 3 hectares dans le village de Sangalkam, de « chercher un équilibre entre la ruralité et l'urbanité galopante venant de Dakar et qui risque de noyer la première ». L'association se mobilise pour la sauvegarde des vergers de Sangalkam et veut jouer le rôle d'une structure d'appui à la communauté rurale. Cependant, « seule la commission santé a jusqu'ici travaillé » en offrant une ambulance à la collectivité locale de Sangalkam et a pu mobiliser une association française, « Teranga », autour d'un projet sanitaire à Sangalkam. Grâce au travail de cette commission, Sangalkam est doté, en septembre 2007, d'une blanchisserie médicale. Le Conseil rural a aménagé le local de la blanchisserie médicale et mis à la disposition de celle-ci un véhicule pour le ramassage et la distribution de la lingerie des différents postes et centres de santé de la collectivité locale après leur lavage et repassage. La responsable de la blanchisserie a pu bénéficier d'une formation en France grâce à ce partenariat. L'inauguration de la blanchisserie a également permis au Conseil rural d'organiser « des journées médicales et pharmaceutiques en collaboration avec l'association pour la mise en valeur de la CR de Sangalkam avec plus de 5000 consultations et distributions gratuite de médicaments » (PV n°07/CRS du 19/12/2007). L'absence d'initiatives des autres commissions, le président de la commission étude, recherche et développement, l'impute à « des actions politiques qui nous freinent. On a les mains liées devant le politique ». La dissolution du Conseil rural de Sangalkam en mai 2008 a freiné les actions de l'association. Le Conseil rural n'est-il pas également plus intéressé par des actions aux retombées politiques et médiatiques plus immédiates de la commission de la santé que celles des autres commissions de l'association qui risquent à coup sûr d'affecter considérablement le fonctionnement des commissions et des actions du Conseil rural s'il s'agit d'un véritable travail de partenariat autour du développement local. Ce partenariat comporte des enjeux politiques tant pour le Conseil rural que pour les membres de l'association quant au devenir de cette collectivité locale, notamment son évolution sociospatiale.

La présence des acteurs non gouvernementaux à Diamniadio s'inscrit dans une logique de prestation de services dans le cadre de programmes nationaux. Nous l'avons évoqué dans la promotion de l'environnement économique locale. La collectivité locale de Yene est plus active que Sangalkam et Diamniadio dans les dynamiques partenariales avec les acteurs non gouvernementaux et les collectivités locales étrangères. L'intervention des partenaires issus des dispositifs publics centraux ou décentralisés d'appui aux collectivités locales à Yene s'inscrit dans une autre logique qui constitue un facteur supplémentaire de complexification de la coordination des initiatives de l'ensemble des acteurs autour du développement local.

²⁰⁹ Etudes et recherche ; agriculture et élevage ; formation et éducation ; coopération, infrastructure et développement ; santé et action sociale ; pêche ; affaires foncières et domaniales.

Les collectivités locales et les dispositifs publics d'appui au développement local : quels partenariats ?

La promotion du développement local par les territoires de la décentralisation dépend en partie de leur capacité à exploiter les dispositifs publics d'appui mis à leur disposition. Outre les services déconcentrés de l'État, l'ARD est le principal partenaire des collectivités locales. Quelles sont les dynamiques partenariales développées par les collectivités locales de Sangalkam, de Yene et de Diamniadio avec ces acteurs ?

- Les services déconcentrés étatiques : une faible sollicitation par les collectivités locales

Les services déconcentrés de l'État, surtout ceux présents au niveau départemental entretiennent des relations particulières avec les collectivités locales. Ils sont plus ou moins sollicités selon la proximité géographique, leur domaine de compétences et les collectivités locales. Le CADL est sur ce plan le service technique déconcentré le plus sollicité par les communautés rurales. Cependant, le CADL de Bambylor ne se positionne plus comme le partenaire incontournable des pouvoirs publics locaux. Dans ce contexte de périurbanisation, il est de plus en plus incapable de répondre aux attentes des Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene qui s'en passent, surtout dans la planification du développement local et la gestion foncière.

- Le CADL : une structure d'appui des Conseils ruraux pas au fait des enjeux gestionnaires de la périurbanisation

Le passage du CERP (Centre d'Expansion Rural Polyvalent) à un CADL (Centre d'Appui au Développement Local), loin de s'inscrire dans une réforme sectorielle pour mieux le repositionner dans l'appui aux collectivités locales rurales répond plutôt « aux vœux de certaines ONG avec qui le CERP travaille à l'intérieur du pays²¹⁰ ». Il s'agit simplement d'un changement d'appellation. Le CADL de l'arrondissement de Sangalkam en est une illustration. Ses relations avec les conseillers ruraux de Sangalkam et de Yene « sont plus difficiles compte tenu des partenariats très limités ». Il est de moins en moins sollicité par ces Conseils ruraux dans la gestion publique locale. Le travail d'appui technique dans le montage des opérations de lotissements de ces deux communautés rurales et dans la planification du développement local qui autrefois était assuré par le CADL, n'est plus réalisé par ce dernier. Les pouvoirs publics locaux de Yene et de Sangalkam font désormais appel à des privés dans la gestion foncière et dans l'élaboration de leur document de planification du développement local. La proximité avec Dakar permet à ces communautés rurales de nouer plus facilement ce type de partenariat. Outre cette proximité avec la capitale, c'est surtout le caractère inadapté du CADL face aux exigences gestionnaires des collectivités locales périurbaines qui explique sa faible sollicitation. Le CADL intervient principalement dans le développement agricole, l'environnement et l'action sociale. L'agriculture n'est pas une compétence transférée aux collectivités locales. Même dans le domaine de l'action sociale, notamment l'encadrement des organisations communautaires de base principalement les groupements de femmes, le CADL de Sangalkam est concurrencé par les ONG. Le CADL est relégué au second plan dans l'appui au développement local par les acteurs privés. Il ne répond plus aux besoins de ces collectivités locales périurbaines. Le problème majeur du CADL de Sangalkam est d'ailleurs son sous équipement. Le Chef du CADL ne dispose même pas d'un bureau. Les locaux du secrétariat du CADL sont dans un état pitoyable. Pourtant il dispose d'une pléthore d'agents, 14 dont 9 moniteurs. Le Chef du CADL avoue ne savoir quoi faire de ces moniteurs qui vaquent à leurs propres occupations. Ce nombre s'explique par le fait qu'après l'érection de

²¹⁰ Propos du Chef du CADL de l'arrondissement de Sangalkam

Sebikhotane en une commune, le CERP de Sebikhotane est dissout. Cependant, les agents sont restés et rattachés au CERP de Bambylor. Trop d'agents, mais peu de moyens techniques et matériels, les Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene ont laissé de côté le CADL au profit de Manobi Sénégal, un privé, dans la gestion foncière. Un choix que le PCR de Sangalkam justifie par le fait que « le CADL pêche par manque de moyens. Le CADL ne dispose pas des nouvelles technologies. Nous avons besoin d'une gestion sécurisée du foncier. Nous préférons travailler avec des privés qui disposent de ces nouvelles technologies pour sécuriser la gestion foncière qu'avec le CADL qui continue à faire des mesures avec le mètre ». Le Conseil rural de Yene a rendu obligatoire la réalisation de toute mesure sur son périmètre par Manobi Sénégal, un préalable à l'obtention d'une délibération. L'objectif étant pour ces collectivités locales de disposer à moyen et long terme d'un cadastre rural. Ce privé est en train de constituer une base de données sur le foncier des collectivités locales rurales. Un service qu'il entend bien mettre à profit à son compte.

Le CADL n'est plus le bras technique des Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene. « Ici on ne travaille pas. On ne fait rien. C'est marrant. Quand tu viens ici, tu es dépaysé. Il y'a trop de changements qui s'opèrent au point que le CADL ne suit plus. Le CADL n'a pas assez de moyens. Les collectivités locales s'auto suffisent, veulent travailler seules. Elles préfèrent voler de leurs propres ailes ». Tels sont les propos du Chef du CADL de l'arrondissement de Sangalkam pour expliquer la situation dans laquelle se trouve son centre. Á l'intérieur du Sénégal par contre, « le CADL est le principal partenaire des collectivités locales rurales et des ONG ». Conscient de cet état de fait, le sous-préfet de Sangalkam a adressé le 9 mai 2009 une lettre aux deux nouveaux Conseils ruraux élus, en mars 2009, pour une meilleure « implication du Chef du Centre d'Appui au Développement Local dans les travaux et la gestion des dossiers fonciers ». Les Conseils ruraux vont-ils jouer le jeu ? Pourtant, quoique sous équipé, le CADL dispose d'un savoir-faire non négligeable dans la gestion foncière compte tenu de sa longue présence sur le terrain d'autant plus que dans ce domaine les pratiques gestionnaires de ces deux collectivités locales soulèvent de nombreux problèmes. Le Conseil rural de Sangalkam a « octroyé des attributions de parcelles sur un titre foncier privé à des habitants du village de Medina Thioub, avec la signature du PCR et de l'ancien sous-préfet. Ils n'ont pas approché le CERP, l'urbanisme et le cadastre ». Ces habitants ont réalisé d'importants investissements sur les parcelles affectées. Un jour, des Bulldozer sont venus détruire toutes ces constructions en confirmant les droits du propriétaire du titre foncier privé. « Quand le Conseil rural fait des erreurs, on le laisse faire s'il ne nous consulte pas » avance le Chef du CADL.

Avec les autres services déconcentrés, il est plutôt question d'instructions des actes des collectivités locales qu'une véritable dynamique partenariale d'appui technique au développement local. Pour ne citer qu'un exemple. Le service départemental de l'urbanisme est peu sollicité par les collectivités locales du périurbain dakarois dans la gestion de leurs opérations de lotissement. Le chef du service départemental de l'urbanisme de Rufisque a d'ailleurs souligné la faible coopération avec le Conseil rural de Yene dans le cadre de ses lotissements. « Le Conseil rural de Yene ne coopère pas. Presque tous les lotissements à Yene sont réalisés de manière irrégulière ». Les services déconcentrés de l'État sont très peu utilisés par les collectivités locales en général et du périurbain dakarois en particulier. S'appuyant sur une étude menée par le GERAD (Groupe d'Etudes de Recherche et d'Aide à la Décision) - auprès de 137 collectivités locales sur le 441 que compte le Sénégal, Diop (2008, p. 220) explique cette faible collaboration entre les services déconcentrés et les collectivités locales « par une méconnaissance des dispositions législatives dans ce domaine par la plupart des élus locaux ». Ce géographe a également souligné la persistance d'autres contraintes à l'amélioration des relations partenariales entre les collectivités locales et les services techniques déconcentrés de l'État. Il s'agit des conflits de compétences responsables aussi de l'insuffisance de la collaboration entre chefs de services techniques et les organes exécutifs

des collectivités locales, de la faiblesse du niveau d'équipement et des ressources humaines des services techniques pour accompagner les collectivités locales et d'un déficit de concertation au niveau institutionnel entre les ministères chargés de la décentralisation et les associations des élus locaux. Au final, l'ARD apparaît comme le véritable partenaire technique des collectivités locales. Elle est sur cette voie.

- L'ARD et les collectivités locales

L'Agence Régionale de Développement est un organe mis en place par les collectivités locales d'une même région pour leur servir d'appui technique dans la planification, la coordination et la mise en cohérence de leurs actions et de veiller à leur harmonisation avec les programmes nationaux de développement. Le dispositif des ARD constitue un des volets de la loi portant sur la décentralisation de 1996. Avec le décret n°200-547 du 20 mai 2008, ces agences ont connu une mutation avec la révision de leur cadre institutionnel. L'ARD est devenue un établissement public « géré par les collectivités locales. Ce qui est une première au Sénégal²¹¹ ». Cette révision du cadre institutionnel des ARD est motivée par ces constats : outre l'absence de ressources financières²¹² et humaines et le manque d'efficacité de ses interventions, « la fonction d'harmonisation et de mise en cohérence n'a pas pleinement été remplie et la plupart des actions de développement conduites dans la région ont échappé à la coordination de l'Agence de Développement à cause de la création d'une multitude de structures d'exécution des projets et des programmes »²¹³. Pour donner plus de clarté, de cohérence et de simplicité aux dispositifs d'appui au développement local, qui reposent principalement sur l'aide financière des bailleurs, l'État a fusionné le Programme National d'Infrastructure Rurale (PNIR) et l'Agence du Fonds du Développement Social (AFDS) dans un seul cadre, le PNDL, Programme National de Développement Local. En faisant de l'ARD l'agence d'exécution du PNDL, le pouvoir central a fait de celle-ci le principal partenaire au développement local des collectivités locales. La planification du développement local des collectivités locales, et le financement de leurs projets dans le cadre du PNDL passent désormais par l'ARD. Cette dernière planifie non seulement l'aménagement de l'espace régional en élaborant le plan régional de développement intégré, mais encadre aussi l'élaboration des PLD des collectivités locales ou à défaut les valide. C'est en fonction des axes de développement de ces derniers que l'ARD oriente les interventions du PNDL. L'enjeu consiste, selon le directeur de l'ARD de Dakar, à disposer « d'un outil de planification du même type dans toutes les collectivités locales ». Par cette standardisation du dispositif d'appui au développement local, l'ARD vise à ramener les collectivités locales à planifier leurs actions de développement. L'ARD se positionne ainsi de fait comme la principale structure d'appui au développement local. Sa réorganisation ne s'est pas jusqu'ici accompagnée d'un renforcement de ses ressources financières, techniques et humaines. Saura-t-elle répondre au déficit du développement local, notamment la planification et la coordination des actions des pouvoirs publics locaux dans la région de Dakar qui compte 52 collectivités locales ?

L'ARD a élaboré le plan d'investissement communal (PIC) de Diamniadio horizon 2005-2009 dans le cadre d'un diagnostic participatif avec la mise en place d'un cadre de concertation et d'une cellule d'appui technique. L'ARD a validé le PLD de Yene de 2007. Pour l'exécution de ce PLD, l'ARD a signé une convention avec le Conseil rural de Yene pour le financement de 8 petits projets pour un montant de 48.5 millions de francs Cfa, avec une contribution de la collectivité locale à hauteur de 10 %. Outre le projet de dépôt d'ordures ménagères dont l'enveloppe financière est de 14 millions de francs Cfa, l'intervention de l'ARD à Yene vise à

²¹¹ Propos du Directeur de l'ARD de Dakar, Joseph Louis Rodriguez

²¹² Au cours de l'année 2007, les employés de l'ARD de Dakar sont restés des mois sans recevoir leur salaire.

²¹³ Ces propos figurent dans l'exposé des motifs de ce décret.

rendre opérationnelle les infrastructures sociales de base réalisées par l'ex AFDS en les équipant chacune d'un montant de 5 millions de francs Cfa. Il s'agit de trois centres polyvalents, de deux cases de santé, d'une maternité. Le foyer de la femme de Toubab Dialaw, non réalisé par l'ex AFDS, va bénéficier de cet équipement.

Dans le cadre du PNDL, Yene a pris de l'avance sur Diamniadio et sur Sangalkam grâce à son partenariat avec la SAFEFOD. Les problèmes de l'élu local de Sangalkam avec le pouvoir central et la confiscation du territoire de Diamniadio y ont influé. L'appui du PNDL à Diamniadio vise l'extension du réseau électrique dans le centre communal. Quant à la communauté rurale de Sangalkam, la réactualisation du PLD de 2003 est avancée par le Directeur de l'ARD comme un préalable avant la signature d'une convention de partenariat. Les interventions de l'ARD dans l'exécution du PNDL vont s'inscrire dans la continuité des actions de l'ex PNIR et de la défunte AFDS à Sangalkam. Avec l'ex PNIR, le Conseil rural de Sangalkam avait signé une convention de partenariat pour l'adduction en eau potable de 6 villages avec une participation financière de 5 % de la collectivité locale. La dissolution du PNIR a mis en veille le projet. Toutefois, sans la réactualisation du PLD, est signée « une convention de financement d'un montant de 45 950 000 Francs Cfa avec l'Agence Régionale de Développement maître d'œuvre du PNDL. Il est important de souligner que le PNDL est né de la fusion prématurée de l'AFDS et du PNIR. Fusion prématurée, parce que, comme du reste partout ailleurs, ces deux programmes ont laissé un passif important dans notre communauté rurale. En effet nous avons signé en 2004 des conventions de financement avec le PNIR pour le raccordement au réseau d'eau potable de la SDE des villages de Mbeuth, Diacksao, Gorom 3, Deny Guedji Nord, Deny Guedji Sud et Kaniack, pour un montant total de 180 000 000 avec une contrepartie de 5 % de la communauté rurale et 95% du PNIR. Nous avons alors versé 47 000 000 attendant le versement de la contrepartie du PNIR. Cette attente fut vaine car le PNIR n'a pas par la suite versé sa contrepartie. Cela a entraîné des dommages incalculables dans la mesure où parmi les entreprises sélectionnées, certaines qui n'avaient pas demandé d'avance de démarrage, avaient atteint un taux d'exécution de 80 %. L'Etat nous avait assuré par la suite que le nouveau programme qui allait venir c'est-à-dire le PNDL va d'abord s'atteler au règlement de ce passif. Cela ne s'est pas vérifié car en lieu du passif, le PNDL nous a proposé en janvier la signature d'une autre convention. J'avais alors rétorqué que je ne pouvais pas signer cette convention tant le passif du PNIR n'était pas réglé. La Délégation Spéciale qui est venue à la suite de la dissolution du Conseil rural a signé cette convention de financement. Aujourd'hui, l'Etat, par le biais du PNDL, vient de faire un premier virement de cinq millions au profit de l'entreprise ETGB sur un marché de cinquante deux millions » (propos du PCR figurant dans le PV n°2 du Conseil rural de Sangalkam du 30 avril 2009). La Délégation Spéciale a signé sans que Sangalkam dispose d'un PLD approuvé par l'ARD. Cette démarche va à l'encontre des exigences de planification du développement local que le Directeur de l'ARD a évoquées ci-dessus. L'ARD se positionne dans la planification, le développement social et l'environnement dans son partenariat avec les collectivités locales du périurbain dakarais. En plus de l'ARD, la commune de Diamniadio a noué un partenariat avec l'ADM qui ne travaille qu'avec les communes.

- La commune de Diamniadio et l'ADM

L'ADM, association mise en place par l'État du Sénégal et la Banque Mondiale, est la principale structure d'appui financier et institutionnel des communes. Dans le cadre du programme d'appui aux communes, l'ADM a signé une convention de partenariat avec Diamniadio après avoir piloté la réalisation de l'audit urbain de cette commune en 2003. Ce partenariat a débouché sur une convention de financement de 200 millions de francs Cfa en 2005. Grâce à cet appui financier, la commune a réaménagé le marché de Diamniadio et réalisé son hôtel de ville. Dans le cadre du PRECOL, l'ADM a signé « une convention de partenariat avec la commune pour la réalisation d'un centre socio-collectif, d'un poste de

santé et d'une maternité »²¹⁴

Les différentes formes de partenariats entre les collectivités locales et des réseaux d'acteurs du « dedans » et du « dehors » soulèvent la question de la gouvernance des territoires de la décentralisation pour une gestion plus efficace des initiatives de développement local. Elle est jusqu'ici défailante.

2. Une gouvernance territoriale défailante

Les collectivités locales du périurbain dakarais n'ont pas pu, su ou voulu se positionner comme un cadre institutionnel d'impulsion d'une dynamique de développement local par la coordination des synergies des réseaux d'acteurs du « dedans » et du « dehors » qui interviennent dans leur territoire. C'est dû en partie au fait qu'elles ont parfois en face d'elles des acteurs qui leur imposent leur logique et/ou sur lesquels elles n'ont presque aucune prise. La collectivité locale de Diamniadio se plie à la logique économique du projet étatique qui ignore les autres acteurs de ce territoire. La communauté rurale de Yene veut promouvoir un projet de développement local sans les autres acteurs privés de son territoire qu'elle a du mal à fédérer autour d'une initiative collective. Enfin, la collectivité locale de Sangalkam est moins préoccupée par la coordination des initiatives et des actions des différents acteurs dans le cadre d'un système de gouvernance publique locale.

2.1. Diamniadio, une gouvernance locale minée par la logique du projet étatique

En déployant sa logique de projet à Diamniadio, le pouvoir central a du coup anéanti le cadre institutionnel balbutiant de développement local en cours d'expérimentation. Le cadre local de concertation mis en place à Diamniadio n'a pas jusqu'ici réussi à constituer un espace public local porteur d'une vision et d'une stratégie de développement local. Il s'agit d'un cadre éphémère dont la durée de vie dépasse rarement le temps de la mobilisation qui l'a générée, celle de l'élaboration d'un document de planification du développement local. La preuve lorsque le projet étatique se déploie à Diamniadio, le cadre de concertation n'a pas servi d'espace d'intermédiation entre les acteurs de ce territoire et l'agence de promotion. Le cadre de concertation est enterré par la collectivité locale, qui pour exister, a voulu se substituer à ce dernier, un rôle qu'elle n'a pas pu assumer face au pouvoir central dont elle subit la logique parce que n'ayant ni le pouvoir encore moins les ressources pour influencer sur la logique du projet étatique. Ainsi l'agence de la plateforme a institué son propre dispositif de concertation par l'intermédiaire d'un comité local de suivi qui a participé à la fragmentation du cadre de développement local en situant la coordination à d'autres niveaux. Á l'échelle de la collectivité locale de Diamniadio, le comité local de suivi traite avec des groupes cibles, les jeunes, les femmes, les pouvoirs coutumiers. Ce mode d'opération locale participe à la fragmentation de l'espace public local et à la dilution du processus de construction du cadre de concertation dans le système de pilotage du projet. Un tel système de pilotage ne contribue pas à la définition d'un cadre de développement local cohérent. Le cadre de concertation est miné et la collectivité locale est invitée à participer au niveau départemental. Le projet qui devrait être l'occasion d'une consolidation du cadre local de concertation par la capitalisation d'expériences, de savoir-faire et de ressources, se mue en un instrument d'anéantissement de toutes possibilités d'émergence d'un espace public local structuré susceptible de favoriser le développement local. C'est dans ce contexte que prennent sens les propos de Le Bris (2005, p. 71) lorsqu'il avance que « la « logique de projet » introduit une relation complexe entre politiques publiques et territoires. Elle fragmente les agglomérations urbaines comme les espaces ruraux en territoires éphémères. (...) L'horizon du projet se prête mal en vérité, à des apprentissages de longue haleine dans les champs sociaux et institutionnels ». Toute la

²¹⁴ Propos du nouveau maire de Diamniadio, Mamadou Mbaye Gueye, élu en mars 2009

difficulté consiste à articuler le temps d'un projet à celui du territoire pour favoriser l'émergence d'un cadre institutionnel de coordination du développement local. Á Yene, les capacités du Conseil rural à mobiliser les acteurs du « dehors » n'a d'égal que sa difficulté à impliquer les acteurs privés du « dedans » dans son projet de développement local.

2.2. Yene : une échelle de coordination manquante pour articuler les actions de développement local

Les élus locaux de Yene ont identifié le potentiel touristique comme la ressource du territoire susceptible de favoriser l'émergence d'une dynamique de développement local, et fait preuve d'une capacité à promouvoir la coopération avec les acteurs du « dehors ». Toutefois, le partenariat avec les acteurs du « dedans » est loin d'être acquis, une situation qui complique toute tentative de coordination des efforts de développement local des acteurs du « dedans » et du « dehors ». C'est comme si le Conseil rural veut promouvoir un développement local par le tourisme sans les acteurs privés du « dedans ». Les entrepreneurs du tourisme au niveau local ne sont pas impliqués dans le projet de développement du Conseil rural dans ce secteur. Le tourisme ne figure pas parmi les six réseaux thématiques définis pour promouvoir le développement local. Il n'est pas une compétence transférée. L'échelle de coordination au niveau local des différentes synergies entre les réseaux du « dehors » et les acteurs du « dedans » est manquante. Une dynamique informelle de régulation du développement touristique se construit à Toubab Dialaw entre les entrepreneurs et la population locale par l'intermédiaire des structures associatives. Des d'initiatives balbutiantes qui nécessitent l'implication de l'ensemble des acteurs locaux pour promouvoir le développement touristique. Cette dynamique ne s'appuie pas sur une politique encore moins sur une stratégie commune de promotion du développement local par le tourisme. Elle se limite pour le moment à un consensus sur une certaine conception du tourisme dont les déclinaisons concrètes se font attendre. Il s'agit plutôt d'initiatives ponctuelles qui sont loin de favoriser une dynamique de développement local. C'est encore très tôt de parler d'une gouvernance territoriale à Yene. Cette dernière est encore plus problématique à Sangalkam où les cadres institutionnels de coordination des actions des différents acteurs et de planification du développement local font défaut.

2.3. Sangalkam : un cadre institutionnel de coordination des actions de développement local manquant

La promotion du développement local par la valorisation des ressources spécifiques du territoire impliquant l'ensemble des acteurs du « dedans » et du « dehors » ne figure pas parmi les priorités du Conseil rural de Sangalkam. L'agriculture jusqu'ici l'activité économique de base sur laquelle repose le développement de cette collectivité locale, est en perte de vitesse sans qu'aucune perspective n'émerge quant à l'avenir économique de ce territoire. L'inexistence d'un espace public local susceptible de fédérer l'ensemble des acteurs de ce territoire y est pour beaucoup. Aucun projet de développement local encore moins de cadre institutionnel de promotion de celui-ci n'est mis en place. Se profilent à l'horizon que des initiatives isolées. Une dynamique associative des acteurs du « dehors », propriétaire de vergers, se met en place pour protéger leur exploitation contre l'urbanisation. Les associations de développement agricole fonctionnent isolément. Les agro-industries travaillent chacune de son côté. Le secteur du tourisme autour du lac rose s'organise à sa façon. L'artisanat n'est pas en reste. Pour les autres secteurs, les interventions sont cloisonnées. Or, sans un cadre regroupant l'ensemble des acteurs de ce territoire pour coordonner leurs initiatives, penser l'avenir de celui-ci et dégager des axes sur lesquels orienter les efforts, l'efficacité des interventions pour favoriser un développement local réel est loin d'être acquise. Le Conseil rural n'a pas fait d'efforts dans ce sens. Chacun intervient selon sa propre logique. Un cadre de concertation intersectoriel regroupant les acteurs du « dedans » et du « dehors » susceptible

de promouvoir le développement local fait défaut à Sangalkam. Le Conseil rural mobilise les réseaux d'acteurs de manière séparée sans une concertation entre eux.

Un système de gouvernance territoriale tel que définit par Dubresson et Jaglin (2008, p. 18) à savoir « un dispositif de coordination d'actions collectives coopératives (acteurs, outils et processus) et comme son résultat (la conduite d'actions collectives) autour des enjeux de production, de gestion et de gouvernement (...) négociés entre divers acteurs, groupes sociaux et institutions » d'un territoire donné pour promouvoir le développement local se fait encore attendre dans les territoires de la décentralisation du périurbain dakarois. Les ressources financières et humaines dont disposent ces derniers y sont pour beaucoup.

CONCLUSION

Le territoire est un concept opératoire pour appréhender et rendre compte de la complexité des mutations des sociétés et des espaces périurbains et métropolitains. L'État territorialise pour accroître la productivité économique de l'ensemble métropolitain, les pouvoirs publics locaux pour donner une réalité concrète à la décentralisation en promouvant le développement local et les groupes sociaux pour se positionner tant dans l'appropriation foncière et la gestion du périurbain que dans les articulations avec les centralités métropolitaines. Les processus de territorialisation supposent une logique, une stratégie, des pratiques et des ressources que les acteurs déploient à partir d'une spatialité existante ou émergente. Ces ressources sont variables, et leur existence peut ne pas être liée aux contextes locaux périurbains. Cependant, le collectif d'acteurs se construit en même temps que le territoire dans une certaine proximité géographique ou institutionnelle. Elle entretient un fort lien avec les dimensions politiques et identitaires. La territorialisation ne repose pas simplement sur la délimitation d'une portion d'espace, mais aussi sur les réseaux qui configurent celle-ci et le connectent à d'autres lieux métropolitains, périurbains, ruraux. La dynamique des réseaux pointe la complexité du processus de territorialisation, avec la dialectique de la mobilité et de l'ancrage spatial. Elle tend à déborder et à dépasser le territoire en construction en vue de son intégration à d'autres échelles territoriales et spatiales englobantes tandis que la dynamique de délimitation d'une portion d'espace s'oriente vers une logique d'exclusivité territoriale. La territorialisation visant l'intégration à l'échelle métropolitaine privilégie l'ouverture, les interconnexions par les réseaux sociaux et physiques alors qu'à l'échelle locale elle cherche à affirmer une identité spatiale dans un cadre géographique restreint et plus centré sur le collectif. Ainsi si l'espace est la substance du processus de territorialisation, les réseaux ne sont-ils pas l'essence même du territoire, sa forme motrice, sa dynamique mais aussi son dépassement en tant que révélateurs de ses limites ? Les problèmes d'articulation des réseaux d'acteurs de l'économie, de la production foncière et immobilière résidentielle, associatifs et des dispositifs d'appui au développement local dans le périurbain dakarois pointent la fragmentation de l'espace public local découlant de la difficulté de coordination des réseaux d'acteurs du « dedans » et du « dehors » par les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. C'est l'un des défis des pouvoirs publics locaux pour réussir le développement local dans un contexte de périurbanisation aux effets différenciés dans l'espace.

CHAPITRE 8 : DES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT LOCAL À TROIS VITESSES : LES EFFETS DE LA PÉRIURBANISATION DIFFÉREMMENT RESSENTIS PAR LES TERRITOIRES

La périurbanisation est-elle oui et/ou non une opportunité de développement local pour les territoires du périurbain dakarais ? En d'autres termes, quels sont ses effets inducteurs sur les dynamiques de développement local des territoires de la décentralisation ?

Les dynamiques de développement local sont observées, d'une part, à l'échelle du périurbain dakarais, entre les territoires de la décentralisation et, d'autre part, à l'échelle infra territoriale. Pour le premier niveau d'analyse, l'accent est mis sur les capacités des territoires de la décentralisation à enclencher une dynamique de développement local en tirant profit des opportunités de la périurbanisation. Le second s'intéresse aux différenciations socio-spatiales dans les territoires. Les effets de la périurbanisation sont différemment ressentis par les territoires de la décentralisation. L'évolution des finances locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene l'illustre.

I. Des effets différenciés de la périurbanisation sur les finances locales

Les ressources financières des collectivités locales dépendent pour une large part du dynamisme des territoires et inversement. Les finances locales sont de ce fait un niveau d'analyse pertinent pour appréhender les articulations entre la diffusion des activités non agricoles et la dynamique des territoires. D'ailleurs « la décentralisation est en effet plus perçue comme un moyen de mobiliser les ressources locales que de transfert aux collectivités locales des ressources d'État hypothétiques et déjà insuffisantes pour assurer l'équipement général du pays » (Yatta, 2006, p. 223). L'analyse de l'évolution des finances locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene dans ce millénaire a révélé des écarts de ressources financières très importants entre ces territoires.

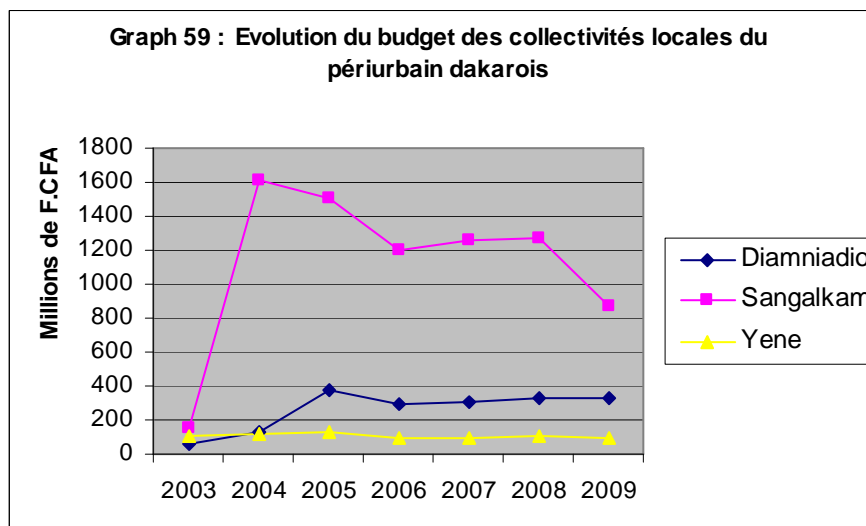
A. Des écarts de ressources financières très importants entre collectivités locales

L'analyse de l'évolution des budgets de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene et l'orientation de ces ressources financières dans le développement des territoires révèlent l'existence de fortes inégalités entre les collectivités locales périurbaines.

1. Des évolutions budgétaires différenciées

Les investissements non agricoles ont eu des effets différenciés sur les finances locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. Au cours de l'année 2002 (graphique 59), les ressources financières de chacune de ces trois collectivités locales étaient inférieures à 100 millions de francs Cfa. Diamniadio et Yene présentaient des budgets inférieurs à 50 millions de francs Cfa, avec respectivement 17.43 et 30.89 millions de francs Cfa. Sangalkam avait un budget, au dessus de ce seuil, trois fois supérieur à celui de Yene, soit 92 millions de francs Cfa. Ces écarts de ressources financières sont faibles comparés à la situation des recettes globales de ces trois collectivités locales en 2009. Entre 2002 et 2009, les finances locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene ont connu des évolutions très contrastées. Le budget du Conseil rural de Yene a connu la plus faible hausse. Son plus fort taux de croissance par rapport à l'année précédente se situe en 2003 soit 247 % pour un montant de 107 millions de francs Cfa. Le budget de Yene a plus que triplé de 2002 à 2003. Les deux années suivantes, la

progression est de 11.4 % et de 5.85 %, soit de 119.44 à 126 millions de francs Cfa. En 2006 et en 2007, le budget du Conseil rural de Yene est en baisse de 23.54 % pour la première année et de 4.05 % pour la seconde. Il est sous la barre des 100 millions de francs Cfa avant d'enregistrer une hausse de 9.2 % en se situant à 101 millions de francs Cfa en 2008 et en hausse de 8.9 % en 2009. Les ressources financières du Conseil rural de Yene évoluent de manière irrégulière. Yene a du mal à maintenir son budget au dessus de la barre des 100 millions de francs Cfa comme en témoignent ces fluctuations qui sont fonctions des retombées fiscales de ses opérations de lotissements à usage résidentiel.



Les finances locales de Yene n'ont pas encore atteint le seuil des 150 millions de francs Cfa que le budget de la commune de Diamniadio a franchi dès 2005, année où les recettes ont enregistré leur montant le plus élevé soit au total 375 millions de francs Cfa. Néanmoins, le budget de la commune peine à se stabiliser au dessus des 300 millions de francs Cfa entre 2002 et 2006. Son plus fort taux d'accroissement budgétaire est réalisé en 2003 soit 243.7 % par rapport à 2002. La commune a plus que triplé son budget durant cette période. En 2006, le budget a enregistré une baisse de 20 % par rapport à l'année précédente. C'est le retour à la normale pour ce qui concerne le budget puisque 2005 a été une année exceptionnelle. La forte hausse en 2005 s'explique par l'importance des recettes extraordinaires puisque la commune a bénéficié d'un financement de 200 millions de francs Cfa de l'ADM. Après l'annulation du projet étatique, les finances locales de Diamniadio ont enregistré un bond d'abord de 0.97 % en 2007 et ensuite de 9.73 % en 2008. Cette hausse, pour cette dernière année, situe le budget à 330 millions de francs Cfa. La commune commence à enregistrer les retombées fiscales du lotissement de Deny Malick Guèye. Elle a aussi entamé un nouveau lotissement d'extension résidentielle à Dougar. Néanmoins, pour l'année 2009, le budget a enregistré une légère baisse de 8.95 % en se situant à 323.98 millions de francs Cfa.

En 2008, les ressources financières de Diamniadio sont trois fois supérieures à celles de Yene, alors qu'en 2002 le budget du Conseil rural était plus important que celui de la commune. L'évolution des finances locales de Diamniadio et de Yene est de loin incomparable à celle de Sangalkam. Là où Yene peine à hisser ses ressources financières au seuil des 150 millions de francs cfa et Diamniadio à les conforter au dessus de 330 millions de francs Cfa, Sangalkam affiche un budget de plus d'un milliard de franc Cfa. C'est presque une exception pour une communauté rurale au Sénégal. Entre 2002 et 2003, le budget a connu une amélioration de 60 % en atteignant 147 millions de francs Cfa. Cette hausse est faible comparée à 2004 où le budget affiche un taux d'accroissement de 986 %. C'est une évolution budgétaire brusque, de la centaine de millions au seuil des 1600 millions de francs Cfa. En 2005, le budget a perdu 6.4 % avec un montant de 1503 millions de francs Cfa, puis 20 % en 2005 avant d'enregistrer

une hausse de 4 % en 2007. Pour cette année, le budget se chiffre à 1255 millions de francs Cfa soit 13 fois celui de Yene et quatre fois celui de Diamniadio. La hausse est encore plus faible en 2008 soit 1.54 % avec un budget de 1275 millions de francs Cfa. Le budget commence à se stabiliser entre 1200 et 1300 millions de francs Cfa entre 2006 et 2008. Les marges d'accroissement du budget de Sangalkam sont de plus en plus faibles. En 2009, la Délégation Spéciale a confectionné un budget de moins d'un milliard de francs Cfa, c'est-à-dire 871.17 millions de francs Cfa. Le budget enregistre une baisse de 30 % par rapport aux recettes prévisionnelles de 2008. S'agit-il d'un budget plus réaliste et/ou cette diminution traduit-elle un mouvement de ralentissement de la production foncière résidentielle, le principal facteur d'évolution des recettes du Conseil rural de Sangalkam ? Chacune de ces questions comporte une part de vérité. Nous le verrons un peu plus en avant en s'intéressant aux écarts entre les prévisions et les réalisations.

L'inégalité des ressources financières caractérise les collectivités locales du périurbain dakarais. Ces importants écarts de ressources financières témoignent des effets différenciés de la périurbanisation sur les finances locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. Le Conseil rural de Sangalkam a de loin la situation financière la plus favorable parce que plus touchée par la production foncière résidentielle, surtout celle des promoteurs privés. Ce lien entre l'évolution des ressources financières des territoires de la décentralisation et le contexte périurbain ressort mieux dans l'analyse de la structure des finances locales, c'est-à-dire la contribution des différentes sources de recettes dans les budgets de ces collectivités locales.

2. Une évolution des recettes fiscales en lien avec la diffusion des activités non agricoles

Pour analyser les articulations entre la diffusion des activités non agricoles et l'évolution des finances locales, nous allons étudier la contribution des différentes catégories d'impôts dans le budget des collectivités locales du périurbain dakarais. Les ressources fiscales des collectivités locales proviennent principalement de cinq catégories d'impôts. Il s'agit des produits de l'exploitation, des produits domaniaux, des impôts locaux, de la taxe municipale (ou taxes rurales pour les Conseils ruraux) et des produits divers. Outre, la taxe municipale qui est indirecte, les autres sources de recettes fiscales sont prélevées directement. Les produits de l'exploitation et les impôts locaux constituent les principales pourvoyeuses de recettes aux collectivités locales de Diamniadio (graphique 60), de Yene (graphique 61) et de Sangalkam (graphique 62). Outre le poids de ces catégories d'impôts dans les finances locales, la contribution des différentes sources de recettes qui les composent nous intéresse particulièrement.

2.1. Les produits de l'exploitation : la principale source financière

Les produits de l'exploitation proviennent, d'une part, des droits d'occupation du domaine privé immobilier et du domaine public et, d'autre part, des services des collectivités locales. Ces derniers concernent les frais des expéditions des actes administratifs, de l'état civil et de la légalisation et la taxe sur les ordures ménagères. Les ressources provenant du domaine privé immobilier portent sur la location de bâtiments ou de terrains appartenant à la collectivité locale et de souks, cantines. Pour le domaine public, il s'agit des droits d'alignement et des frais de bornage, des droits de places des équipements marchands (marchés, halls, foire, abattoir, etc.), ou sportifs (stade), des permis de stationnement et de location sur la voie publique. Les revenus provenant du domaine public renvoient, dans la nomenclature budgétaire des collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene, aux produits domaniaux. Ils sont étudiés séparément du reste des produits de l'exploitation.

Les produits de l'exploitation constituent la principale ressource financière propre de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. Au cours de cette décennie, sa part dans le budget de ces collectivités locales prend de plus en plus d'importance. C'est à Sangalkam où sa contribution est de loin la plus importante en fournissant, dans un premier temps, des recettes un peu inférieures au quart du budget de 2004, 23.4 %, et un peu supérieures à cette proportion en 2005 soit 26.54%, et dans un second temps, plus de la moitié des dépenses globales avec 52 % en 2006, 59 % en 2007, 61.25 % en 2008 et 53.2 % en 2009. À Diamniadio, entre 2005 et 2008, l'apport de l'assiette fiscale provenant des produits de l'exploitation est respectivement de 38.4 % ; 46 % ; 52 % et 48 % des budgets de ces années. C'est à Yene où nous avons enregistré sa plus faible part dans le budget, c'est-à-dire 11.75 % en 2003, 22.6 % en 2004 et 24.86 % en 2007.

En s'intéressant de plus près aux différents impôts et taxes qui constituent les produits de l'exploitation, il ressort que la taxe de bornage et d'alignement pourvoit l'essentiel des recettes financières de cette catégorie d'impôt. Dans le budget du Conseil rural de Sangalkam de 2007, l'apport de celle-ci est de 87 % dans les revenus tirés des droits d'exploitations et de 58.8 % dans l'ensemble du budget. Les frais de bornage et d'alignement représentent la principale source de recette de la collectivité locale de Sangalkam. Ils ont contribué à hauteur de 750 millions de francs Cfa dans le budget de 2007. Conscient des enjeux fiscaux de la production foncière et immobilière résidentielle, le Conseil rural de Sangalkam a augmenté de moitié le montant des taxes de bornage et d'autorisation de construire. La taxe de bornage d'une parcelle d'habitation est passée de 50 000 à 100 000 francs Cfa. Cependant, des taux dégressifs sont adoptés en fonction de la taille des unités de production foncière. Pour un lotissement d'une à cent unités résidentielles, la taxe de bornage de la parcelle est de 150 000 francs Cfa. Pour un programme de 100 à 200 parcelles, elle est de 100 000 francs Cfa et de 75 000 francs Cfa pour une opération de plus de 200 parcelles. La taxe d'autorisation de construire est passée de 25 000 à 50 000 francs Cfa pour un Rez de chaussée, 75 000 francs pour un R+1, et 100 000 francs Cfa pour un R+2 et plus. Les projets immobiliers en cours à Sangalkam depuis 2002 ont favorisé l'augmentation des capacités financières de cette collectivité locale.

À Diamniadio, la taxe d'alignement et de bornage a rapporté 80 % des revenus de l'exploitation en 2006 et 95 % en 2007. Pour l'année 2006, les prévisions tablaient sur un apport de 137 millions de francs Cfa. La commune n'a enregistré que 16.022 millions de francs de frais de bornage et d'alignement cette année. Cet apport de 22 % dans le budget révèle un écart important entre les prévisions de recettes et les réalisations. Malgré ce constat, les frais de bornage et d'alignement constituent la plus importante recette dans le budget de 2006. Dans celui de 2007, leur contribution est de 49.4 %, presque la moitié. Les ressources financières de la commune de Diamniadio dépendent pour une large part de la production foncière résidentielle. Yene, comparée à Sangalkam et à Diamniadio, dépend moins de celle-ci. Les frais d'alignement et de bornage contribuent à hauteur de 92 % dans les produits de l'exploitation en 2007 et de 91.5 % en 2008. Leur part dans ces budgets respectifs est de 23 % et de 28 %.

Les droits d'alignement et de bornage constituent la première source de recette des collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. À ce niveau, il n'y a pas de différences entre les territoires du périurbain dakarais même si Sangalkam est de loin plus dépendante sur le plan fiscal de la rente foncière résidentielle. Le lien entre la production foncière résidentielle et les finances locales est ainsi mis en évidence dans le périurbain dakarais. La périurbanisation a favorisé le développement de cette production foncière, surtout à Sangalkam et à Diamniadio. Elle apparaît comme un facteur dynamisant ne serait-ce que par ses effets induits sur les finances locales même si c'est ressenti différemment d'un territoire à l'autre. Les propos de Le Bris (2005, p. 65) le confirme lorsqu'il avance qu'« il est

vrai qu'à l'échelle locale, les seules ressources potentielles significatives ont pour assiette l'habitat et le foncier... ». Les impôts locaux de part leur apport en termes de ressources financières sont la seconde catégorie de recettes fiscales des collectivités locales du périurbain dakarais.

2.2. Les impôts locaux : le poids des contextes périurbains

Les impôts locaux regroupent l'impôt de minimum fiscal, la taxe sur la plus value immobilière, la contribution des patentes, les licences, la taxe sur les propriétés foncières bâties, la taxe sur les propriétés foncières non bâties et la taxe sur les véhicules automobiles. Cette dernière et la taxe sur la plus value immobilière sont perçues par les communes sous forme de ristournes. La taxe rurale due par tout contribuable résidant hors des communes, perçue par l'État par l'intermédiaire du chef du village qui la collecte et la verse au trésor et ristournée aux communautés rurales, est un impôt local. Mis à part la taxe rurale, les impôts locaux sont perçus au profit de l'État et des collectivités locales. Après les produits de l'exploitation, les impôts locaux sont la seconde source de revenus de ces trois collectivités locales. La part des différentes sources de recettes dans les impôts locaux laisse apparaître la spécificité des contextes locaux périurbains. La fonction de carrefour de Diamniadio ressort bien avec l'importance des recettes liées à l'activité de transport. Alors qu'à Yene, l'importance de la taxe sur le foncier bâti témoigne du poids des résidences secondaires. Sangalkam se spécifie plutôt par la faiblesse des impôts locaux dans les finances locales.

À Diamniadio, la part des impôts locaux, en évolution constante, est de 4.7 % ; 13.15 % ; 13.4 % et de 15 % dans les budgets respectifs de 2005 à 2008. En 2006, la patente, principal impôt des collectivités locales sur les activités économiques, a généré 38 % des impôts locaux et 11 % des recettes du budget communal. La patente et la taxe sur les véhicules ont rapporté 60 % des impôts locaux de 2006 et 71 % de ceux de 2007. Les droits de stationnement sont la deuxième source financière de Diamniadio en 2006 et en 2007. Leur importance révèle l'effet de la position de carrefour sur les finances locales de cette commune. Les véhicules de transport collectif, les camions en escales et le système de taxi « clandos » à partir de la gare routière de Diamniadio sont les principaux fournisseurs de la taxe de stationnement. La patente, malgré l'importance des activités économiques dans le centre communal, n'occupe que la troisième place à égalité avec les droits de place et la location des souks. Les retombées fiscales liées aux flux de véhicules sont plus importantes que les prélèvements sur les activités économiques à Diamniadio. L'impôt sur le foncier bâti se place en septième place en termes de contribution dans les recettes de la commune de Diamniadio.

La patente est la seconde source de recettes financières du Conseil rural de Yene. Avec l'impôt sur le foncier bâti, ils sont les premiers contributeurs dans les impôts locaux à Yene. La première a pourvu 39 % des recettes de ces derniers dans les budgets de 2007 et de 2008 alors que la seconde a fourni 37.25 % en 2007 et 25 % en 2008. L'impôt sur le foncier bâti est principalement prélevé sur les résidences secondaires touristiques. Leur part témoigne du poids des activités touristiques dans les finances locales de Yene. Dans cette collectivité locale, de 2004 à 2009, les impôts locaux cumulés aux produits de l'exploitation, ont fourni respectivement 35 %, 46.3 %, 50 % et 40 % des recettes. Le montant de la taxe rurale ou résidentielle dans les recettes de Yene est modique. Il représente moins de 1 % dans les budgets de 2003 et de 2004. Néanmoins il a enregistré une hausse dans les recettes des budgets de 2007, de 2008 et de 2009 en se situant respectivement à 6.21 %, 5.6 % et 4.3 %. La taxe rurale se place au sixième rang dans les recettes fiscales à Yene derrière la taxe sur l'électricité.

Le poids des impôts locaux dans l'ensemble des finances locales de Sangalkam est dérisoire, d'où la très faible contribution de la taxe rurale dans les recettes de 2002 à 2009. Les impôts

locaux représentent respectivement 1.6 %, 1.47 % des ressources financières des budgets de 2007 et de 2008. Même si, en 2008, la taxe rurale et la patente fournissent chacune à part égale 48.5 % des revenus provenant des impôts locaux soit au total 99 %, leur apport est très faible dans les finances locales du Conseil rural. Á Sangalkam, les produits de l'expédition des actes administratifs devancent la patente dans les ressources financières de 2007. Cette dernière partage la troisième place avec la taxe rurale. L'impôt sur le foncier bâti est très faible à Sangalkam. Il n'a rapporté que 2.4 % des impôts locaux dans le budget de 2007. L'impôt sur le foncier bâti ne figure pas parmi les sept premières sources de recettes fiscales du Conseil rural de Sangalkam. En 2009, les impôts locaux ont connu une forte hausse due, à la fois, à la baisse du budget et à l'arrivée d'une nouvelle recette. Le Conseil rural a perçu une patente de 137 millions de francs Cfa de la part de la nouvelle centrale électrique « *Kounoune Power Sa* » en activité depuis 2007. Cette contribution situe les impôts locaux à 14 % des recettes globales du budget de 2009. La perception de la contribution de « *Kounoune Power Sa* » n'était pas prévue dans ce budget. L'impôt sur le foncier non bâti est insignifiant dans le budget de Sangalkam de 2006 soit 4600 francs Cfa et inexistant dans celui de 2007. Il est aussi dérisoire à Diamniadio où il est de 100 000 francs Cfa en 2006 et en 2007 soit 0.25 % des impôts locaux. Il est respectivement de 1 % et de 0.25 % dans les budgets de Yene de 2007 et de 2008.

Les produits domaniaux, la taxe rurale et les produits divers (les produits des amendes et les recettes éventuelles ou imprévues) fournissent le reste des recettes fiscales des collectivités locales avec une contribution plus importante pour les premiers.

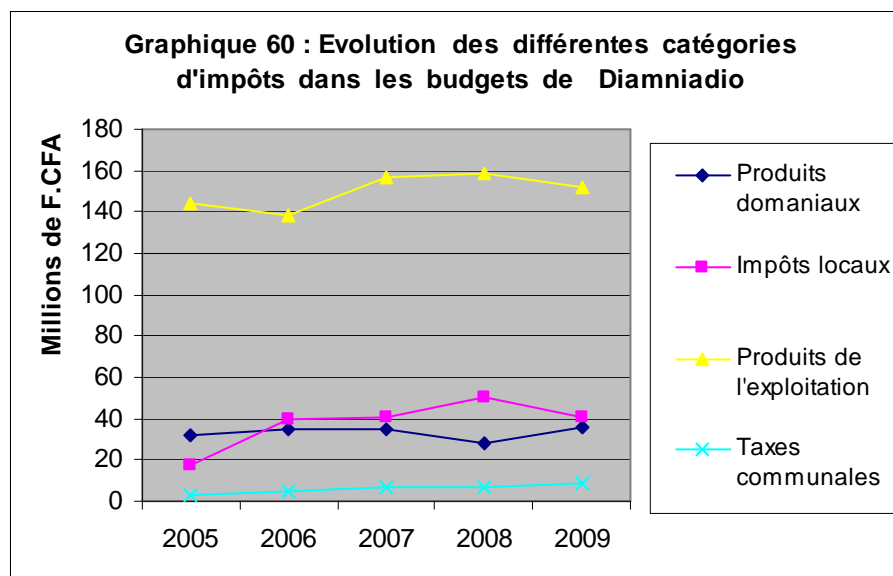
3. Les produits domaniaux : la taxe municipale et les produits divers

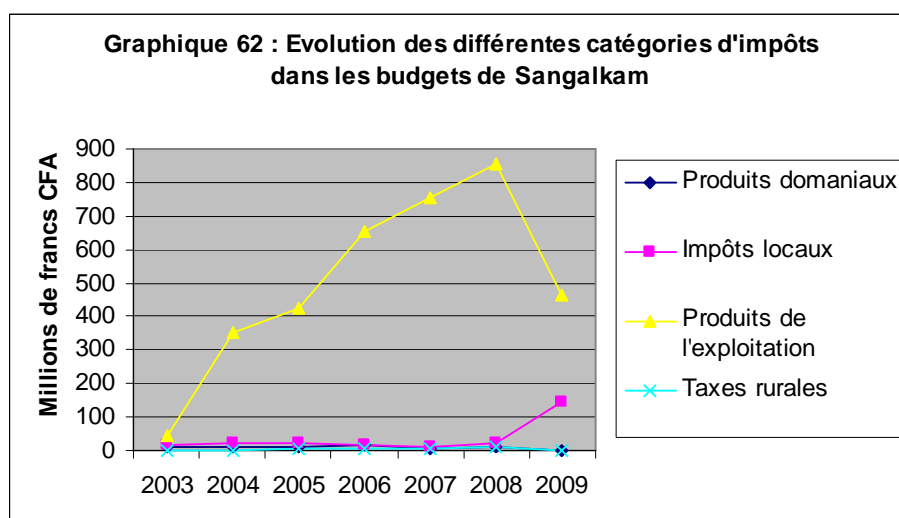
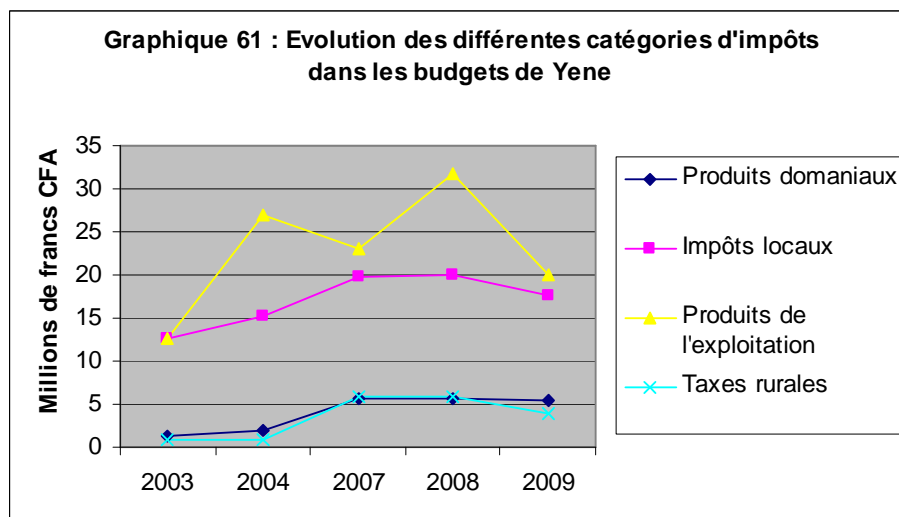
Les produits domaniaux sont la troisième catégorie d'impôts des territoires de Sangalkam, de Diamniadio et de Yene. Leur contribution dans les budgets de la municipalité de Diamniadio de 2005 à 2008 oscille entre 8.5 % et 11.5 %. Le premier pourcentage concerne la première et la dernière année budgétaire de cet intervalle tandis que le second porte sur les années 2006 et 2007. Elle est de 11.17 % en 2009. Les droits de stationnement ont fourni 58 % des produits domaniaux en 2006 et en 2007. Ils sont suivis par les droits de places avec 17.4 % en 2006 et 14.5 % en 2007. La location des souks n'a pourvu que 1.26 million de francs Cfa en 2006 – soit 6.4 % – alors que 5 millions de francs Cfa étaient prévus soit 14.5 % des recettes des produits domaniaux. C'est ce montant prévisionnel qui est reconduit l'année suivante.

Pour le Conseil rural de Yene, les produits domaniaux sont passés de 1.1 % en 2003, puis à 1.67 % en 2004 pour ensuite se situer à 6 % en 2007 avant d'enregistrer une petite baisse de 0.5 % en 2008 pour revenir au taux de 2007 en 2009. Pour ces deux années, les droits de stationnement ont pourvu 59 % des produits domaniaux et le pourcentage restant est mobilisé à partir de la taxe d'occupation du domaine public. La taxe municipale est dans une dynamique d'évolution similaire à celle des produits domaniaux à Yene. La taxe sur l'électricité représente plus de la moitié (61 %) de la taxe municipale à Yene pour les années 2007 et 2008. La part de celle-ci est de 0.9 % dans le budget de Sangalkam de 2007 soit un peu plus que les produits domaniaux de l'ordre de 0.82 %. La taxe municipale est respectivement de 0.85 % et de 2.32 % dans les budgets de Diamniadio de 2006 et de 2007. La contribution de la taxe municipale, des produits domaniaux et des produits divers sont dérisoires dans les budgets de Diamniadio et de Sangalkam. Les produits divers n'ont apporté que 0.4 % dans le budget de Sangalkam de 2007. Ce n'est que dans les budgets de Yene de 2007 et de 2008 que leur part est notable soit respectivement 11 % et 10.15 %.

En plus de ces recettes, les collectivités locales reçoivent de l'État une contribution à partir du fonds de dotation de la décentralisation et du fonds d'équipement des collectivités locales. Ces dotations sont reçues très tardivement et les montants sont toujours incertains et souvent

dérisoires compte tenu du fait que « les systèmes de subventions de l'État aux collectivités locales demeurent en Afrique peu lisibles. Ils posent deux niveaux d'incertitude : d'une part à l'échelle du pays, le montant national alloué aux collectivités locales est très peu prévisible pour diverses raisons ayant trait à la crise des finances publiques en général et aux différents freins imposés à la décentralisation fiscale ; de l'autre à l'échelle infra nationale, les règles de partage de cette enveloppe nationale aux collectivités locales restent encore obscures ; ou quand elles existent-elles sont délibérément ignorées » (Yatta, Idem.,, p. 260). D'après cet économiste, l'État utilise les subventions aux collectivités locales comme des variables d'ajustement en fonction de l'état de ses finances publiques. En 2009, le Conseil rural de Yene a reçu une dotation de 16.35 millions de francs Cfa et celui de Sangalkam 22.195 millions de francs Cfa. Le fonds de concours est de 2.4 millions de francs Cfa pour le premier et 3 millions pour le second. En 2008, la dotation de la municipalité de Diamniadio est de 14.94 millions de francs Cfa. Dans les budgets de Diamniadio de 2006, de 2007 et de 2008, le fonds de dotation de la décentralisation représente respectivement 3.6 % ; 1.2 % et 4.5 % du budget. Sa part en 2009 est de 2.54 % dans le budget de Sangalkam et de 15.22 % dans celui de Yene. De 2004 à 2008, son montant oscille entre 4 et 5 millions de francs Cfa soit une proportion se situant entre 3.1% et 3.34 %. Le montant de ce fonds est également figé (5 millions de francs Cfa) dans les budgets de 2007 et de 2008 de Sangalkam où il contribue à moins de 1 % ; 0.4 %. Le montant de ces fonds est dérisoire pour des collectivités locales confrontées à la périurbanisation. Le recours à des emprunts bancaires, cette possibilité n'est pas encore explorée par les collectivités locales du périurbain dakarois, voire sénégalaises en général. Pour le moment, l'emprunt se fait par l'intermédiaire de l'ADM et du PNDL sous forme de participation financière à des programmes d'investissements. Les collectivités locales sénégalaises en général et du périurbain dakarois en particulier comptent principalement sur leurs ressources propres pour fonctionner.





Cette analyse de la fiscalité des collectivités locales du périurbain dakarois, prélevée principalement de manière directe, soulève la question de la régularité dans le temps des ressources de celles-ci compte tenu de leur principale source de provenance. La taxe de bornage et d'alignement, recette dominante et ponctuelle, est fonction des opérations d'urbanisme d'où son caractère éphémère, non durable. Des sources de recettes ne sont pas exploitées à leur juste mesure. Il y a un faible prélèvement fiscal sur les produits domaniaux, sur la taxe municipale, sur la taxe rurale et sur certains impôts locaux comme le foncier non bâti et le foncier bâti. Sur le foncier bâti, seul Yene a fait des efforts dans ce sens compte tenu de ses spécificités touristiques. Même si à Sangalkam « le système de recouvrement des recettes est très performant puisqu'il permet de dépasser et de loin le ratio de 5700 F.CFA/habitant. D'une manière générale, le niveau de recouvrement des recettes s'est nettement amélioré en 2006 (27 380 F.CFA/ habitant), alors qu'il était de 2315 F.CFA/habitant en 2000 » (Livre blanc du PDU de Dakar horizon 2025). Cette amélioration est plutôt due à la production foncière et immobilière résidentielle. Il ne s'agit donc pas d'une hausse des prélèvements sur des ressources autres que les produits d'exploitation et domaniaux. Des efforts doivent être faits, surtout dans le recouvrement de l'impôt sur le foncier bâti avec le développement des cités résidentielles. La prépondérance des frais de bornage et d'alignement dans le budget de Sangalkam révèle le caractère aléatoire de l'évolution des finances locales de cette collectivité locale. Le fait que les recettes fiscales des collectivités locales soient principalement prélevées par les services étatiques n'est pas sans lien au faible prélèvement et/ou ristourne observé dans certaines sources de revenus potentiels. Les collectivités locales sont quasiment exclues de la chaîne fiscale alors que les finances locales sont l'instrument par lequel elles peuvent agir (Yatta, Idem., p. 262), ce qui est paradoxal. L'allocation de ces

ressources financières est par contre de la responsabilité des pouvoirs publics locaux. Comment ces dernières sont-elles mobilisées dans l'entreprise de développement local ? Ces différences de ressources financières entre Diamniadio, Sangalkam et Yene se traduisent à coup sûr par des capacités d'investissements très inégales.

B. Des capacités d'investissement inégales entre Diamniadio, Sangalkam et Yene

Outre leur importance, l'orientation des ressources financières des collectivités locales influe sur l'entreprise de développement local. Quel est l'effort d'investissement consenti par les territoires de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene au cours de cette décennie ? Quels sont leurs effets dynamisants sur les territoires ? Les collectivités locales du périurbain dakarais ont des comportements en matières d'orientation de leurs dépenses locales en investissement et en fonctionnement qui sont plutôt dus à des choix gestionnaires qu'aux différences de ressources financières entre elles. C'est ce que révèle l'analyse des dépenses publiques locales dans ce nouveau millénaire.

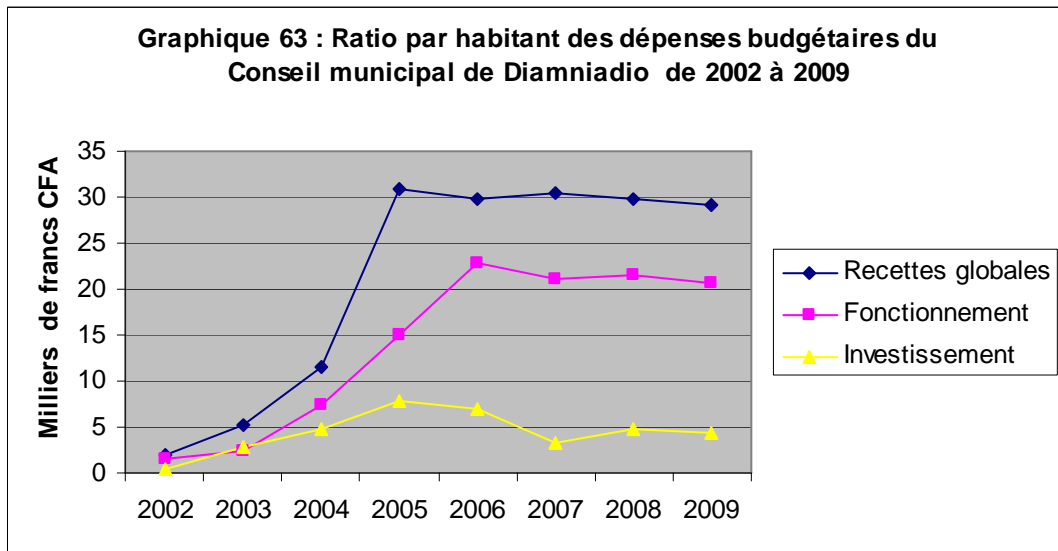
1. Des budgets plus ou moins orientés vers l'investissement

Les collectivités locales de Diamniadio, de Yene et de Sangalkam accordent plus ou moins d'importance à l'investissement dans l'orientation de leurs ressources propres. Les finances locales de Yene et de Diamniadio sont moins orientées vers l'investissement que celles de Sangalkam.

1.1. Diamniadio : de faibles investissements

Depuis sa création en 2002 jusqu'à 2009, la commune de Diamniadio a réalisé de faibles investissements (graphique 63). Dans ses budgets de 2002 à 2009, l'investissement moyen annuel représente 21.35 % des recettes communales. C'est seulement en 2003 que la commune a consacré la plus importante part de ses ressources – 54 % - à l'investissement. Ce dernier correspond à un ratio de 2845 francs Cfa par habitant²¹⁵. Voulait-elle se rattraper par rapport à sa première année de création où la totalité du budget – 99.8 % - était consacrée aux dépenses de fonctionnement. En 2004, la part de l'investissement dans les recettes totales est de 42 %. Pour l'année suivante, l'effort est de 34.5 %. Sinon de 2006 à 2007, période coïncidant avec la déclaration d'utilité publique de presque l'ensemble du périmètre communal et de lancement du projet de la plateforme de Diamniadio, les dépenses de fonctionnement oscillent entre 76.7 % et 86.4 % dans le budget. L'annulation de la plateforme en 2007 n'a pas non plus influé dans l'orientation des dépenses en faveur des investissements, de l'ordre de 18.2 % en 2008 et de 15.24 % en 2009. De 2002 à 2009, les dépenses de fonctionnement évoluent de manière croissante indépendamment des fluctuations des recettes globales de la commune. Il n'y a pas sur ce plan de rigueur dans la maîtrise des dépenses de fonctionnement. C'est plutôt l'investissement qui pâtit des baisses des recettes de la commune. Sa courbe, à partir de 2004, suit celle des recettes communales. Pour la période 2002 à 2009, sur des prévisions de recettes de 1.837 milliards de francs Cfa, seuls 360.8 millions de francs Cfa seraient consacrés à l'investissement. Excepté les années 2005 et 2006, le montant de l'investissement par habitant est sous la barre des 5000 francs Cfa, entre 2800 et 4770 francs Cfa.

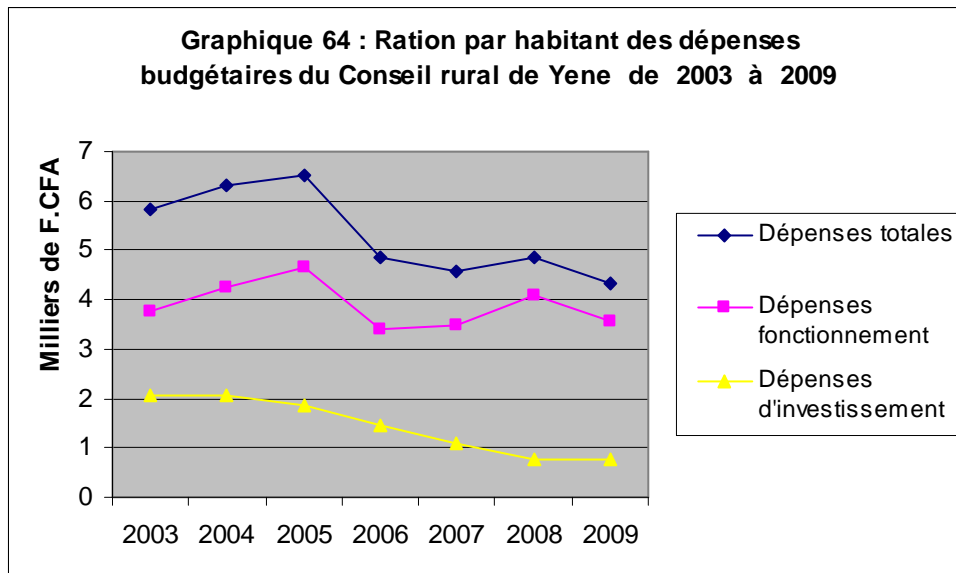
²¹⁵ Le calcul des ratios s'est fait à partir des projections démographiques des collectivités locales de Yene, de Diamniadio et de Sangalkam de l'ANDS de 2005 à 2015 à partir du recensement général de la population et de l'habitat de 2002. Pour les années 2003 et 2004, nous avons retenu le taux d'accroissement moyen annuel départemental, 2.5 %.



Là où la baisse des recettes fiscales de la commune de Diamniadio est répercutée systématiquement sur l'investissement, à Yene par contre l'effort d'investissement décroît dans le temps indépendamment de l'évolution des recettes.

1.2. Yene : des investissements en perte de vitesse

Entre 2003 et 2004 le ratio de l'investissement par habitant est supérieur à 2000 francs Cfa ; 2026 la première année et 2084 pour la seconde (graphique 64). La dynamique d'investissement du Conseil rural de Yene est en perte de vitesse entre 2005 et 2009. De 2005 à 2007, les dépenses d'investissement par habitant sont sous la barre des 2000 francs Cfa avec respectivement 1860, 1472 et 1090. À partir de 2008, le ratio est au dessous des 1000 francs Cfa/habitant soit 783 et 764 francs Cfa en 2009. En termes de rapport aux dépenses totales, Yene fait mieux que Diamniadio. L'effort d'investissement moyen annuel est de 27.15 % entre 2003 et 2009. Au cours de cette période, le Conseil rural de Yene a, en moyenne, investi 25 millions de francs Cfa par an, le tout faisant 199.57 millions de francs Cfa sur les 776 millions de francs Cfa de prévisions de recettes totales. C'est au cours des deux premières années qui ont suivi l'élection du Conseil rural, 2003 et 2004, que les dépenses d'investissement sont égales ou supérieures au tiers du budget. Est-ce le signe de l'euphorie, d'une volonté de rupture, du dynamisme d'une nouvelle équipe dirigeante ? En tout cas ça n'a pas duré. L'effort d'investissement se situe désormais au dessous du tiers des recettes totales de la collectivité locale au point de ne mobiliser que 16.1 % des dépenses en 2008, une année préparatoire des élections locales de mars 2009. Cette décroissance des dépenses d'investissement ne suit pas l'évolution des recettes fiscales de la collectivité locale. C'est plutôt la courbe des dépenses de fonctionnement qui est parallèle à celui des recettes globales. Sur ce plan, il y a un effort de la part du Conseil rural de Yene de contenir ses dépenses de fonctionnement contrairement à la commune de Diamniadio.

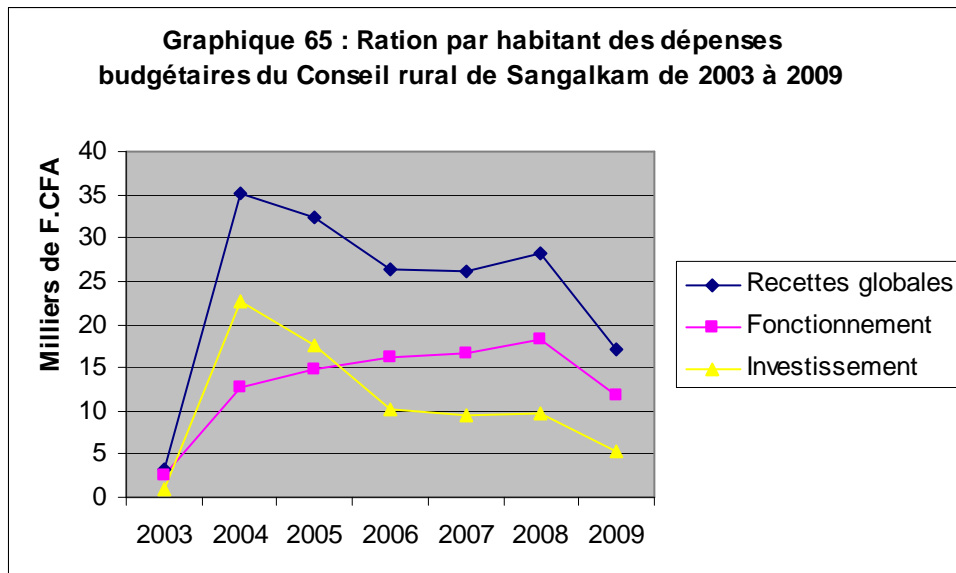


1.3. Sangalkam : des investissements tributaires des recettes fiscales

L'évolution des dépenses d'investissement du Conseil rural de Sangalkam est fonction de celle de ces recettes fiscales (graphique 65). En 2003, l'investissement représente un ratio de 885 francs Cfa par habitant. De 2004 à 2006, il se situe au dessus de 10 000 francs Cfa, avec 22 544 pour la première année, 17 546 pour la seconde et 10 158 francs Cfa pour la dernière. Pour les deux années qui suivent, ce ratio est successivement de l'ordre de 9509 et de 9821 francs Cfa par habitant. C'est une baisse du ratio d'un peu plus de la moitié par rapport à 2004 où les dépenses d'investissement sont supérieures à celles de fonctionnement. Quoiqu'en forte chute, les ratios de 2007 et de 2008 sont supérieurs au maximum de l'investissement par habitant réalisé sur une année par la commune de Diamniadio, c'est-à-dire en 2005 avec 7876 francs Cfa. Par contre en 2009, l'investissement par habitant est de 5323 francs à Sangalkam soit un peu plus que celui de la commune de Diamniadio, 4450 francs Cfa. Si les dépenses d'investissement de Sangalkam sont rapportées aux 84 725 habitants du recensement administratif de 2009 au lieu des 50 847 individus, d'après les projections de l'ANDS, Diamniadio devance Sangalkam qui affiche alors un ratio de 3194 francs Cfa par habitant. Sangalkam est confronté à une forte croissance démographique alors que ses recettes globales diminuent de manière considérable depuis 2005.

De 2003 à 2009, l'investissement moyen annuel par habitant est de 10 826 francs Cfa à Sangalkam contre 5015 francs Cfa à Diamniadio et 1445 francs Cfa à Yene. Durant cette période, en matière d'investissement, Sangalkam présente non seulement un ratio moyen annuel par habitant de loin supérieur à ceux de Diamniadio et de Yene mais consacre aussi la plus forte proportion de ses recettes totales annuelles à l'investissement ; 45 %, 27.15 % pour Yene et 21.35 % pour Diamniadio. Ce n'est qu'à Sangalkam où l'on observe ce parallélisme entre les courbes des recettes globales et des dépenses d'investissement.

Cependant, il faut souligner les importants écarts entre les prévisions et les réalisations à Sangalkam, à Yene et à Diamniadio. Ainsi pour les années 2006 et 2007, le taux moyen d'exécution du budget est de 50 % à Yene et 43 % à Sangalkam, alors que Diamniadio affiche un taux de réalisation du budget de 34 % en 2006 et 42 % en 2008. En 2006, Diamniadio n'a exécuté que 18 % des dépenses d'investissement prévues et Sangalkam 36 %. De ce fait, les ratios par habitants des dépenses d'investissements de ces trois collectivités locales présentés ci-dessus doivent être revus au moins de moitié pour coller à la réalité.



Aux écarts de ressources financières considérables entre les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene, s'ajoutent des choix d'allocation de celles-ci qui accentuent les fortes disparités en termes d'investissement entre ces territoires. Des inégalités croissantes en termes de capacités d'équipements caractérisent les collectivités locales du périurbain dakarois. Sangalkam apparaît sur ce plan comme la collectivité locale la plus dynamique.

2. Des inégalités croissantes entre collectivités locales périurbaines dans l'équipement de leur territoire

En s'intéressant qu'aux investissements réalisés sur fonds propres par les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene depuis 2003, il apparaît clairement que la périurbanisation accentue les différenciations en matière d'équipements entre les territoires de la décentralisation. Diamniadio et Yene peinent à améliorer le niveau d'équipements des établissements humains de leur territoire contrairement à Sangalkam qui a rehaussé de manière significative celui de la plupart de ses villages anciens. C'est à Diamniadio, une ville carrefour confrontée à de sérieux problèmes de gestion surtout du central communal, que cette faiblesse de l'investissement municipal est la plus manifeste.

2.1. Diamniadio, une communalisation à faible impact sur les équipements structurants

La communalisation de Diamniadio n'a pas jusqu'ici eu un impact significatif sur l'équipement de cette petite ville carrefour, laquelle souffre de l'éclatement spatial de la plupart de ses quartiers dans l'espace communal. Cette dispersion dans l'espace communal requiert un effort d'investissement plus important pour doter chaque quartier ou leur regroupement au Nord, au Sud-est et dans le centre communal, d'équipements collectifs à la dimension de ces secteurs. Les liaisons entre les quartiers nordiques et du Sud-est du centre communal sont toujours problématiques. Même si la commune a fait des efforts en aménageant deux pistes latéritiques – Diamniadio-Deny Demba Codou ; Seby Ponty-Ndoyenne – pour mieux connecter les quartiers nordiques au centre communal, celles-ci sont presque impraticables durant la saison des pluies. L'ancienne route revêtue reliant Seby Ponty à la RN2, est dans un état de dégradation tellement avancé que les taxis desservant ces quartiers lui préfèrent les pistes improvisées à travers les champs. Seuls les quartiers desservis par les routes nationales (centre communal) et par l'axe de Yene (Mbounka Mbambara et Ndoukhoura I et II) sont à l'abri de ces problèmes d'infrastructures routières. La moitié Sud-

est de Diamniadio Sud, notamment le quartier d'habitat précaire « Keur Serigne Touba », est presque inaccessible en période hivernale compte tenu de la présence de sol deck et de l'absence de la voirie de desserte dans cette partie du centre communal. Les lotissements se multiplient alors que la commune a du mal à entretenir le réseau électrique existant et à l'étendre. Six quartiers (Ndoukhoura I et II, Yam, Ndoyenne, Deny Youssou et Mbounka Mbambara) n'ont pas encore accès au réseau électrique et deux (Ndoukhoura I et II) au réseau d'adduction en eau potable. La commune n'a investi que 20 millions de francs Cfa dans le réseau électrique depuis sa création. Les 4 millions ont servi à étendre le réseau dans le secteur du marché sinon le reste est consacré à l'entretien de l'existant. Dans les équipements culturels, la situation est lamentable. Diamniadio ne serait-elle pas la seule commune, ville du Sénégal, à ne disposer de presque aucun équipement culturel. Sur ce plan, la commune n'a encore pas fait d'efforts pour améliorer la situation. Seul le quartier de Deny Malick Guèye dispose d'un foyer des jeunes réalisé dans le cadre d'un dispositif d'appui étatique. Sur ce domaine, c'est le désert à Diamniadio centre communal. La jeunesse ne dispose pas d'équipements socioculturels à Diamniadio centre communal. La réhabilitation du stade de Seby Ponty par la réalisation d'une clôture, l'ouverture d'un guichet et la construction d'un logement de gardien, est le seul investissement consacré à l'épanouissement de la jeunesse communale dans les sports et les loisirs. Ce n'est que dans le domaine de l'éducation avec l'ouverture de quatre écoles scolaires en 2003 à Diamniadio (2) et en 2004 à Deny Malick Gueye, Deny Youssou et à Yam, que la commune a fait des efforts notoires. Ces nouveaux établissements scolaires ne sont pas clôturés et ne disposent pas de blocs sanitaires, d'eau et d'électricité comme la plupart des anciens d'ailleurs. Seuls ceux de Diamniadio (1) Nord et de Seby Ponty disposent de ces équipements. Dans le domaine de la santé, le diagnostic participatif qui a abouti à l'élaboration du plan d'investissement communal de 2005-2009, a fait état d'un délabrement des deux anciens postes de santé de Dougar et de Seby Ponty et d'un sous-équipement généralisé de l'ensemble des quatre postes de santé. Les deux autres postes de santé sont réalisés par la commune dans les quartiers de Ndoyenne et de Ndoukhoura Peulh. Seule la première est fonctionnelle depuis 2004. Même l'hôpital de Diamniadio, toujours géré par le Ministère des Forces Armées, est dans un état dégradé. La commune ne dispose pas d'ambulances pour ses postes de santé encore moins d'un réseau d'assainissement. Seul existe le canal d'évacuation des eaux de pluies de la RN1 qui longe Diamniadio Sud après le carrefour.

La communalisation de Diamniadio n'a pas encore eu un réel impact sur l'équipement tant du centre communal que des quartiers périphériques. Ainsi, apparaissent les limites de l'entreprise de communalisation au Sénégal. Laissées avec leurs propres moyens, ces nouvelles communes auront du mal à aménager un environnement urbain avec tout ce que cela comporte en termes d'équipements et de services collectifs. Si l'hôtel de ville réalisé grâce à un financement de l'ADM, permet à Diamniadio d'incarner ce statut municipal, celui-ci n'est que de façade puisque la commune est sous-équipée. Aucun équipement socioculturel structurant dans une ville carrefour en pleine expansion démographique et socioéconomique. Seule une forte intervention des pouvoirs publics centraux peut sortir Diamniadio de cette situation de déficience chronique d'infrastructures collectives à l'absence d'un transfert considérable de ressources financières à la collectivité locale pour y pallier. Les autorités municipales sont d'ailleurs dans une logique gestionnaire d'attente d'un État salvateur. Yene souffre également d'un faible niveau d'équipements que le Conseil rural a du mal à corriger à cause de ses faibles ressources financières. Cette situation est contraignante pour un territoire touristique et très peu accessible.

2.2. Yene : de faibles équipements pour un territoire semi-enclavé et touristique

Le Conseil rural de Yene dispose d'une faible marge de manœuvre pour orienter ses ressources financières vers l'investissement. L'effort d'investissement va surtout dans les

secteurs sociaux comme la santé. Les deux postes de santé (Yene Guedji et Nianghal qui abritent chacun une maternité) et les deux cases de santé fonctionnelles (Toubab Dialaw et Kelle) bénéficient chaque année d'équipements du Conseil rural qui les a également réhabilitées. Dans le budget de 2007, sur les 22 millions de recettes d'investissements, 17.7 millions de francs Cfa ont servi à l'achat d'une ambulance médicalisée. Cette demande est exprimée par la population dans le cadre du budget participatif initié par la SAFEFOD. La construction d'un dispensaire figure parmi les projets en vue en 2008. La moitié de l'investissement en 2008 va dans la santé. L'éducation n'est pas en reste. La collectivité locale dispose de deux collèges situés à Nianghal et à Yene Guedji. Outre l'achat d'un véhicule médicalisé, l'aménagement à mi distance d'une piste latéritique reliant le chef lieu, Yene Guedji, à Niayes Khayes, à 7 kilomètres à l'intérieur du continent, constitue l'investissement le plus structurant du Conseil rural de Yene au cours de ce millénaire. Dans son plan de passation des marchés publics de 2009, sur un total de 6 marchés, 4 portent sur la fourniture de services ; 2 pour la fourniture d'équipements et de médicaments aux cases de santé, 1 sur des fournitures scolaires et 1 pour des équipements en infrastructures socio-collectives et en matériel de nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Dans les équipements marchands, la réfection du marché central de Yene Guedji toujours semi fonctionnel s'inscrit dans le cadre du dispositif d'appui au développement local de l'État et des bailleurs. Le tout nouveau petit marché de Toubab Dialaw, réalisé par l'AFDS, est fonctionnel. Yene ne dispose pas d'un véritable équipement marchand fonctionnel. Il y a un problème d'appropriation par les populations, du marché de Yene Guedji un peu éloigné de l'axe routier structurant de la collectivité locale. Pourtant, pour une collectivité locale semi-enclavée, l'importance sociale d'un marché d'une certaine envergure n'est plus à démontrer d'autant plus qu'il peut constituer un facteur d'animation locale et contribuer à l'attractivité touristique de Yene en facilitant le séjour des touristes sur place grâce à la vente de certains produits dont ils sont consommateurs. Ce serait également l'occasion d'inciter les pêcheurs de la collectivité locale à écouler une part de leurs produits sur place. Un marché d'une certaine importance peut inciter les unités touristiques à s'approvisionner sur place en poisson, voire en d'autres produits. La population en gagnerait également compte tenu du coût des déplacements vers Rufisque. Un tel équipement fonctionnel pourrait participer à l'animation de la collectivité locale et à la réduction des contraintes liées à l'éloignement par rapport à l'agglomération dakaroise en polarisant les sept villages du littoral à défaut de pouvoir équiper chaque village d'un marché.

Les infrastructures socioculturelles sont en outre déficientes à Yene. Le foyer de la femme de Toubab Dialaw constitue la véritable infrastructure socioculturelle collective. Entre 2003 et 2008, le Conseil rural de Yene n'a fait aucun investissement en faveur de la jeunesse en dehors de l'éducation. Les jeunes de Yene ne disposent d'aucun espace culturel qui leur soit dédié. Il n'y a pas dans ce domaine d'équipements réservés à la jeunesse dans la communauté rurale qu'il s'agisse de foyers, d'espaces jeunes ou autres alors que le potentiel de partenariat culturel est non négligeable à Yene avec la présence de « Jant Bi » et du « Sobo Badé » pour favoriser une dynamique culturelle qui pourrait constituer une composante de la stratégie de développement touristique. Le stade de football de Yene Guedji réhabilité par l'ancienne communauté rurale de Yenn constitue la seule infrastructure aménagée pour la jeunesse. L'épanouissement de la jeunesse hors du cadre scolaire ne rentre pas jusqu'ici dans les priorités du Conseil rural de Yene. Alors que l'édile locale de Sangalkam a fait de la jeunesse une de ses principales cibles dans ses investissements.

2.3 Sangalkam : une dynamique locale par les équipements

L'éducation, la santé et la jeunesse sont les trois secteurs qui ont concentré l'essentiel des investissements de la collectivité locale de Sangalkam. Le PCR considère l'éducation et la

santé comme les deux piliers de sa stratégie de développement local. Cette dernière peut se résumer ainsi : tirer le maximum de recettes de la rente foncière pour investir dans les services sociaux de base ; l'éducation, la santé et la jeunesse, surtout les équipements sportifs et culturels et parfois dans les équipements marchands. Toutefois, depuis 2007, l'accent est de plus en plus mis sur l'aménagement de la voirie. Les budgets de 2007, de 2008 et de 2009 annoncent sur ce plan une rupture.

L'extrait d'un article d'un quotidien national consacré à Sangalkam résume bien l'effort d'investissement réalisé par le Conseil rural dans l'éducation. « La communauté rurale de Sangalkam qui fait partie des collectivités locales phares au Sénégal investit beaucoup dans l'éducation, une des compétences transférées. En 5 ans, elle a injecté 400 millions de F. Cfa dans le secteur. (...) Du sous-préfet, aux chefs religieux en passant par l'inspecteur départemental de Rufisque 2, les chefs de villages et les notables, tous ont été unanimes à souligner les efforts exceptionnels faits en matière d'éducation par le conseil rural de Sangalkam depuis l'avènement de l'alternance. Gratuité des fournitures au niveau de toutes les écoles de la communauté rurale, une bonne prise en charge des enseignants, construction de collèges à raison d'un par année, allocation de bourses aux élèves du secondaire et aux étudiants originaires de la localité, clôture et construction de sanitaires, location d'un immeuble à Dakar au profit de ces mêmes étudiants, sont autant d'actions qui ont permis à la communauté rurale de réaliser les meilleurs résultats du département de Rufisque²¹⁶ ». La clôture de cinq établissements scolaires (Sangalkam, Gorom 1, Tivaouane Peulh, Niacoulrab et Keur Ndiaye Lô), la construction d'un collège à Sangalkam et de quatre salles de classes dont deux à Niaga et deux à Ndiakhirate, l'achat de 1000 tables bancs pour les établissements scolaires et la fourniture en mobilier de bureaux aux directeurs d'école sont les réalisations du Conseil rural entre 2003 et 2006. Dans le budget de 2007, 75 millions de francs Cfa soit 16,2% des investissements vont dans la réalisation de bâtiments et d'équipements scolaires. Cette dynamique est confirmée dans le budget de 2008. Toutefois, en dépit de ces efforts dans l'éducation, l'absence de bornes fontaines indispensables à l'épanouissement des élèves est une réalité dans de nombreux établissements scolaires sans oublier l'inexistence d'une bibliothèque dans la communauté rurale.

Pour ce qui concerne la santé, en 2002, Sangalkam disposait de 6 postes de santé dont le plus ancien, celui de Bambylor, date de 1950. Entre 2003 et 2007, le conseil rural a consacré 244 millions de francs Cfa à la santé. La construction de trois nouveaux postes de santé déjà fonctionnels à Kounoune, à Gorom 1 et à Wayambam, leur clôture et la réalisation d'un logement pour l'infirmier chef de chaque poste de santé, la réhabilitation de ceux de Niacoulrab, de Niaga, de Bambylor et de Sangalkam et des maternités de ces deux derniers villages, leur équipement et la distribution de matériels et de médicaments aux structures sanitaires constituent l'essentiel des efforts de la collectivité locale de Sangalkam dans ce domaine entre 2003 et 2006. Dans les budgets d'investissements de 2007 et de 2008, 85 millions de francs Cfa sont réservés à la construction de postes de santé et de logements infirmiers dont 45 pour la première année. Le Conseil rural a enrichi sa carte sanitaire. Un choix d'investissement que l'édile locale justifie par ces propos : « si nous examinons la carte de la communauté rurale, nous nous rendons compte que nous faisons une superficie de 195 km² pour une trentaine de villages en plus des extensions. La santé est une compétence transférée. (...) Mais il faut absolument que cette communauté rurale qui évolue de manière exponentielle, dispose de plusieurs centres de santé afin de satisfaire le problème sanitaire des populations²¹⁷ ». L'évolution démographique sans précédent qu'enregistre le territoire de Sangalkam, avec la prolifération des programmes résidentiels, risque d'annihiler les efforts

²¹⁶ Le quotidien « Le Soleil » du 4 août 2007

²¹⁷ Le quotidien « Wal Fadjri » du 12 novembre 2007. Propos recueilli lors d'une cérémonie de remise de médicaments, par le Conseil rural, organisée dans le village de Tivaouane Peulh.

entrepris dans le secteur de la santé. Les postes de santé de Sangalkam auront du mal à prendre en charge les besoins sanitaires de l'ensemble des résidents de ce territoire. Cette évolution démographique soulève la question du choix de types d'infrastructures sanitaires pour y répondre et de l'échelle territoriale de prise en charge de ces besoins.

Dans la jeunesse, le sport, la culture et les loisirs, le Conseil rural a mis l'accent sur les équipements. L'objectif est de doter chaque village d'un espace jeune. La construction de trois foyers des jeunes à Keur Daouda Sarr, à Deny Biram Ndao Nord et à Deny Nord Sud est déjà réalisée. Le Conseil rural projette de construire trois nouveaux foyers. Les foyers de Bambylor et de Niaga sont réhabilités. Sangalkam dispose aussi de son espace jeune. Le Conseil rural a diversifié les infrastructures sportives avec l'aménagement de quatre terrains de basket à Sangalkam, à Bambylor, à Niaga et à Gorom 2 et de trois terrains de football à Sangalkam, à Deny Biram Ndao nord et à Bambylor. Le terrain du village de Keur Ndiaye Lô est aussi clôturé. Dans les dépenses d'investissement de 2008, 175 millions de francs Cfa (soit 35,8 %) sont consacrées à l'aménagement d'équipements pour la jeunesse, la culture et les sports. Ce montant était de 135 millions de francs Cfa (soit 29 %) dans le budget de 2007. L'aménagement de ces espaces culturels n'est pas sous-tendu par une politique d'animation et de développement socioculturel. Á titre d'exemple, ils pourraient s'inscrire dans une stratégie de réduction de la fracture numérique en devenant des centres équipés des nouvelles technologies de l'information et de la communication, fonctionnels et en partie orientés dans cette dynamique à l'échelle villageoise au lieu de servir presque exclusivement à accueillir de manière occasionnelle des soirées de danse.

Pour ce qui concerne les équipements marchands, le Conseil rural de Sangalkam s'est contenté de réhabiliter l'existant. Les marchés de Bambylor, de Niacoulrab, de Keur Ndiaye Lô et de Sangalkam sont réaménagés. L'aménagement d'équipements à caractère commercial, industriel ou artisanal n'a mobilisé que 9.7 % des dépenses d'investissement de 2007 et 5.1 % en 2008, soit respectivement 45 et 25 millions de francs Cfa. Le Conseil rural investit plus dans les équipements administratifs ; 12.75 % de l'investissement en 2007 et 12 % en 2008, que dans ceux marchands. C'est dans ce domaine où le Conseil rural de Sangalkam a le moins investi. Pourtant la fonction socioéconomique de ces équipements marchands dans les villages n'est plus à démontrer. C'est d'ailleurs plus sur les fonctions sociales et entrepreneuriales qu'il faut plus mettre l'accent pour justifier l'aménagement des équipements marchands que sur les recettes fiscales.

Enfin, quant à la voirie, le Conseil rural de Sangalkam s'est dans un premier temps, 2003-2006, préoccupé de l'aménagement de pistes rurales de désenclavement. Quatre pistes sont aménagées. La première, latéritique, relie le village de Tivaouane Peulh à l'axe Keur Massar-Ndiakhirate. Sur ce même axe, une autre piste en coquillage connecte le village de Darou (ou Medina) Thioub au croisement de Niaga. Pour les deux autres pistes à coquillage, la première a permis au village de Diacksao d'être accessible par l'axe de Sangalkam au niveau de Bambylor tandis que la seconde relie Mbeuth à Darou Gaye. Le village de Mbeuth est situé sur la piste Sebikhotane-Bambylor-lac rose. Á partir de 2007, il ne s'agit plus simplement de désenclaver les villages en leur offrant un accès aux principaux axes routiers, mais aussi de renforcer la desserte à l'intérieur des villages. De nombreux villages (Sangalkam, Bambylor, Keur Ndiaye Lô, Noflaye, Gorom 1, Gorom 2, Niaga, Kounoune) ont fait l'objet d'aménagement d'une piste secondaire en coquillage. Ceci a permis au village de Kounoune d'avoir une voie de desserte parallèle à la route revêtue prolongée par une piste latéritique jusqu'à Mbaba Guissé. Le grand village de Bambylor dispose désormais, grâce à ces aménagements, d'une voie secondaire structurante parallèle à l'axe de Sangalkam, du Nord au Sud, en connectant les trois pistes perpendiculaires à celui-ci. Toutefois, le Conseil rural n'a pas fait preuve d'innovation dans la réalisation de ses lotissements d'extension des villages. L'aménagement ne serait-ce que de la voie principale de ses lotissements d'extension en une

piste de coquillage susceptible de faciliter leur desserte, donc l'investissement immobilier des parcelles, pourrait constituer une démarche novatrice, une première étape dans leur équipement. C'est à la portée de la collectivité locale. Dans les prévisions d'investissement du budget de 2007, 23.7 % des recettes portent sur la voirie soit 110 millions de francs Cfa. La voirie vient ainsi après la jeunesse, le sport, la culture et les loisirs. Cette tendance se poursuit en 2008 avec des dépenses de 145 millions de francs Cfa pour la voirie ; 29.6 % des recettes d'investissement.

Pour ce qui concerne l'année 2009, sur les 29 marchés publics qui figurent dans le plan de passation du Conseil rural de Sangalkam, 11 portent sur des travaux d'aménagement et de construction, 10 sur des fournitures et 8 sur des marchés de services. Les marchés de travaux concernent la construction de salles de spectacles, de classes, de marchés, de bâtiments administratifs, d'un logement de sage femme, du mur de clôture du terrain de Bambylor, l'aménagement de bornes fontaines, d'une grille de protection du stade de Sangalkam, de chemins ruraux, la réhabilitation d'écoles et des travaux de remblai et de terrassement. S'agissant des marchés de fournitures 4 ont trait à la santé (matériels médicaments, produits pharmaceutiques, moustiquaires imprégnés et produits de désinfection), 3 portent sur le milieu scolaire (livres de prix, fournitures et équipements en tables bancs), 2 pour l'équipement de l'administration locale (mobilier de bureau, d'impressions et de registres) et une pour les événements sportifs de l'hivernage, les coupes de récompenses. Pour ce qui est des services, 2 marchés ont trait à l'aménagement du réseau électrique, à l'entretien et à l'éclairage, 2 à la location d'un immeuble pour les étudiants à Dakar et de véhicules de nettoyage et le reste porte sur l'entretien de l'hôtel communautaire, l'équipement des centres polyvalents, la formation des agents et la fête officielle.

Le Conseil rural de Sangalkam est en train de rehausser de manière significative le niveau d'équipements de son territoire grâce au développement de la production foncière résidentielle. La périurbanisation est, à ce titre, une ressource territoriale. Ses effets induits sur les finances locales ont permis à Sangalkam de s'inscrire dans une dynamique territoriale par l'équipement très au-dessus des possibilités des autres collectivités locales du périurbain dakarois. La périurbanisation constitue un facteur d'accroissement des inégalités, surtout en matière d'équipements entre les territoires du périurbain dakarois et une fois de plus révélateur des effets différenciés du processus à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. À ces différenciations interterritoriales s'ajoutent des différenciations à l'échelle intra des territoires de la décentralisation.

II. De fortes différenciations socio-spatiales intra territoriales

La périurbanisation s'accompagne aussi d'une accentuation des différenciations socio-spatiales dans les territoires de la décentralisation. Elles sont favorisées par les investissements non agricoles réalisés par des acteurs aux ressources et aux profils sociaux différenciés. Ces différenciations socio-spatiales se manifestent à des échelles spatiales différentes.

A. Des différenciations socio-spatiales accrues

Les différenciations socio-spatiales peuvent être mesurées tant à l'échelle des localités périurbaines qu'entre celles-ci selon la collectivité locale considérée. Dans la communauté rurale de Sangalkam, c'est surtout l'émergence de nouvelles localités favorisées par le développement résidentiel qui est un facteur de différenciation socio-spatiale entre celles-ci et les villages existants. À Yene, elles s'opèrent plutôt à l'intérieur des villages. Enfin à Diarniadio, il est plutôt question d'un centre communal émergent à la trajectoire

socioéconomique et démographique singulière face à des quartiers périphériques entre inerties et affirmation identitaire.

1. Sangalkam : de nouvelles localités émergentes au cœur des différenciations socio-spatiales

La production foncière et immobilière résidentielle a favorisé, à Sangalkam, l'émergence de nouvelles localités qui sont des facteurs de différenciations socio-spatiales. Ces nouvelles localités tranchent avec les villages anciens tant du point de vue de leur composition sociodémographique, de leur configuration spatiale que de leur dynamisme socioéconomique. Le village de Kounoune et la cité-village Mbaba Guissé sont des révélateurs de ces processus de différenciations socio-spatiales.

Kounoune, l'un des premiers villages lébou de la presqu'île du Cap-Vert, a connu une évolution démographique très différente de celle de Mbaba Guissé. La cité-village Mbaba Guissé, au même titre que les autres cités de Sangalkam, apparaît comme une localité atypique dans le terroir de Kounoune. La standardisation de l'habitat - de type cité -, la dynamique de son peuplement - massif et récent à partir de 2002 -, sa composition démographique - pluriethnique -, et socioprofessionnelle - prédominance d'une catégorie professionnelle, l'enseignant - inscrit cette localité dans une trajectoire très différente de la presque totalité des villages de Sangalkam, notamment celui de Kounoune. Mbaba Guissé n'est rural que par son statut de village puisque située dans une communauté rurale. Le caractère multiethnique de Mbaba Guissé tranche avec la prédominance lébou à Kounoune. Nous avons d'un côté une population dont l'activité principale est l'agriculture alors que de l'autre côté, il s'agit de cadres de la fonction publique et du privé. Le tissu d'habitat, dispersé et aux rues sinueuses de Kounoune, contraste avec le plan en damier de Mbaba Guissé.

L'aspect presque figé du noyau du village de Kounoune n'a d'égal que l'intensité des changements socioéconomiques et spatiaux observés autour de sa périphérie. Les lotissements autour de Kounoune n'ont pas favorisé le développement d'activités économiques dans son noyau. Les initiatives ont plutôt lieu à sa périphérie. Le noyau de Kounoune est à l'écart des transformations économiques et spatiales à l'œuvre dans sa périphérie. En effet, le village originel de Kounoune n'a pas pu jouer un rôle de lieu d'échange et de structuration socioéconomique des nouveaux espaces résidentiels autour. Peu de services ont pu se développer dans le centre. L'absence d'un marché dans la localité y est pour quelque chose de même que sa proximité avec Rufisque. Les activités économiques s'installent à Mbaba Guissé dont la population est de loin plus solvable que les kounounois. La hausse du taux de réussite scolaire à l'entrée en sixième, l'offre l'emploi domestique des jeunes filles de Kounoune par les ménages de Mbaba Guissé, les opportunités entrepreneuriales de la présence de Mbaba Guissé et le développement de services privés comme la petite enfance sont les changements observés à Kounoune grâce à cette cohabitation entre deux groupes sociaux aux statuts socioprofessionnels et à la trajectoire spatiale différents dans le périurbain dakarois.

Le terroir de Kounoune est un exemple typique de cette hétérogénéité socio-spatiale du périurbain dakarois avec des dynamiques socioéconomiques et spatiales très différenciées qui témoignent de changements sociaux. Le village de Kounoune fait face à Mbaba Guissé, une nouvelle localité qui s'inscrit dans la dynamique spatiale métropolitaine. La cité-village Mbaba Guissé n'est qu'un cas parmi d'autres d'une multitude de localités résidentielles en développement à Sangalkam. Dans la communauté rurale de Yene par contre, les différenciations s'observent à l'échelle du village dans une dynamique d'évolution socio-spatiale à deux vitesses.

2. Yene : une dynamique villageoise à deux vitesses entre quartiers touristiques et quartiers autochtones

Certes, les investissements privés touristiques ont des effets notoires sur les populations à Yene ne serait-ce que par les offres d'emplois au niveau local, voire dans l'agglomération dakaroise, les aides ponctuelles à destination des établissements scolaires et sanitaires, les équipements mis en place, surtout dans le village de Kelle. Cependant, ils ont également favorisé une dynamique spatiale à deux vitesses caractéristique du développement des villages de l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw. Le modèle le plus abouti de ces différenciations socio-spatiales se retrouve dans les villages de Kelle et de Toubab Dialaw. Les quartiers touristiques font face à des quartiers autochtones avec des différenciations très marquées. La valorisation de l'espace résidentiel l'illustre le mieux. L'habitat villageois des lébou souvent non clôturé tranche avec la résidence touristique. Cette dernière clôturée, a fait l'objet d'un investissement très au dessus des possibilités de la plupart des autochtones. Ces contrastes sont très visibles dans l'espace. Le quartier touristique de Ndongop à Toubab Dialaw et le noyau villageois lébou témoignent de cette évolution socio-spatiale à deux vitesses. La concentration du bâti, la densité de l'occupation de l'espace et de son peuplement dans le noyau autochtone aux rues étroites et sinueuses rompent avec le caractère aéré et éclaté dans l'espace des résidences touristiques de Ndongop localisées sur de grandes unités résidentielles bien délimitées. Le caractère privatif des résidences touristiques de Ndongop tranche avec le bâti contigu du noyau villageois où il est difficile d'opérer une séparation claire et nette entre l'espace public et celui privé. Le développement résidentiel à Yene s'inscrit dans le modèle d'urbanisation de la moitié Nord-ouest de l'agglomération dakaroise avec des noyaux autochtones ceinturés par des espaces résidentiels de groupes sociaux aisés et par des infrastructures touristiques comme c'est le cas à Ngor, à Ouakam et à Yoff. La différence du cas de Yene, surtout avec celui de Ngor, réside dans le fait qu'il n'existe pas une zone de coupure, un espace de transition entre l'habitat résidentiel autochtone et les résidences touristiques. Celles-ci concurrencent l'habitat autochtone même dans le noyau villageois aux pourtours de celui-ci au point de ne lui laisser aucune possibilité d'extension continue. Un saut vers l'arrière pays, de l'autre côté de l'axe de Yene, reste la seule possibilité offerte au développement résidentiel des autochtones. Là encore, la concurrence de l'usage de l'espace y est plus rude. Les différences de capacités de mise en valeur de l'espace font que les autochtones sont dominés dans cette entreprise de développement des activités non agricoles à Yene. Des différenciations socio-spatiales fortes entre les quartiers autochtones et quartiers touristiques caractérisent l'axe Yene Guedji-Toubab Dialaw.

Dans la commune de Diamniadio, les différenciations socio-spatiales ne mettent pas en face à face des groupes sociaux dotés plus ou moins de capacités à investir l'espace et qui se matérialisent dans celui-ci. Elles relèvent plutôt des différences de trajectoires sociodémographiques et économiques entre un central communal dynamique face à des quartiers-terroirs entre l'inertie et affirmation identitaire.

3. Diamniadio : un centre communal en mutation face à des quartiers-terroirs entre inertie et affirmation identitaire

Diamniadio, centre communal, compte tenu de sa trajectoire socioéconomique, politique et démographique, fait figure d'exception dans son territoire communal. Son développement socioéconomique et spatial principalement porté par des flux migratoires provenant de tous les coins du Sénégal, l'inscrit dans une dynamique singulière dans son territoire administratif. Mis à part Seby Ponty avec qui il partage cette spécificité, Diamniadio est dans une dynamique de changement socioéconomique et spatiale fort éloignée de celle des quartiers-terroirs périphériques de Dene, de Dougar et de Ndoukhour. Son développement bouscule

l'organisation socioéconomique et politique des quartiers-terroirs périphériques qu'il polarise et investit selon sa propre logique d'expansion spatiale. Le transfert de son développement résidentiel dans les quartiers périphériques surtout au Nord pour contourner le blocage imposé par le projet étatique, et ses extensions naturelles dans le terroir de Dougar, témoignent de son dynamisme qui suscite des réactions différenciées au Nord et au Sud-est. Ce mouvement que l'on doit pour une large part à la logique de territorialisation étatique par le grand projet, rompt l'inertie des quartiers-terroirs du Nord en les inscrivant dans une nouvelle dynamique, à laquelle la population locale semble adhérer alors qu'elle suscite au Sud-est des revendications identitaires et des contestations génératrices de pratiques d'exclusivité territoriale, une force opposée à cette logique d'expansion spatiale. C'est une illustration de ces différenciations intra territoriales marquées par la dynamique de changement du centre communal face à des quartiers-terroirs périphériques plus ou moins récepteurs de celle-ci. Diamniadio, un centre communal peuplé de groupes sociaux composites à majorité allochtone, domine des quartiers-terroirs de groupes sociaux autochtones et mono ethniques. Cette plus ou moins grande réceptivité des quartiers périphériques à la dynamique de périurbanisation relayée par le centre communal n'est que l'expression de ces rapports de pouvoir déséquilibrés au niveau local. Ces différenciations socio-spatiales témoignent des changements sociaux et de la complexité des mutations induites par la périurbanisation. Elles inscrivent l'évolution du périurbain dakarois dans une hétérogénéité socioéconomique et spatiale accrue.

B. Une hétérogénéité socioéconomique et spatiale : quelles articulations entre profils sociaux et profils spatiaux ?

La multiplicité des acteurs, des facteurs et des logiques spatiales de déploiement des investissements non agricoles est au cœur de l'hétérogénéité socioéconomique et spatiale du périurbain dakarois. Celle-ci repose sur des dynamiques spatiales propres aux contextes locaux périurbains, qui se manifestent sous la forme soit d'enclaves résidentielles, soit d'une agglomération d'activités socioéconomique, voire la combinaison des deux selon la localisation périurbaine.

1. Une évolution spatiale périurbaine entre stratification sociale et dynamique d'agglomération socioéconomique

L'évolution spatiale de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert repose sur un processus de spécialisation qui reconfigure avec plus ou moins de force et d'intensité les territoires de la décentralisation. La commune de Diamniadio est dans une dynamique d'agglomération socioéconomique. Alors qu'au Nord, dans la collectivité locale de Sangalkam, l'on s'oriente vers un processus de stratification sociale orchestré par des groupes sociaux aux ressources et aux logiques spatiales différenciées. Enfin, au Sud, précisément à Yene, au processus de stratification sociale par le biais des investissements touristiques le long du littoral tend à se greffer progressivement dans l'arrière pays une dynamique de concentration d'unités productives autour d'un grand projet.

1.1. Diamniadio : un effet d'agglomération socioéconomique

Un territoire productif prend forme dans le périurbain dakarois par l'intermédiaire de grands projets étatiques. Il repose sur un effet d'agglomération des investissements productifs dans la moitié intérieure du périurbain dakarois favorisé par la présence d'une large assiette foncière et d'un important réseau d'infrastructures de communication terrestre et bientôt aérien avec le nouvel aéroport et probablement marin grâce au futur port minéralier. Diamniadio est le noyau de cette dynamique qui en est à un stade embryonnaire. D'abord favorisé par des

entrepreneurs privés économiques et/ou immobiliers qui spéculent sur la position géoéconomique de Diamniadio, cet effet d'agglomération d'activités économiques a contribué au peuplement du centre communal par des groupes sociaux composites en quête d'une insertion socioéconomique. Il s'agit majoritairement de catégories sociales modestes, voire très modestes en provenance de l'intérieur du Sénégal. Le commerce et l'artisanat est leur principale activité d'insertion socioéconomique à Diamniadio. Elles ont contribué, par greffage d'activités économiques informelles plus précaires, à ce mouvement de même que les groupes sociaux ethniques ; peulh, sérère, lébou des quartiers périphériques. Ces derniers, compte tenu du caractère peu dynamique de leur terroir, ont investi le centre communal en tant qu'entrepreneur économique. Enfin, les pouvoirs publics locaux et centraux sont des acteurs de ce processus. Les premiers par l'aménagement d'équipements marchands ont conforté la fonction économique de Diamniadio. Celle-ci va connaître une autre tournure depuis 1999 avec l'annonce du projet de ville de Diamniadio. L'État commence à partir de ce moment à se positionner comme le principal promoteur de ce processus de concentration d'activités économiques. La réalisation en cours de l'autoroute Dakar-Diamniadio va dans le sens du renforcement de cette centralité économique en émergence. Dans la collectivité locale de Sangalkam, un processus de stratification sociale est enclenché dans ce nouveau millénaire.

1.2. Sangalkam : un processus de stratification sociale

L'évolution de Sangalkam s'inscrit dans un processus de stratification sociale favorisé par des stratégies d'insertion résidentielle spatialement différenciées. Cette différenciation spatiale par la localisation périurbaine, la valeur du foncier et celle de l'investissement immobilier est le résultat de catégories d'acteurs multiples aux profils sociaux divers. Les couches sociales aisées sont en train d'investir les axes d'urbanisation à plus forte aménité résidentielle tel que l'axe de Sangalkam et celui de Tivaouane Peulh –Lac rose-Dene. Elles sont les maîtres de leur trajectoire résidentielle. Les couches sociales modestes mues par le souci d'accéder à la propriété résidentielle par le canal de la coopérative d'habitat participent à ce processus sur la base d'un regroupement dans l'espace. Celui-ci repose sur des déterminants communs comme l'appartenance syndicale, à un même corps de métier, à une entreprise, à un établissement, à une condition sociale. Le choix de localisation procède d'une logique d'un groupe social plutôt homogène où le critère de localisation résidentielle repose sur un arbitrage entre centralités métropolitaines et coût du foncier. Il explique la concentration à proximité du front d'urbanisation des groupes sociaux modestes contrairement à l'éclatement social des couches sociales plus aisées. Les groupes sociaux très modestes qui s'inscrivent dans les programmes de logements étatiques comme le plan Jaxaay y participent à proximité du front d'urbanisation dakaroise, en continuité avec la banlieue de Pikine. Pour ces derniers, il s'agit d'une localisation sous contrainte dans la mesure où ils ne sont pas maîtres de leur trajectoire résidentielle dans le périurbain dakarois. D'autres acteurs, la plupart de la population, qui développent une logique opportuniste participent de cette dynamique de stratification sociale par le canal de la production foncière des particuliers et/ou de la collectivité locale de Sangalkam. Cette stratification sociale à Sangalkam prend la forme d'enclaves résidentielles où chaque groupe social se réserve ou (est réservé) une portion d'espace selon sa situation socioéconomique, donc ses capacités à opérer ses choix de localisation résidentielle. Enfin, à Yene, de la stratification sociale par la réservation de l'espace par un groupe social aisé à des fins touristiques s'ajoute une dynamique d'agglomération d'activités économiques dans l'arrière pays situé le long de la RN1 depuis le démarrage du projet du nouvel aéroport Blaise Diagne à Ndiass.

1.3. Yene : entre stratification sociale et concentration d'activités productives ?

La dynamique de changement de Yene se caractérise par un processus de stratification sociale orchestré par des catégories sociales aisées. Ces dernières ont approprié, à des fins touristiques, l'espace à proximité du littoral situé de part et d'autre de l'axe Yene-Toubab Dialaw. Elles ont ainsi réservé l'essentiel de cet espace en y réalisant des investissements immobiliers sous forme de résidences touristiques en reléguant au second plan les autochtones dans cette dynamique d'appropriation et de mise en valeur du littoral. Il y a un contraste entre cette logique élitiste d'appropriation de l'espace de celle des autochtones lébou, d'où une forte dualité socio-spatiale. À cette dualité socio-spatiale du processus de stratification sociale s'ajoute une tendance à l'agglomération d'activités économiques dans l'arrière pays du littoral, vers l'intérieur du continent le long de la RN1. Une dynamique que le nouvel aéroport en cours de réalisation et la zone économique spéciale intégrée sont en train de renforcer.

CONCLUSION

L'analyse des ressources financières des territoires de la décentralisation a mis en évidence l'existence d'un lien étroit entre la diffusion des activités non agricoles et l'évolution des finances locales. Le poids considérable des produits de l'exploitation dans les finances locales en est une illustration. Il pointe également le caractère aléatoire de l'évolution des finances locales, très dépendante des opérations de production foncière et immobilière résidentielle. La part des impôts locaux, seconde source de recette fiscale, a par contre mis en exergue le poids des économies locales périurbaines. L'évolution des finances locales révèle les effets différenciés de la périurbanisation sur les capacités financières des collectivités locales. Une inégalité croissante des ressources financières caractérise les territoires de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene. Sangalkam, plus concerné par le développement résidentiel a une situation financière plus favorable que Diamniadio et Yene. Le Conseil rural de Sangalkam élabore des budgets de plus d'un milliard de francs Cfa là où Diamniadio peine à maintenir les siens au dessus des 330 millions et Yene au niveau de 100 millions de francs Cfa. Á ces inégalités de ressources financières, s'ajoutent des choix différents d'allocation de celles-ci. Sangalkam consacre la plus importante part de son budget à l'investissement que Diamniadio et Yene, ce qui accentue encore les inégalités d'équipement des territoires du périurbain dakarais.

Á ces inégalités interterritoriales, s'ajoutent de fortes différenciations intra territoriales qui se manifestent à des échelles variables selon les territoires périurbains. Elles sont dues, à Sangalkam, à l'émergence de nouvelles localités résidentielles qui, par leur logique de déploiement dans l'espace, leur composition sociodémographique, leur configuration spatiale et leur dynamisme socioéconomique tranchent avec les villages existants. Dans le territoire de Diamniadio, c'est le centre communal à la trajectoire sociodémographique et au développement spatial singuliers, qui bousculent l'organisation socioéconomique, politique et spatiale des quartiers terroirs périphériques mono-ethniques, investis en tant que prolongement naturel et/ou par le transfert de développement résidentiel dans un contexte de blocage de cette fonction par la logique productive étatique autour du carrefour. Cela suscite des réactions différenciées au Nord et au Sud-est, et témoigne des différenciations intra territoriales marquées par la dynamique de changement du centre communal face à des quartiers-terroirs périphériques, entre inertie et revendications locales par l'affirmation identitaire, plus ou moins ouverts aux sollicitations du chef lieu. Á Yene, ces différenciations intra territoriales s'expriment à l'échelle villageoise sous la forme d'une dualité sociospatiale entre quartiers autochtones et quartiers touristiques résidentiels.

Ces différenciations intra- et interterritoriales opèrent une hétérogénéité du périurbain dakarais. Un processus de stratification sociale s'observe à Sangalkam sous forme d'enclaves résidentielles, alors qu'une dynamique d'agglomération socioéconomique se met en place autour du carrefour de Diamniadio. Á Yene, la stratification sociale du littoral par la réservation de l'espace à des fins touristiques par des catégories sociales aisées s'ajoute la dynamique progressive d'agglomération d'activités industrielles le long de la RN1, dans l'arrière pays. Cette hétérogénéité pose deux questions, d'une part, la cohabitation des usages, des acteurs et des configurations spatiales émergentes et existantes du périurbain dakarais et, d'autre part, celle de la cohésion socioéconomique des territoires de la décentralisation. Ces deux questions renvoient à une autre interrogation concernant les articulations de pratiques gestionnaires territorialisées et la gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

CHAPITRE 9 : LES PROCESSUS DE TERRITORIALISATION : QUELS ARTICULATIONS ET EFFETS SUR LA GOUVERNANCE DU PÉRIURBAIN DAKAROIS ?

Les processus de territorialisation à l'œuvre dans l'espace périurbain dakarois reposent sur des logiques et des pratiques gestionnaires différentes. Comment s'articulent-ils dans l'espace ? Est-ce que l'on s'oriente vers une fragmentation des pratiques gestionnaires territorialisées ? Comment les articulations des processus de territorialisation participent-elles à la régulation des changements sociaux et spatiaux périurbains ? Quels sont les effets des territorialisations sur la gouvernance du périurbain dakarois ? Telles sont les questions autour desquelles se structure ce chapitre.

I. Les articulations des processus de territorialisation : des pratiques gestionnaires éclatées

La coordination des pratiques gestionnaires des acteurs des processus de territorialisation pose problème. Elle se fait tantôt dans une dynamique sectorielle verticale tantôt de manière conflictuelle dans le cadre de rapports de force. L'éclatement des pratiques gestionnaires caractérise le périurbain dakarois. Les relations entre l'État et les pouvoirs publics locaux n'échappent pas à cette règle. Leur cohabitation est problématique dans l'espace périurbain dakarois.

A. L'État et les collectivités locales : une cohabitation difficile dans l'espace périurbain dakarois

La coordination des interventions de l'État et de celles des collectivités locales dans l'espace périurbain dakarois soulève des interrogations que ce soit dans le cadre de programmes sectoriels, dans la gestion foncière ou dans la fiscalité. Dans le cadre de programmes sectoriels, il est plutôt question d'articulations verticales des pratiques gestionnaires où les pouvoirs publics locaux ont une très faible marge de manœuvre pour influencer sur ces derniers. Pour les deux autres, des rapports de force prennent la forme des pratiques gestionnaires confiscatoires du pouvoir central au détriment des pouvoirs publics locaux.

1. Des articulations verticales par des programmes publics sectoriels

Les articulations entre les pratiques gestionnaires de l'administration centrale et des collectivités locales s'effectuent de manières verticales dans le cadre des politiques sectorielles publiques qui œuvrent dans le sens d'une homogénéisation des territoires. Deux programmes sectoriels vont servir d'illustrations. Il s'agit, d'une part, du PEBD (Projet Education pour les Banlieues de Dakar) et, d'autre part, du PAQPUD ; Programme d'Assainissement des Quartiers Périurbains de Dakar.

1.1. Le Projet Education pour les Banlieues de Dakar

Le PEBD s'inscrit dans la seconde phase du PDEF (Programme Décennal pour l'Education et la Formation) du gouvernement du Sénégal. Il s'articule autour de trois composantes ; l'amélioration de la capacité d'accueil, de la qualité des enseignements et la mobilisation des collectivités locales en renforçant leur partenariat avec les services déconcentrés de l'État. Il porte principalement sur la construction et l'équipement de 320 salles de classe, la réhabilitation de 100 salles de classes et la maintenance des infrastructures scolaires des 8

collectivités locales considérées comme la banlieue de Dakar. Il s'agit des villes de Pikine, de Guédiawaye et de Rufisque, des communes de Bargny, de Diamniadio et de Sebikhotane et des communautés rurales de Sangalkam et de Yene.

Pour ce qui concerne les 3 collectivités locales étudiées, les travaux portent sur la construction de 9 salles de classes (4 à Sangalkam et 5 à Diamniadio) et la réhabilitation de 15 salles de classes (7 à Sangalkam, 4 à Yene et 4 à Diamniadio). Ce projet d'un montant de 3.732 milliards de francs Cfa est financé par l'AFD et les collectivités locales. La participation de celles-ci ne concerne que les 50 % du volet maintenance des infrastructures scolaires. Les collectivités locales et le Ministère de l'Education Nationale sont les maîtres d'ouvrage du projet et l'AGETIP en est le maître d'ouvrage délégué. La convention de démarrage du projet est signée le 4 janvier 2005 pour une durée de trois ans. Les travaux sont entièrement exécutés dans les collectivités locales de Sangalkam et de Yene. Pour ce qui concerne Diamniadio, de 2006 à 2008, la commune « n'a pas versé sa contribution, le budget a été déployé vers les collectivités de Sebikhotane et Yenne » (AGETIP, situation PEBD, 31 décembre 2008). Quant au PAQPUD Diamniadio n'est pas concerné.

1.2. Le Programme d'Assainissement des Quartiers Périurbains de Dakar

Le PAQPUD vise à « améliorer les conditions de vie des populations à faible revenu des zones périurbaines en favorisant l'accès à de meilleurs services d'assainissement à travers des ouvrages d'assainissement individuel et semi-collectif » (fiche synoptique de présentation du projet dans le rapport annuel de l'AGETIP de 2007). Il est prévu la construction et la réhabilitation de 60 000 ouvrages d'assainissement individuels sur une période de sept ans à partir du 24 juillet 2001, date de démarrage du projet, la construction de 160 systèmes d'assainissement semi-collectifs, la construction et/ou la réhabilitation de 10 édicules publics et de 70 blocs latrines scolaires. Les ouvrages concernent des fosses septiques, des lavoirs puisards et des douches. Le PAQPUD est financé par la Banque Mondiale via le partenariat mondial pour l'aide ou GPOBA (*Global Partnership for Output Based Aid*) et le gouvernement du Sénégal, le tout pour un montant de 23.38 milliards de francs Cfa. Les bénéficiaires participent à hauteur de 25 % dans la réalisation des ouvrages. L'ONAS (Office National de l'Assainissement du Sénégal) est le maître d'ouvrage du projet et l'AGETIP le maître d'ouvrage délégué. La convention est réalisée à hauteur de 83 % en 2007. Dans les collectivités locales de Yene et de Sangalkam depuis 2007, les contrats ont été réalisés.

Le programme d'équipements de l'ex AFDS, une composante du DSRP qui vise le renforcement des services sociaux de base, s'inscrit également dans cette dynamique partenariale entre l'État et les collectivités locales. Ce programme d'équipements est principalement financé par la Banque Mondiale. La plupart des localités du périurbain dakarois ont pu bénéficier d'un équipement ; un centre polyvalent, un centre de santé ou un marché. Ainsi, 28 équipements sont réalisés dans les villages de Sangalkam et 7 à Yene. Ce programme d'équipement fait désormais partie du PNDL où l'ARD joue un rôle important.

Ce partenariat entre l'État et les collectivités locales repose sur le déploiement à l'échelle locale des politiques publiques sectorielles. Le partenariat ne porte pas sur la définition du contenu du programme d'équipements en question. Dans le cadre du PAQPUD, les collectivités locales « sont impliquées dans les décisions relatives à la construction et à la gestion des ouvrages semi-collectifs, des édicules publics, des dépositaires de quartiers et participent aux activités de plaidoyer. Elles apportent une contribution au financement des ouvrages semi-collectifs et ouvrages individuels (financement contrepartie des cas sociaux) » (AGETIP, document de stratégie et d'approche du PAQPUD). Il s'agit donc d'une participation en aval. Les équipements à réaliser sont définis au niveau central. La coordination des actions des pouvoirs publics locaux et centraux est inscrite dans des

dispositifs sectoriels tributaires des canaux de financement des partenaires étrangers. Ce qui favorise peu les synergies partenariales entre l'administration centrale et/ou déconcentrée et les collectivités locales. Le partenariat se limite au volet financier des dispositifs sectoriels qui tiennent peu compte des spécificités et des besoins des territoires. Il s'agit d'articulations sectorielles verticales des pratiques gestionnaires. Les pouvoirs publics locaux n'ont aucune possibilité d'adapter ces politiques sectorielles aux réalités de leur territoire. La création du PNDL va-t-elle le mieux permettre ? En dehors des programmes publics sectoriels, les articulations entre les pratiques gestionnaires étatiques et celles des collectivités locales posent problème. Ceci est manifeste surtout dans les processus d'appropriation et de gestion foncière du périurbain dakarois. Dans ce domaine, il est plutôt question de pratiques gestionnaires concurrentes.

2. Des pratiques gestionnaires en manque d'articulations

Les rapports entre le pouvoir central et les collectivités locales dans le périurbain dakarois soulèvent deux problèmes majeurs. Le premier a trait à la coordination des pratiques gestionnaires de ces deux acteurs tandis que le second est d'ordre institutionnel.

La logique territoriale de projet du pouvoir central pose de sérieux problèmes aux collectivités locales. En effet, le pouvoir central a du mal à s'accommoder des territoires institutionnels dans ses interventions. Il est dans une logique de territorialisation dont la dynamique repose plus sur les articulations entre les centralités métropolitaines existantes et émergentes par les flux que sur la prise en compte des préoccupations des collectivités locales.

Le pouvoir central ne se positionne pas comme un partenaire avec les collectivités locales dans le cadre de ses grands projets. Ces dernières sont reléguées au second plan. La définition du périmètre du projet se fait sans les avis des collectivités locales concernées. Aucun dialogue pour discuter des modalités de ploiement dans le périurbain dakarois de ces nouvelles spatialités économiques parachutées avec leur propre dispositif de gestion territoriale. Ces pratiques gestionnaires non concertées ne concernent pas simplement la délimitation du périmètre du projet. Elles portent sur tous les stades d'exécution du projet. Les collectivités locales sont au mieux juste informées et consultées, mais il n'est nullement question d'une concertation sur le contenu du projet et sur les modalités de sa mise en œuvre. L'État adopte une démarche autoritaire qui laisse peu de places à la négociation dans ses projets d'intervention dans le périurbain dakarois. La zone d'aménagement concertée de Kounoune est tout sauf concertée avec les collectivités locales périurbaines et les populations. Ce que le PCR de Sangalkam regrette en avançant que « l'État vient nous imposer ses projets managés à partir de Dakar »²¹⁸. Cette démarche favorise une course poursuite à la transformation de l'espace entre l'État et les collectivités locales soulignée dans la première partie.

Les articulations entre les pratiques gestionnaires étatiques par le grand projet et celles des pouvoirs publics locaux ne sont pas aisées à réussir. L'action étatique se déploie dans des temporalités à court et moyen terme qui sont souvent dictées par des impératifs surtout financiers et politiques qui tendent à réduire, voire à soustraire aux niveaux de la formulation et de la conception du projet, les partenariats possibles avec les pouvoirs publics locaux pour les situer qu'en aval, au stade de son exécution, de sa matérialisation dans l'espace. Cet interventionnisme étatique soulève également un problème institutionnel qui a trait aux avantages fiscaux accordés aux entreprises sur des ressources fiscales des collectivités locales. Cette composante de la politique de promotion des investissements productifs illustre la difficulté à coordonner les pratiques gestionnaires étatiques de celles des collectivités locales.

²¹⁸ Propos recueilli lors de notre entretien du 7-09-09 à Sangalkam

2.1. La fiscalité des entreprises : un révélateur de pratiques gestionnaires non articulées entre État et collectivités locales périurbaines

La stratégie étatique de promotion des investissements productifs pose un problème institutionnel dans ses relations avec les collectivités locales en général et du périurbain en particulier. Un de ces problèmes est lié à la fiscalité des entreprises. Depuis le renforcement du processus de décentralisation en 1996, avec l'élargissement des compétences des pouvoirs publics locaux, l'État a-t-il toujours le droit et la légitimité d'exonérer les entreprises sur les ressources financières des collectivités locales sans négocier avec ces dernières de contreparties ? Cette politique d'incitation doit-elle faire fi de la décentralisation ? L'État peut-il continuer, dans ce domaine, à faire comme si de rien n'était ?

Les retombées fiscales de la production foncière à usage industriel du domaine de Diamniadio échappent à la commune. Cette dernière ne reçoit pas de taxe sur la viabilisation du site puisque dans sa politique de promotion des implantations d'unités industrielles, le pouvoir central veut mettre à la disposition des entrepreneurs des terrains aménagés et équipés à moindre coût. L'État cède gratuitement au promoteur de la zone industrielle le site du projet après son incorporation dans son domaine privé. Dans la zone industrielle de Diamniadio, l'APROSI vend le m² du terrain nu à 10 000 francs Cfa. La commune veut avoir sa part dans cette rente foncière. Or, après la déclaration d'utilité publique du site du projet de ville et l'immatriculation du périmètre de la zone industrielle pour le compte de l'État, il ne s'agit plus du domaine national qui est du ressort de la commune, mais du domaine privé étatique. Celui-ci est mis à la disposition de l'APROSI qui le cède aux industriels en appliquant la récupération des coûts d'aménagement foncier tout en s'efforçant de ne pas hypothéquer sa politique d'appui à la promotion industrielle. De plus, l'exonération des entreprises éligibles aux droits de mutations des acquisitions foncières et des bâtiments et de la contribution à la patente pour une durée de cinq ans, constitue un manque à gagner pour la commune de Diamniadio. Cette dernière risque d'attendre au moins 5 ans avant de percevoir la patente auprès des entreprises du domaine de l'APROSI. Cette démarche du pouvoir central est-elle légitime sur le plan politique ? Cette attente pourrait être interprétée comme la contrepartie à l'aménagement de la zone industrielle dans le territoire communal. C'est comme si l'État se fie simplement à la logique de promotion de son territoire productif en oubliant qu'il s'agit aussi du territoire de gestion d'une collectivité locale.

Cette exonération de taxe sur les ressources fiscales des collectivités locales est encore plus problématique lorsqu'il s'agit de grandes unités industrielles. La centrale électrique « *Kounoune Power Sa* » implantée à Sangalkam est en activité depuis juin 2007. La collectivité locale de Sangalkam n'a commencé à percevoir une taxe provenant de cette entreprise qu'à partir de 2009. L'exonération des entreprises sur les ressources fiscales des collectivités locales constitue un manque à gagner pour celles-ci dans un contexte où elles disposent de faibles ressources financières. Il s'agit d'un problème institutionnel que seule l'Union des Associations des Élus Locaux est en mesure de régler avec le pouvoir politique central.

Les collectivités locales du périurbain dakarois ont du mal à trouver auprès de l'État un partenaire véritable audible à leurs sollicitations et à leurs préoccupations pour travailler ensemble. C'est manifeste dans le cadre des interventions étatiques dans le périurbain dakarois. Les collectivités locales sont mises devant le fait accompli. Toutefois, si les pouvoirs publics locaux se résignent à un tel état de fait face à des pratiques gestionnaires autoritaires, tel n'est pas le cas pour certains groupes sociaux qui vont user de tous les moyens dont ils disposent pour faire comprendre au pouvoir central leur opposition à sa démarche.

B. Territoire étatique de projet et territoire du groupe social : dimension foncière d'un grand projet

Des groupes sociaux sont confrontés aux pratiques gestionnaires du pouvoir central dans l'aménagement de ses grands projets. La territorialisation étatique par le grand projet économique remet en question la logique de gestion foncière coutumière. Le pouvoir des groupes sociaux sur le foncier est de ce fait confisqué. En déclarant d'utilité publique, un périmètre de 2620 hectares autour du carrefour de Diamniadio, le pouvoir central a sur le plan juridique confisqué les terroirs des groupes sociaux. C'est sous l'angle de la dimension foncière du grand projet que nous traiterons des relations entre les pratiques gestionnaires étatiques dans l'aménagement d'un territoire productif et le processus de territorialisation d'un groupe social à partir de son terroir. C'est le cas de Dougar qui va servir d'illustration. Le refus des sères de Dougar d'accueillir sur leur terroir l'ex-plateforme illustre le mieux la position d'un groupe social par rapport à l'intervention étatique en milieu périurbain. Ce refus pose les problèmes d'appropriation du projet étatique par le groupe social, d'une part, et de la prise en compte des préoccupations de ce dernier, d'autre part. L'action étatique par le grand projet est, de prime abord, mal perçue par les groupes sociaux concernés immédiatement compte tenu des rumeurs qui les accompagnent. Le projet étatique à Diamniadio est mal perçu dès le début par les dougarois qui craignent d'être expropriés.

1. L'ex plateforme de Diamniadio : un projet mal perçu dès le début

Nous partons du postulat que tout projet nécessite un double travail d'appropriation. Le premier a trait au groupe social dont le projet modifie son environnement tandis que le second concerne le porteur du projet qui doit faire un effort de compréhension de l'environnement qu'il veut modifier ainsi que le sens et les usages que ses habitants y ont projeté. C'est par ce travail d'appropriation de l'environnement du groupe social que l'on peut parvenir à projeter des valeurs et des usages qui tiennent compte des préoccupations de chacun. Or, ceci passe par l'échange, la communication, la transmission des savoirs et des expériences, bref la négociation. C'est par ce processus que le groupe social peut saisir l'intérêt du projet modificateur de son environnement et ses effets sur ses conditions de vie. C'est à partir de là que l'on peut trouver un compromis entre l'intérêt général et celui d'un groupe social et/ou des particuliers. Le refus de l'ex-plateforme de Diamniadio par les dougarois repose sur des incertitudes au devenir de leur terroir qu'aurait à provoquer un projet dont ils ne comprennent pas l'objet, ni les objectifs mais qui suscite des craintes relatives à ses impacts sur leur environnement.

La plateforme de Diamniadio est mal perçue par les dougarois dès le début. « La première explication que nous avons reçue consiste à la délocalisation du village. La plateforme c'est quelque chose de flou dans nos têtes et qui nous fait peur²¹⁹ ». « Au début on nous a dit que tout le village sera exproprié et déplacé²²⁰ ». C'est cette crainte qui a amené le terroir à adopter une position commune de refus de la plateforme de Diamniadio. Une mauvaise communication autour de la plateforme à ses débuts est en partie responsable de cette opposition. L'accent est mis sur les impacts négatifs de la plateforme sur la vie des dougarois à la place des objectifs et enjeux socio-économiques du projet. Cette mauvaise perception du projet a conduit à une situation de peur généralisée de tout un terroir, voire des terroirs concernés directement par le projet, d'où cette mauvaise appropriation de la plateforme par les dougarois. Un travail d'information, d'explication, de recueils des craintes et des préoccupations des populations pourrait permettre de dissiper certaines craintes et confusions

²¹⁹ Youssou Seck, délégué de quartier de Yam

²²⁰ Modou Diouf, délégué de quartier de Dougar Ouest

relatives à la plateforme de Diamniadio. Ce travail n'est entrepris qu'après le refus de Dougar. De plus, avec le décret de sauvegarde du périmètre de la plateforme, les dougarois ont vu l'arrivée d'un gendarme du foncier (les agents de la Direction de la Surveillance et du Contrôle de l'Occupation du Sol) qui sillonne leur terroir²²¹ en y interdisant toute construction nouvelle. Cette interdiction confère une réalité concrète à la crainte des dougarois qui la perçoivent comme le début d'un processus d'expropriation. En outre l'incapacité des trois conseillers municipaux de Dougar à adopter une position commune autour de la plateforme, notamment l'expropriation du terroir, a accentué la confusion auprès de la population. Enfin, l'arrivée à Dougar d'agents chargés de l'enquête foncière de la plateforme de Diamniadio en recensant les biens et les terres des familles sans aucune information préalable de la population, est qualifiée d'une démarche brutale qui a conduit au rejet de cette opération et a accentué le refus du projet étatique par tout le terroir. Le pilotage par le bas de l'ex-plateforme de Diamniadio n'est pas à la hauteur des enjeux du projet, surtout à ses débuts²²².

Les facteurs à l'origine du conflit entre l'État et les dougarois dans le cadre de la plateforme de Diamniadio élucidés, il reste à s'intéresser sur ce conflit et ses effets sur le projet et les processus de territorialisation étatique et dougaroise. Quelles sont les stratégies développées par chacun de ses acteurs pour instaurer un rapport de force qui lui soit favorable, faire plier l'autre.

2. Entre l'État et les dougarois : un rapport de force en construction

Dans ce conflit opposant l'État du Sénégal et Dougar dans le cadre de la plateforme de Diamniadio, il est plutôt question d'un rapport de force entre deux acteurs avec chacun sa logique de territorialisation. Là où les dougarois sont préoccupés par la question du devenir de leur territoire et par la contrepartie de son expropriation, le pouvoir central n'a d'autres ambitions que de voir son projet se réaliser. Comment vont-ils s'y prendre ? La stratégie étatique repose sur un double jeu : une tentative à la fois de négociation et d'isolement de Dougar pour maîtriser l'effet de contagion du refus auprès des autres groupes sociaux environnants.

2.1. L'État : entre la négociation et l'isolement de Dougar

La stratégie du pouvoir central dans ce conflit va consister à ramener à la raison ces récalcitrants de Dougar en mettant en exergue les retombées positives de la plateforme. C'est par la négociation par le bas et l'isolement de Dougar par le haut, dans le périurbain dakarois et dans son environnement sérére Safen, que l'État compte résoudre ce conflit.

Des tentatives de dialogues officiels et officieux sont conduites par le pouvoir central pour trouver une issue au conflit. La première a lieu à Dougar sous la conduite du préfet de Rufisque accompagné par l'Agence de la plateforme et de l'autorité municipale de Diamniadio. Cette rencontre visait à recueillir les motivations du refus de Dougar et de l'inviter à changer de position vis-à-vis du projet étatique. Elle n'a pas répondu aux attentes

²²¹ La DSCOS a pour mission la prévention et la lutte contre les occupations et les constructions irrégulières ainsi que la gestion des contentieux y afférent. La DSCOS est créée par le décret n°2004 - 84 portant organisation du Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. La DSCOS est mobilisée dans la surveillance du périmètre de sécurité de la plateforme pour sommer tous ceux qui entreprennent de nouvelles constructions de les suspendre. Tout refus conduit à la saisie du matériel de construction voire à une convocation à la police après l'établissement d'un procès verbal qui constate l'infraction relative à l'occupation du sol.

²²² C'est suite au refus de Dougar que des réunions de partage sont organisées par l'agence de la plateforme de Diamniadio dans les localités concernées directement par le projet pour sensibiliser les populations, les rassurer et recueillir leurs préoccupations

des deux protagonistes. L'État ne voulait entendre qu'un oui à son projet tandis que les dougarois en plus de leurs craintes, exigeaient une nouvelle façon de gérer celui-ci, de mieux partager ce projet avec la population. Cette rencontre a plus accentué le refus qu'apaisé les tensions. Face à l'échec de cette tentative du préfet, le pouvoir central a privilégié une démarche moins médiatisée. Il s'agit de rencontres secrètes avec les responsables les plus influents de la commission de Dougar. Sont parfois mobilisés dans ses initiatives, les fonctionnaires issus du terroir pour entreprendre des échanges officieux avec certains responsables de la commission de Dougar²²³.

À côté de ces tentatives de négociations officieuses par le bas, le pouvoir central s'est efforcé de trouver des alliés en vue de discréditer la position de Dougar et de les mettre mal à l'aise dans leur cercle culturel linguistique. La position médiatisée des étudiants sérères *Safen*, dont Dougar fait partie en faveur de la plateforme, vise à isoler les dougarois tant dans leur environnement culturel et linguistique sérère que dans le périurbain dakarais. Les efforts de communication entrepris auprès des populations des localités environnantes de Diamniadio pour éviter toute propagation du refus de Dougar, participent dans cette stratégie d'isolement de Dougar dans son territoire administratif et dans son environnement culturel sérère. L'objectif étant de faire preuve de patience pour ramener Dougar à accepter la plateforme et non de trouver des compromis face aux revendications de ce groupe social.

Cependant, le retrait du terroir de Dougar de la représentation cartographique du territoire étatique du projet peut être interprété comme une victoire partielle des dougarois face à un État plus soucieux de l'obtention du financement du bailleur que du sort des populations concernées au premier chef par le projet. D'où sa tentative à contourner les obstacles au lieu de chercher à les résoudre en soustrayant provisoirement le terroir de Dougar du territoire du projet.

Les pratiques de refus adoptées par les dougarois dans ce conflit n'avaient entre autres buts que de saper l'autorité centrale et locale et de montrer leur incapacité à jouer un rôle de régulateur dans les tensions foncières à l'œuvre dans la commune de Diamniadio. Face à un État sourd incapable à se positionner comme un partenaire avec les populations pour discuter des contours de son projet, la sanction politique et l'aliénation du terroir apparaissent comme la réponse d'un terroir à un pouvoir central plus soucieux de convaincre le bailleur financier qu'à se concerter avec les territoires d'accueil et les groupes sociaux concernés par ses grands projets.

2.2. La sanction politique et l'aliénation du terroir : les répliques des dougarois face à un État sourd et conquérant

Le refus de Dougar à la plateforme de Diamniadio n'est rien d'autre que le cri d'un terroir, un appel à la correction des injustices liées aux modalités d'expropriation de son terroir dans le cadre de lotissements d'extension par les collectivités locales et d'installation d'unités de production industrielles, une invitation à une autre forme de gouvernance des projets publics locaux et centraux, une sollicitation au dialogue sur le devenir d'un groupe social et de son terroir. Les pratiques que les dougarois ont déployées par la suite témoignent de situations désespérantes face à un État sourd peu favorable à la régulation de ce type de conflit par la concertation.

Outre le refus de l'enquête foncière, la défaite cuisante du parti au pouvoir lors des élections

²²³ Au cours de notre entretien avec le délégué de quartier de Yam représentant de la commission du refus pendant la semaine, deux agents de la DESCOS dont l'un est originaire du terroir, sont venus s'entretenir avec lui pour le convaincre à changer la position du village en faveur de la plateforme.

présidentielles de février 2007 à Dougar n'est rien d'autre que le signe de l'exaspération d'une population de plus en plus indignée de l'instrumentalisation politique d'un projet auquel elle a du mal à s'accommoder faute d'avoir un partenaire avec qui elle peut instaurer un dialogue en vue de lever ses craintes et de défendre ses intérêts. L'isolement du conseiller municipal représentant le parti au pouvoir dans la vie politique du terroir, traduit cette opposition aux pouvoirs publics local et central. « Je ne suis pas membre de la commission. Ils m'ont taxé de PDS²²⁴ ». La dernière riposte de Dougar exprime à la fois le refus d'une expropriation et le désespoir d'un terroir. Cet élu local, mis à l'écart par la population, constate que « l'aliénation et le morcellement des terres au profit de la famille sont de plus en plus fréquents dans tous les quartiers de Dougar ». Avec le projet étatique, la spéculation foncière a gagné tout le terroir de Dougar. « Des dakarois et des kaolackois viennent acheter des vergers. Mais en réalité il s'agit de terrains d'habitation qu'ils achètent. Certains dougariois ont loti leurs terres parce qu'ils craignent que leurs enfants n'aient plus où habiter et de champs à cultiver²²⁵ ». Les délégués des quartiers les plus proches de la RN1 (Dougar Ouest, Dougar Dabathié et Dougar Aithié) ont fait part de transactions foncières sans précédent à Dougar depuis l'avènement de la plateforme et le refus des dougariois à ce projet. Ces transactions foncières font fi des mesures de sauvegardes prises depuis le 17 mars 2006 pour sécuriser le périmètre de la plateforme.

Le morcellement et l'aliénation du terroir, la sanction politique du parti au pouvoir et le refus de se soumettre aux initiatives prises dans le cadre de la plateforme de Diamniadio, notamment l'enquête foncière et les mesures de sauvegarde, sont les pratiques que les dougariois ont mises en œuvre pour faire face aux autorités centrales. Le processus de territorialisation à Dougar résulte d'un mouvement d'opposition d'un groupe social à un projet étatique. La territorialisation apparaît ainsi comme la force opposée par le groupe social à la confiscation du terroir. Elle apparaît comme une riposte à la logique d'aménagement autoritaire étatique d'un territoire productif. La légitimité apparaît ici comme la principale ressource du groupe social pour territorialiser à partir de son terroir dans l'optique d'y exercer son pouvoir face à des acteurs institutionnels sur lesquels le groupe social n'a presque aucune prise. Les relations entre le pouvoir central et les dougariois révèlent ainsi des logiques territoriales à cohabitation problématique. D'où ces situations conflictuelles qui témoignent de pratiques gestionnaires étatiques qui laissent peu de places au dialogue avec les autres acteurs du périurbain dakarois. Qu'en est-il des relations entre les groupes sociaux et les pouvoirs publics locaux ? Comment s'articulent les pratiques gestionnaires de ces deux acteurs ?

C. Les pouvoirs publics locaux et les groupes sociaux : des pratiques gestionnaires d'influences et d'instrumentations politiques

Entre les pouvoirs publics locaux et les groupes sociaux, chacun a besoin de l'autre pour s'affirmer davantage. Ils s'instrumentalisent et chacun cherche à se positionner dans la logique de territorialisation de l'autre. Selon les contextes et les enjeux, ils peuvent faire preuve de coordination de leurs pratiques gestionnaires tout comme chacun peut chercher à déstabiliser l'autre, à l'affaiblir pour s'imposer. Les cas de Dougar et de Mbaba Guissé vont servir d'illustrations. Le Conseil rural de Sangalkam se positionne comme un partenaire avec les enseignants de Mbaba Guissé pour ensemble résoudre les problèmes de l'éducation dans la collectivité locale. Alors que s'agissant de la municipalité de Diamniadio et des dougariois, il est plutôt question d'un règlement de compte via le grand projet étatique. Les dougariois contestent la municipalité de Diamniadio dans son fonctionnement actuel pour mieux se repositionner dans sa gestion. Il s'agit pour ce groupe social de territorialiser pour également

²²⁴ Mamadou Ciss, conseiller municipal PDS du quartier de Dougar Aithié de mars 2002 à mars 2009

²²⁵ Modou Diouf, délégué de quartier de Dougar Dabathié

réaffirmer son pouvoir dans l'espace politique local.

1. La municipalité de Diamniadio et Dougar : territorialiser pour réaffirmer son pouvoir dans l'espace politique local

La territorialisation des dougarois outre le fait qu'elle constitue une dynamique d'opposition à la logique productive étatique, comporte une dimension politique locale à savoir la quête d'un repositionnement dans la gestion du pouvoir local. Il s'agit non seulement de sortir Dougar de l'ombre de Diamniadio centre trop médiatisé en relativisant son pouvoir sur le foncier communal, mais aussi de mettre en garde la municipalité dans la gestion de cette ressource surtout par rapport aux antécédents de l'ex communauté rurale de Yenn. Tout ceci participe à une stratégie de repositionnement dans l'espace politique communal.

1.1. Le refus du projet étatique pour sortir Dougar de l'ombre de Diamniadio

En rejetant la plateforme de Diamniadio, les dougarois ont frappé un gros coup politique et médiatique pour leur terroir. Jusque là étouffé par Diamniadio qui focalise toute l'attention des pouvoirs publics, Dougar est, à travers ce conflit, sorti de l'anonymat en occupant la scène politique locale et nationale. La plateforme présentée comme un projet phare dans un Sénégal en quête d'une croissance économique accélérée, a, pour la première fois, rencontré l'opposition d'un groupe social au point de mettre le pouvoir central dans une position délicate. La préoccupation de l'État a été jusqu'à ce stade de convaincre le MCC à financer la plateforme, donc pas de problèmes sociaux à gérer jusqu'ici. Le refus de Dougar apparaît comme un facteur de blocage du projet. C'est comme si Dougar, un terroir méconnu, a pris tout un pays en otage en risquant de compromettre le financement de la plateforme. Dougar a réussi à focaliser l'attention de toute la région dakaroise, voire au-delà. Le changement ou non de position des dougarois vis-à-vis de ce projet est devenu une question d'actualité dans la scène médiatique sénégalaise. Dougar, à travers cette opposition, apparaît comme un acteur parmi d'autres avec qui il faut désormais compter. La perception de Dougar a changé à travers ce conflit. On passe d'un terroir support où l'on pouvait projeter n'importe quel usage à un acteur territorial - un groupe social - avec qui il faut négocier avant d'entreprendre quoi que ce soit sur son territoire. L'un des enjeux de ce conflit pour les dougarois consiste à faire exister Dougar dans le périurbain dakarois à côté de Diamniadio qui ne fait que s'étendre sur leur terroir en l'étouffant. Les habitants y sont parvenus en s'opposant à la plateforme. Ils ont fait prendre conscience au pouvoir central du poids politique et de la position stratégique du terroir de Dougar sur Diamniadio. C'est ce qui fait que le conflit entre l'État et les dougarois est avant tout un problème de gestion du territoire communal. C'est une façon pour les dougarois de régler leurs comptes avec le pouvoir public local que Diamniadio représente, symbolise à leurs yeux. Ce conflit offre la possibilité, à défaut de le solutionner, de poser le contentieux qui oppose Dougar au centre communal, Diamniadio.

1.2. Un refus pour régler un problème territorial avec Diamniadio

Le conflit opposant Dougar et le pouvoir central a été l'occasion pour les dougarois de contester le poids et la légitimité de Diamniadio dans la gestion de la commune. Ce conflit met en lumière des problèmes de territoire et de proximité géographique entre Dougar et Diamniadio. C'est la légitimité politique de Diamniadio, et la conquête et/ou domination foncière qu'il exerce sur le terroir de Dougar qui sont contestées.

En effet, Diamniadio n'est pas un terroir au sens d'un espace approprié par un groupe social issu d'un lignage ou d'une famille qui se reconnaît autour d'un ancêtre commun, qui y a projeté ses valeurs et son organisation sociale. Il n'y a pas à Diamniadio de sentiment

d'appartenance à un ancêtre commun qui s'est approprié par le droit de feu, de hache ou de sabot l'espace autour de cette localité. Ce sont les bulldozers qui ont fait ce travail d'appropriation de l'espace à Diamniadio dont Ndiarkhatie, quartier d'où est originaire le premier maire, en est le symbole. Diamniadio n'est pas un terroir, mais un intermédiaire des terroirs. Il tire sa force et son poids de sa situation de carrefour et d'intermédiaire entre plusieurs terroirs. Au Sud de la RN1 les terroirs lébou de Bargny et de Yene sont prolongés vers l'Est par celui de Dougar. Le terroir peulh de Ndoukhoura fait la jonction entre ces terroirs sérère et lébou. Au Nord, les terroirs des lébou de Dène rencontrent celui des sérères de Sebikhotane à l'Est. Diamniadio est à l'intersection de ses différents terroirs. Il n'en est pas un parce qu'il est peuplé de migrants venus de l'intérieur du Sénégal et par les lébou de Dèny Ndiarkhatie qui ont quitté leur terroir pour s'implanter à sa périphérie sur un titre foncier privé n°1241/R. La parcelle était prêtée à trois mille francs et l'acquisition définitive était fixée par le propriétaire à vingt cinq mille francs. C'est Alioune Ndoye, le père du premier édile locale de Diamniadio, qui a fait les démarches pour l'obtention du lotissement d'après les témoignages de ses compagnons de route. C'est par l'amputation de ces différents terroirs que Diamniadio s'est développé. Les diamniadios n'ont pas de droits fonciers coutumiers sur leur localité. Tout ce qui est au Sud des RN1 et RN2 fait partie des terroirs de Dougar et de Bargny. Or, l'extension résidentielle de Diamniadio s'oriente vers cette direction. Ce qui fait que Diamniadio est dépourvue de réserves foncières coutumières pour assurer son développement. Celui-ci ne peut se faire qu'au détriment des terroirs d'autrui. Le pouvoir sur le foncier coutumier à Diamniadio est entre les mains des localités autour de ce carrefour. Diamniadio est né d'un lotissement sur les terres d'autrui dans un carrefour. C'est pourquoi l'autochtonie y est relative comme partout d'ailleurs. Lorsqu'un membre de la commission de Dougar avance ceci : « ne touchez pas à nos terres. On connaît la position stratégique de Dougar sur Diamniadio²²⁶ ». Il s'agit bien d'une réalité. Les zones d'extension de Diamniadio les plus stratégiques sont sur le terroir de Dougar. C'est sur cette absence d'ancrage de Diamniadio dans un terroir hérité à partir d'un ancêtre commun que les dougarois se fondent pour remettre en question sa légitimité politique. « Les diamniadios ne sont pas de véritables propriétaires²²⁷. Ce sont des migrants qui décident à la place des natifs²²⁸ ». Á travers ce conflit, les dougarois revendiquent une meilleure prise en compte de leurs préoccupations dans la politique locale, la gestion de la collectivité locale, surtout ce qui a trait à leur terroir. Leur territorialisation est de ce fait une stratégie de repositionnement dans l'espace politique local.

La relation entre l' élu local et ses administrés est aussi soulevée. « Depuis que le maire a été élu, sa première venue à Dougar coïncide avec la visite des agents de la plateforme accompagné du préfet²²⁹ ». « Le maire n'est venu à Dougar que dans le cadre de la plateforme mais pas de son mandat. La mairie ne sert à rien, pas à la population de Dougar. Elle n'a rien fait à Dougar. C'est comme si nous ne faisons pas partie de la commune de Diamniadio. Nous n'avons pas senti l'action municipale²³⁰ ». Depuis sa création en 2002, la commune de Diamniadio a aménagé une piste latéritique à Dougar. En 2005, elle y a entrepris la construction d'un marché. Il s'agit d'un hangar dont les travaux ne sont pas encore achevés. Ce sont là les principales actions²³¹ de la commune à Dougar mis à part le soutien en matériel sanitaire et en médicaments au poste de santé de Dougar Aithié qui polarise tout le terroir. Ce processus de territorialisation remet en question le fonctionnement de la municipalité de

²²⁶ Mbaye Pouye, enseignant originaire de Dougar et membre de la commission du refus de Dougar à la plateforme de Diamniadio

²²⁷ Propriétaires au sens coutumier du terme

²²⁸ Youssou Seck, délégué de quartier de Yam

²²⁹ Mbaye Pouye, enseignant originaire de Dougar

²³⁰ Ibou Thiaw Diouf, un jeune membre de la commission du refus de Dougar à la plateforme

²³¹ La présence de la commune de Diamniadio, en termes d'investissements dans le Nord, est aussi soulevée par les habitants de ces quartiers.

Diamniadio. L'ex-maire s'est principalement appuyé sur les quartiers Nord de Diamniadio dans la gestion de la collectivité locale. Cette dernière est, dans le cadre de ce projet étatique, déconnecté des préoccupations des dougariois. Reléguée au second plan quoique favorable au projet étatique, la municipalité de Diamniadio s'est trouvée dans une position délicate dans le conflit entre l'État et les dougariois. Ainsi si la municipalité de Diamniadio a pu canaliser les initiatives des principaux groupes sociaux présents dans le central communal sous forme d'instrumentalisation et de contrôle politiques, tel n'est pas le cas avec les dougariois. Elle est incapable de jouer un rôle d'intermédiation, de médiateur entre l'État et Dougar. La collectivité locale de Diamniadio ne s'est pas réellement positionnée au début comme porteuse des préoccupations, des revendications et des craintes des groupes sociaux. Elle s'y est mise qu'après le refus de Dougar et face à l'effritement de ses pouvoirs gestionnaires sur le foncier. Les dougariois n'ont pas attendu la municipalité peu soucieuse de leurs préoccupations pour se manifester. Ils ont pris les devants dans le cadre de ce projet en organisant leur refus en dehors du soutien de l'institution municipale. Celle-ci est en retrait parce que sa légitimité est remise en question par Dougar qui la perçoit comme en partie responsable de la situation foncière qui prévaut dans le terroir et complice de l'État.

À Sangalkam, entre le Conseil rural et les enseignants de Mbaba Guissé, il est plus question d'une coordination des pratiques dans un secteur où ces derniers sont incontournables.

2. Le Conseil rural de Sangalkam et les enseignants de Mbaba Guissé : des pratiques de coordinations opportunistes

Dans leur processus de territorialisation respectif, le Conseil rural de Sangalkam et les enseignants de Mbaba Guissé ont fait preuve d'une volonté commune de coordonner leurs pratiques gestionnaires dans le domaine de l'éducation. Mbaba Guissé est perçue comme un vivier, un creuset, une ressource pour la collectivité locale de Sangalkam compte tenu de la composition professionnelle de ses résidents. Le Conseil rural de Sangalkam a mis à profit leur savoir-faire et leurs réseaux dans le domaine de l'éducation pour mieux orienter ses interventions. Il s'agit d'articulations opportunistes. Cette coordination a débouché sur l'élaboration d'un plan de développement de l'éducation. Les enseignants de Mbaba Guissé ont investi le CRES qui plaide pour la création d'un lycée à Sangalkam. Le Conseil rural a déjà délibéré sur les 8 hectares réservés à ce projet. Celui-ci compte sur le soutien des enseignants de Mbaba Guissé qui à travers leur syndicat vont porter cette cause au niveau central. Ceci a porté ses fruits puisque Sangalkam a désormais un lycée à partir de l'année scolaire 2009/2010. L'attribution de parcelles d'habitation aux enseignants des établissements scolaires dans les lotissements du Conseil rural pour les ancrer socialement dans la collectivité locale figure dans la stratégie de promotion de l'éducation à Sangalkam. C'est dans ce domaine où l'on observe l'existence de synergies entre les pouvoirs publics locaux et les acteurs du monde de l'éducation. Ceci est valable aussi à Yene. Le PEBD y est pour beaucoup.

L'articulation des pratiques gestionnaires entre les pouvoirs publics locaux et les groupes sociaux qui ont enclenché des processus de territorialisation repose plutôt sur des stratégies d'instrumentalisation politique. Chacun en fonction de ses ressources s'efforce d'influencer l'autre pour prévaloir ses intérêts et ses préoccupations. Il s'agit d'articulations opportunistes qui peuvent déboucher sur des actions convergentes et porteuses comme c'est le cas à Sangalkam ou sur des pratiques de défiance à Diamniadio dont les effets sont plutôt politiques. Qu'en est-il des relations partenariales entre les collectivités locales du périurbain dakarais ?

D. Les pouvoirs publics locaux : la consécration d'une gestion fragmentée du périurbain dakarois

La faiblesse des articulations caractérise les pratiques gestionnaires des acteurs du périurbain dakarois. Les collectivités locales pris individuellement, n'ont fait aucune démarche partenariale entre elles dans le cadre de la gestion de leur territoire. Le conflit entre Diamniadio et Yene témoigne des relations difficiles entre les collectivités locales alors que celles-ci ne faisaient qu'une jusqu'en 2002. Ce sont les mêmes acteurs politiques qui cohabitaient dans l'ex Conseil rural de Yenn, qui se sont retrouvés à la tête des deux nouvelles collectivités locales de Yene et de Diamniadio. Ceci ne les a pas rapprochés non plus pour instaurer des partenariats, se concerter afin d'éviter ce type de conflit qui les a opposés. Les collectivités locales de l'ex-Grand Sebikhotane n'ont pas encore développé des partenariats entre elles. C'est presque illusoire de les envisager entre celles-ci et le Conseil rural de Sangalkam. La gestion fragmentée caractérise l'évolution du préurbain dakarois. Pourtant les dispositifs institutionnels susceptibles d'encadrer la coopération entre les collectivités locales ne manquent pas, qu'elles soient de même ou de statuts différents.

1. Les dispositifs institutionnels de coopération entre collectivités locales

Le code des collectivités locales a mis à la disposition des pouvoirs publics locaux des mécanismes susceptibles d'encadrer la coopération entre eux. Ce code précise dans son article 2 que « les collectivités locales peuvent librement entretenir entre elles des relations fonctionnelles et de coopération en stricte conformité avec les textes législatifs et réglementaires en vigueur ». L'article 7 précise qu'elles « peuvent s'associer pour l'exercice de compétences d'intérêts communautaires ». Compte tenu de la cohabitation de communes et de communautés rurales dans le périurbain dakarois, l'accent est mis sur les différentes formes de coopérations entre ces types de collectivités locales, d'abord du même statut ensuite de statuts différents.

Les communes disposent d'outils de coopération qui encadrent exclusivement leurs relations entre elles. Il s'agit de l'entente intercommunale et de la communauté urbaine. Selon l'article 179 du code des collectivités locales, l'entente intercommunale est créée par deux ou plusieurs Conseils municipaux, à l'initiative de leurs maires, sur des objets d'intérêt commun qui figurent dans leurs attributions. Cette entente fait l'objet d'une convention autorisée par les Conseils municipaux concernés et approuvée par arrêté du représentant de l'État dans le cas où ces derniers sont dans une même région. Son pilotage repose sur une commission administrative où chaque commune est représentée par une commission spéciale composée de 3 membres élus au scrutin secret. Les décisions de cette commission sont exécutoires qu'après leur validation par les Conseils municipaux membres. Les deux communes du périurbain dakarois, Diamniadio et Sebikhotane, quoique limitrophes, contigües, n'ont pas encore exploré cette forme de coopération.

La communauté urbaine, personne morale de droit public, « formée soit sans limitation de durée, soit pour une durée déterminée par la décision d'institution » (article 181 du CCL) pour la gestion en commun d'un service public n'est même pas envisageable dans la coopération entre deux petites communes périurbaines qui cherchent encore à se consolider à moins qu'elle se réalise dans le cadre d'un partenariat avec Rufisque et Bargny. De plus, les communes qui créent une communauté urbaine doivent « consacrer en commun à ces œuvres et à ces services les ressources suffisantes ». L'échec de la Communauté Urbaine de Dakar (CUD) a-t-il discrédité cet instrument de coopération intercommunale dans la région dakaroise ? Toutefois, ce n'est pas l'instrument qui est en cause mais la logique gestionnaire

qui l'animait ? L'héritage de la municipalité de Dakar (un personnel important et peu qualifié recruté par clientélisme politique et l'endettement chronique) auxquels s'ajoutent les problèmes de participation financière des communes membres surtout celles de Pikine et de Rufisque-Bargny et l'importance des dépenses de fonctionnement, ont placé la CUD dans une situation de blocage (Diop et Diouf, 1993, p. 121). Son échec à Dakar est plutôt dû à « la logique du soutien mercenaire » dans un contexte de crise économique aiguë face à une croissance urbaine rapide. Sarr (2007) a souligné à juste titre le fait que « la dissolution de la superstructure communale soit moins due à l'inadéquation de l'intercommunalité qu'à son mode de fonctionnement » (p. 40). Cependant, ce géographe considère la dissolution de la CUD comme « une réforme réussie » (Idem., p. 38). Si c'est le cas rien ne garantit par contre que la logique politique clientéliste, qui a rendu la CUD inopérante et peu efficace dans la gestion de la capitale, fasse partie de cette réforme orchestrée par l'alternance. C'est de l'avis de Beck (2002, p. 541-543) pour qui malgré le fait « que la capacité de ce clientélisme à assurer les positions politiques d'un candidat ou d'un parti politique donné a été profondément réduite, la « politique politicienne » ne semble pas devoir disparaître avec l'entrée dans le nouveau millénaire, et ce pour quatre raisons essentielles. En premier lieu, les réseaux clientélistes restent pour les politiciens sénégalais la méthode la plus efficace pour obtenir des soutiens politiques, tout en permettant aux responsables communautaires d'accéder à des ressources qui leur permettent de reproduire les hiérarchies sociales et leur statut à l'intérieur de ces hiérarchies. Ces deux factions sont liées à une troisième raison : les attentes de la population envers l'État (...) devenues stratégies de survie au quotidien pour bien des sénégalais ; en conséquence, il y a peu de chance pour que de simples réformes politiques ou l'alternance soient capables de transformer la « démocratie patrimoniale » qui s'est emparée du Sénégal, à moins d'une dépolitisation de l'économie ». Une nouvelle communauté urbaine est créée à Dakar en août 2004 ; la CADAK - la Communauté des Agglomérations de Dakar - qui regroupe les villes de Dakar, de Pikine et de Guédiawaye. C'est dans la réussite de celle-ci que l'on jugera du succès de cette réforme. En réalité, s'agit-il réellement d'une réforme ? Ça s'apparente plutôt à un processus de dissolution-crédation qu'une réforme véritable.

Pour ce qui est des communautés rurales, le Groupement d'Intérêt Communautaire est l'outil de coopération dont elles disposent. En effet, si la création d'un Groupement d'Intérêt Communautaire (GIC) n'est pas envisageable en dehors de la participation de la communauté rurale, il constitue non seulement le cadre de coopération entre les communautés rurales, mais aussi entre ces dernières et une (ou des) commune(s). L'article 239 du CCL postule que « plusieurs communautés rurales peuvent décider de constituer entre elles, ou avec une ou plusieurs communes, un groupement d'intérêt communautaire ayant pour objet la gestion ou l'exploitation des terres du domaine national, de biens d'équipements, d'infrastructures ou de ressources intéressant plusieurs communautés rurales et une ou plusieurs communes ». Il est de ce fait un outil de coopération adapté en milieu périurbain à raison de la cohabitation entre communes et communautés rurales. Les communautés rurales de Sangalkam et de Yene, compte tenu de leur éloignement géographique (elles sont séparées par la commune de Diamniadio) ne sont pas en mesure d'instaurer, sans cette dernière, un partenariat axé sur le développement de services communs. Ainsi, le groupement d'intérêt communautaire (GIC) apparaît comme l'outil pertinent pour favoriser la coopération entre l'ensemble des collectivités locales périurbaines. Un GIC est mis en place non pas à l'échelle du périurbain dakarois, mais du département de Rufisque, de la CAR (communauté des agglomérations de Rufisque). La CAR participe-t-elle à l'articulation des pratiques gestionnaires entre les collectivités locales du périurbain dakarois, voire celles du département de Rufisque, à l'émergence d'un système de gouvernance ? Quel est l'objet de sa création ?

2. La CAR : une intercommunalité par le haut

La CAR, créé par le décret n°2002-1049 du 4 août 2004 modifié par celui n°2005-877 du 3 octobre 2005, est un groupement d'intérêt communautaire regroupant l'ensemble des collectivités locales du département de Rufisque ; la ville de Rufisque, les communes de Bargny, de Diarniadio et de Sebikhotane et les communautés rurales de Sangalkam et de Yene. Sa création s'inscrit dans la reconfiguration du système de gouvernance de la métropole dakaroise suite à la dissolution de la CUD en 2001. Deux communautés d'agglomérations, la CAR et la CADAK sont mises en place. Une entente dénommée CADAK-CAR sert de cadre d'articulation de la gouvernance de la région urbaine dakaroise.

La CAR, piloté par un Conseil regroupant les différentes collectivités locales, la ville de Rufisque à qui reviennent la Présidence et le siège de la CAR, en compte 5 membres et les autres Conseils en ont chacun 2 représentants. Le préfet du département est le représentant de l'État au sein du Conseil de la CAR, et exerce le contrôle de légalité et budgétaire sur celle-ci. La contribution des collectivités locales, les subventions accordées par l'État et par des partenaires au développement, la prestation de services, surtout dans le cadre de la maîtrise d'ouvrage déléguée, des dons et des libéralités constituent les ressources financières de cette nouvelle structure. Quel(s) est (sont) le(s) projet(s) d'intérêt communautaire à l'origine de la CAR ? Quelles sont les interventions de la CAR dans la gestion du périurbain dakarois ? Quelle est sa place dans la gouvernance de son territoire de compétences en général et du périurbain dakarois en particulier ? Comment est-elle appropriée par les collectivités locales du périurbain dakarois d'autant que la CAR est une intercommunalité créée par le haut. Ce ne sont pas les collectivités locales membres qui ont senti la nécessité de mettre en place une telle structure pour développer des coopérations entre elles.

2.1. La CAR pour quel(s) projet(s) d'intérêt communautaire ?

L'aménagement d'infrastructures et de services d'intérêt communautaire et leur gestion, constituent le projet politique de la CAR. Pour ce faire, elle dispose de quatre attributions. La première porte sur l'édification et la gestion de l'éclairage de la voirie communautaire. La seconde a trait à la construction et à l'entretien de la voirie communautaire ; les nouvelles voies qu'elle réalise en accord avec les villes concernées et les anciennes voies communales identifiées sur une liste et établies par arrêté conjoint entre les Ministères chargés des Collectivités Locales et de l'Équipement, en accord ou à la demande des villes concernées. La troisième attribution concerne le nettoyage et l'enlèvement des ordures ménagères. Enfin, la CAR peut réaliser tout autre projet d'intérêt communautaire. Les collectivités locales membres peuvent ensemble, après avis de leurs différents Conseils, élargir les attributions de la CAR dans la limite de leurs compétences respectives. Depuis sa création, la CAR est dans une situation semi-léthargique. Elle est encore peu ancrée dans son territoire d'intervention.

La CAR : une structure semi-léthargique pas encore ancrée dans son territoire

Depuis sa mise en place en 2004, la CAR fonctionne de manière semi-léthargique. Elle dispose de peu de ressources humaines, un directeur général, un directeur administratif et un directeur technique. Elle n'a pas encore de siège. Pour le moment, la CAR est hébergée par la CADAK. Elle n'est pas encore ancrée dans son territoire d'intervention. Cet éloignement pose des problèmes de visibilité de la CAR tant du point de vue de ses actions et de ce qu'elle représente que de l'appréciation de l'efficacité de celles-ci.

Pour son fonctionnement, la CAR dépend des subventions des collectivités locales. Quant à

ses investissements, elle s'adresse aux bailleurs de fonds. Les interventions de la CAR dans le périurbain dakarois portent sur l'enlèvement des ordures ménagères. Or, ce service est réalisé à l'échelle du Grand Dakar dans le cadre de l'entente CADAK-CAR. De plus, c'est l'État qui le finance. Cette situation ne contribue pas à la visibilité de la CAR d'autant plus que dans la représentation des populations, c'est le pouvoir central qui assure toujours ce service. La CAR n'est pas assez présent sur le terrain pour se faire connaître. Elle a pour le moment deux projets majeurs qui s'inscrivent dans la continuité des projets d'infrastructures structurantes de la métropole dakaroise. Le premier porte sur l'élargissement en 3 voies d'un tronçon de la route de Sangalkam compris entre l'hôpital Youssou Mbargane, à l'entrée Nord de Rufisque, et l'intersection de la future autoroute à péage Dakar-Diamniadio. Le second concerne l'aménagement en 4 voies de l'axe Keur Massar-HLM de Rufisque. Ces deux projets seront financés dans le cadre du PRECOL (Programme de Renforcement et d'Équipement des Collectivités locales de l'ADM ayant pris le relais du Programme d'Appui aux Communes) qui ne concerne que les communes. Ils n'émanent donc pas de l'ensemble des collectivités locales de la CAR. En effet, la CADAK et la CAR ont signé des contrats d'agglomération avec l'ADM d'une durée de 5 ans pour un financement de 65 milliards de francs Cfa pour la réalisation de projets structurants. D'après le Directeur technique de la CAR, pour ces deux projets, les études sont en cours de finalisation et les travaux devraient démarrer en janvier 2009 pour le premier tronçon. Ce n'est pas encore le cas. Ce retard est dû au fait qu'en septembre 2009, « l'État n'a pas encore versé sa contribution », d'après le chargé de projet urbain de l'ADM. Ces deux projets même s'ils portent sur l'aménagement d'axes structurants, domaine dans lequel la CAR se positionne, concernent peu l'espace périurbain dakarois. Ils s'inscrivent plutôt dans un programme de maillage de l'agglomération dakaroise par l'aménagement d'axes structurants que d'une décision concertée entre les collectivités locales pour l'équipement du territoire de la CAR. Les modalités de financements de la CAR font que celle-ci aura du mal à mettre en place des actions qui intéressent l'ensemble des collectivités locales du département de Rufisque quelle que soit leur statut. La CAR semble pour le moment œuvrer que pour la ville de Rufisque par l'intermédiaire de l'ADM qui ne travaille qu'avec des collectivités locales urbaines. Le PNDL travaille avec l'ensemble des collectivités locales cependant par l'intermédiaire de l'ARD. Il s'agit là d'un problème institutionnel que ce groupement d'intérêt communautaire aura du mal à surmonter. La faiblesse des ressources financières des collectivités locales membres ne lui permet pas d'envisager des actions en dehors des dispositifs d'appui aux collectivités locales qui constituent le premier obstacle au bon fonctionnement de l'intercommunalité, surtout entre collectivités locales urbaines et rurales. L'on comprend ainsi pourquoi la CAR est jusqu'ici peu appropriée par les collectivités locales, surtout rurales du périurbain dakarois.

La CAR : une structure faiblement appropriée par les collectivités locales

La CAR en tant que groupement d'intérêt communautaire est jusqu'ici faiblement appropriée par les collectivités locales du périurbain dakarois. Outre les problèmes soulevés ci-dessus, l'incapacité à dépasser les clivages politiques, le cloisonnement des pratiques gestionnaires à l'échelle des territoires de la décentralisation et le manque de motivation et d'intérêt pour les collectivités locales à porter ensemble un projet de développement communautaire, constituent trois facteurs révélateurs du peu d'engouement des élus locaux vis-à-vis de la CAR.

Le premier obstacle à l'appropriation de la CAR, donc à faire d'elle un espace de coopération entre les collectivités locales membres, réside dans les clivages politiques. Ces derniers posent des problèmes de cohabitation entre les élus locaux au sein de la CAR. La relation entre l'ex maire de Rufisque qui a perdu les élections locales de mars 2009, Ndiawar Touré, un PDS, et le PCR de Sangalkam, Oumar Guèye, un partisan de Rewmi, est en une illustration. Chacun est le représentant de son parti au niveau départemental. Le fait que le premier préside le

Conseil de la CAR a conduit le second à bouder complètement celui-ci. Pour l'élu local de Sangalkam, siéger dans ce Conseil revient à se placer sous la tutelle du représentant du parti au pouvoir, un adversaire politique au niveau départemental, à donner plus de crédit politique à l'ex-maire de Rufisque d'où son choix de ne pas y siéger. Le désintérêt du PCR de Sangalkam pour la CAR se résume à ceci : « La CAR n'a pas fonctionné. C'est Ndiawar Touré qui est là-bas. Il y a un problème de portage politique de la CAR ».

Outre les clivages politiques, le désintérêt de Sangalkam vis-à-vis de la CAR n'est-il pas dû à la contribution financière ? En ayant le deuxième budget parmi les collectivités locales du département après la ville de Rufisque, donc le second contributeur parmi celles-ci, le Conseil rural de Sangalkam refuse-t-il de faire preuve de solidarité en se détournant de la CAR ? C'est ce que laisse entendre l'assistant communautaire lorsqu'il avance que « la CAR n'a rien fait à Sangalkam. Le premier problème c'est la contribution des collectivités locales. La collectivité locale n'a pas senti la CAR. La CAR ne marche pas ».

Les collectivités locales de l'ex-grand Sebikhotane, notamment Diamniadio, Sebikhotane et Yene, accordent plus d'importance à la CAR que Sangalkam avant 2009. Cependant, elles non plus ne sont pas encore sorties de leur territoire dans leurs pratiques gestionnaires. La gestion des ordures ménagères le prouve. Yene nous a fourni le meilleur exemple. Le Conseil rural de Yene a un projet d'aménagement d'un dépôt d'ordures contrôlées dans son territoire. Or, le ramassage et le transport des ordures ménagères est une compétence transférée à la CAR. L'article 7 du CCL mentionne que « lorsqu'un groupement de collectivités locales exerce des attributions dans un domaine faisant l'objet d'un transfert de compétences, ce transfert s'opère au profit de cet organisme sur décision de l'organe délibérant ». De même que l'article 12 du décret 2005-877 du 3 octobre 2005 modifiant celui créant la CAR stipule que « pour l'exercice de leurs compétences, le Conseil et le Président de la Communauté des Agglomérations de Rufisque se substitue de plein droit respectivement aux conseillers municipaux et aux maires et Présidents de Conseil Rural dans la limite des attributions de la Communauté des Agglomérations de Rufisque ». Or, face à la déficience du service de collecte et de transfert des ordures ménagères de l'entente CADAK-CAR, marquée par l'irrégularité du service et l'absence de sensibilisation, d'implication et d'information des populations, le Conseil rural de Yene cherche une solution à ce problème à l'échelle de sa collectivité locale. Ce problème se pose au niveau du périurbain dakarois, voire départemental et même régional. La CAR pourrait servir de cadre de réflexion commune entre les différentes collectivités locales autour de la déficience de ce service en vue d'y trouver des réponses collectives. La commune de Diamniadio n'a pas saisi l'occasion de sa présence dans le Conseil de la CAR pour soulever l'exclusion de certains de ses quartiers notamment de Dougar dans la collecte des ordures ménagères. Les camions chargés de la collecte n'entrent pas à l'intérieur de Dougar alors qu'une piste dessert ce secteur. La communauté rurale de Sangalkam est en train de confectonner son système de collecte des ordures ménagères des concessions vers la route autour de points de dépôts sans impliquer la CAR pour rendre ce service plus efficient. Ces stratégies gestionnaires autour de la collecte et du transport des ordures ménagères sont révélatrices du cloisonnement des pratiques gestionnaires des collectivités locales et de leur faible appropriation de la CAR. Cette dernière même dans le cadre de ses attributions ne sert pas encore d'instrument de gouvernance et d'articulation des pratiques gestionnaires entre les différentes collectivités locales membres. Chacune développe sa propre stratégie gestionnaire. S'agissant du dépôt d'ordures contrôlées de Yene, l'ARD est le partenaire du projet. Or, la planification et la coordination des actions au niveau régional incombent à celle-ci. L'ARD n'a pas intégré cette dimension dans ce partenariat. Ceci soulève également la question des relations entre l'ARD et la CAR. L'idéal serait que l'ARD essaie, avec la CAR, de trouver une solution à ce problème à l'échelle du périurbain dakarois, voire de l'Est de la région dakaroise. Ces deux structures gérées par les collectivités locales sont en concurrence, chacune cherche à construire sa légitimité, à s'ancrer. Cet enjeu de consolidation

ne constitue pas un facteur de rapprochement entre elles pour favoriser une meilleure coordination des actions de développement local. Le fait que la planification spatiale ne rentre pas dans les compétences de la CAR pose un problème de cohérence de ses actions dans la mesure où la voirie, l'éclairage public et la collecte et le transport des déchets doivent s'inscrire dans un cadre d'aménagement global. Ceci fait encore, entre autres, défaut à la CAR. Les collectivités locales de Rufisque ne sont pas prêtes à transférer d'autres compétences à une structure balbutiante, laquelle a du mal à sortir de l'agglomération dakaroise pour s'ancrer dans son territoire. Le projet de ville de Diamniadio et plus particulièrement l'ex-plateforme, a révélé la difficulté qu'ont les collectivités locales de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert à se retrouver autour d'un projet de développement partagé qui les intéresse plus ou moins indirectement et dont les impacts au niveau départemental n'épargnent à coup sûr aucune d'elle. Ce projet a permis de saisir le caractère prématuré de la CAR et/ou l'absence d'une vision, d'une volonté, d'un projet commun de développement local à moyen et long terme des élus locaux du département de Rufisque. La méfiance a pris le pas sur l'enjeu de développement de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Le cloisonnement des pratiques gestionnaires est toujours de mise.

Des pratiques gestionnaires fragmentées

Au niveau départemental où la CAR a servi d'espace de médiation entre l'agence de l'ex-plateforme et les collectivités locales, ces dernières ont plus exprimé leur méfiance et leur crainte les unes les autres que les possibilités de saisir les opportunités de développement local de ce projet. La ville de Rufisque et la commune de Bargny ont fait part de leurs craintes de devenir des banlieues de Diamniadio en laissant un pôle économique se développer à l'Est de leur frontière. Le Conseil rural de Sangalkam est encore absent des initiatives au niveau départemental. Il s'est senti peu concerné par ce projet en faisant savoir sa position, à savoir son refus d'être la zone agricole de Diamniadio. L'existence de la CAR n'a pas encore permis à catalyser une dynamique partenariale entre les différentes collectivités locales de Rufisque dans l'optique d'articuler leurs stratégies de développement local pour se positionner dans ce projet étatique. Les collectivités locales n'ont certes pas été associées à l'élaboration du projet, cependant elles n'ont pas fait preuve d'une volonté d'influer sur celui-ci qui semble n'être porté que par l'ex-Grand Sebikhotane. Les autres collectivités locales ont plus senti l'impact de ce projet sur leur territoire en termes de craintes que d'effets de développement local. La ville de Rufisque ne s'est pas encore réveillée pour regarder vers l'Est, vers son périurbain qu'elle a longtemps tourné le dos, et non vers l'Ouest où elle risque encore d'être enfermée pour une longue période dans un avenir de cité-dortoir de la capitale. La CAR pourrait lui servir d'espace de concertation avec les collectivités locales proches pour résoudre ses problèmes d'extension. Au lieu de dépasser les clivages politiques pour essayer de nouer un partenariat avec le Conseil rural de Sangalkam autour d'un projet de lotissement intercommunal, l'ex-maire de Rufisque a préféré attendre qu'une Délégation Spéciale, favorable à son parti politique et présidé par un natif de sa ville, s'installe à Sangalkam pour entreprendre une telle initiative. Ce projet n'est plus d'actualité depuis l'arrivée d'un nouveau Conseil rural de Sangalkam. Celui-ci considère que la Délégation Spéciale a outre passé ses compétences. L'idéal serait que ce type de projet se fasse entre les deux Conseils élus.

À lui seul, le problème des limites entre Rufisque et Bargny autour de la cimenterie la SOCOCIM, revendiquée par chacune, peut constituer un facteur de blocage du fonctionnement de la CAR. C'est également un enjeu pour la CAR à condition que les collectivités locales acceptent de poser ensemble ces problèmes autour de la table des négociations. La commune de Diamniadio n'a pas non plus cherché à promouvoir une dynamique partenariale avec les collectivités locales autour du projet. Diamniadio a voulu tout concentrer sur son territoire au point d'entreprendre l'extension de celui-ci. Au lieu d'impliquer davantage les collectivités locales du périurbain dakarois à se fédérer autour du

projet, pour se l'approprier et le défendre dans un véritable dialogue et pour instaurer un rapport de force avec l'État, elle n'a trouvé rien de mieux à faire qu'à essayer de s'étendre sur le territoire de Yene.

Ce cloisonnement des pratiques gestionnaires dans les territoires n'a pas permis l'émergence d'un acteur politique fort pour s'approprier le projet et le promouvoir. Or, un tel acteur politique pourrait impliquer davantage le Conseil régional dans la promotion de ce projet. Une occasion pour que celui-ci se positionne et comble un temps soit peu son absence de vision encore moins de projet pour le développement de la région de Dakar. La faible implication des autorités régionales dans ce projet est plus qu'inquiétante. Le Conseil régional n'est jusqu'ici pas en mesure de porter un projet de développement socioéconomique. C'est comme si ses initiatives se limitent à l'élaboration d'un plan régional de développement intégré dont on a du mal à saisir à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, voire régionale les orientations et les actions concrètes. Aucune politique de développement régional n'est venue porter cette stratégie de planification du développement à cette échelle. L'absence de ressources fiscales propres à la région, la subordonne à la logique étatique et aux impératifs des autorités centrales. Tous ces facteurs ont facilité la tâche à l'État, qui comme il l'avait annoncé au début, a décidé du jour au lendemain d'annuler la plateforme sans qu'aucune réaction ne se fasse sentir tant au niveau de la région que du département de Rufisque. Les autorités de la décentralisation n'ont pas joué leur rôle à ce niveau. La façon de procéder du pouvoir central y est certes pour quelque chose, mais néanmoins ne les dédouane pas de cette absence de volonté politique à travailler ensemble autour d'un projet de développement aux échelles régionale, départementale et périurbaine.

Certes, pour des principes de justice spatiale, la forte concentration des activités dans la région de Dakar ne contribue pas à favoriser l'équité territoriale au niveau national. Sans doute « Diamniadio doit être aménagé en fonction du Sénégal et non de la région de Dakar²³² », mais disons plutôt pour les deux dans la mesure où elle reste toujours capitale pour cette dernière. Cet enjeu ne semble pas être perçu pour le moment au niveau des autorités politiques de la décentralisation. Seule leur implication dans un projet de développement régional inscrit dans le temps et sur une dynamique cohérente peut contribuer à s'éloigner d'un urbanisme événementiel qui est fonction des humeurs du Président de la République au profit d'un urbanisme inscrit sur le moyen et le long terme.

Dans un contexte de prolifération de projets étatiques où le chef de l'État veut localiser partout de grands projets dans les lieux qu'il juge stratégique sur le plan économique et/ou symbolique, les enjeux, les dynamiques et les reconfigurations territoriales sont de plus en plus fonction de cette logique d'intervention étatique. L'immobilisme des autorités locales de la décentralisation à accompagner les projets étatiques, à s'y positionner, n'a d'égal que la rapidité avec laquelle le pouvoir central annonce, exécute, suspend, annule, reporte ou délocalise ses projets. Ce mode d'opération étatique fait que c'est au territoire de la décentralisation d'œuvrer pour, dans un tel contexte, ancrer l'action de l'État, promouvoir leur territoire, le rendre attractif auprès du pouvoir central, bref d'amadouer celui-ci pour fixer ses projets. Or, ceci ne peut pas se faire par une seule collectivité locale à moins qu'elle soit présidée par un homme politique fort. Comme c'est le cas avec les chantiers de Thiès. Or, c'est un tel acteur collectif qui pourrait se frotter avec l'État pour favoriser l'émergence d'articulation des pratiques gestionnaires (Piermay, 2002, p. 62).

La présence de la CAR n'a pas jusqu'ici contribué à l'articulation des pratiques gestionnaires, à l'émergence d'un acteur collectif volontariste dans la gestion de l'Est de la région dakaroise.

²³² Propos de l'adjoint du Directeur de l'Urbanisme et de l'architecture, Samba Diouf, lors de l'entretien qu'il nous a accordé en août 2008

Cependant, avec l'arrivée d'un nouveau maire à Rufisque et à Diamniadio en mars 2009, les élus locaux du département manifestent une nouvelle volonté de travailler ensemble, de mieux faire fonctionner la CAR. Ndiawar Touré déchu, l' élu local de Sangalkam manifeste un regain d'intérêt vis-à-vis de la CAR, (avec l'arrivée d'un ancien arbitre international à la tête de la ville de Rufisque, un non affilié au parti au pouvoir), au point de vouloir « porter auprès de la CAR, le projet d'aménagement d'une usine de traitement des ordures ménagères à Sangalkam par la communauté des agglomérations de Milan²³³ ». Le nouveau maire de Diamniadio fait preuve d'une volonté de travailler avec les collectivités locales limitrophes. « La CAR n'a pas bien fonctionné. Il y a un changement d'équipes, une volonté de la redynamiser pour répondre aux attentes des collectivités locales. Notre Conseil municipal a prévu une rencontre ce dimanche avec le Conseil rural de Yene. Si l'on se concerte on peut résoudre certains problèmes »²³⁴

Cette fragmentation des pratiques gestionnaires est d'autant plus inquiétante qu'aucune collectivité locale n'est en mesure de répondre à elle seule aux enjeux gestionnaires de leur territoire notamment en termes d'infrastructures et d'équipements structurants. Ainsi, s'il existe un dispositif de gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, il est par contre loin d'être fonctionnel, opérationnel pour répondre aux défis de la périurbanisation. Le fonctionnement actuel de la CAR témoigne de la gestion fragmentée du périurbain dakarois. Une fragmentation que renforce la logique d'intervention étatique. Les relations difficiles entre les collectivités locales périurbaines et un État libéral dont on se demande pour quelle catégorie(s) de population(s) la machine tourne, ne sont pas étrangères au cloisonnement des pratiques gestionnaires dans les territoires de la décentralisation.

3. L'interventionnisme étatique : un facteur de complexification de la gestion du périurbain dakarois

L'interventionnisme étatique dans le cadre de grands projets loin de constituer un facteur d'articulation des pratiques gestionnaires a plutôt accentué l'éclatement de la gestion du périurbain dakarois. Le pouvoir central a imposé sa logique de territorialisation par l'intermédiaire de l'agence, avec la subordination des pratiques gestionnaires de la collectivité locale de Diamniadio à celles de la première. Dans le cadre de sa zone d'aménagement concerté à Kounoune, le pouvoir central n'a pas impliqué la collectivité locale. Dans la zone économique spéciale intégrée, le Conseil rural de Yene a vu l'essentiel de son territoire classé d'utilité publique et cédé gratuitement à l'APIX Sa sans qu'il soit consulté au préalable. Cette démarche ne va pas dans le sens d'une gestion concertée de l'évolution de l'espace périurbain dakarois. De plus, en cautionnant l'expansion territoriale de la commune de Diamniadio par le biais d'un lotissement dans la communauté rurale de Yene, le pouvoir central contribue à éloigner les chances d'un partenariat entre ces collectivités locales. Parce que ceci instaure plus la défiance que la concertation entre les pouvoirs locaux décentralisés qui cherchent d'abord à consolider leur territoire et leur pouvoir avant ensuite de songer à quoi que ce soit. Le fait que Yene soit présidé par l'opposition et que Diamniadio par le parti au pouvoir n'est pas sans lien avec la complicité du pouvoir central dans l'expansion territoriale de Diamniadio. Le lotissement étant l'instrument de consolidation de l'assise politique des pouvoirs publics locaux, il s'agit donc de donner au pouvoir local en place à Diamniadio toutes les chances de se faire réélire. C'est le cas en mars 2009. Toujours dans cette stratégie, le pouvoir central a entamé un processus de blocage du fonctionnement du Conseil rural de Sangalkam depuis le revirement politique du PCR dans l'opposition lors des présidentiels de 2007. Ayant fait de Sangalkam un territoire pilote dans le cadre des grappes de convergences,

²³³ Propos du PCR de Sangalkam, Oumar Gueye, lors de la réunion du Conseil rural du 26-08-2009 en rendant compte de sa mission à Milan, en Italie, et en France.

²³⁴ Propos du maire de Diamniadio, entretien du 11-09-2009 à la mairie.

le pouvoir politique central n'a pas supporté le basculement politique du Conseil rural dans l'opposition. L'administration déconcentrée a bloqué les lotissements d'extension des villages de Niague et de Tivaouane Peulh, une zone où l'État encourage les projets des promoteurs privés en leur allouant des terrains sur le domaine national. L'envoi de l'Inspection Générale d'État pour fouiller la gestion de la collectivité locale de Sangalkam, la mutation du sous-préfet jugé complice de l'édile locale avec qui il partage le même parti, au profit d'un autre représentant de l'État connu pour son fort ancrage au parti au pouvoir, s'inscrivent plus dans une logique de contrôle politique des collectivités locales périurbaines que dans un souci d'efficacité gestionnaire, de sanction de la mauvaise gestion. Il s'agit de recourir à tous les moyens possibles pour bloquer le fonctionnement de ce Conseil rural dirigé par l'opposition, voire le dissoudre. Le préfet de Rufisque en tant qu'agent judiciaire de l'État a, dans cette entreprise, fait preuve d'excès de pouvoir vis-à-vis du Conseil rural de Sangalkam en annulant une décision ayant trait à l'encaissement de recettes prévues par le budget de la communauté rurale dûment approuvée. Les autorités locales de Sangalkam a saisi le Conseil d'Etat « pour violation des règles de compétences de la décision n°00809 du 02 mai 2007 du Préfet du Département de Rufisque et pour entrave à l'exécution du budget du Conseil rural ». Le Conseil d'Etat a dans l'arrêt n°65/07 soulevé « l'incompétence du préfet qui est intervenu dans une matière qui n'est pas de son ressort » - puisque le sous-préfet représente l'Etat auprès des communautés rurales - en estimant que « l'organe exécutif de la collectivité locale a seul le pouvoir d'ordonner les dépenses et mettre en recouvrement les recettes autorisées au budget », et soutenu que « la décision attaquée compromet le règlement des dépenses indispensables et entraîne un déséquilibre budgétaire ». Ce constat l'a conduit à annuler la décision du Préfet de Rufisque pour excès de pouvoir. Ce dernier « est intervenu dans une matière qui n'est pas de sa compétence. Que sa décision encourt ainsi l'annulation ». Le préfet a participé dans cette entreprise de blocage du fonctionnement de la collectivité locale de Sangalkam. La dissolution du Conseil rural de Sangalkam en mai 2008 témoigne de cette volonté du pouvoir central d'en découdre avec les collectivités locales qui ne lui sont pas favorables, surtout lorsqu'elles représentent de forts enjeux politiques et fonciers.

Quoiqu'élus au suffrage universel, les Conseils des collectivités locales sont loin d'être indépendants sur le plan politique. Leur fonctionnement est souvent subordonné aux enjeux politiques centraux comme en témoigne la dissolution du Conseil rural de Sangalkam. Sous cet angle, la décentralisation se réduit « à une simple extension du pouvoir central, qui parachève son entreprise hégémonique par la capture de l'arène locale, de ses structures administratives et de ses institutions représentatives » (Otayek, 2009, p. 131).

L'intervention étatique a accentué les tensions entre les collectivités locales du périurbain dakarais et contribué à l'instauration d'un contexte de méfiance entre elles. Un tel contexte gestionnaire soulève la question de la régulation, à l'échelle du périurbain, de l'étalement urbain dakarais et de l'accentuation des différenciations sociospatiales inter- et intraterritoriales.

II. La périurbanisation dakaraise : quelle(s) régulation (s) du processus?

Les pratiques gestionnaires des groupes sociaux soulignés plus haut sont une forme de régulation localisée de la périurbanisation. L'accent sera ici mis sur les pratiques des pouvoirs publics qui s'articulent plus ou moins bien à celles des groupes sociaux. Quels sont les mécanismes et les outils mis en place par les pouvoirs publics locaux et centraux pour réguler la périurbanisation et ses effets socio-spatiaux dans les territoires ? Cette régulation nous la situons à deux échelles, spatiale et territoriale. À l'échelle spatiale, l'objectif est de s'interroger sur les actions publiques de régulation de la périurbanisation, c'est-à-dire son déploiement à l'Est de la région dakaraise. C'est la question de l'aménagement de l'espace

périurbain dakarais. Certes, les collectivités locales disposent de compétences en urbanisme, aménagement du territoire et planification spatiale, cependant l'organisation de l'espace relève de fait du pouvoir central ? Ce sont surtout à partir des tentatives d'encadrement de l'étalement urbain dakarais que portera principalement la régulation spatiale. L'un des enjeux de cette dernière est de favoriser de la cohabitation et l'articulation dans l'espace des usages existants et émergents pour créer une organisation spatiale fonctionnelle et viable. À l'échelle territoriale ou locale, ce sont les actions de régulation des effets induits par la périurbanisation à l'intérieur des territoires de la décentralisation dont il sera question. Comment les pouvoirs publics locaux vont s'y prendre pour gérer les changements sociaux et spatiaux ? Quels outils et mécanismes développent-ils pour favoriser la cohésion sociale et territoriale ? C'est en un mot s'interroger sur la régulation de l'hétérogénéité socioéconomique et spatiale des territoires.

Face aux enjeux gestionnaires de la périurbanisation, l'action étatique repose sur une double dynamique contradictoire d'organisation de l'espace. Son rôle d'impulseur conjugué à ses interventions plus marquées dans cette décennie par rapport à celles de 1980 et de 1990 du siècle précédent, a généré un effet d'accélération du processus. Paradoxalement, ce volontarisme étatique plus marqué a produit un effet de blocage sur le déploiement de la périurbanisation. Ce blocage est-il dû par une volonté d'aménagement de l'espace soucieuse des articulations fonctionnelles des différents usages potentiels et existants qu'ils soient agricoles ou non agricoles ?

A. La régulation étatique par l'outil spatial : un interventionnisme entre blocage et accélération de la périurbanisation

Depuis l'avènement de l'alternance, l'État sénégalais fait preuve de plus de volontarisme dans la production de la ville. La quête d'une intégration croissante de l'économie et la société sénégalaises dans la globalisation passe par la mise en place de dispositifs publics plus efficaces de gestion du système urbain dakarais pour mieux repositionner celui-ci via la métropolisation. L'État n'a pas renoncé à sa volonté d'organiser la ville selon sa propre rationalité même s'il n'est « plus le faiseur de la ville providentielle » (Sarr, 2007, p. 30) qu'il était avant les ajustements structurels. L'État a adopté un virage libéral qui s'est renforcé depuis l'alternance. L'encouragement par l'État des autres acteurs surtout privés à prendre plus de part dans cette entreprise, est devenu la règle dans sa stratégie de reconfiguration en cours du système urbain dakarais. Celle-ci vise à la fois à répondre à la demande en logements de la capitale, à décongestionner celle-ci par l'aménagement de nouvelles spatialités productives et d'axes de communication structurants susceptibles d'articuler les centralités urbaines existantes et les polarités économiques et résidentielles périurbaines en émergence. Il s'agit donc d'une tentative de régulation spatiale à l'échelle métropolitaine. Quels sont les dispositifs, les mécanismes et les compromis qui sous-tendent cette régulation spatiale ? Quelle est l'efficacité de cette dernière sur l'organisation de l'espace périurbain dakarais ?

La tentative de régulation étatique par l'outil spatial repose sur des arbitrages en termes de localisation dans l'espace des investissements selon la nature des activités et les contextes locaux périurbains pour favoriser l'émergence de nouvelles spatialités économiques et résidentielles. Cette forme de régulation par l'outil spatial s'inscrit dans une logique exclusivement urbaine d'organisation de l'espace. Elle ne pose pas la question de la cohabitation entre les activités non agricoles et celles agricoles surtout des exploitations familiales. Il s'agit d'une spatialisation par l'accélération de la périurbanisation versus résidentiel et le blocage de l'étalement urbain pour permettre le déploiement de ses spatialités productives.

1. L'accélération du processus par la production foncière et immobilière résidentielle

En renonçant à produire du logement social accessible aux différentes couches sociales, le pouvoir central a responsabilisé les ménages dans la réalisation de leur projet résidentiel. En mettant en place des mécanismes sélectifs d'accès au logement axés sur le système bancaire, « l'Etat, en tant que producteur de l'espace urbain se décharge sur des partenaires qui mettent en avant une logique de rentabilisation » (Tall, 2009, p. 83).

L'action étatique consiste alors à encourager la production foncière et immobilière privée résidentielle quitte à céder gratuitement, sous couvert de l'habitat social, des terrains du domaine national aux promoteurs privés. Parallèlement à ces initiatives privées, le pouvoir central participe à la production foncière résidentielle grâce à ses ZAC réalisées dans le cadre de partenariats publics-privés et de projets de logements sociaux exceptionnels compte tenu des contextes sociopolitiques de leur mise en place ; inondation pour le plan Jaxaay, déguerpissement dans le cadre de l'autoroute à péage Dakar-Diamniadio pour un projet de relogement dans la zone de Tivaouane Peulh à Sangalkam. Cette relance timide de la production immobilière résidentielle publique et l'encouragement des initiatives privées produisent un effet d'accélération du processus d'évolution spatiale périurbaine. La stratégie étatique vise également à travers l'encouragement des initiatives des promoteurs privés, à restreindre la marge de manœuvre des acteurs de la production de la ville irrégulière, non désirée. Dans cette entreprise, même les collectivités locales apparaissent aux yeux du pouvoir central comme des producteurs de la ville non souhaitée. Celle où l'accès au foncier est moins onéreux et les équipements inexistantes. Ainsi, l'État a tendance à adopter la même attitude envers les pouvoirs publics locaux que les acteurs de la ville irrégulière. Il ne se positionne pas comme un partenaire avec elles dans la production foncière résidentielle pour mutualiser les efforts, mais comme des concurrents qu'il faut réduire le champ d'action, la marge de manœuvre à défaut de pouvoir les neutraliser complètement. Le blocage des lotissements du Conseil rural de Niague et de Tivaouane Peulh en témoigne. La communauté rurale de Sangalkam est le terrain de déploiement de ces spatialités résidentielles émergentes. Cette concentration des usages résidentiels dans la moitié nord-est du périurbain dakarois vise à permettre toujours à l'État d'opposer une force contraire à la périurbanisation dans la moitié sud-est de la presqu'île du Cap-Vert pour y déployer son pôle productif.

2. Le blocage du processus pour déployer ses spatialités productives

La volonté publique centrale d'aménager un pôle productif hors de l'agglomération dakaroise constitue le principal motif du blocage de la dynamique spatiale périurbaine autour du carrefour de Diamniadio. Ce blocage n'est qu'une stratégie d'adaptation de la dynamique spatiale périurbaine au rythme de l'action étatique. Cette ingénierie spatiale à l'œuvre dans la moitié sud-est de la presqu'île du Cap-Vert est l'instrument de cette entreprise de blocage de la dynamique spatiale périurbaine surtout résidentielle. Cette démarche apparaît comme étant presque le seul moyen dont dispose le pouvoir central pour déployer ses spatialités productives dans le périurbain dakarois. Ainsi entre 2002 et 2004, la superficie des terrains à usage d'habitation formulée par des promoteurs privés pour la réalisation de programme de logements à Diamniadio, s'élève à 167 hectares dont 64 hectares sont enregistrés auprès de la commune de Diamniadio et 103 auprès du Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire. Il existe donc une demande de localisation de projets immobiliers résidentiels à Diamniadio. Ce blocage, une sorte de monopole de la transformation de l'espace dans cette partie du périurbain, repose sur une dynamique de régulation autoritaire de la périurbanisation par l'outil spatial. Dépassé par la dynamique d'évolution spatiale périurbaine, l'État n'a d'autres choix que de confisquer l'espace autour des lieux qu'il juge stratégique à défaut de pouvoir accompagner celle-ci à temps pour l'inscrire dans un projet d'aménagement cohérent.

Ce blocage est aussi une manière de filtrer les investissements privés qui ne rentrent pas dans sa logique territoriale productive.

La régulation étatique de l'étalement urbain dakarois se réduit à des arbitrages en matière de localisation différenciée dans l'espace entre les usages non agricoles productifs et résidentiels. Cette dynamique d'organisation spatiale de l'Est de la région dakaroise prend t'elle en compte la composante agricole de la périurbanisation ? La diffusion des activités non agricoles pointe les carences de l'aménagement du périurbain dakarois. Dans cette dynamique de l'étalement urbain dakarois, seule l'activité agricole intensive qui rentre dans la logique productiviste étatique a une chance d'être épargnée. Une organisation spatiale périurbaine axée sur des articulations fonctionnelles entre usages industriel, résidentiel, touristique et de loisirs et agricoles quoique bien exprimées dans les documents de planification spatiale, a encore du mal à se traduire en acte dans ce nouveau contexte de périurbanisation.

3. Une gestion problématique de la périurbanisation dakaroise

La spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois que conforte la diffusion des activités non agricoles dans ce nouveau millénaire, cache une organisation spatiale qui pose problème surtout quant à l'avenir de l'agriculture et du tourisme. Cette spécialisation se fait dans un contexte de concurrence des usages de l'espace difficile à réguler. Les articulations entre usages industriel, agricole, résidentiel, touristique et de loisirs font défaut dans le périurbain dakarois. La logique étatique de mise en valeur de la partie sud-est du périurbain dakarois à des fins productives soulève la question de la cohabitation entre cette fonction avec les activités touristiques et de loisirs bien présentes le long du littoral de Yene qui est aussi un espace résidentiel. La place de l'agriculture est également menacée. L'agriculture est vouée à la disparition. La concentration résidentielle en cours à Sangalkam laisse peu de place à l'activité agricole. Le déploiement de cette fonction résidentielle se fait en défaveur des usages agricoles. Le périurbain dakarois se décharge progressivement de cette fonction en l'absence d'une volonté politique réelle. D'après le plan régional de développement agricole de Dakar, la production maraîchère de cette région représente presque le tiers ; 30 %, de celle du pays. Or, elle est fournie essentiellement par le périurbain, principale zone agricole de la région dakaroise. Seule la zone agricole intensive dont l'essentiel de la production est exportée, semble être à l'abri de l'étalement urbain dakarois. Partout dans le reste du périurbain dakarois, l'avenir des exploitations agricoles, surtout familiales, est menacé par l'étalement urbain dakarois. Même les *Niayes* ne sont pas épargnés par l'urbanisation. Certes le PRDA préconise « le développement de zones uniquement réservées à l'agriculture » et le PDAS souligne la nécessité de préserver les *Niayes* et zones vertes de la région dakaroise, force est de constater que dans la pratique l'étalement urbain dakarois fait fi des orientations de ces plans de même que celui du schéma d'aménagement de la Grande Côte. Ce dernier a mis l'accent sur la préservation des zones agricoles notamment les *Niayes*. L'activité agricole perd du terrain face à la périurbanisation. L'urbanisation presque entière du terroir de Kounoune en est une preuve. Le paysage maraîcher semi bocager qu'Arnaud a étudié dans le terroir de Kounoune en 1970, a cédé la place au développement résidentiel.

Il est certes difficile de faire une corrélation sur la base de statistiques fiables entre la diffusion des activités non agricoles dans ce nouveau millénaire et la réduction des superficies agricoles et par conséquent de la production. Les niveaux d'agrégations des statistiques agricoles d'une année à l'autre tantôt à l'échelle des collectivités locales tantôt départementale, voire régionale rendent presque illusoire toute tentative d'analyser sur une décennie l'évolution des superficies agricoles cultivées et de la production. Les superficies peuvent varier d'une année à l'autre indépendamment de l'urbanisation selon la variation sur les marchés dakarois des prix des différentes cultures de spéculation et en fonction du choix de l'exploitant et de la pluviométrie. L'accès à l'eau constitue à elle seule un facteur de

régression des superficies cultivées. La réduction des quotas d'eau de la SDE, dont la suppression définitive est envisagée, et les difficultés grandissantes d'accéder à ces derniers face à la demande en eau potable de plus en plus importante de la capitale et de moins en moins satisfaite, combinée à un système de tarification inadéquat, ont conduit à la disparition de nombreuses exploitations maraîchères et/ou précipité leur reconversion en lotissements à usage d'habitation. La zone de Keur Daouda Sarr-Keur Ndiaye Lô en est une illustration. Les problèmes d'eau y ont accéléré le recul des exploitations maraîchères. « Les vergers ne sont pas rentables à cause des problèmes d'eau. Il n'y a pas de permis de forage. J'ai 4 puits et je n'ai pas assez d'eau. J'ai mis le compteur. J'ai demandé un tarif maraîcher. Depuis 4 ans, je ne l'ai pas obtenu. Tout concourt à nous pousser à vendre ». C'est par ces propos qu'un membre de l'association pour la mise en valeur de la communauté rurale de Sangalkam justifie la reconversion des vergers en terrain d'habitation à Sangalkam. Ces constats mettent en lumière la faible capacité de résistance des exploitations agricoles de Sangalkam face à la périurbanisation. Il n'y a pas une réelle volonté politique de préserver l'agriculture dans le périurbain dakarois en dehors de la zone intensive. Même certains acteurs du monde de l'agriculture sont gagnés par le pessimisme face à l'étalement urbain dakarois. Les propos de Cheikh Mbacké Mboup, directeur technique de l'ANCAR (Agence Nationale de Conseil Agricole et Rural), principal intermédiaire du monde agricole auprès des autres acteurs, témoignent de cette absence de volonté politique pour préserver l'agriculture périurbaine dans la région dakaroise. D'après celui-ci, « ce qu'il s'agit de faire, c'est d'essayer de faire comprendre aux maraîchers que toutes les études démontrent que l'essentiel de la population du Sénégal va vivre sur la bande côtière que l'on appelle communément la zone des *Niayes* dans les dix à quinze prochaines années. Ce qui va se traduire par une extension progressive des zones d'habitation au détriment des zones de culture ». Pourtant, les problèmes d'inondation de plus en plus récurrents dans l'agglomération dakaroise suite à l'urbanisation des *Niayes*, notamment les cuvettes maraîchères, montrent que celle-ci est loin d'être la réponse efficace à la demande en logements des citoyens, principalement les plus défavorisés. Un facteur auquel s'ajoute l'importance socioéconomique et environnementale de cette agriculture pour les populations périurbaines et citadines. La question pertinente est désormais, en milieu périurbain, comment passer d'une conception des superficies agricole comme des réserves foncières consacrées à l'urbanisation à une nouvelle approche qui s'interroge sur leur intégration au processus de gestion de l'étalement urbain malgré la forte pression urbaine (Bourouani et al., 2007, p. 242) ? Comment faire participer les espaces agricoles à la vie socioéconomique locale des territoires périurbains face à l'étalement urbain ? Ceci consiste à s'interroger non seulement sur la fonction productive de l'espace agricole mais aussi paysagère, environnementale, sociale, c'est-à-dire sur la multifonctionnalité de l'agriculture intra et périurbaine (Ba, 2007). En effet si dans l'agglomération dakaroise « le PASDUNE (Programme d'Actions pour la Sauvegarde et le Développement Urbain des *Niayes* et Zones Vertes de Dakar) et le Programme Microjardins, réactualisent la place de l'agriculture dans le fonctionnement urbain de cette région-capitale de dimension internationale » (Idem., p. 255), force est de constater que la place de l'agriculture dans le périurbain dakarois est loin d'être acquise. La volonté exprimée dans les documents de planification spatiale tels que le PDAS, le PRDA, le PRAF, le Schéma d'Aménagement de la Grande Côte a encore du mal à être traduite dans la pratique. L'aménagement en cours de la ZAC de Kounoune qui annonce la disparition de nombreuses exploitations agricoles en est une preuve. La sauvegarde de la bande verte préconisée par les populations de Kounoune Ngalam pour préserver les exploitations agricoles, n'a pas rencontré l'adhésion des services du Ministère de l'urbanisme. Or, elle pourrait constituer un élément structurant dans le paysage urbain en émergence dans le territoire de Kounoune. En dépit de la reconnaissance en cours de la multifonctionnalité de l'agriculture intra et périurbaine dakaroise, l'hypothèse centrale de la thèse de Ba citée ci-dessus, l'aménagement du périurbain dakarois au sens d'une organisation spatiale soucieuse du respect des équilibres entre les différents usages potentiels et/ou existants et de leurs articulations en tenant compte des

ressources des territoires et des préoccupations des différents acteurs, est problématique. L'action publique centrale n'a pas tenu compte des préoccupations des populations, surtout celles pour qui l'activité agricole constitue la principale source d'insertion socioéconomique. La multiplicité de logiques d'acteurs concurrentes et non coordonnées a porté un sérieux coup à l'aménagement du périurbain dakarais, et montré les limites d'une tentative de régulation spatiale qui met plus l'accent sur les arbitrages sélectifs en termes de localisation des usages dans l'espace qu'une réelle gestion du processus de périurbanisation en articulant les logiques d'acteurs plurielles et concurrentes en action dans le périurbain. Or, ceci a une chance de se faire que dans le cadre d'un dispositif de gouvernance du périurbain dakarais. La question est maintenant celle de la régulation dans les territoires de la décentralisation de l'hétérogénéité socioéconomique et spatiale du périurbain dakarais. La non prise en compte des usages agricoles constitue un facteur de complexification de la régulation locale dans la mesure où c'est la cohésion sociale des territoires de la décentralisation qui est menacée. La régulation par les territoires de la décentralisation prend ainsi des formes de réactions, d'ajustements face à la périurbanisation. Dans un tel contexte, les instruments de régulation territorialisée sont fonction des configurations d'acteurs présentes dans le territoire, donc des rapports de force et des modalités de déploiement spatial de la périurbanisation.

B. L'action publique locale face à l'évolution socio-spatiale périurbaine : quelle(s) régulation(s) ?

La régulation locale de l'évolution socio-spatiale des territoires de la décentralisation pose aux pouvoirs publics locaux une question double. La première a trait à leur capacité de régulation de la périurbanisation, notamment la localisation des investissements non agricoles dans les territoires ? La seconde soulève la question de la prise en charge des préoccupations des différents groupes sociaux présents pour favoriser la cohésion de territoires marqués par de fortes différenciations socio-spatiales. L'action publique locale est-elle à la hauteur de ces enjeux ? Quels sont les mécanismes mis en place par les pouvoirs publics locaux pour faire face à l'évolution sans précédent de leur territoire ? Pour ce qui a trait à l'étalement urbain dakarais, les collectivités locales peuvent-elles réussir là où l'État a failli ? Non sans aucun doute puisqu'elles sont dépourvues d'une expertise technique pour entreprendre des actions de régulation spatiale de la périurbanisation. Elles sont dépassées par l'étalement urbain dakarais.

1. De faibles capacités gestionnaires à encadrer l'évolution des territoires

Les pouvoirs publics locaux disposent de faibles capacités gestionnaires pour créer des dispositifs susceptibles de leur permettre d'agir efficacement sur la périurbanisation. Les Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene sont dépassés par les nouvelles dynamiques résidentielles et le pouvoir municipal de Diamniadio est désarmé face au développement des espaces productifs formels et informels.

1.1. Diamniadio : une gestion municipale mise à mal par les spatialités économiques

Le pouvoir municipal de Diamniadio a montré ses limites dans presque tous les niveaux de la gestion du développement des activités non agricoles dans son territoire. Dans l'aménagement des espaces productifs, la collectivité locale est dédoublée par l'État. Elle n'a aucune prise sur la nature des unités à implanter encore moins sur leur localisation. L'encadrement des initiatives économiques populaires dans le centre communal est difficile à gérer. L'organisation dans le centre communal des activités économiques surtout informelles pose de sérieux problèmes de sécurité et de salubrité publique. La commune n'a pas les capacités à réguler le fonctionnement du tissu économique local du centre communal. La gestion de

l'espace public (physique) dans le centre communal pointe les carences gestionnaires du pouvoir municipal aggravées par l'absence d'une police municipale. Les observations de Guibert (2007, p. 254) sur l'appropriation de l'espace public à Thiaroye-Sur-Mer, une commune d'arrondissement de la ville de Pikine, valent pour Diamniadio centre communal : « tout interstice est approprié pour l'exercice d'une foule d'activités, au détriment parfois des règles les plus élémentaires de sécurité et rendant difficile l'établissement de la frontière public-privé ». Guibert situe la difficulté à réguler l'appropriation des espaces publics dans la complexité des référentiels – public, communautaire et populaire – qui s'entrechoquent pour produire quelque chose d'hybride. Pourtant dans le centre communal de Diamniadio, le référentiel communautaire est moins prégnant. C'est surtout le référentiel populaire qui pose problème. Il a pris le dessus sur celui public. Certes le maire reconnaît que « les gens n'ont que ça pour vivre. Nous fermons un peu les yeux ». Cependant, le pouvoir public local est incapable d'aménager un espace public urbain ne serait-ce qu'avec un seuil minimum d'infrastructures.

En effet, si le référentiel populaire s'accommode d'une telle situation socioéconomique lorsqu'il s'agit d'entreprendre des activités économiques, ça l'est moins quand il s'agit de choisir l'ancrage résidentiel. L'inexistence d'infrastructures collectives susceptibles de favoriser l'épanouissement de la population locale réduit l'attractivité résidentielle de Diamniadio surtout auprès des entrepreneurs de l'économie populaire les plus solvables. Diamniadio souffre des faibles réalisations immobilières de la plupart de ses entrepreneurs économiques qui préfèrent transférer leur surplus vers d'autres localités que d'y investir. La plupart d'entre eux, surtout les plus solvables, n'envisagent même pas un projet résidentiel dans le centre communal. Certains préfèrent le réaliser à Sebikhotane au détriment de Diamniadio à cause des problèmes socioéconomiques du centre communal et de l'image qui lui est associée, l'insécurité et la débauche.

De plus, même si l'aménagement des espaces résidentiels a marqué un coup d'arrêt depuis l'annonce du projet étatique, se développe progressivement un quartier d'habitat précaire dans le centre communal de Diamniadio. Un habitat précaire où dominent les baraques et les cases en pailles prennent place à la périphérie de Diamniadio Sud. Son développement est encouragé par le délégué de quartier, un fervent mouride, dans l'emprise réservée à l'autoroute Dakar-Thiès par le PUD de 2000. L'occupation provisoire de cet espace est tacitement tolérée par la municipalité. Ce délégué de quartier explique son choix d'installer des ménages dans cette enclave résidentielle spontanée dénommée Touba Darou Salam, par le fait que « la plupart était des locataires à Diamniadio. Darou Salam est habité par des familles en difficulté. Elles avaient du mal à faire face à la location. J'ai discuté avec le sous-préfet, le PCR de Yenn, Amath Diagne Seck, et la gendarmerie. Ils étaient ni pour ni contre. La zone ne faisait pas partie du lotissement de Diamniadio mais des réserves des emprises routières. J'ai commencé par prêter 53 terrains à des résidents de Diamniadio « *niou jaxlé*²³⁵ ». Ils sont venus travailler à Diamniadio. La plupart sont des « *Doxadem* », des migrants. Nous avons recensé 600 terrains prêtés à des ménages. La condition du prêt consiste à céder le terrain une fois que la collectivité locale en a besoin, d'y réaliser que des baraques, pas de droit d'y construire²³⁶ ». Cependant certains commencent à y réaliser des constructions d'une à deux pièces. Le développement de l'habitat précaire a souvent procédé ainsi dans l'agglomération dakaroise. Parmi les occupants de cet habitat précaire figure en bonne place les entrepreneurs surtout artisans de Diamniadio. Ils vivent dans des conditions précaires sans eau et ni d'électricité. Cette situation n'a pas interpellé l'équipe municipale précédente. Le nouveau maire projette de régulariser le quartier Touba Darou Salam. La commune a déjà du mal à prendre en charge la gestion de la collectivité locale dans son ensemble. Quoiqu'au stade

²³⁵ C'est-à-dire des gens accablés par les difficultés de la vie quotidienne sur le plan socioéconomique.

²³⁶ Propos du délégué de quartier de Diamniadio Sud, Cheikh Niang, recueilli le 20-08-2009

embryonnaire, ce processus de polarisation économique à Diamniadio, a déjà montré les limites de l'encadrement municipal dans ses capacités à favoriser l'émergence d'un environnement socioéconomique plus favorable tant par une meilleure organisation des activités économiques dans le centre communal que dans l'aménagement d'infrastructures d'accompagnement. Les communautés rurales de Sangalkam et de Yene ont également montré leurs limites face au développement résidentiel.

1.2. Sangalkam et Yene : des pouvoirs publics locaux dépassés par les dynamiques spatiales résidentielles émergentes

Les pouvoirs publics locaux de Sangalkam et de Yene sont dépassés par les dynamiques résidentielles dans leur collectivité locale. Non seulement ils sont incapables d'encadrer le déploiement dans l'espace de la production foncière et immobilière privée, mais également ils ont du mal à intégrer ces nouvelles localités émergentes dans la gestion quotidienne des collectivités locales.

La production foncière et immobilière privée telle qu'elle se développe surtout à Sangalkam soulève la question des relations entre promoteurs privés et territoire. En effet, le partenariat entre le pouvoir public local et les promoteurs privés est purement administratif. La collectivité locale n'est sollicitée que dans la délibération des actes administratifs, les autorisations de lotir et de construire. Pour ce qui est des suites à donner à ces requêtes, le Conseil rural s'en tient à l'avis des services déconcentrés de l'État en l'absence d'une ingénierie technique susceptible d'étudier ces questions. Les collectivités locales de Sangalkam et de Yene n'ont pas les compétences requises pour penser le développement spatial de leur territoire et mesurer l'impact à moyen et long terme des projets résidentiels sur les territoires au point d'y influencer dans le sens souhaité. La localisation des projets résidentiels privés de manière éclatée sur l'axe de Sangalkam met en cause toute logique d'aménagement basée sur un souci gestionnaire axé sur la cohérence et l'intégration des différentes activités un sein d'un territoire dans la mesure où cette dispersion n'est pas guidée par une volonté de protéger les espaces agricoles. De plus, le retard accusé par les services de l'urbanisme en matière de planification du développement spatial de cette partie du périurbain dakarois, va dans le sens des intérêts des promoteurs privés dont la tâche est souvent facilitée par ces services centraux et déconcentrés.

Lorsque le PCR de Sangalkam, Oumar Guèye, avance que « dans notre communauté rurale, nous avons déjà pris les devants en faisant une urbanisation à l'européenne. Il y a des villes dans la campagne, mais également dans les zones urbaines. Ces villes respectent l'environnement selon la localité. Il y a des forêts, des bois, de l'eau et de la verdure. Le projet d'urbanisation qui se fait aussi bien avec l'État qu'avec les privés dans la communauté rurale doit tenir compte de cet aspect rural. Autrement dit faire une urbanisation rurale. C'est-à-dire réserver des espaces pour la forêt, faire des habitations assez agréables pour faire en sorte que l'on garde ce caractère assez rural tout en urbanisant ²³⁷ ». Il s'agit plutôt d'une déclaration de presse qu'une réalité effective sous tendue par une politique et des actions concrètes allant dans ce sens. La commission domaniale du Conseil rural précédent est fictive parce qu'administrée par une seule personne ne sachant ni lire et écrire. L' élu local qui préside la commission domaniale du Conseil rural élu en mars 2009 n'a pas non plus aucun diplôme même le certificat. Comment dans ce cas maîtriser les rouages d'un système de gestion foncière complexe ? La commission de l'urbanisme de l'ex Conseil rural dirigée par un élu peu instruit, niveau primaire, son rôle se limite à l'information de la population sur les démarches à entreprendre dans la demande d'autorisation de construire. Il est plus question d'une logique de sensibilisation dans l'optique de régularisation et de ce fait d'accroissement

²³⁷ Le quotidien « Wal Fadjri » du 12 novembre 2007

des recettes de la collectivité locale que de planification. Cette commission n'en a pas les compétences. Par contre le nouveau président de la commission d'urbanisme a fait des études supérieures, niveau licence.

Les promoteurs privés s'inscrivent dans une logique de site non articulée à celle des territoires. Or, c'est à la communauté rurale de Sangalkam en tant que structure décentralisée qu'incombe la gestion de ces nouveaux espaces résidentiels une fois le temps de la production foncière et immobilière terminée. La prédominance de la logique de site chez les promoteurs privés au détriment de celle du territoire complexifie la gestion de la collectivité locale de Sangalkam. Celle-ci est mise à mal par l'émergence de ces nouvelles dynamiques résidentielles.

À Yene c'est d'autant plus difficile à encadrer que la production foncière de résidences touristiques et de loisirs est dominée par des particuliers. Ce qui complexifie les possibilités d'un partenariat pour un meilleur encadrement de son développement. Le fait que l'attribution du domaine maritime passe des mains du chef du village au Conseil régional n'y change pas grand-chose. Sauf que le Conseil rural de Yene peut se décharger un peu sur la région. L'occupation du domaine national à des fins de résidences touristiques leur échappe aussi. Les autorités de Yene sont désarmées face à cet échelonnement linéaire des résidences secondaires qu'elles ont du mal à encadrer.

L'intégration de ces nouveaux espaces résidentiels dans l'espace métropolitain dakarois par l'aménagement d'infrastructures et de services collectifs constitue un sérieux problème de gestion territoriale auquel les pouvoirs publics locaux ne pourront répondre seuls. Les collectivités locales de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene sont loin d'être en mesure d'encadrer de manière efficace le déploiement dans les territoires de la périurbanisation. Elles n'ont ni les ressources humaines encore moins les moyens techniques et financiers pour encadrer ce processus. « L'évaluation de la décentralisation dans le domaine de la gestion des compétences transférées montre que les collectivités locales ont des limites certaines pour assurer de manière satisfaisante leur rôles » (Diop, 2008, p. 215). En s'appuyant sur une étude réalisée auprès des collectivités locales, ce géographe avance que l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la planification sont les domaines qui sont le moins à la portée des pouvoirs publics locaux parce qu'ils requièrent « généralement une certaine ingénierie technique et juridique dans leur conception, leur élaboration et leur exécution » (p.213) que les collectivités locales surtout les communautés rurales, n'ont pas. La proportion des conseillers ruraux qui se sont exprimés sur leur capacité à exécuter les compétences telles que l'aménagement du territoire, l'urbanisme et la planification est respectivement de 1.73 %, de 2.69 % et de 2.63 % alors qu'ils sont 28.55 % pour la santé, 27.89 % pour l'éducation et 17.61 % pour la jeunesse. Or, en milieu périurbain, les compétences en aménagement du territoire, en urbanisme et en planification spatiale sont déterminantes compte tenu de la dynamique d'expansion spatiale des activités non agricoles. Certes le profil professionnel des élus locaux des Conseils ruraux de Sangalkam et de Yene se relève de manière progressive. Cependant, il reste encore du chemin à parcourir.

La question de la place de l'agriculture dans les collectivités locales reste entière ? La cohabitation entre les activités non agricoles et celles agricoles est loin d'être régulée. Les pouvoirs publics locaux n'ont dans ce sens fait preuve d'aucune volonté politique pour gérer cette cohabitation ne serait-ce qu'en exhortant davantage l'État déconcentré à veiller au respect de ces équilibres au profit des populations locales. Ainsi se pose la question de la cohésion sociale des collectivités locales, surtout à Sangalkam, avec d'un côté des groupes sociaux pour qui l'agriculture est leur principal moyen d'insertion économique et de l'autre des groupes sociaux qui investissent l'espace dans une dynamique d'insertion résidentielle dans la métropole dakaroise. Comment concilier les stratégies d'insertion socioéconomiques

par l'agriculture principalement des villageois et celles résidentielles des citoyens ? La relation entre production foncière et immobilière privée et son territoire d'accueil périurbain est problématique à Sangalkam et doit s'inscrire dans une perspective partenariale qui devrait dépasser le stade des retombées financières immédiates de l'opération tant pour le promoteur que la collectivité locale pour une meilleure prise en compte de la gestion territoriale et des dimensions gestionnaires, économiques, sociales et environnementales du territoire. Cette incapacité à encadrer le déploiement dans l'espace de la périurbanisation complexifie la gestion territoriale. Quels sont les compromis gestionnaires adoptés par les pouvoirs publics locaux dans leur stratégie de régulation locale des mutations induites par la périurbanisation ? Ils développent des actions qui apparaissent comme des compromis gestionnaires en vue d'instaurer une régulation locale.

2. La régulation locale par des arrangements politiques

Par des compromis gestionnaires, les pouvoirs publics locaux s'efforcent de déployer des actions qui vont dans le sens d'une régulation localisée des transformations induites par la périurbanisation dans les territoires. Ces compromis gestionnaires portent, d'une part, sur l'accès aux ressources foncières de la collectivité locale et sur l'orientation des investissements publics locaux et, d'autre part, sur la renégociation des rapports de pouvoir politique entre les différents groupes sociaux présents dans le territoire. Ces arrangements gestionnaires visent aussi à conforter l'ancrage politique des élus locaux. Selon les contextes territoriaux périurbains, les arrangements peuvent prendre des tournures plus ou moins spécifiques. L'accès aux ressources foncières et l'orientation des investissements publics locaux se font surtout au profit des groupes sociaux autochtones. Il s'agit plutôt d'arrangements locaux qui s'inscrivent dans une logique à la fois réparatrice et clientéliste. La recomposition du pouvoir politique se fait souvent au profit des groupes sociaux allochtones dans une logique d'intégration territoriale.

2.1. Une action publique locale entre pratiques réparatrices et clientélistes

Face aux difficultés à encadrer la dynamique spatiale de la périurbanisation, les pouvoirs publics locaux ont développé des actions de régulation territorialisée qui mêlent des stratégies de contrôle politique et d'arrangements locaux négociés de manière formelle et/ou informelle avec les populations. La production foncière et/ou l'offre d'équipements collectifs et de services est l'instrument de cette entreprise de régulation locale. Dans la commune de Diamniadio, la logique réparatrice et clientéliste prend tantôt l'aspect d'un renoncement du pouvoir public local face aux enjeux gestionnaires du centre communal confisqué par le pouvoir central tantôt la forme d'une délocalisation de l'action publique locale à la périphérie du territoire de projet étatique. Á Sangalkam, elle repose sur une production foncière et la réalisation d'équipements au profit des villages autochtones. Enfin, dans la communauté rurale de Yene, la régulation locale oscille entre une action publique locale foncière réparatrice et une participation citoyenne dans l'orientation d'un investissement public local très faible.

Diamniadio : le contrôle politique de l'économie informelle et l'action foncière à la périphérie du territoire de projet étatique

Plus que la rationalisation de l'occupation de l'espace public, le pouvoir municipal de Diamniadio a privilégié le contrôle politique de l'économie informelle via les réseaux associatifs d'entrepreneurs plutôt qu'une gestion rigoureuse de l'organisation du tissu économique local. Il s'agit d'un compromis implicite qui repose sur le renoncement aux initiatives qui visent à organiser les activités économiques dans le centre communal, surtout le

long des axes routiers majeurs, moyennant le contrôle politique des structures d'associations formelles et/ou informelles. Cette stratégie procède par la structuration des réseaux associatifs du « dedans » et la centralisation de leurs revendications et de leurs préoccupations par le pouvoir municipal qui se positionne ainsi comme le principal intermédiaire avec les acteurs extérieurs. Cette position permet aussi au pouvoir municipal de taxer sans trop de difficultés toutes les activités économiques locales quel que soit leur ancrage spatial compte tenu de son laisser-faire dans la localisation et la pratique des activités informelles.

Compte tenu des contraintes qui pèsent sur la gestion du territoire communal, le pouvoir public local est plus préoccupé par la consolidation de sa position politique qu'à promouvoir une gestion efficace et rigoureuse de l'occupation de l'espace public du centre communal. Cette contrainte est d'autant plus forte que le compromis le plus viable à établir avec l'action publique centrale consiste à une délocalisation de la production foncière municipale à la périphérie du territoire productif étatique. C'est une stratégie de survie politique des élus locaux, mais également une action de régulation locale face à la forte demande de parcelles résidentielles. Cette action foncière à la périphérie permet non seulement au pouvoir municipal de disposer de ressources pour entretenir la clientèle locale et d'asseoir son contrôle politique sur les réseaux associatifs qu'il faut également soutenir, mais aussi de favoriser une action réparatrice au profit de la population locale face à la forte pression foncière orchestrée par les acteurs du « dehors » sur le centre communal et à un passif de 4907 parcelles à pourvoir à des ayants droits principalement non résidents.

La délocalisation de l'action foncière publique municipale sous la contrainte participe indirectement à la reconfiguration de la dynamique de peuplement de l'espace communal jusqu'alors centrée sur Diamniadio centre. Désormais les quartiers satellites autochtones de la périphérie, ouverte aux sollicitations foncières du pouvoir municipal, vont à moyen et long terme s'inscrire dans une dynamique de recomposition sociodémographique comparable à celle du centre communal. Le processus est enclenché. C'est ce qui s'annonce au Nord de la commune. Cette délocalisation de l'action foncière municipale participe de ce fait à une action de régulation localisée de la périurbanisation entre le centre communal et les quartiers périphériques. Un processus de rattrapage que l'on doit en partie à un projet étatique ; l'Université du Futur Africain. C'est ce projet et le gel juridique du foncier dans le centre communal par l'État qui ont favorisé ce processus. Toutefois, ce processus de redéploiement dans l'espace de la production foncière publique locale, ne résout pas le problème de l'intégration des quartiers périphériques dans la dynamique de Diamniadio centre compte tenu des problèmes de liaisons de ces derniers et d'équipements du territoire communal. Les autorités municipales favorisent une dynamique d'extension des quartiers périphériques dont la prise en charge en matière de gestion urbaine est plus qu'incertaine. Ce qui s'apparente à une gestion irresponsable de l'espace communal où les enjeux politiques l'emportent sur toute autre considération liée à un souci d'efficacité gestionnaire, d'équipements du territoire municipal pour une meilleure intégration des différents quartiers spatialement éclatés. Le fait que l'équipement du territoire communal ne figure pas parmi l'action régulatrice du pouvoir municipal est révélateur des limites de ces arrangements locaux. L'équipement constitue à la fois un vecteur d'identification, d'appropriation et de cohésion territoriales. Le pouvoir public local de Sangalkam l'a bien compris au point d'en faire avec le foncier, des outils de régulation locale.

Sangalkam : le foncier résidentiel et l'équipement, des outils de régulation locale

La production foncière résidentielle publique et l'équipement des villages constituent les deux principaux outils de la régulation locale à Sangalkam. La production foncière résidentielle du Conseil rural par l'extension des villages existants s'inscrit dans une logique à la fois réparatrice face à l'appropriation foncière résidentielle du territoire communautaire par les

citadins via les canaux étatiques et des privés et de contrôle politique des localités en question. C'est autour d'un compromis sur le partage de cette production foncière entre le Conseil rural et les populations concernées que repose cette action réparatrice. Celle-ci s'inscrit dans une course poursuite à la transformation de l'espace entre le Conseil rural et le pouvoir central et avec les acteurs des lotissements irréguliers du domaine national. Les commissions villageoises sont les dispositifs d'intermédiation entre le pouvoir public local et les groupes sociaux. Ces intermédiaires sont des espaces de négociation politique compte tenu de leur composition et du rôle qu'ils jouent à l'échelle villageoise.

L'équipement des villages existants, grâce aux ressources fiscales générées par la production foncière et immobilière résidentielle, est une composante de cette entreprise de régulation locale par une dynamique de rattrapage de ces derniers par rapport aux nouvelles spatialités résidentielles. Le Conseil rural s'est jusqu'ici contenté d'équiper ses anciens villages. L'investissement public local a contribué à une plus forte appropriation de cette collectivité locale par la population. Elle suscite maintenant plus d'intérêt pour cette dernière parce que ces équipements constituent des facteurs d'identification locale et de cohésion territoriale. Ceci a permis à l'édile locale de se faire réélire sans trop de difficultés en mars 2009 malgré la dissolution du Conseil rural précédent et l'installation d'un nouveau sous-préfet qui représente autant le pouvoir central que le parti du Président de la république. C'est surtout l'action publique locale par l'équipement, des résultats concrets, qui a incité la population locale surtout la jeunesse, à réélire l' élu déchu par le pouvoir central.

Ces actions de régulation par le foncier et l'équipement ont certes contribué à la consolidation de l'ancrage politique du pouvoir en place au niveau local. Cependant, elles ne vont pas dans le sens de l'intégration des cités-villages émergentes dans la communauté rurale de Sangalkam. Certaines parmi celles-ci sont également confrontées à des problèmes d'équipements pour permettre à leurs occupants de s'y épanouir. Les modalités de leur déploiement dans la collectivité locale constituent une sérieuse entrave à la gestion de ce territoire. La question de l'intégration de ces nouvelles localités résidentielles dans la gestion de la communauté rurale pose problème. La collectivité locale a déjà du mal et aura encore plus de difficultés dans l'avenir à être présente en tant que gestionnaire dans ces nouveaux espaces résidentiels périurbains. Dans ses pratiques gestionnaires surtout en termes d'équipements, le pouvoir public local a arbitré en faveur des anciens villages déjà dépourvus dans ce domaine. Ce n'est que dans le domaine de l'éducation, qu'il a fait preuve d'ouverture en rendant, par exemple, éligibles à ses bourses scolaires les étudiants de ces nouvelles cités résidentielles. Ces dernières apparaissent soit comme des lieux potentiels de relégation sociale, soit d'une mise à l'écart voulue pour ce qui concerne les groupes sociaux aisés et capables de prendre en charge leur lieu résidentiel, avec le risque d'un éclatement territorial où chaque groupe social cherche à construire son propre territoire. Cette défaillance de la gestion publique locale dans certaines cités résidentielles a conduit certains groupes sociaux à s'organiser pour développer des pratiques gestionnaires palliatives, une forme de régulation à cette échelle.

La logique de site des promoteurs privés responsables de l'éclatement spatial des cités résidentielles soulève la question de l'intégration à moyen et long terme de ces nouvelles localités dans le territoire de Sangalkam, voire dans la métropole dakaroise. Sur le plan de la gestion territoriale, l'attitude du Conseil rural de Sangalkam est ambiguë face à ces nouvelles localités résidentielles. Les arrangements locaux par le foncier et l'équipement du pouvoir public local n'ont pas encore résolu la question de la cohésion territoriale de la collectivité locale de Sangalkam marquée par de fortes différenciations socio-spatiales. Pris au dépourvu par le développement des résidences touristiques des acteurs du « dehors », le Conseil rural de Yene a mobilisé le foncier dans ses pratiques de régulation territoriale.

Yene : le foncier comme outil de régulation locale

Face aux problèmes d'encadrement de la dynamique d'appropriation foncière privée, une action publique réparatrice apparaît comme étant l'alternative la plus viable à Yene. Celle-ci repose sur des arrangements avec la population locale pour faire face à l'accaparement du foncier par les allochtones. Ils reposent sur la réalisation de lotissements d'extension des villages pour permettre à ses habitants, surtout les résidents autochtones, d'avoir accès au foncier. Le pouvoir public local en profite pour consolider son contrôle politique sur les localités acquises à sa cause et/ou se repositionner dans les villages qui ne le sont pas. La participation citoyenne par la mobilisation des réseaux du « dehors » en vue d'orienter l'investissement public local est un outil de régulation locale pour un Conseil rural disposant de faibles ressources financières. Toutefois, il s'agit d'une participation limitée puisqu'elle ne porte que sur l'orientation des ressources financières publiques consacrées à l'investissement. Cet investissement est faible pour permettre au Conseil rural de s'en servir comme instrument de régulation locale par la réalisation d'équipements susceptibles de répondre aux attentes et aux aspirations des différents groupes sociaux présents. Le Conseil rural compte tenu de ses faibles capacités gestionnaires a pour le moment du mal à corriger ces déséquilibres sociospatiaux. Toutefois, le fait que les résidences touristiques soient le fait de catégories sociales plus solvables pose moins de problèmes pour leur équipement par la collectivité locale. Ces dernières s'en chargent souvent surtout pour ce qui concerne la desserte en eau et en électricité de même que les voies d'accès dans certains secteurs notamment les escarpements qui abritent des résidences secondaires. Le problème est plutôt celui de leur intégration dans le fonctionnement des localités si tant est qu'ils le manifestent comme c'est le cas à Toubab Dialaw, et de la cohésion territoriale compte tenu des différences de capacités de mise en valeur de l'espace entre les autochtones et ces groupes sociaux aisés, et de prise en charge des besoins exprimés localement. Les différences de capacités d'organisation sont manifestes à Toubab Dialaw entre les autochtones et les allochtones du quartier résidentiel touristique de Ndongop.

Face à la défaillance gestionnaire du pouvoir public local et au développement de pratiques gestionnaires palliatives des résidents des nouveaux espaces résidentiels, la recomposition du pouvoir politique local apparaît de *facto* comme le compromis instauré implicitement en faveur de ces derniers, la contrepartie de l'auto prise en charge, de l'effort d'intégration territoriale. Cette régulation locale par la recomposition du pouvoir politique est à la fois l'expression de l'incapacité des pouvoirs publics locaux à répondre aux enjeux gestionnaires de la périurbanisation et l'intégration des changements sociospatiaux à l'œuvre dans les territoires.

2.2. La recomposition du pouvoir politique : un arrangement en faveur de la cohésion territoriale ?

La recomposition du pouvoir politique local est en marche dans le périurbain dakarais. Elle se manifeste différemment selon la collectivité locale considérée. Dans la commune de Diamniadio, elle apparaît sous la forme d'une contestation du pouvoir public local pour une meilleure intégration dans la vie politique municipale. Dans la communauté rurale de Sangalkam, elle se traduit à la fois par des pratiques d'ouverture politique et de rejet des localités résidentielles émergentes dans la représentation au sein du Conseil rural. Enfin à Yene, elle repose sur l'affirmation politique d'une nouvelle identité territoriale par un groupe social autochtone sous la forme d'une compétition politique via les structures associatives intermédiaires pour sortir de la dichotomie autochtone/allochtone au profit d'une nouvelle dynamique politique en accord avec l'évolution sociospatiale du territoire.

Diamniadio : contester le pouvoir municipal pour mieux s'y repositionner

Le territoire de projet étatique a non seulement fragilisé le pouvoir municipal à Diamniadio, mais produit indirectement un mouvement de contestation de l'autorité publique locale. La force du pouvoir public local a de *facto* un fort lien avec le foncier. Toutefois, à Diamniadio ce n'est pas ce pouvoir en tant que tel qui est contesté, mais la légitimité des acteurs qui l'incarne. Ce pouvoir est, à Dougar, assimilé au centre communal, à la domination politique de Diamniadio centre sur l'espace communal. C'est cette légitimité politique de Diamniadio centre à incarner ce pouvoir politique qui est remise en question compte tenu de sa trajectoire socioéconomique et démographique. Le processus de territorialisation de Dougar s'inscrit de ce fait dans une dynamique de recomposition du pouvoir politique local. Cette opposition au pouvoir étatique a montré le pouvoir de Dougar sur le foncier à Diamniadio. Un pouvoir que les dougarois veulent transposer sur la scène politique locale. Le pouvoir municipal à Diamniadio est entre les mains des lébou des quartiers situés au Nord de la RN1. La question est celle du partage du pouvoir local entre le centre communal et les quartiers-terroirs périphériques situés au Sud et au Sud-est de la Rn1. La cohésion sociale de cette jeune collectivité locale en dépend pour une large part. Même si le nouveau maire n'est pas un lébou, mais un Wolof non originaire de la commune, il réside cependant à Sebi Ponty. Va-t-on vers une reconfiguration du pouvoir politique local ? Ce nouveau maire, un enseignant allochtone originaire de Touba, symbolise la réalité sociodémographique de cette commune carrefour dont Diamniadio centre communal et Sebi Ponty sont les archétypes.

Ce problème de partage du pouvoir politique local entre les lébou ou wolof en général et les sérère est récurrent dans l'ex-Grand Sebikhotane. La communauté rurale de Sebikhotane durant toute la durée de son existence – 1984 à 1996 – était entre les mains des lébou de Yene. Il y a eu un problème de gouvernance à la tête de cette collectivité locale. La présence d'un ministre originaire de Yene, dont la base politique était l'actuel périurbain dakarais, arbitrait toujours en faveur de Yene pour la présidence de ce Conseil rural. Ces frustrations politiques sont à l'origine de l'éclatement territorial du Grand Sebikhotane. Les habitants de Sebikhotane ont demandé l'érection de leur village en une commune en 1996 pour en partie se soustraire de la domination politique de Yene. « Il faut l'avouer, c'est surtout des motivations politiques qui nous ont poussés à nous séparer de Yène. Il y avait un problème de leadership, une guerre de courants, de tendances au sein de notre parti qui frustrait beaucoup les gens de Sebikotane. Á Sébikotane, nous n'avions pas le même candidat que le ministre, responsable politique qui habitait Yène. Nous avons alors pensé créer une entité distincte sur laquelle le ministre, responsable politique n'aurait aucun pouvoir, aucune influence. Et la seule voie était de profiter de la réforme de décentralisation pour devenir commune²³⁸ ». Le revers de la médaille c'est que Sebikhotane est doté d'un petit territoire institutionnel qui a laissé de côté Dougar, un terroir de parenté linguistique à Sebikhotane, de même que Diamniadio. Cette séparation politique est mal vécue des deux côtés. Yene continue à exercer sa domination politique sur la nouvelle communauté rurale de Yenn de 1996 à 2002. C'est pour sortir de la tutelle de Yene dont ils se sentent éloignés que les populations de Diamniadio, de Dougar et des quartiers de Dene ont à leur tour sollicité la communalisation de Diamniadio. Le délégué de quartier de Deny Malick Guèye justifie la formulation de leur demande d'ériger Diamniadio en une commune par le fait que « les yenois peuvent, dans la gestion foncière, faire ce qu'ils veulent dans nos terroirs et repartir chez eux sans problèmes ». Le legs de l'ex-Conseil rural de Yenn en témoigne, d'où cette volonté politique de créer la commune de Diamniadio. Le problème pour Dougar réside dans le fait que la nouvelle commune est toujours entre les mains des lébou de Diamniadio et des quartiers Nord de Dene.

²³⁸ Falilou Mbacké Cissé, « Quand la commune de Sébikhotane naquit d'un croisement entre un enjeu politique local et des complicités à la tête de l'État », in <http://www.afrique-gouvernance.net/>

Donc Dougar n'a pas échappé à cette domination politique lébou. La contestation s'inscrit de ce fait dans une dynamique de recomposition du pouvoir politique local dans la mesure où elle vise à instaurer de nouveaux déséquilibres dans ces rapports de pouvoirs. Ce n'est pas pour rien que le véritable adversaire politique du maire de Diamniadio soit originaire des quartiers périphériques du Sud, à Ndoukhoura Peulh. C'est le partage du pouvoir politique entre ces trois groupes ethniques dominants ; lébou, sérère et peulh, qui pose problème à Diamniadio d'autant plus que les lébou, voire les wolof ne sont pas majoritaires dans cette commune. Á Sangalkam, la recomposition du pouvoir politique local laisse apparaître un malaise, une attitude ambiguë vis-à-vis des localités résidentielles émergentes qui se traduit tantôt par l'ouverture tantôt par le rejet implicite.

Sangalkam : un pouvoir politique local entre l'ouverture et le rejet face aux cités résidentielles émergentes

Á défaut de pouvoir les intégrer par l'équipement, l'intégration politique symbolique apparaît jusqu'ici comme l'alternative à l'éclatement de la collectivité locale. Il s'agit par contre d'une intégration politique sélective, donc d'une régulation locale limitée. L'attitude des pouvoirs publics locaux, voire de la population autochtone, vis-à-vis des nouvelles cités résidentielles, est révélatrice d'une recomposition du pouvoir politique à Sangalkam bon gré mal gré. La stratégie d'ouverture timide par l'intégration et l'instrumentalisation politique de certaines nouvelles localités s'accompagne d'un rejet implicite de la plupart d'entre elles. En effet, la présence de la cité-village Mbaba Guissé est bien perçue au point de lui accorder deux représentants dans le Conseil rural de mars 2009. Tel n'est pas le cas pour les autres cités résidentielles. Les enseignants étant non seulement perçus comme des vecteurs d'intégration sociale, mais aussi des acteurs faciles à intégrer compte tenu de leur fonction dans la société, le Conseil rural a besoin d'eux dans la gestion territoriale. L'un de leur représentant au Conseil rural de Sangalkam arbore la casquette de conseiller en communication de l'édile locale, de responsable du service administratif et de président de la commission de la coopération internationale. Grâce à ce conseiller en communication, le Conseil rural de Sangalkam a essayé d'innover en se dotant d'une armoirie en 2006. Le Conseil rural de Sangalkam est ainsi la première communauté rurale à se doter d'une armoirie au Sénégal. Le caractère rural, voire agricole de la collectivité locale y est bien représenté à travers des symboles qui renvoient à l'habitat, à l'élevage et au maraîchage et la couleur rose, au joyeux touristique de la collectivité locale, le lac Retba. Cette armoirie bien qu'il s'agisse d'une initiative innovante est loin d'être en phase avec l'évolution actuelle périurbaine de la collectivité locale de Sangalkam. Il s'agit plutôt d'une initiative alléchante réalisée sans commande et à laquelle le PCR a adhéré en le faisant ensuite approuver par le Conseil rural. Il n'y a pas eu un travail de réflexion collective, une démarche citoyenne autour de cette armoirie réalisée, proposée et approuvée sans le consentement de la population.

Cette ouverture politique vers Mbaba Guissé n'a d'égal que la répulsion que le Conseil rural manifeste vis-à-vis d'autres cités résidentielles. Les habitants du plan « *Jaxaay* » et des cités Dar Es Salam, Gendarmerie, Safco, etc., n'ont pas eu ce privilège. Pour la cité gendarmerie par exemple, la méfiance est de mise. La population et les autorités locales de Sangalkam ne veulent pas les impliquer dans les activités de la collectivité locale parce que ses résidents suscitent la crainte, la méfiance. Ces gendarmes sont perçus comme des agents secrets potentiels. Leur accueil et leur intégration dans les activités de la collectivité locale présente le risque d'une infiltration de toutes les structures locales d'où cette forte méfiance. Ce regroupement socioprofessionnel dans l'espace constitue sur ce plan une contrainte à la cohésion territoriale, un handicap pour ce groupe social²³⁹. Les autorités locales de Sangalkam

²³⁹ Les habitants de cette cité gendarmerie ont enclenché un processus de changement d'appellation de leur localité. Est-ce une prise de conscience de cette image de gendarme à laquelle on veut leur associer en ne

sont plutôt réservées par rapport à cette cité. Même dans les mouvements de « *navetanes* », les jeunes de Sangalkam ne leur font pas de cadeaux, d'où leur rattachement sur ce plan au niveau de Rufisque en 2008. Pour cette localité, le Conseil rural de même que les populations ne sont pas pressés pour les intégrer, les accueillir à bras ouverts dans la gestion des affaires locales.

D'ailleurs certaines cités comme Dar Es Salam, Safco et plan Jaxaay, plus tournées vers Keur Massar dans leur fonctionnement quotidien, ne s'inscrivent que timidement dans une démarche d'intégration dans la collectivité locale de Sangalkam qui se limite pour le moment à la participation aux événements sportifs de l'hivernage²⁴⁰. La plupart des habitants de ces cités ont des pratiques résidentielles qui visent à gommer les territoires institutionnels, à les bousculer, à remettre en question leur pertinence pour s'inscrire dans les territoires fonctionnels métropolitains. Le statut rural de la collectivité locale de Sangalkam ne leur convient pas. Ils ne se retrouvent pas dans le statut villageois, rural dans lequel on veut les enformer sur le plan administratif. Cette posture facilite la tâche aux autorités locales qui ne les revendiquent que pour marquer les limites de leur territoire avec la commune de Keur Massar. Tout ceci révèle les enjeux territoriaux et les problèmes gestionnaires et de statut territorial que posent ces nouvelles cités résidentielles dans un environnement périurbain, lequel n'est rural que sur le plan administratif.

La recomposition du pouvoir local est en route à Sangalkam même si au niveau de la représentation politique, la composition du Conseil rural est toujours dominée par les représentants des villages anciens. À Yene, cette recomposition du pouvoir local se situe pour le moment à l'échelle villageoise.

Yene : vers une affirmation politique d'une nouvelle identité territoriale à forte dose d'allochtone

L'affirmation politique d'une nouvelle identité territoriale à forte dose d'allochtone dans le village de Toubab Dialaw apparaît comme le signe d'une recomposition du pouvoir politique local. Le pouvoir coutumier incarné par le chef du village et les notables n'est pas pour le moment ébranlé. C'est celui politique moderne qui est à l'épreuve dans ce village à travers l'affirmation de Ndiongop comme dépositaire d'une identité spatiale propre aux occupants de ce quartier touristique. Ce groupe social allochtone à Toubab Dialaw a montré ses capacités d'organisation qui sont de loin supérieures à celles des autochtones. Leur dynamisme associatif autour de la gestion des problèmes d'insalubrité de leur quartier et de l'aménagement du lac de Toubab Dialaw, un ancien bras de mer, en est une illustration. Ceci a comme effet la disqualification des autochtones dans leur capacité à répondre aux enjeux gestionnaires du village. Ce discrédit gestionnaire va se traduire par une recomposition du pouvoir politique local moderne où l'autochtonie perd de plus en plus de sa consistance dans la légitimation du processus d'accès au pouvoir gestionnaire. Ce sont les capacités d'organisation et de prise en charge efficace des problèmes gestionnaires qui comptent désormais le plus. Ce n'est que le début d'un positionnement politique dans le village qui va certainement se prolonger vers le Conseil rural de Yene d'autant plus que ces résidences touristiques sont appelées à devenir des résidences principales avec cette métropolisation dakaroise.

voulant pas l'afficher dans leur espace d'ancrage résidentiel ?

²⁴⁰ En effet, les ASC des cités Gendarmeries et Jaxaay ont eu du mal à rivaliser avec les équipes des HLM de Rufisque lors des navetanes. Avec des scores de 3 à 4 buts d'écart, ils ont décidé de quitter Rufisque pour venir se mesurer avec les ASC des villages de Sangalkam. Il s'agit donc par le sport de mieux assumer leur appartenance à la collectivité locale de Sangalkam, le statut rural de leur ancrage résidentiel. C'est un premier pas.

Cette affirmation politique d'une nouvelle identité spatiale collective allochtone face à celle des autochtones lébou soulève un problème commun à l'ensemble des territoires du périurbain dakarais, celui de l'intégration politique des nouveaux changements sociaux et spatiaux induits par la périurbanisation. Comment faire cohabiter le référentiel communautaire allochtone et ceux, populaire et élitiste, incarnés par les nouveaux résidents pour que chacun trouve sa place dans ces contextes périurbains aux mutations complexes ? Cette cohabitation problématique renvoie à la dialectique de l'ici et de l'ailleurs de Sawadogo (2001). D'après ce dernier, « les problèmes de proximité sont les plus sensibles et les populations les abordent en termes d'affaires d'ici. (...) Ce phénomène d'ici et d'*ailleurs* explique et détermine les actes, les opinions, les réflexes, les rejets, les appels, les mécanismes de régulation sociale, les rapports aux biens d'intérêt individuel et collectif, les sphères sécuritaires, enfin et surtout. L'ici représente plus ou moins la sécurité et l'ailleurs l'insécurité. (...) l'ailleurs qui vient des autres suscite la méfiance et le rejet... » (p. 234). Dans le périurbain dakarais, nous pouvons avancer que les localités résidentielles émergentes relèvent de l'ailleurs pour les autochtones. Or, il s'agit dorénavant des ici des ailleurs, c'est-à-dire les lieux d'ancrage social métropolitains de leurs résidents. La question est donc celle de l'acceptation des ici en émergence et de leurs articulations à celui existant pour former tout court un ici englobant qui dépasse les clivages entre autochtones et allochtones. Or, elles ne peuvent se faire que par des frottements d'après Piermay (2002, p. 61). Nous disons donc des frottements entre les ici et les ailleurs avant d'aboutir à des articulations entre le temps court, celui de l'émergence des ici des ailleurs, et le temps long, celui de leur réappropriation par les autochtones en les intégrant dans la dynamique de changement social et spatial de leur territoire.

Outre le captage des retombées du tourisme au profit du village, les rapports de force à Toubab Dialaw entre autochtone et allochtone portés par les mouvements de jeunesse, n'ont d'autres finalités que de promouvoir une nouvelle dynamique sociétale qui passe par la renégociation, le partage du pouvoir politique hors du cercle communautaire autochtone. Ce mouvement social va dans le sens du dépassement de la dichotomie autochtone/allochtone au profit d'une nouvelle dynamique de société. Les autochtones, dominés dans le processus d'appropriation foncière, peuvent-ils faire comme si de rien était en voulant à tout prix conserver le pouvoir politique. Cette volonté d'ouverture politique nécessite du temps. C'est valable pour le pouvoir politique décentralisé de même que celui coutumier doit sans nul doute s'adapter face à cette nouvelle donne. Le chef du village de Toubab Dialaw l'a bien compris en se dotant d'un secrétaire instruit qui joue le rôle d'intermédiaire entre le pouvoir coutumier et les catégories sociales aisées des unités résidentielles touristiques et de loisirs. Il est souvent représenté par son secrétaire auprès de ces dernières lors de certains événements liés à la vie socioéconomique et culturelle locale. Dans le terroir de Kounoune, le compromis repose sur l'acceptation de l'émergence d'une cité-village distincte du village des autochtones lébou, donc une multiplication des lieux de pouvoirs, une régulation localisée par l'outil spatial où chaque groupe social a sa localité, son ici.

La recomposition du pouvoir politique est à considérer comme des compromis dans le processus de régulation locale qui en est pour le moment qu'à ses débuts. Les problèmes gestionnaires auxquels sont confrontés les pouvoirs publics locaux face à la périurbanisation révèlent l'incapacité des collectivités locales à se substituer au pouvoir central en milieu périurbain tant dans l'aménagement de celui-ci que de son équipement pour favoriser la cohésion des territoires. La pluralité des modes de régulation locale, lesquelles s'effectuent à des échelles spatiales multiples, en est une illustration. Le problème majeur de la gestion publique locale résulte de la contradiction entre la dynamique du cadre de gestion des territoires de la décentralisation et celle de la périurbanisation. Une dynamique a-territoriale, mobile et à spatialité multiforme, la périurbanisation se déploie dans l'espace en faisant fi des cadres de gestion publique locale territorialisée, immobile, uniformisant et en quête d'un idéal

d'homogénéité socio-spatiale. Ces cadres de gestion publique locale rigides sont inadaptés à la réalité périurbaine compte tenu des pratiques gestionnaires fragmentées. La périurbanisation bouleverse les référentiels gestionnaires des territoires de la décentralisation surtout rurales et des groupes sociaux autochtones. Les nouvelles localités émergentes ne sont que l'expression de cette contradiction. Elles se déploient à l'intérieur de ces cadres tout en les dépassant parce qu'elles s'inscrivent dans une dynamique spatiale métropolitaine. Les différenciations inter- et intraterritoriales et les recompositions du pouvoir local gestionnaire observées dans les territoires de la décentralisation témoignent d'une évolution périurbaine marquée par une hétérogénéité socioéconomique et spatiale dont les stratégies de régulation locale sont plus ou moins efficaces.

Les pouvoirs publics locaux n'ont pas mis en place des dispositifs susceptibles de prendre en charge les préoccupations de l'ensemble des groupes sociaux présents dans les territoires. N'ayant pas une expertise locale solide pour mener ce travail encore moins les ressources financières adéquates, ils ont opté pour des arrangements locaux qui mêlent des pratiques formelles et informelles pour favoriser la cohésion sociale au lieu d'agir sur un processus de périurbanisation sur lequel ils ont une faible prise. Il s'agit donc d'actions de régulation locale limitées d'une dynamique d'évolution spatiale dont les enjeux gestionnaires dépassent les territoires de la décentralisation. L'évolution spatiale du périurbain dakarais a ainsi montré que « la dynamique spatiale est toujours plus rapide que la dynamique institutionnelle » (Vanier, 2005, p. 330). Ces difficultés des pouvoirs publics décentralisés à prendre en charge de manière efficace les changements sociaux et spatiaux induits par la périurbanisation, constituent la première entrave à la réussite à l'entreprise de développement local plus ou moins incertain.

C. Un développement local plus ou moins incertain

Les collectivités locales n'ont pas pu se positionner comme des coordinateurs et des animateurs des synergies des différents acteurs pour promouvoir le développement local. Force est de constater que cet enjeu de développement local reste toujours une aspiration qui est loin d'être réussie. Les investissements publics locaux ont eu des effets mitigés sur le développement local des collectivités locales soit en raison de leur faiblesse, soit compte tenu de leurs orientations voire, en raison de l'ampleur des mutations périurbaines qui risquent d'annihiler ces efforts, et soulève la question de leur efficacité et de leurs effets à moyen et le long terme sur le développement des territoires. La faiblesse des investissements publics locaux caractérise les collectivités locales de Diamniadio et de Yene. Á Sangalkam, malgré leur plus grande importance, les effets à moyen et long terme sur le développement local sont incertains.

1 Diamniadio et Yene : de faibles investissements publics locaux pour dynamiser le développement local

Les collectivités locales de Diamniadio et de Yene sont, dans leur dynamique actuelle, incapables de dynamiser le développement de leur territoire compte tenu de la faiblesse de leurs capacités d'investissements. Leurs investissements publics sont jusqu'ici dérisoires pour enclencher une dynamique de développement local en accompagnant les investissements privés. Elles ont du mal à pourvoir leur territoire en équipements. Sans une intervention du pouvoir central, le développement local de ces territoires risque d'être problématique. Diamniadio a sur ce plan la chance d'être un territoire de projet. La réalisation des projets étatiques envisagés autour de ce carrefour pourrait être un moteur du développement local. Cette dynamique de développement local dépendra aussi des possibilités laissées aux acteurs locaux dans l'aménagement de ce carrefour et de leurs capacités à créer et à entretenir une

dynamique territoriale. Yene certes essaie de recourir à la coopération décentralisée pour pallier ses faibles capacités d'investissements, mais sans des investissements publics centraux les espoirs d'un développement local y sont faibles compte tenu de l'exploitation encore timide de son potentiel touristique. Sangalkam n'est pas en reste, malgré l'importance des investissements publics locaux au cours de cette décennie, les conditions de réussite d'un développement local véritable restent incertaines et dépendent pour une large part, des investissements publics centraux et/ou de leur choix et possibilités à orienter les investissements privés.

2. Sangalkam : une territorialisation par l'équipement aux effets de développement local mitigé

L'investissement public local axé sur la demande sociale par la réalisation d'équipements collectifs, pose la question de la prise en charge du fonctionnement de ces derniers sur le long terme. La collectivité locale de Sangalkam pourra-t-elle assurer de manière efficace le renforcement et la gestion de ses équipements sanitaires, éducatifs, culturels, sportifs et commerciaux. Les frais de bornage constituent la principale recette de la collectivité locale de Sangalkam. Or, il s'agit d'une source de revenus qui est tout sauf durable. Cette rente financière provenant des activités résidentielles n'a pas réellement favorisé des investissements productifs susceptibles de générer de sources de revenus à long terme hormis l'aménagement de voie de désenclavement et la réhabilitation des marchés. Se pose alors la viabilité à long terme de cette option de développement social préconisée par le conseil rural de Sangalkam. Ne profile à l'horizon aucune véritable alternative de développement économique local face au recul du maraîchage si ce n'est la quête d'un travail en ville de plus en plus rare et informel. Ainsi, face à l'urbanisation de leur terroir, des kounounois se sont repliés dans la zone de Beut Sénégal, à proximité de Bambylor pour y exercer des activités agricoles en louant des quotas d'eau. Seule une minorité a la chance d'accéder à ces terres. L'avenir économique de cette population, constituée principalement d'agriculteurs, se pose avec le recul de l'agriculture.

Certes, ces équipements une fois inscrits dans un cadre gestionnaire sain, pérenne autour d'une politique et une stratégie développement local cohérente, pourraient participer à l'amélioration des conditions sanitaires, socio-éducatives et culturelles des habitants du territoire de Sangalkam. Il reste néanmoins du chemin à parcourir. L'amélioration des finances locales n'a pas réellement contribué au renforcement des capacités administratives du Conseil rural de Sangalkam. Certes, il y a une forte appropriation de cette collectivité locale par les populations avec ces investissements publics locaux, mais force est de constater qu'ils sont loin de favoriser une dynamique de développement local durable en l'absence d'une stratégie de développement économique locale face au recul du maraîchage. Cette dynamique est portée par des investissements non productifs dont les effets à moyen et long terme sur le développement local sont limités. Ainsi, si d'après Tribillon (1985, p. 47) « un équipement participe à un ensemble dans lequel il s'insère normalement », nous nous demandons autour de quel ensemble s'articule la dynamique d'équipements du Conseil rural de Sangalkam ?

La promotion du développement économique local par les collectivités locales du périurbain dakarois est jusqu'ici timide. Les difficultés à articuler les pratiques gestionnaires des pouvoirs publics locaux et entre ces dernières et celles de l'État central et déconcentré ne favorisent pas l'émergence d'un environnement politique porteur d'une dynamique de développement local par la valorisation des ressources des territoires. La gestion fragmentée du périurbain dakarois y est pour beaucoup. Or, seuls des dispositifs de gouvernance aux échelles intra et interterritoriales des collectivités locales peuvent permettre de faire face aux enjeux gestionnaires et de développement local du périurbain dakarois. C'est pourquoi nous plaidons pour une gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du

III. Pour une gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert

Les pratiques gestionnaires cloisonnées des pouvoirs publics locaux dans les territoires de la décentralisation ont montré leurs limites face à la périurbanisation, d'où la nécessité de leurs articulations autour d'un système de gouvernance à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Il s'agit non pas d'une quête d'un territoire pertinent, mais d'une échelle intermédiaire pour coordonner les logiques des acteurs, les dynamiques des territoires et pour répondre aux défis de la gouvernance du périurbain dakarois. Cette décennie a battu tous les records en matière de production de documents de planification du développement socioéconomique et spatial dans la région dakaroise. Pourtant leurs effets sur l'encadrement de la périurbanisation sont jusqu'ici limités. L'absence d'un véritable système de gouvernance de la région urbaine dakaroise y est pour beaucoup. L'étalement urbain dakarois se déploie dans un territoire métropolitain qui ne coïncide plus avec celui de la région administrative de la capitale sénégalaise. La multiplication des échelles de gouvernance pour répondre aux enjeux gestionnaires de ce territoire métropolitain interrégional en émergence est incontournable. Plus qu'une structure de gouvernance de ce territoire métropolitain, nous plaidons pour une articulation des systèmes de gouvernance intra métropolitaine. Ces derniers sont cependant à inventer et/ou à consolider. La gouvernance intercommunale prônée à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert est un de ces systèmes. Ce système de gouvernance à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert présente de nombreux enjeux gestionnaires ?

A. Enjeux d'une gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert

Les enjeux de la gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert sont d'ordre technique et politique. Technique puisqu'il s'agit de mettre en place un dispositif de gouvernance susceptible de mettre en place une ingénierie technique pour inventer des outils de gestion efficace. Ce qui passe par la capitalisation de ressources humaines, financières et de moyens pour concevoir et mettre en œuvre une stratégie de développement intercommunal. Politique dans la mesure où l'objectif est de faire émerger un acteur collectif fort pour définir et mettre en œuvre une stratégie de développement local, servir d'intermédiaire auprès des acteurs privés et du pouvoir central pour coordonner les actions et les politiques. La question du partage du pouvoir local et de la participation populaire se pose également. Les pouvoirs publics locaux sauront-ils faire preuve de réalisme en acceptant de partager leur autorité et/ou de déléguer certains de leurs pouvoirs à la gouvernance intercommunale ? Quelle sera l'échelle de la participation citoyenne : celle des collectivités locales et/ou de la communauté d'agglomération ? Ces enjeux renvoient à la gouvernabilité de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert compte tenu des relations délicates entre les pouvoirs publics locaux.

Les collectivités locales en tant qu'échelle d'expression du suffrage universel et d'ancrage des populations ont certainement un rôle à jouer dans cette gouvernance intercommunale d'autant plus qu'elles ne souffrent pas d'une légitimité politique. La question n'est donc pas la disqualification des territoires institutionnels décentralisés, mais plutôt celle de leurs articulations dans un système de gouvernance intercommunale.

1. Un système d'acteurs politiques fort : un dispositif d'intermédiation, de coordination et d'élaboration d'une stratégie de développement intercommunal

La gouvernabilité de la périurbanisation, c'est-à-dire la capacité de maîtrise du processus et de ses effets par les pouvoirs publics locaux et/ou centraux, est limitée. Ce problème se répercute à son tour sur les territoires de la décentralisation dotés d'une faible administration. Les recompositions territoriales ne sont pas non plus une solution efficace face aux enjeux gestionnaires de la périurbanisation. Le morcellement du Grand Sebikhotane ne s'est pas accompagné d'une amélioration et d'une plus grande efficacité de la gestion des nouveaux territoires, donc de l'ensemble. Ces derniers sont tous confrontés à la déficience des ressources techniques et financières. Comparés à la collectivité locale de Sangalkam, ces nouveaux territoires n'ont pas mieux réussi que cette dernière. Nous avançons plutôt l'inverse. Ils sont incapables d'équiper leur territoire. Cette recomposition territoriale de l'ancienne communauté rurale de Sebikhotane n'a eu comme effet notoire que la multiplication des conflits entre les collectivités locales et la complexification de la gestion du périurbain dakarois. La communalisation dans l'ex-Grand Sebikhotane apparaît jusqu'ici comme un échec face aux enjeux gestionnaires de la périurbanisation. Elle n'est pas en soi une valeur ajoutée à la gouvernabilité de cet espace.

Cet échec est dû au fait que les enjeux de la périurbanisation et les moyens d'y répondre, « ne sont plus à l'échelle des collectivités locales, ni en tant qu'espaces, ni en tant qu'acteurs (...) il n'y a pas de gouvernance crédible du périurbain en dehors de dispositifs de coordination interterritoriale » (Roux et Vanier., 2008, p. 80). Les limites d'une gestion cloisonnée du périurbain dakarois dans les territoires de la décentralisation en sont une illustration. D'où l'enjeu d'une gouvernance de la périurbanisation par l'intermédiaire d'un système d'acteurs qui mobilise l'ensemble des pouvoirs publics locaux des territoires concernés pour mettre en place une action publique locale coordonnée. Ce système d'acteurs politiques va servir de dispositif d'intermédiation, de coordination et d'élaboration d'une stratégie de développement à l'échelle du territoire retenu. Un dispositif d'intermédiation entre les acteurs des territoires concernés et entre ces derniers et ceux de l'extérieur. Il s'agit d'un dispositif de coordination des pratiques gestionnaires des pouvoirs publics locaux mais également entre ces dernières et celles de l'État centralisé et déconcentré et des partenaires privés. L'intermédiation et la coordination doit déboucher sur l'élaboration d'une stratégie de développement et d'un référentiel propre au dispositif de gouvernance du système intercommunal. « Le référentiel correspond avant tout à une vision de la place et du rôle du secteur concerné dans la société. (...) Il s'agit à la fois d'un processus cognitif permettant de comprendre le réel en limitant sa complexité et d'un processus prescriptif permettant d'agir sur le réel » (Muller, p. 62-63). Il s'agit donc de s'interroger sur la place et le rôle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert dans la métropolisation dakaroise ? Il s'agit donc de définir une stratégie de développement intercommunal autour d'un dispositif de gouvernance souple pour répondre aux enjeux gestionnaires de l'urbanisation de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

Toutefois, cette gouvernance à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert ne signifie nullement la mise à mort des territoires institutionnels de la décentralisation. Les collectivités locales en tant qu'échelle d'expression du suffrage universel et d'ancrage des populations ont certainement un rôle à jouer dans cette gouvernance intercommunale. La question est plutôt celle de l'articulation des pratiques gestionnaires de ces territoires dans un système de gouvernance intercommunale. Les vertus supposées démocratiques et politiques des territoires de la décentralisation peuvent être valorisées et mettre au profit du système de gouvernance interterritorial. L'enjeu est de faire émerger un véritable espace public à l'échelle de ces territoires pour contextualiser la stratégie de développement intercommunale en tenant compte des identités et des ancrages territoriaux, et favoriser la cohésion et la solidarité à

l'intérieur des territoires. Cette gouvernance intra territoriale est à articuler à celle intercommunale. L'organisation des jeunes du département de Rufisque pour porter leurs revendications auprès de l'agence de la plateforme de Diamniadio témoigne des possibilités de faire émerger un espace public à cette échelle. L'organisation des groupements de femmes, des notables, des acteurs du tourisme à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert est également une réalité. Des solutions aux cohabitations problématiques entre les territoires et les usages dans le cadre d'une stratégie de développement commune peuvent être trouvées à cette échelle.

2. Une meilleure résolution des cohabitations problématiques : réussir les articulations

La complexité des mutations socio-spatiales périurbaines exige un dispositif de gouvernance susceptible d'intégrer dans une organisation spatiale et politique la multiplicité des logiques d'acteurs à l'œuvre. L'enjeu c'est la production d'une vision partagée du développement socioéconomique et spatial de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Cette stratégie de développement intercommunal pourra-t-elle faire fi des articulations entre les logiques d'acteurs, les territoires, les usages et les pratiques gestionnaires ?

Nous sommes convaincus qu'avec Vanier (2008, p. 82) que « dans un monde complexe et ouvert, il n'existe pas d'échelle pertinente, et encore moins de territoires, seulement des politiques dont la pertinence est dans la capacité à combiner les échelles et mobiliser tous les territoires ensemble ». Ce n'est qu'en articulant leurs pratiques gestionnaires autour d'objectifs communs de développement local que les collectivités locales de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert peuvent répondre aux défis de l'étalement urbain dakarois en dépassant les problèmes de frontières. C'est un préalable pour réussir les articulations entre les territoires institutionnels et les territoires fonctionnels. Les territoires fonctionnels qui émergent à l'Est de la région dakaroise dépassent les territoires institutionnels pris individuellement. La dynamique de spécialisation des activités non agricoles en cours en témoigne. Ce n'est donc que par l'articulation des pratiques gestionnaires que les pouvoirs publics locaux peuvent faire face à la gouvernance du périurbain. Il s'agit plutôt de se concerter pour coordonner et négocier pour mettre en place une stratégie de développement partagée que de se défier d'autant plus que « la performance politique des territoires est désormais davantage dans leur coordination que dans la revendication de leur intégrité, supposée ou réelle. (...) L'action publique locale, si diversement définissable, est aujourd'hui fondamentalement une action de coordination, d'articulation, de négociation, à la quelle les territoires offrent des modalités d'agencement de tous ordres et de toutes les échelles... » (Idem., p. 96). L'articulation des pratiques gestionnaires permet non seulement de résoudre les cohabitations problématiques entre les collectivités locales, mais également entre les usages existants et ceux en émergence à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

En effet si le périurbain est un espace hybride ni rural ni urbain, mais un entre deux, se pose alors la question de son aménagement pour permettre à ces différentes composantes de s'y cohabiter. L'articulation entre les usages agricole, industriel, résidentiel, touristique et de loisirs et de transport doit être au centre de la stratégie de développement de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. L'enjeu de la cohabitation de ces fonctions doit être le socle de la vision de développement local à promouvoir. Il s'agit de dépasser la question du fatalisme de l'étalement urbain en situant la problématique autour de la pertinence et de la viabilité sociale, économique et environnementale de ces différents usages dans la stratégie de développement local préconisée. La question de l'articulation de ces usages dépasse l'échelle du dispositif de gouvernance de l'Est de la région dakaroise. C'est à l'échelle de la métropole que réside l'efficacité et le succès d'une telle entreprise.

Le système de gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert ne peut pas à lui seul répondre aux défis en termes de gestion de la périurbanisation. Il a besoin d'être coordonné au système de gouvernance de la communauté des agglomérations de Dakar. En effet si l'Est de la presqu'île du Cap-Vert est le récepteur du processus de périurbanisation, l'agglomération dakaroise en est le diffuseur. Donc la question de l'articulation des usages dans l'espace ne peut pas être circonscrite à l'échelle de l'espace récepteur, mais entre le récepteur et le générateur. L'impératif d'une stratégie de développement socioéconomique et spatial à l'échelle du Grand Dakar ne fait plus aucun doute. Cependant, ce Grand Dakar ne doit pas se limiter à l'élaboration d'un schéma d'aménagement auquel peu de collectivités locales adhèrent. Il doit aller de pair avec un système de gouvernance locale qui repose sur l'articulation entre les dispositifs de gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert et de celui-ci du reste de la presqu'île. Ceci est une nécessité d'autant plus que se profile un territoire métropolitain entre Dakar, Thiès et Mbour. La gouvernance de ce territoire métropolitain en émergence ne peut pas être circonscrite à l'échelle régionale, mais aux échelles interdépartementales et interrégionales. S'agissant de l'interdépartementale, le système de gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert peut se positionner. Par contre pour ce qui a trait à l'ensemble du territoire métropolitain, le système de gouvernance à l'échelle du Grand Dakar peut avoir son équivalent à Thiès pour articuler et coordonner au lieu d'une multiplication des systèmes de gouvernance territoriale. L'articulation des usages et des systèmes de gouvernance à l'échelle du territoire métropolitain en émergence constitue un enjeu. C'est à cette échelle que l'avenir de la zone des Niayes peut trouver une solution plus efficace.

Les enjeux autour des articulations entre les territoires, les usages et les systèmes de gouvernances présentent entre autres, l'intérêt de soulever la place de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert dans le territoire métropolitain en émergence. L'Est de la presqu'île du Cap-Vert peut se positionner comme un pôle d'interface entre l'agglomération dakaroise et le reste du territoire métropolitain, voire national. C'est ce qui se dessine.

3. Se positionner comme un pôle d'interface dans le territoire métropolitain interrégional en émergence

L'évolution du territoire métropolitain interrégional en émergence s'inscrira dans une dynamique multipolaire. L'Est de la presqu'île du Cap-Vert pourra-t-elle se positionner comme un pôle d'interface dans ce territoire métropolitain pour réussir les articulations entre les trois pôles urbains existants, Dakar, Thiès et Mbour ? L'existence de ce pôle d'interface requiert la définition d'une stratégie de développement économique et social intercommunale portée par une politique d'aménagement de l'espace en question autour de fonctions et de services structurants. Les collectivités locales ont du mal à assumer leurs compétences en matière de développement économique. Le système de gouvernance de la communauté pourrait pallier cette déficience en se positionnant également dans la promotion du développement économique. L'existence d'un véritable pôle économique à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert dépendra pour une large part dans la réussite des tentatives de reconfigurations de l'espace métropolitain et de la place des pouvoirs publics locaux dans celles-ci. Ces derniers pour jouer pleinement leur rôle dans la promotion de nouvelles centralités à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert auront besoin d'une ingénierie technique pour répondre aux défis du développement économique et social difficilement réalisable par une seule collectivité locale.

4. Une ingénierie technique au service du développement intercommunautaire

Pour réguler les inégalités entre les territoires, produire des équipements et des services collectifs et promouvoir de nouvelles centralités économiques et résidentielles, le dispositif de

gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert aura besoin de capitaliser des ressources humaines, techniques et financières. Il ne s'agit non pas seulement de combiner les ressources des collectivités locales qui sont dérisoires mais principalement de mobiliser de nouvelles ressources humaines, techniques et financières propres au dispositif. Aucune des collectivités locales n'a de ressources financières importantes encore moins une ingénierie technique pour piloter de manière efficace sa gestion. C'est tout l'enjeu de ce dispositif de gouvernance à savoir mutualiser les moyens et les efforts des collectivités locales pour disposer d'une ingénierie technique pour accroître les ressources financières, élaborer, planifier et mettre en œuvre des stratégies de développement local à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Cette ingénierie technique est indispensable pour assurer la maîtrise d'ouvrages et/ou la maîtrise d'œuvres des actions et des opérations du dispositif de gouvernance et la gestion de leurs résultantes. Elle permettra également de coordonner avec les politiques et les actions étatiques et de la CADAK. La CAR pourrait servir de dispositif institutionnel et technique de gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap Vert pourvu qu'elle soit consolidée et repositionnée tant sur le plan institutionnel que politique dans la gouvernance du Grand Dakar et du territoire métropolitain en émergence.

B. La CAR : un dispositif de gouvernance à consolider et à repositionner

La CAR bien qu'elle soit une structure de gouvernance parachutée par le haut, a le mérite d'exister. Mieux vaut partir de l'existant en l'adaptant par la réinvention de nouvelles formules gestionnaires pour répondre aux enjeux de la gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert que l'inflation des structures. La consolidation politique et technique de la CAR et son repositionnement dans les systèmes de gouvernance de la région urbaine dakaroise ou Grand Dakar et du futur territoire métropolitain interrégional doivent aller de pair pour réussir la gouvernance de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.

1. La CAR pour une gouvernabilité de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert

La CAR telle qu'elle fonctionne aujourd'hui est une réponse partielle aux enjeux de la gouvernance de l'Est de la région dakaroise. En tant que structure de coopération intercommunale, la CAR est à consolider pour en faire un espace politique de concertation entre les pouvoirs publics locaux. C'est par l'intermédiaire de la CAR que ces derniers peuvent constituer ensemble un pouvoir politique fort susceptible de leur permettre d'instaurer des rapports de force avec le pouvoir central et d'essayer de trouver des solutions collectives aux problèmes gestionnaires auxquels ils sont confrontés. Pour réussir la gouvernabilité de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert, la CAR devra se muer en un acteur politique collectif, se doter d'une stratégie de développement de son territoire pour mettre en place des équipements et des services structurants. Or, ceci ne peut se réaliser que grâce à des compétences et des ressources. Les compétences actuelles de la CAR – la collecte et le transfert des ordures ménagères, l'éclairage public et l'aménagement et l'entretien de la voirie communautaire – sont très coûteuses et génèrent peu de recettes fiscales. Compte tenu des faibles ressources financières des collectivités locales, dans une telle situation la CAR ne fonctionnera qu'au rythme du captage des financements des bailleurs internationaux. Or, pour pouvoir répondre aux défis gestionnaires de son territoire, la CAR ne doit-elle pas avoir à côté du dispositif de financement par l'État et les bailleurs, une assise financière solide pour pouvoir disposer d'une ingénierie technique au service du développement intercommunautaire. Ceci passe par la révision de ses compétences notamment leur élargissement.

2. La CAR pour une ingénierie technique au service du développement intercommunal

Les compétences de la CAR ci-dessus évoquées pour être assumées et y répondre de manière plus efficace, ne devront-elles pas s'inscrire dans une stratégie d'aménagement de l'espace en question ? Doter la CAR de compétences en aménagement de l'espace, en planification urbaine et en développement économique lui permettrait d'inscrire ses autres compétences dans un cadre d'intervention plus cohérent. Avec ces compétences, la CAR en tant que structure technique et politique pourrait à ce titre être un acteur important dans l'aménagement du foncier périurbain résidentiel et industriel tant auprès des collectivités locales membres que de l'État. Auprès de l'État, l'enjeu consiste plutôt à repositionner la CAR dans l'aménagement des ZAC dans le cadre de partenariat, d'une part public-public, c'est-à-dire entre le pouvoir central et les collectivités locales dans la maîtrise d'ouvrage de ces projets et, d'autre part public-privé. Le pilotage des ZAC résidentiels pourrait à ce titre relever d'un partenariat entre l'administration déconcentrée et la communauté des agglomérations pourvu que toutes les deux soient dotées de ressources et de moyens adéquats. Quant à l'aménagement du foncier industriel, la communauté des agglomérations pourrait également se positionner comme un partenaire avec l'agence promoteur pour discuter des modalités de sa mise en œuvre et de ses retombées fiscales pour les collectivités locales.

Par rapport aux collectivités locales membres, la CAR pourrait servir de structure intermédiaire pour dépasser les clivages entre commune et communauté rurale dans l'aménagement du foncier résidentiel autour de projets d'aménagements foncier discutés et négociés. La CAR pourrait servir de maîtrise d'ouvrages et d'œuvres pour les collectivités locales membres dans leurs opérations de production foncière surtout résidentielles. Ces dernières pourraient à terme faire qu'une avec la ZAC dans le cadre d'un partenariat entre l'État déconcentré et les collectivités locales. Ce qui permettrait de rehausser de manière progressive le niveau d'équipements des lotissements des pouvoirs publics locaux. Ceci constitue un enjeu pour le périurbain, qui, d'après Vanier (Idem., p. 56), tant qu'il « n'est pas organisé pour penser et produire la trame collective de l'espace public dans laquelle inscrire les projets résidentiels individuels qui le peuplent, il n'y a rien de bon à attendre de son développement ». Un jugement sévère qui comporte pourtant sa part de réalité.

Pour donner plus de cohérences aux politiques publiques sectorielles au niveau local, leur articulation avec la stratégie de développement préconisée à l'échelle de la communauté des agglomérations peut s'avérer décisive. Elle permettrait d'éviter le parachutage de projets d'infrastructures et d'équipements sur lesquels les pouvoirs publics locaux n'ont peu de prises parce que simplement informés et mis à contribution financièrement. C'est d'autant plus indispensable que la gestion de ces équipements et infrastructures leur incombe une fois qu'ils sont réalisés. Ce qui représente des charges de fonctionnement supplémentaires acceptées bon gré mal gré. La CAR, à la fois, pouvoir politique doté d'une organisation souple et dépositaire d'une ingénierie technique et de compétences susceptibles de lui permettre de collecter des ressources financières propres pour assurer son fonctionnement en vue de promouvoir une stratégie de développement intercommunautaire, constitue une échelle de gouvernance pertinente dans le Grand Dakar et le territoire métropolitain interrégional. Les communautés d'agglomération - la CAR, la CADAK. – sont à ce titre qu'une des échelles de gouvernance dans le Grand Dakar et le territoire métropolitain interrégional.

3. La CAR, un dispositif d'articulation dans la gouvernance du Grand Dakar et du territoire métropolitain interrégional

« La gouvernance coopérative multi-niveaux est complexe et difficile à concevoir, puis à

mettre en œuvre tant les compétences en matière d'aménagement et de dévolution des compétences demeurent disputées » (Dubresson et Jaglin, 2008, p. 275). Cependant, peut-on réellement s'en passer dans un contexte de métropolisation dakaroise caractérisée par une pléthore de territoires gestionnaires décentralisés et une hétérogénéité socio-spatiale de plus en plus forte. Plus qu'une structure de gouvernance à l'échelle Grand Dakar et du futur territoire métropolitain interrégional, ce sont des instances de coordination, d'articulation à ces niveaux qui s'avèrent plus pertinents. Ce choix permettrait, d'une part, d'éviter la multiplication des structures et de complexifier davantage le travail de négociation, de coordination et d'articulations des politiques, des actions et des systèmes gestionnaires et, d'autre part, de concentrer les moyens sur le système de gouvernance locale des agglomérations. L'articulation entre les systèmes de gouvernance des agglomérations du Grand Dakar et du territoire métropolitain requiert une adaptation institutionnelle du dispositif intercommunal pour tenir compte des spécificités périurbaines et clarifier les compétences et le rôle des différentes structures partenariales des collectivités locales. Il s'agit dans la région dakaroise de la CAR, de la CADAK et de l'ARD.

Les dispositifs de financement de la décentralisation ne sont pas adaptés à la réalité périurbaine. Quelle est la responsabilité financière des communautés rurales de la CAR dans le cadre de projets, dit-on, communautaires financés par l'intermédiaire de l'ADM qui en principe ne travaille qu'avec les communes ? La CAR doit-elle agir que pour le compte de ses communes dans le cadre du PRECOL ? Dans les deux cas, qu'en est-il de la solidarité intercommunautaire pour le remboursement de l'emprunt et/ou de la réalisation des investissements et leurs effets sur les populations et les activités ? La dualité entre l'urbain et le rural que la CAR voulait transcender resurgit à travers le dispositif de financement de l'ADM.

Pour la gouvernance du Grand Dakar, l'entente CADAK-CAR pourrait servir d'instance de coordination de ces deux systèmes de gouvernance. Cependant, les relations entre ces deux structures et l'ARD doivent être clarifiées. L'ARD doit-elle se positionner comme le partenaire privilégié des collectivités locales ou des deux communautés d'agglomération ? Ces dernières ne peuvent-elles pas jouer le rôle d'assistance technique de l'ARD auprès de leurs collectivités locales membres ? Entre l'ARD et les communautés d'agglomération à qui doit revenir l'harmonisation des actions des collectivités locales entre elles et entre celles-ci et celles de l'État ? Les compétences de planification du développement local doivent-elles revenir à l'ARD et/ou aux communautés d'agglomération ? En effet est-il pertinent que l'ARD en tant qu'établissement public destiné aux collectivités locales se place dans une position de concurrence avec les deux communautés d'agglomération du Grand Dakar ? L'efficacité et la pertinence des actions de l'ARD dépendent pour une large part de leurs articulations à celles des communautés d'agglomération. L'ARD ne devrait-elle pas ainsi se positionner comme une structure d'appui aux communautés d'agglomération dans la coordination de leurs actions dans le cadre de l'entente CADAK-CAR et entre ces dernières et celles de l'État. C'est dans l'appui de la CADAK et de la CAR dans la mise en œuvre des outils et des pratiques gestionnaires favorables à la gouvernabilité du Grand Dakar par la coordination des actions des collectivités locales d'une part, et entre celles-ci et celles des agences publiques et/ou privés et des administrations centrales et déconcentrées, d'autre part, que réside l'un des enjeux du repositionnement de l'ARD par rapport à ces deux structures intercommunales. Ce repositionnement institutionnel doit aller dans le sens d'une rationalisation et d'une optimisation des compétences, des ressources humaines, des moyens techniques et financiers qui sont déjà insuffisants pour être dispersés dans des structures concurrentes au lieu d'être complémentaires et interdépendantes. D'où la nécessité de clarifier et de compléter les dispositifs institutionnels qui régissent les ARD et les structures intercommunales, notamment les communautés d'agglomération.

L'articulation des systèmes de gouvernance aux échelles des communautés d'agglomération et de la région dakaroise constitue également une phase préparatoire à la gouvernance du territoire métropolitain interrégional en émergence. La métropole dakaroise est en train de sortir de son territoire administratif régional, d'où la nécessité de se doter de dispositifs de gouvernance structurés, pérennisés et outillés à l'échelle du Grand Dakar pour anticiper le pilotage du futur territoire métropolitain. D'autant plus que la gouvernance de celui-ci dépendra pour une large part de celle du Grand Dakar dont les structures de gouvernance devront jouer le rôle d'avant-garde, le temps que des dispositifs similaires se mettent en place à Thiès et à Mbour pour coordonner le développement du territoire métropolitain. Or, à ce stade, seul le système des ARD semble être présent dans toutes les régions. Le positionnement de l'ARD à côté de la CAR et de la CADAK s'inscrit ainsi dans la perspective de la gouvernance du futur territoire métropolitain interrégional. Les ARD peuvent à ce niveau servir d'instances de coordination en partenariat avec les communautés d'agglomérations. Tout ceci nécessite évidemment du temps, pour inventer, corriger, réadapter les dispositifs pour trouver une formule satisfaisante qui répond aux enjeux politiques, techniques et socioéconomiques de la gouvernance de la métropole dakaroise.

CONCLUSION

La cohabitation problématique des acteurs territoriaux et des usages de l'espace caractérise le périurbain dakarais, et le foncier est au cœur des problèmes d'articulation des pratiques des acteurs. La concurrence et la confrontation des logiques de production et de gestion foncière ont pris le dessus sur la concertation et la coordination des pratiques. Même entre l'État et les collectivités locales, il est question de rapport de force, de défiance pouvant aller jusqu'à l'adoption par le premier de pratiques de confiscation de l'espace, de blocage de l'action du second, voire d'une relégation pure et simple. L'État sénégalais a encore du mal à s'accommoder des territoires de la décentralisation. Il ne veut rien changer dans ses pratiques d'interventions même dans un contexte de décentralisation plus poussé, ce qui confère à ses interventions un aspect autoritaire vis-à-vis des collectivités locales dont la participation est rejeté en aval tant dans le pilotage des grands projets que dans le cadre des politiques sectorielles. Ce qui soulève le problème de l'adaptation locale de l'action étatique, et de la prise en compte des spécificités et des préoccupations des territoires. Les pouvoirs publics locaux, en fonction des marges de manœuvres dont ils disposent, réajustent comme ils le peuvent leurs pratiques gestionnaires par rapport à celles de l'État.

C'est le cas également de groupes sociaux qui négocient âprement, avec l'État l'expropriation foncière de leur terroir et muent en acteur territorial pour défendre leurs intérêts. Ceci révèle la difficulté de pilotage du grand projet. Ce dernier, par sa dimension foncière, est capable de réveiller un acteur que l'on pensait avoir réussi à endormir pour une longue période en promouvant la décentralisation. Dougar illustre ainsi la prégnance d'un groupe social autochtone qui est capable de mobiliser en puisant son dynamisme dans tous les registres que lui offre le contexte de périurbanisation et de décentralisation. Ainsi, si le grand projet urbain introduit une mutation dans les représentations associées à une certaine portion d'espace au point de conférer une valeur au foncier, il ne laisse pas inerte le groupe social qui s'est jusqu'ici approprié l'espace en question. Selon les capacités et la volonté de l'État, les capacités à faire ou non des concessions, les rapports de force peuvent être favorables ou défavorables au groupe social. En territorialisant, Dougar s'efforce de se repositionner à la fois dans le processus d'appropriation foncière du terroir et dans l'espace politique local.

Quant aux rapports entre les pouvoirs publics locaux du périurbain dakarais, ils sont encore au stade de la méfiance et de la défiance. Le cloisonnement des pratiques gestionnaires à l'échelle des territoires de la décentralisation consacre la fragmentation de la gestion du périurbain dakarais. Ce n'est pas par manque d'existence d'un dispositif institutionnel encadrant les relations entre les territoires, encore moins d'outils de coopération entre ces derniers comme la CAR. Le problème réside plutôt dans l'appropriation de la structure intercommunale (certes à parfaire et à ancrer dans son territoire), le rejaillissement des relations politiques partisanes sur son fonctionnement et son faible portage politique par les élus locaux. Pourtant, la régulation de l'étalement urbain dakarais n'est à la portée d'aucun des pouvoirs publics locaux. Ceci est d'autant plus problématique que les actions de régulation spatiale préconisée par le pouvoir central privilégient des arbitrages en termes de localisation dans l'espace des activités non agricoles sous forme d'encouragement ou de blocage pour donner plus de chance au déploiement de ses propres projets. La régulation par la coordination des logiques d'acteurs et la cohabitation entre activités agricoles et non agricoles ne figurent pas dans les priorités du pouvoir central. Quant aux pouvoirs publics locaux, incapables d'encadrer de manière efficace la périurbanisation en l'absence de dispositifs techniques performants de régulation du processus, ils développent des arrangements locaux. Dépassés par les enjeux gestionnaires techniques, les pouvoirs publics locaux privilégient une gestion politique et sociale du processus. La pluralité des échelles de

régulation localisée (le village, le terroir, le niveau interethnique, la collectivité locale) caractérise les pratiques d'encadrement des effets sociaux et spatiaux induits par la périurbanisation. La recomposition du pouvoir politique se manifeste aussi aux échelles de la régulation localisée selon les contextes périurbains.

Tout ceci témoigne de la complexité des mutations périurbaines et des difficultés auxquelles sont confrontés les territoires de la décentralisation, les pouvoirs publics locaux étant mis à mal par les dynamiques résidentielles et économiques périurbaines. En termes de gouvernance du périurbain dakarais, l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert semble être la plus pertinente compte tenu des enjeux gestionnaires qui dépassent le cadre des seuls territoires de la décentralisation.

CONCLUSION PARTIE III

Périurbanisation et territorialisation : une hétérogénéité spatiale et socioéconomique accrue, un développement local incertain et une gestion fragmentée du périurbain dakarois

L'approche territoriale de la périurbanisation a permis de mettre en valeur les enjeux, les finalités, les significations de l'évolution sociospatiale du périurbain dakarois en termes théoriques, et, en termes pratiques, d'appréhender les logiques, les stratégies, les pratiques gestionnaires et les ressources mobilisées. La territorialisation apparaît comme un instrument au service d'un acteur institutionnel ou/ou d'un collectif d'acteurs en quête d'une régulation sociospatiale des effets de la périurbanisation.

Articuler périurbanisation et territorialisation dans l'analyse de l'évolution du périurbain dakarois a permis de rendre compte de son hétérogénéité spatiale et socioéconomique, laquelle se manifeste aux échelles intra- et interterritoriales. Dans la première, cette différenciation sociospatiale prend l'allure d'une stratification sociale sous la forme d'enclaves résidentielles à l'échelle des établissements humains, du terroir, voire de la collectivité locale. Dans la seconde, elle pointe les effets différenciés de la périurbanisation sur les capacités gestionnaires des territoires de la décentralisation. En effet, une inégalité croissante des ressources financières caractérise les pouvoirs publics locaux dont les stratégies et les capacités gestionnaires, notamment en matière d'investissement, sont fort différenciées, une situation que peut atténuer ou renforcer à moyen et long termes la dynamique de localisation des investissements productifs. En matière d'investissements, la collectivité locale de Sangalkam a pris une avancée sur Diamniadio et Yene compte tenu de l'évolution considérable de ses ressources financières. Cependant, cela ne veut pas dire qu'en matière de développement local, Sangalkam soit sur une voie plus prometteuse que celles de Yene et de Diamniadio. Nous sommes tentés d'avancer l'inverse tant l'évolution des finances locales de Sangalkam est portée quasi exclusivement par le développement résidentiel, or les enjeux gestionnaires sont très supérieurs aux possibilités de cette collectivité locale alors que sa base économique agricole est en perte de vitesse sans qu'une alternative crédible ne profile. Les tendances de localisation des investissements productifs avantagent sur ce plan Diamniadio et Yene à moyen et long termes.

L'analyse de la situation socioéconomique de ces trois collectivités locales entretient le doute sur leur capacité réelle à répondre aux attentes en termes de gestion de la périurbanisation et à promouvoir un développement local durable. Il s'agit dans l'actuel état des choses, d'une entreprise de promotion du développement local à l'issue incertaine tant les ressources et les capacités gestionnaires sont infimes comparées à l'ampleur des défis. Les relations entre périurbanisation, territorialisation et développement local ne vont pas de soi.

La capacité des pouvoirs publics locaux à assurer la cohésion des territoires de la décentralisation reste aujourd'hui. Les actions de régulation localisée de la périurbanisation conduites par les groupes sociaux, les pouvoirs publics locaux et centraux sont très limitées en raison de la concurrence et de la confrontation des logiques d'acteurs. La gouvernance du périurbain dakarois est problématique du fait de pratiques gestionnaires fragmentées, une situation qu'entretiennent les pouvoirs publics locaux et que l'État complexifie malgré l'existence d'un outil gestionnaire intercommunal. Or, l'évolution actuelle du périurbain dakarois pour répondre aux défis du développement local et de la reconfiguration du système urbain dakarois, a sans nul doute besoin d'être inscrit dans un dispositif efficace de gouvernance à l'échelle de l'Est de la région dakaraise.

CONCLUSION GÉNÉRALE :

La spécialisation multifonctionnelle et polycentrique du périurbain dakarois : une dynamique à situer dans le processus de reconfiguration du système urbain de la presqu'île du Cap-Vert

La périurbanisation étudiée à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene est certes le fait d'une dynamique centrifuge métropolitaine, mais cette dernière est travaillée par un processus nouveau qui reconfigure le système urbain de la presqu'île du Cap-Vert. Cette périurbanisation a la particularité de n'être pas simplement fondée sur une dynamique d'expansion spatiale au-delà du front d'urbanisation par greffage d'activités urbaines principalement résidentielles et parfois industrielles. Elle contribue à réorganiser le fonctionnement du système urbain dakarois par une redistribution de fonctions entre la tête de la presqu'île et sa partie orientale. Cette reconfiguration du système urbain dakarois participe d'une dynamique de métropolisation polycentrique, motrice à l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. Cette dynamique est certes encore au stade embryonnaire, mais elle affecte l'évolution du périurbain dakarois, tant par la diffusion des activités non agricoles que par l'émergence de configurations spatiales d'un type nouveau.

En effet, une dynamique de diffusion rapide d'activités non agricoles caractérise l'évolution de l'espace périurbain dakarois où disparaît progressivement la fonction agricole, un glissement s'opérant du périurbain agricole vers un périurbain non agricole. Cette substitution, accompagnée de quelques interstices industriels le long du plus important routier, a caractérisé l'évolution spatiale de la presqu'île du Cap-Vert jusqu'à la fin du 20^{ème} siècle. La spécificité de la périurbanisation dakaroise actuelle réside plutôt dans le fait que le processus rompt avec le schéma de banlieurisation résidentielle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert au profit d'une dynamique de spécialisation multifonctionnelle et polycentrique.

De nouvelles configurations spatiales résidentielles émergent à Sangalkam. Autour du carrefour de Diamniadio, la fonction productive se consolide de manière encore timide tandis qu'est réactivée la fonction culturelle autour du symbole de l'ex école William Ponty, un héritage colonial, avec la construction d'une université. Le littoral de Yene est engagé dans une dynamique résidentielle touristique et, dans l'arrière pays desservi par la RN1, s'érige progressivement un espace industriel. La fonction productive est orientée dans la moitié Sud-est de la presqu'île, la fonction résidentielle dans la partie Nord, entre les deux demeurent quelques espaces agricoles jusqu'ici épargnés.

Cette spécialisation fonctionnelle apparaît comme un dépassement du modèle centre-périphérie, entre l'Ouest et l'Est de la presqu'île du Cap-Vert au profit d'une redistribution polycentrique. L'un des enjeux du polycentrisme consiste à réduire le fort déséquilibre, à l'échelle de la presqu'île, entre les fonctions résidentielles, productives et de services. Cependant, une telle réduction suppose l'existence de fortes articulations entre les différentes fonctions localisées sur l'axe Nord-Sud et des relations intenses avec l'agglomération dakaroise (et l'intérieur du pays, voire au-delà) sur l'axe Est-ouest. Si les articulations entre l'Est et l'Ouest de la presqu'île sont une réalité, ce n'est pas le cas entre le Nord et le Sud du périurbain dakarois.

De plus, l'intensité des dynamiques de diffusion de ces fonctions n'est pas homogène. La fonction résidentielle se déploie dans l'espace avec une intensité jusqu'ici inégalée au point que des retournements de situation ne sont pas à exclure dans la spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois. Elle concurrence en effet la fonction productive, caractérisée jusqu'ici par de rares implantations dans le secteur Sud que l'État lui a réservé, entre le carrefour de

Diamniadio, le futur port minéralier de Bargny et le nouvel aéroport de Ndiass. La fonction touristique est dans une dynamique de diffusion lente à Yene et à Sangalkam, autour du Lac Rose, mais plus régulière dans le temps. Son développement risque cependant d'être hypothéqué par la diffusion de la fonction résidentielle aussi bien à Yene qu'à Sangalkam.

Le déploiement de spatialités productives non agricoles en partie conditionnée par le contexte macroéconomique et les choix politiques du pouvoir central n'en est qu'à ses débuts. La spécialisation fonctionnelle en cours est toutefois loin de traduire une logique exclusivement publique et volontariste d'organisation de l'espace périurbain dakarois. Des facteurs propres aux contextes locaux périurbains influent d'autant plus que les acteurs les valorisent.

Le poids des déterminants locaux dans la périurbanisation : un processus à plusieurs vitesses

La spécialisation fonctionnelle relève pour une large part de facteurs locaux propres au périurbain dakarois.

Des Niayes au plateau marno-calcaire de Bargny et au massif de Ndiass existent des conditions environnementales spécifiques et, en termes d'accessibilité et de proximité géographique par rapport à l'agglomération dakaroise, les positions diffèrent. Les relations fonctionnelles que Diamniadio, Sangalkam et Yene entretiennent avec la capitale sont ainsi différentes compte tenu de leur potentialité et de leurs ressources propres. La localisation des investissements urbains dans le périurbain dakarois tient compte de ces facteurs, ce qui se traduit par un processus de périurbanisation à plusieurs vitesses.

Ces déterminants locaux favorisent ainsi l'existence de dynamiques différenciées de la périurbanisation. Diamniadio, Sangalkam et Yene sont dans des dynamiques d'évolution sociales et spatiales différentes, voire contrastées. Ces dernières ressortent dans l'analyse des trajectoires démographique, politico-administrative, économique et résidentielle de ces territoires périurbains.

Sur le plan démographique, Sangalkam est de loin la collectivité locale la plus dynamique. Cette dynamique a été favorisée, dans un premier temps, par le développement agricole (Dubresson, 1979), et dans un second temps, surtout à partir des années 2000, par le déversement urbain à cause de la proximité au front d'urbanisation dakaroise. Yene, après avoir souffert de départs massifs de ses jeunes actifs, surtout pêcheurs, accompagnés parfois de leur famille, au cours des décennies 1970 et 1980, est dans une dynamique régulière. Ces départs sont de moins en moins définitifs et de plus en plus compensés par l'arrivée d'une population dont le profil est dominé par les catégories sociales plus aisées, des nationaux et des expatriés, attirés par le potentiel touristique local. Enfin, Diamniadio, malgré les arrivées croissantes d'actifs en quête d'une insertion socioéconomique dans le carrefour commercial, peine à maintenir son évolution démographique au rythme des décennies 1970 et 1980. Cette situation est surtout due au faible dynamisme démographique des terroirs périphériques, plutôt mono ethniques, mal desservis et confrontés à un départ de leurs actifs vers l'agglomération dakaroise. Ainsi tant à l'échelle des établissements humains qu'à celle des collectivités locales, les évolutions démographiques sont contrastées. Entre Sangalkam, Yene et Diamniadio, des différences apparaissent aussi dans le profil des nouveaux arrivants et dans les motifs de leur ancrage dans le périurbain. L'insertion socioéconomique prime à Diamniadio, l'ancrage résidentiel à Sangalkam et la fonction de villégiature à Yene.

La tendance actuelle est à la concentration du peuplement dans la moitié Nord du périurbain. Depuis 2000, Sangalkam a reçu un apport démographique, hors solde naturel, équivalent au quart de sa population. Diamniadio, la seule des trois collectivités locales à accéder au statut

de commune, n'est pas la plus dynamique sur le plan démographique. Jusqu'ici, c'est l'accessibilité et ses effets induits sur l'économie locale qui constituent le facteur « communalisant » dans le périurbain dakarais : seules les localités périurbaines desservies par la RN1 et/ou la RN2 y ont le rang de ville. Les recompositions territoriales dans l'ex-Grand Sebikhotane, au cœur des liaisons terrestres entre la capitale et l'intérieur du continent, contrastent avec le découpage politico-administratif figé de Sangalkam.

Sur le plan économique, l'accessibilité de Diamniadio y a favorisé une dynamique locale autour de la fonction de transit. Dans ce carrefour, c'est la fonction économique qui a précédé la fonction résidentielle, une économie de transit surtout tournée vers la satisfaction d'une demande extérieure en raison du faible marché local. Ceci vaut pour les unités commerciales, de services (notamment autour du transport), artisanales (spécialisées dans l'automobile) et industrielles. Pour ces dernières, le choix de localisation repose sur l'accès et la disponibilité foncière. Le développement industriel en gestation à Diamniadio ne va pas dans le sens de l'émergence d'un système productif local marqué par l'existence de fortes articulations fonctionnelles entre les unités économiques. Or, c'est un des facteurs d'émergence, de maintien et de compétitivité d'un « pôle économique ». C'est uniquement dans le commerce des fruits et légumes que Diamniadio a réussi à développer ses propres réseaux d'approvisionnement et de distribution. Cependant, les contraintes à affronter, à commencer par la taille et l'ancrage spatial des unités, sont multiples au point que les capacités de ce secteur à enclencher une dynamique de polarisation économique locale sont faibles. L'aménagement du marché d'intérêt national prévu à Diamniadio pourrait en revanche favoriser une telle dynamique.

Le plus fort dynamisme économique de Diamniadio par rapport à Yene et à Sangalkam tient principalement à son positionnement géographique sur les principaux axes routiers. Sangalkam, à l'inverse de Diamniadio, a un tissu économique non agricole plutôt tourné vers son propre marché à l'exception de ses unités agro-industrielles (la centrale électrique, Kounoune Power Sa, fait figure d'exception) et touristiques, dont la localisation est favorisée par l'existence d'un potentiel local. Son tissu économique non agricole, commerces, services et artisanat, est en phase de mutation en délaissant progressivement son rôle d'appui aux exploitants agricoles au profit de la demande des ménages de Sangalkam, mais il est moins dynamique que celui de Yene.

L'isolement de Yene, loin de constituer un handicap au développement des activités économiques non agricoles, a favorisé l'essor d'une dynamique locale qui surmonte cette contrainte surtout en termes d'accès aux commerces et aux services de l'agglomération dakaraise. À cela s'ajoute la dynamique touristique, avec le développement d'unités de taille modeste et de services marchands tournés vers la demande surtout de catégories sociales aisées, propriétaires ou locataires de résidences principales ou secondaires.

Plus que la proximité avec l'agglomération dakaraise, ce sont donc les ressources propres des territoires périurbains qui favorisent les dynamiques d'implantation des unités non agricoles. Même au sein des collectivités locales, des polarités apparaissent. Diamniadio centre communal, concentre l'essentiel des unités économiques. À Yene, c'est la localité de Toubab Dialaw qui accueille la quasi-totalité des unités économiques touristiques, hôtels, restaurants, villages de vacances. Dans le triangle de Sangalkam par contre, aucune des localités n'est parvenue à jouer le rôle de centre de polarisation économique. C'est plutôt Rufisque et la banlieue de Pikine qui jouent ce rôle selon l'étirement linéaire des villages le long de la route de Rufisque ou de Keur Massar-Ndiakhirate. Les différences reposent ici plutôt sur le poids et la composition sociodémographique des localités.

Enfin, les usages résidentiels reflètent aussi des différences d'intensité de la dynamique de

diffusion dans l'espace et dans le temps, tant à l'échelle des collectivités locales que des établissements humains ou terroirs. Yene a fait l'expérience de cette dynamique dès la première décennie de l'indépendance avec le développement des résidences secondaires touristiques, dynamique régulière qui a pris de l'ampleur d'abord le long du cordon littoral puis vers l'intérieur, avec un effet de concentration à Toubab Dialaw.

À Diamniadio, c'est à partir de la décennie 1990 que le développement résidentiel a pris une certaine importance, exclusivement dans le centre communal. L'ampleur de cette dynamique a été telle que l'État est intervenu en bloquant le processus, en arguant des enjeux d'aménagement et de développement économique autour du carrefour, d'où un effet de ralentissement de la dynamique de production foncière et immobilière résidentielle, orientée à la périphérie du centre communal dans les quartiers-terroirs du Nord, Sud et Sud-est. Cette orientation s'est faite au profit des aménagements d'espaces productifs. Cependant, compte tenu de la lenteur de ces aménagements, le développement résidentiel pourrait reprendre son rythme antérieur avec une dynamique d'extension des quartiers périphériques Nord, Sud et Sud-est vers le centre communal.

C'est à Sangalkam que le développement résidentiel a pris une ampleur et une intensité considérables. La dynamique résidentielle privilégie trois axes d'urbanisation ; continuité de l'axe Yeumbeul-Keur Massar vers Ndiakhirate, l'axe Tivaouane-Peulh-Niague-Lac Rose-Dene et l'axe de Sangalkam. Les terroirs de Kounoune, de Niacoulrab, de Tivaouane Peulh sont en passe d'être entièrement urbanisés. L'urbanisation du terroir de Kounoune, autrefois symbole du développement maraîcher de Sangalkam (Arnaud, 1970), l'illustre bien avec l'apparition de nouvelles cités-villages. Dans l'axe de Sangalkam, la dynamique de diffusion est éclatée malgré une forte concentration entre Keur Ndiaye Lô et Ndiakhirate. Ces trois axes d'urbanisation n'ont pas le même potentiel en termes de localisation de l'offre résidentielle. Les acteurs de la production foncière résidentielle jouent sur ces différences qu'entretiennent les représentations et les valeurs que les catégories sociales projettent dans l'espace périurbain dakarois. Ceci participe à la spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois et à l'émergence de configurations spatiales particulières.

Les acteurs : des configurations spécifiées dans l'espace, des logiques plurielles et du nouveau dans les mécanismes d'évolution du périurbain dakarois

La spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois renvoie à des configurations d'acteurs spécifiées dans l'espace. La configuration des acteurs de la production foncière résidentielle est plus étoffée à Sangalkam qu'à Yene et à Diamniadio. Dans l'économie non agricole, Yene et Diamniadio présentent des configurations d'acteurs plus importants que Sangalkam. Cependant, qu'il s'agisse des activités économiques ou résidentielles, la pluralité des logiques caractérise Diamniadio, Sangalkam et Yene.

Les entrepreneurs privés du développement économique non agricole développent des pratiques d'anticipation, de survie, de prospection et de promotion selon les représentations qu'ils ont des localités, leur ancrage social dans le périurbain dakarois, leur parcours entrepreneurial et leur situation socioprofessionnelle. Ces pratiques renvoient à des capacités d'investissement et à des stratégies entrepreneuriales différentes.

Le pouvoir central déploie une logique de promotion des investissements publics dans une stratégie de grands projets autour d'une dynamique de partenariat public-privé pilotée par une agence publique ou semi-privée. L'aménagement d'unités de production foncière industrielles et artisanales à Diamniadio, la ZESI entre Ndiass et Yene, le nouvel aéroport de Ndiass, le port minéralier de Bargny illustrent cette logique productive étatique, alors que les pouvoirs publics locaux campent sur une logique fiscale de promotion des activités économiques non

agricoles à défaut de pouvoir jusqu'ici mettre en pratique les ambitions déclinées dans leur document de planification du développement local.

Dans la production foncière et immobilière résidentielle, de multiples logiques clientéliste, de contrôle politique et de régulation sociale des collectivités locales, capitaliste des promoteurs privés, de spéculation foncière et immobilière, de projet résidentiel et familial des particuliers, patrimoniales des coopératives d'habitat, de régulation sociale élitiste de l'État et des promoteurs publics, sont déployées dans le périurbain dakarois. Cette multiplication des logiques peut s'inscrire dans des dynamiques de concurrences, de conflits, de compromis, de partenariats, de dominations, voire d'accaparements privés de la ressource au profit des acteurs dominants. Elles témoignent d'une forte pression sur le foncier périurbain de plus en plus valorisé à des fins non agricoles, avec la généralisation de la spéculation foncière et immobilière qui affecte les pratiques de tous les acteurs impliqués dans le processus de production.

Ces logiques plurielles de production des usages non agricoles ont introduit du nouveau dans les mécanismes d'évolution de l'espace. La production foncière s'inscrit de plus en plus dans le cadre légal, sanctionnée par l'obtention d'une autorisation de lotir. Il s'agit de moins en moins d'une production irrégulière et spontanée, ce qui est en partie favorisé par les collectivités locales qui orientent les particuliers vers le cadre réglementaire dans le cadre de protocoles d'accord sur un projet de lotissement porté par l'un des acteurs. Les pouvoirs publics locaux, plus proches des propriétaires terriens sur le domaine national, sont mieux à même d'établir des compromis dans la production foncière résidentielle avec ces derniers en dépassant la question du statut du foncier. Ils négocient l'appropriation foncière résidentielle du domaine national avec les particuliers, notamment les propriétaires coutumiers.

Cependant, ces compromis peuvent parfois inscrire la production foncière dans un cadre irrégulier en fonction de la configuration d'acteurs présente dans la collectivité locale comme nous l'avons constaté à Sangalkam avec la ZAC de l'État à Kounoune et à Yene, à Toubab Dialaw où les particuliers dominent le processus. Ceci a un fort lien avec un autre aspect de la production foncière, qui s'inscrit dans une course à la transformation de l'espace entre les différents acteurs, ce qui ressort des rapports entre les pouvoirs publics centraux et locaux et entre ces derniers, et les particuliers avec lesquels ils ne parviennent pas à instaurer des compromis. Cette course à la transformation de l'espace est caractérisée par une marchandisation foncière généralisée. Même l'action des pouvoirs publics locaux et de l'État, qui visent à réguler la sphère privée ou capitaliste de production foncière, ne déroge pas à cette règle. L'État répercute le coût de l'aménagement de ses opérations de production foncière sur le prix d'acquisition des unités résidentielles. Les collectivités locales avancent le principe d'une justice sociale locale pour réaliser des lotissements, lesquels sont dans la réalité détournés de leur objectif initial au profit d'une marchandisation foncière déguisée.

La propension de l'État à affecter gracieusement des terrains du domaine national à des promoteurs privés sous couvert de l'habitat social sans que cela se traduise par une baisse du prix d'acquisition ou par l'instauration de mesures favorisant les ménages les moins solvables, ne fait qu'accentuer cette course poursuivie à la transformation de l'espace. Cette pratique étatique met les promoteurs privés dans une contradiction majeure, concilier une logique capitaliste et une logique de promotion de l'habitat social. Sous le couvert de la seconde logique, ils exploitent le canal étatique d'accès au foncier pour réaliser la première, illustrant l'ambiguïté de la notion d'habitat social au Sénégal, instrumentalisée par tous les acteurs. Quant aux coopératives d'habitat, elles apparaissent comme des clubs de solidaires et de privilégiés du système de financement de l'habitat.

Les enjeux se cristallisent moins sur les normes étatiques et coutumières, la collectivité locale

s'est positionnée entre l'État et les particuliers, au point de vouloir prendre le pas sur le pouvoir central dans les négociations foncières à défaut de pouvoir se substituer à lui comme le préconise la loi. La périurbanisation revalorise ainsi l'institution locale, ses acteurs et ses ressources.

C'est donc autour du triptyque État-promoteur privé- collectivité locale que se situe le mécanisme hybride dominant de production foncière et immobilière résidentielle. Le promoteur privé apparaît de plus en plus comme l'acteur clé du système, celui que l'État ou la collectivité locale cherche à attirer comme partenaire. Pour l'État, le promoteur privé est le partenaire privilégié pour produire la ville souhaitée, normée et équipée d'une trame d'accueil. Le promoteur privé est l'acteur qui traduit en réalité ses vœux et qu'il instrumentalise sur le plan politique, même s'il s'agit d'une production foncière et immobilière qui exclue la majorité des citoyens. Le promoteur privé a marginalisé la SICAP et la SNHLM en se positionnant comme le partenaire privilégié de l'État libéral au point de vouloir s'arroger le rôle de ces sociétés immobilières en instrumentalisant pour son compte l'habitat social. La collectivité locale veut se positionner comme un partenaire du promoteur privé pour accroître ses ressources financières, négocier la contrepartie de l'affectation du domaine national et arriver à produire la ville désirée par l'État. C'est cette contrepartie de l'affectation du domaine national qu'exigent les collectivités locales qui poussent les promoteurs privés à les contourner en exploitant le canal de l'État. La contrepartie de l'affectation du domaine national par le pouvoir central aux promoteurs privés est loin d'être claire. L'État libéral spéculé désormais sur le domaine national par des pratiques gestionnaires très opaques.

Les imbrications de ces logiques d'acteurs multiples accroissent la complexification des mécanismes d'évolution de l'espace périurbain dakarais où s'imbriquent l'ancien et le nouveau. Cependant, l'articulation des différentes logiques des acteurs pose de redoutables problèmes.

Une gouvernance périurbaine problématique, des pratiques gestionnaires cloisonnées, une hétérogénéité socioéconomique et spatiale accrue : un développement local incertain

Tant à l'échelle des territoires de la décentralisation que du périurbain dakarais, le cloisonnement des pratiques gestionnaires a pesé de manière négative sur les capacités d'encadrement du processus de périurbanisation et de ses effets sociaux et spatiaux.

À l'échelle des collectivités locales, la périurbanisation revalorise certes les institutions, ses acteurs et ses ressources. Toutefois, elle constitue aussi un faisceau de contraintes. Elle exige une capacité d'innovation gestionnaire pour développer des pratiques à court et moyen termes en phase avec la dynamique du processus. Le risque est grand pour les pouvoirs publics locaux d'être dépassés par les enjeux gestionnaires. C'est le cas à Diamniadio, à Sangalkam et à Yene, où les pouvoirs publics locaux peinent à promouvoir un espace public local susceptible de structurer les réseaux d'acteurs du « dedans » et du « dehors » pour définir un cadre, une stratégie et des actions de développement local à l'intérieur duquel prennent place les différentes logiques et pratiques pour une meilleure articulation des usages et des projets dans les territoires. Les choix et les pratiques gestionnaires apparaissent plutôt comme des réactions improvisées et peu innovantes pour répondre aux défis. Dotés d'une faible capacité administrative, les pouvoirs publics locaux sollicitent pourtant peu l'administration déconcentrée au niveau départemental. Le CADL susceptible d'appuyer les Conseils ruraux, dispose d'un personnel pléthorique, mais en déphasage par rapport aux exigences gestionnaires au point que Yene et Sangalkam l'ignorent en faisant appel à des prestataires privés.

Entre territoires de la décentralisation et production foncière et immobilière privée se pose un véritable problème de partenariat : il est difficile d'articuler la logique de spéculation foncière et immobilière à court et moyen termes des acteurs privés avec celle des collectivités locales dont l'action doit s'inscrire dans la durée.

Concernant la gestion de l'économie locale, entre les pouvoirs publics locaux et les entrepreneurs, il est plus question d'instrumentalisation que de partenariat. Les capacités de promotion et de gestion de l'environnement économique local par les collectivités locales sont très faibles. En dehors des équipements commerciaux, notamment les marchés, les initiatives sont quasi inexistantes lorsqu'il s'agit de promouvoir un environnement économique attractif, la logique fiscale des équipements marchands primant sur le reste.

Les pouvoirs publics locaux ont enfin montré leurs limites dans leur capacité à répondre aux préoccupations des différents groupes sociaux présents dans leur territoire. Les initiatives entre pouvoirs publics locaux et groupes sociaux sont plus ou moins porteuses selon que prédomine une logique d'articulation opportuniste des pratiques gestionnaires ou d'influence et d'instrumentalisation politique réciproque selon les objectifs de chacun.

À l'échelle du périurbain dakarais, entre les collectivités locales, les pratiques gestionnaires sont marquées par la méfiance et le conflit. Elles sont cloisonnées dans les territoires de la décentralisation malgré l'existence d'une structure intercommunale, laquelle n'a pas jusqu'ici impulsé les dynamiques partenariales entre les pouvoirs publics locaux de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert. La structure intercommunale, la CAR, butte sur des contraintes institutionnelles liées au dispositif étatique d'appui aux collectivités locales via l'ADM pour les communes et le PNDL par l'intermédiaire de l'ARD. Le dispositif de l'ADM ne prend pas en compte la réalité périurbaine puisqu'il se focalise exclusivement sur les collectivités locales de statut urbain. Or, dans le périurbain, qu'elles soient rurales ou urbaines, les collectivités locales sont confrontées aux mêmes problèmes gestionnaires. Ceci présente le risque pour le partenariat entre la CAR et l'ADM de délaisser les communautés rurales. La CAR a concentré ses investissements autour de la ville de Rufisque et non dans le périurbain. Entre l'ARD et la CAR, deux dispositifs d'appui pour et par les collectivités locales, les pratiques observées ne vont pas dans le sens d'une gestion plus concertée et plus cohérente des interventions. Il s'agit de deux structures jeunes qui cherchent à se consolider et à se positionner à côté des collectivités locales au point que le risque est grand d'un chevauchement et d'une concurrence dans les actions en lieu et place d'un partenariat. Le repositionnement institutionnel de ces deux structures tant dans leurs relations partenariales que dans l'appui aux collectivités locales est ainsi nécessaire.

Entre l'État et les collectivités locales, par le biais des politiques sectorielles et de la gestion foncière, les logiques et les pratiques ont du mal à s'accommoder l'une de l'autre. L'État a du mal à se positionner comme un partenaire avec les pouvoirs publics locaux pour discuter du contenu et des modalités de mise en œuvre de ses politiques et actions dans les territoires de la décentralisation. L'État, dans ses pratiques, tend à ignorer les pouvoirs publics locaux, voire à confisquer leur pouvoir gestionnaire, ce qui est patent dans le domaine du foncier. Les pouvoirs publics locaux ne font que réagir à cette situation en développant des pratiques de défiance, de contournement, voire d'anticipation de l'action étatique. La stratégie étatique de promotion des investissements productifs par le grand projet et celle de l'habitat social par l'intermédiaire des promoteurs privés posent de sérieux problèmes aux collectivités locales. Tout se passe comme si l'État faisait fi de la décentralisation, en voulant faire des collectivités locales des observateurs et non des acteurs du processus de gestion et de transformation de leur territoire. L'équilibre politique entre pouvoir central et pouvoirs publics locaux est encore loin d'être trouvé au Sénégal. C'est le problème de la nature même de l'État qui est posé. L'État est-il en mesure de rompre avec ses logiques distributive, néo-patrimoniaire, de

parachutage et de soumission des pouvoirs publics locaux au centre ? Ces logiques collent mal avec la décentralisation. Le pouvoir central ne souhaite seules une réussite qu'aux collectivités locales dont les dirigeants se soumettent à ses intérêts. La dissolution, en mai 2008, de 10 collectivités locales principalement dirigées par l'opposition et les tentatives de blocage des initiatives de l'actuel maire de la ville de Dakar issu du front commun de l'opposition en témoignent. Les relations difficiles entre l'État et les pouvoirs publics locaux ne sont pas simplement gestionnaires et techniques mais surtout politiques. L'État tient toujours à ses ambitions centralisatrices en voulant utiliser les collectivités locales comme des instruments d'extension de son pouvoir au niveau local.

Ces pratiques gestionnaires rendent problématique la gouvernance du périurbain dakarois dans la mesure où elles ne constituent pas une réponse efficace aux enjeux face à la détermination des acteurs privés, pour qui la périurbanisation constitue une opportunité d'accumulation par l'entrepreneuriat économique, le marché de la production foncière et immobilière, les réseaux politiques et/ou de réalisation du projet résidentiel. La spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois est certes inscrite dans un schéma de planification spatiale, mais ce dernier souffre d'un manque d'articulation, à toutes les échelles.

Le pouvoir central s'avère incapable d'accompagner la dynamique de périurbanisation et privilégie le blocage du développement résidentiel dans la moitié Sud du périurbain, notamment autour du carrefour de Diamniadio au profit de sa logique productive, tout en orientant son déploiement spatial dans la partie Nord, à Sangalkam. Ce faisant, il évacue la question des cohabitations entre usages agricoles et non agricoles, les premières deviennent des poches dans ce qui était autrefois considéré comme le « poumon vert » de la presqu'île du Cap-Vert. L'avenir du tourisme à Yene, déjà mis en difficulté par le développement résidentiel, risque d'être soumis à la logique du grand projet industriel prévu entre l'aéroport et la façade maritime ; dans le secteur du Lac Rose, l'activité touristique est aussi concurrencée par le développement résidentiel.

Face à ces arbitrages du pouvoir central, les pouvoirs publics locaux développent des actions de régulation localisées qui sont l'expression d'une réaction générale en mobilisant principalement trois ressources, le foncier, l'investissement public local et les réseaux politiques. Par l'outil foncier, ils favorisent l'accès à la terre à des acteurs qui risquent d'être exclus de fait par les lois du marché tout en ménageant les pouvoirs coutumiers en leur accordant des privilèges et en confortant leurs réseaux politiques. Les négociations avec les propriétaires coutumiers pour lotir à leur place, ou à défaut prélever une contribution en nature et/ou financière moyennant une régularisation de l'opération en lieu et place de l'argument juridique de l'irrégularité pour exproprier les particuliers, vont dans ce sens. L'investissement public local constitue un facteur de régulation localisée surtout lorsqu'il privilégie les réseaux de jeunesse, de notables, féminins et les autres formes de regroupement pour se déployer. Enfin, l'ouverture politique, en élargissant les réseaux pour faciliter l'accès aux pouvoirs politiques locaux à certains groupes sociaux récemment ancrés dans le périurbain, participe aussi à la régulation sociale. Dépassés par les enjeux gestionnaires techniques de la périurbanisation, les pouvoirs publics locaux privilégient ainsi une gestion politique du processus et de ses effets sociaux et spatiaux.

À côté des pouvoirs publics locaux, des groupes sociaux développent également des actions de régulation sociale et spatiale pour se positionner dans les processus d'appropriation foncière, ou pour réussir leur intégration dans les territoires périurbains et dans l'espace métropolitain. Les stratégies de territorialisation des groupes sociaux apparaissent comme une réponse aux déficiences gestionnaires des pouvoirs publics locaux. La territorialisation apparaît ainsi comme un moyen de résoudre les problèmes d'un groupe, ce qui suppose souvent l'établissement de nouvelles relations à l'espace et dans l'espace.

Cette nébuleuse d'actions de régulation sociale et spatiale conduites par le pouvoir central, les collectivités locales et des groupes sociaux aboutit à des processus de territorialisation aux motifs, stratégies, supports, ressources, spatialités, temporalités et dimensions variables. Faute d'articulations plus porteuses, ces processus de territorialisation ne font qu'accentuer l'hétérogénéité observable aux échelles intra- et interterritoriales des collectivités locales.

À l'échelle intra, les enclaves résidentielles prolifèrent dans l'espace témoin de Sangalkam avec le développement des cités-villages. Dans le terroir de Kounoune cohabitent des villages anciens à des cités-villages aux configurations spatiales, à la composition et la trajectoire sociodémographiques et aux identités différentes. À Yene, le village de Toubab Dialaw offre le meilleur exemple de cette micro-différenciation avec d'un côté les quartiers autochtones lébou et de l'autre, les quartiers touristiques des résidences secondaires. Enfin à Diamniadio, l'habitat précaire s'installe progressivement dans le centre communal au peuplement composite qui polarise, à l'exception de Sebi Ponty, des quartiers-terroirs plutôt mono ethniques.

À l'échelle interterritoriale, l'hétérogénéité traduit les effets différenciés de la périurbanisation sur les territoires de la décentralisation. Des écarts de ressources financières considérables caractérisent les collectivités locales. Compte tenu des liens étroits entre finances locales et production foncière et immobilière résidentielle, la collectivité locale de Sangalkam est plutôt la gagnante en termes d'effets de retour de la périurbanisation sur la fiscalité, situation qui risque de perdurer à moyen terme si la tendance de localisation des usages résidentiels n'est pas remise en cause et si le rythme de déploiement des investissements productifs n'est pas accéléré au Sud du périurbain dakarais. Là où Yene a du mal à fixer son budget au dessus de la barre des 100 millions de francs Cfa et où Diamniadio parvient à peine à élaborer un budget de plus de 330 millions de francs Cfa, le Conseil rural de Sangalkam dispose d'un budget de plus d'un milliard de francs Cfa. Ces écarts de ressources financières révèlent des capacités d'investissements très déséquilibrées entre ces trois collectivités locales. Ainsi, Sangalkam territorialise par l'équipement, c'est-à-dire l'investissement public local, Diamniadio par l'instrumentalisation politique des réseaux du « dedans » et Yene par les réseaux d'appui du « dehors », notamment la coopération décentralisée.

Toutefois, si le développement résidentiel favorise l'accroissement des ressources financières à Sangalkam, il s'accompagne d'une accentuation de problèmes gestionnaires auxquels la collectivité locale doit faire face. La prise en charge des nouveaux espaces résidentiels en termes de services et d'équipements en est un. La cohésion socioéconomique et territoriale de cette collectivité locale en dépend pour une large part. À cela s'ajoutent les problèmes propres aux anciens villages, dont la population active devra de plus en plus chercher une activité de substitution à l'agriculture, probablement hors de la collectivité locale vouée désormais à un avenir résidentiel. Malgré des ressources financières de plus en plus considérables, le Conseil rural de Sangalkam n'a toutefois, pas encore les capacités financières et techniques pour réussir un développement local reposant sur des bases économique, sociale et politique durables.

Le Conseil rural de Yene est encore plus limité que celui de Sangalkam pour répondre aux attentes de ses populations tant il est dépourvu de services sociaux de base et handicapé par l'état de ses finances locales, qu'il cherche à pallier via la mobilisation des réseaux du « dehors », surtout la coopération décentralisée. Ceci lui a permis de mettre en place un cadre gestionnaire participatif et une agence de développement qui répondent plus aux exigences des partenaires extérieurs qu'aux besoins de la collectivité locale et à ses capacités à les faire fonctionner au profit des populations.

La situation de Diamniadio n'est pas plus favorable que celle de Yene. En matière d'équipements et d'infrastructures, cette collectivité locale manque presque de tout. La question de l'équipement et de l'intégration des quartiers périphériques au centre communal est posée. L'habitat précaire gagne du terrain dans le centre communal, confronté à des problèmes de gestion de l'occupation de l'espace public et d'assainissement. Hormis l'hôtel de ville, les effets de la promotion de Diamniadio au statut de ville se font encore attendre et la commune demeure sous équipée. L'existant a du mal à fonctionner, comme dans les cas de la gare routière, du marché et de l'hôpital militaire. Le projet étatique, responsable du blocage de la production foncière résidentielle dans le centre communal, a réduit la marge de manœuvre des autorités municipales, lesquelles ont adopté une position gestionnaire attentiste. Or, l'État salvateur tarde à venir, renonce progressivement à ses ambitions d'aménagement de l'espace autour du carrefour de Diamniadio comme en témoigne l'annulation de la plateforme. Le médiocre ancrage résidentiel des entrepreneurs de l'économie locale à Diamniadio constitue un handicap pour la collectivité locale comme le montrent les faibles investissements immobiliers qu'ils ont réalisés. L'absence d'une politique municipale dans une collectivité locale très sollicitée pour favoriser leur ancrage dans la commune, ne serait-ce que par l'accès au foncier résidentiel à défaut du foncier productif, y est pour beaucoup.

La démarche méthodologique : pertinence et perspectives pour une recherche sur la gouvernance territoriale et le développement local des espaces périurbains ouest-africains

Du point de vue méthodologique, à défaut d'être originale, la démarche que nous avons privilégiée dans cette recherche a néanmoins sa pertinence que nous résumons autour de trois éléments.

La multiplication des échelles et des unités d'analyse en partant de l'échelle micro (des unités non agricoles et des localités), à l'échelle méso (des collectivités locales et du périurbain), puis vers l'échelle macro (la métropole dakaroise, des régions naturelles voire au-delà) nous a permis d'étudier la périurbanisation en partant de l'évolution des usages de l'espace, articulée d'abord à des logiques d'acteurs, à des stratégies et des pratiques gestionnaires, ensuite à des processus de territorialisation et enfin à l'aménagement et la gouvernance des territoires périurbains et métropolitains. À l'échelle micro, il s'agit de partir des faits matériels, des usages non agricoles pour appréhender les dynamiques d'occupation et d'appropriation de l'espace périurbain. Ceci permet de caractériser les unités spatiales, par leur taille, leur fonction, leur ancrage spatial, les modalités de leur production et de leur inscription dans la dynamique économique et résidentielle des localités périurbaines. À l'échelle méso, il s'agit de s'interroger sur les logiques, les stratégies et les pratiques qui rendent compte des configurations sociospatiales observées à l'échelle micro pour poser la question de l'évolution du périurbain et de ses territoires, des mécanismes à l'origine de celle-ci et ses effets sur la gestion et le développement de cet espace. Enfin, à l'échelle macro, il s'agit de replacer l'étude et l'analyse du périurbain dans les dynamiques de la métropole dakaroise, lesquelles influent de manière décisive sur la périurbanisation. La thèse a montré que les jeux d'échelles sont indispensables pour celui qui veut appréhender l'évolution des espaces et des sociétés de l'interface, entre villes et campagnes, entre le local et le global. Ces échelles sont en réalité imbriquées les unes dans les autres.

Le second élément a trait à la mobilisation de l'outil comparatif. L'intérêt et la pertinence de cet outil n'est plus à démontrer dans la recherche en sciences sociales. La comparaison de deux processus dans plusieurs lieux, espaces et territoires en situation périurbaine, permet de concilier une analyse pratique et théorique de l'objet d'étude en s'accrochant le plus possible à la réalité du terrain. L'importance accordée à cette dernière et l'inégale répartition des faits

dans l'espace justifient le recours à l'outil comparatif et à des données quantitatives et qualitatives pour appréhender les multiples dimensions et échelles de manifestation des changements sociaux et spatiaux.

Le troisième élément de la méthodologie consiste à inscrire les dynamiques de changements socioéconomiques et spatiaux du périurbain dans une approche territoriale multiscalaire. Le périurbain est l'un des terrains d'observation privilégié des mutations des sociétés et des espaces, de la ville et de la société en mouvement. Concilier ces deux processus – périurbanisation et territorialisation - dans l'analyse nous semble être une démarche efficace pour, d'une part, poser la question des effets de l'un sur l'autre surtout en termes de gouvernance, de régulation et de développement, et d'autre part, questionner ces deux concepts sur leur pertinence, leur capacité et leur limite pour répondre aux préoccupations des sociétés, des groupes sociaux et des institutions qui les produisent et les mobilisent en vue de résoudre des problèmes.

La périurbanisation apparaît ainsi comme le point de départ d'une réflexion théorique et pratique sur les transformations à l'œuvre dans la société sénégalaise. Elle permet de questionner les capacités de régulation sociale et spatiale pour mieux inscrire les transformations en cours dans des dynamiques de développement local, lesquelles ne peuvent résulter que d'articulations efficaces entre les échelles. La démarche méthodologique ici adoptée nous paraît ainsi pertinente pour l'étude des mutations des sociétés et des espaces périurbains métropolitains.

Si cette démarche a permis d'aborder la problématique périurbaine sous un autre angle et d'apporter de nouveaux éclairages, elle n'épuise pas les questionnements et comporte des limites. Quelles sont les représentations, les pratiques sociales et spatiales des nouveaux habitants du périurbain en dehors des logiques des groupes sociaux ? Qu'en est-il des « territoires » de l'individu ? Quels réseaux les individus développent-ils pour mieux assumer leur ancrage résidentiel périurbain et leur attachement aux lieux métropolitains ? Quelles ressources mobilisent-ils ? Quel est le poids des pratiques religieuses et culturelles dans les dynamiques d'appropriation foncière périurbaine qui sont réelles (Khouma, 2007) ? Autant de questions que nous avons délaissées en faveur de choix exposés dans la première partie. Quant à l'analyse des grands projets, nous n'avons mis l'accent que sur la dimension foncière en privilégiant ses effets sur les groupes sociaux et les pouvoirs publics locaux et parfois sur les pratiques économiques des entrepreneurs. Or, l'analyse des grands projets urbains en Afrique de l'Ouest reste à faire en mettant l'accent sur la prise de décision, la conception, la planification spatiale, le montage technique et financier et les modalités de mise en œuvre et de pilotage. Quels sont les rapports de force entre les acteurs influant sur les orientations et les décisions relatives aux projets ? Les grands projets urbains dans la gestion globale de la ville constituent également une question importante. Comment participent-ils ou non au renforcement et/ou à l'éclatement des articulations entre les différentes composantes sociales et spatiales de la ville, de ses cadres gestionnaires et à la gouvernance ? S'agissant du Sénégal, la multiplication des grands projets urbains ne justifie-t-elle pas un travail de recherche plus approfondi ?

Les perspectives opérationnelles peuvent être articulées autour d'une question : quel(s) rôle(s) l'Est de la presqu'île du Cap-Vert devra-t-elle jouer dans les relations entre Dakar, Thiès et Mbour, c'est-à-dire dans le futur territoire métropolitain interrégional qui se dessine ? Le facteur encourageant réside dans l'intérêt croissant de l'État pour le périurbain, l'adoption d'un nouveau code de l'urbanisme en septembre 2008 et du PDU de Dakar horizon 2025 en juin 2009. Cependant, les énergies, les moyens déployés et les pratiques gestionnaires ne sont pas à la hauteur des ambitions. Le processus se complexifie et les articulations peinent à se mettre à place. Or, la réussite des articulations est indispensable dans le renforcement de

l'efficacité du système urbain dakarais. Cette efficacité, surtout productive et sociale du système urbain dakarais, réside principalement dans les combinaisons entre les stratégies locales de développement économiques qui visent l'intégration socioéconomiques des couches populaires, et celles surtout étatiques plus soucieuses de la compétitivité économique de Dakar à l'échelle ouest-africaine et mondiale. L'enjeu est donc de promouvoir « un 'entre deux' conciliant mondialisation et développement local » (Mainet, 2008, p. 69). Les articulations les plus déterminantes à l'échelle métropolitaine peuvent être situées à trois niveaux, les dispositifs institutionnels, les configurations spatiales existantes et émergentes et les cadres de planification et de mise en œuvre du développement socioéconomique et spatial, surtout entre l'État et les pouvoirs publics locaux. Ce sont des réponses politiques à ces problèmes et des solutions pratiques inventées pour réussir ces articulations que dépend pour une large part l'amélioration de l'efficacité du système urbain dakarais, tant dans son fonctionnement que dans sa gouvernance.

BIBLIOGRAPHIE

Urbanisation, gouvernance, politiques urbaines et décentralisation

- ABDOUL M. et DAHOU T., (2005,) « Décentralisation et construction d'un espace public local en milieu urbain : les comités de développement local au Sénégal », in COLL J-L et GUIBBERT J-J., (éds.), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, éd. Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 251-266
- ANTOINE Ph., (1986), *L'urbanisation en Afrique*, Revue de l'enfant en Milieu Tropical, n°226/227, pp. 65-73
- ANTOINE Ph. et al., (1987), Abidjan « côté cours » pour comprendre la question de l'habitat, éd. Karthala-ORSTOM, Paris, 264 p
- ANTOINE Ph., (1996), « Afrique : les difficultés de l'urbanisation » in LERIDON (éd), *Populations l'État des connaissances*, éd La découverte, Paris, pp. 280-283
- ANTOINE Ph., (1996), « La crise et l'accès au logement dans les villes africaines » in COUSSY J et VALLIN J (éds), *Crise et population en Afrique*, Les Études du CEPED n°13, Paris, pp. 273-290.
- ANTOINE Ph., (1997), *L'urbanisation en Afrique et ses perspectives*, Conférence " Approvisionnement et distribution alimentaires des villes de l'Afrique francophone ", Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture, Dakar, 14-18 avril 1997, 13 p
- ANTOINE Ph., et BOCQUIER Ph., (1999), « Insertion urbaine à Dakar et à Pikine », in *Biographies d'enquêtes. Bilan de 14 collectes biographiques édité par* Groupe de réflexion sur l'approche biographique, INED, IRD, Réseau Socio-économie de l'habitat, Collection Méthodes et savoirs, Paris, pp. 177-20
- ANTOINE Ph., et DIOP A B (éds), (1995), *La ville à guichets fermés ? Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, IFAN/ORSTOM, 360 p
- ANTOINE PH., et BOCQUIER Ph. (1999), *L'insertion urbaine en Afrique*, n°32, Janvier-Mars 1999, 9 p
- ASCHER F., (2009), « Mobilités, écologie et métropolisation : la construction sociale d'un marché de l'environnement », in SÉNÉCAL G. et BEHRER L. (éds.), *La métropolisation et ses territoires*, éd. Presses de l'Université du Québec, Québec, pp. 67-86
- ASCHER F., (1995), *Métapolis ou l'avenir des villes*, Paris, éd. Odile jacob
- AUGER A. et VENNETIER P., (1976), « La croissance périphérique des villes : naissance et développement d'une banlieue brazzavilloise », in LASSERVE A D et al. (éds.), *La croissance urbaine dans les pays tropicaux : croissance périphérique des villes : cas de Bangkok et de Brazzaville*, Documents et travaux de Géographie Tropicales, CEGET, n°26, Bordeaux, juillet 1976, pp. 225-281
- BARON C., (2004), « De la « ville marché » à la « ville hybride : l'analyse socio-économique des processus d'exclusion urbaine dans les villes africaines à travers la problématique du foncier » in DULUCQ S et SOUBIAS P (éds.), *L'espace et ses représentations en Afrique*, éd Karthala, Paris, pp. 95-118
- BADIE B., (1996), « La fin des territoires westphaliens », in BONNEMAISON J et al., (éds.), *Le territoire, lien ou frontière ? Géographie et cultures*, n°20, hivers 1996, pp. 113-118
- BÉCHADE A., (1997), *La promotion immobilière*, éd PUF, Collection Que sais-je, n°43 806 octobre 1997, 123 p
- BECK L. J., (2002), « Le clientélisme au Sénégal : un adieu sans regrets ? » in DIOP M-C (éd.), *Le Sénégal contemporain*, éd Karthala, Paris, pp. 529-548
- BENGA D. A., (1996), « Citadins fonctionnaires et accès à la propriété immobilière à Dakar (Sénégal) ». in COQUERY-VIDROVITCH C. et al. (éds.), *Interdépendances villes-campagnes en Afrique : Mobilité des hommes, circulation des biens et diffusion des modèles depuis les indépendances*, éd l'Harmattan, Paris, pp. 227-240

- BERTRAND M., (2000), « Mouvement résidentiel à Bamako : mobilité structurée, circulation fragmentée dans l'espace urbain », in DUREAU F., et al. (éds.), *Métropole en mouvement : une comparaison internationale*, éd. Anthropos, IRD, Paris, pp. 155-164
- BERTRAND M., (2003), *Métropole au microscope : cohabitation et composition résidentielle dans la région du Grand Accra (Ghana)*, Revue Autrepart, n°25, pp. 69-85
- BERTRAND M., (2004), « Générations et dynamiques péri-urbaines dans la Région du Grand Accra, Ghana » in *Dynamiques périurbaines : population, habitat et environnement dans les périphéries des grandes métropoles*, CEPED, Paris, Atelier du 15 novembre 2004, 28 p
- BERTRAND M., (1994), *La question foncière dans les villes du Mali : marchés et patrimoines*, éd Karthala, Paris, 341 p
- BERTRAND M., et DELAUNAY D., (2005), *La mobilité résidentielle dans la région du Grand Accra, différenciations individuelle et géographique*, éd CEPED, Paris, 65 p
- BIAKOUYÉ H K., (2007), « Dynamique urbaine et mutations économiques et spatiales dans la zone périphérique nord de Lomé », in GERVAIS-LAMBONY Ph. et NYASSOGBO K. (éds.), *Lomé. Dynamiques d'une ville africaine*, éd. Karthala, Paris, pp. 151-170
- BOCQUIER Ph., (1999), *La transition urbaine est-elle achevée en Afrique ?*, Chronique du CEPED. Paris, n°34, juillet-septembre 1999, pp. 1-4
- BOCQUIER Ph., et SADIO T., (2000), *Urbanisation et dynamique migratoire en Afrique de l'Ouest*, Paris ; Montréal, éd. l'Harmattan, 148 p
- BLUNDO G., (2001), *La corruption comme mode de gouvernance locale : trois décennies de décentralisation au Sénégal*, Afrique contemporaine, numéro spécial, 3^{ème} trimestre 2001, pp. 115-127
- BONNEMAISON J. et CAMBREZY L., (1996), « Le lien territorial entre frontières et identités » in BONNEMAISON J. et al., (éds.), *Territoires, liens ou frontières ?*, Géographie et cultures, n°20, pp. 7-18
- BRUN J. et BONVALET C., (1998), « Logement et division de l'espace » in BRUN J. et al. (éds.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, éd la découverte, Paris, pp. 186- 200
- BRUN J., (2007), « Périurbanisation, fragmentation de l'espace et crise urbaine : questions de vocabulaire », in LUGINBÜHL Y. ; (èd.), *Nouvelles urbanités, nouvelles ruralités en Europe*, éd P.I.E. Peter Lang, 2007, pp. 47-49
- CHALÉARD J-L., et DUBRESSON A. (éds.), (1999), *Villes et campagnes dans les pays du Sud : géographies des relations*, Paris, éds. Karthala, 259 p
- CISS O., (2006), *Problématique de l'aménagement de Diamniadio : enjeux et perspectives*, mémoire de maîtrise, UCAD, Dakar, 2006, 131 p
- CISSÉ F. M., (2003), « Quand la commune de Sébikhotane naquit d'un croisement entre un enjeu politique local et des complicités à la tête de l'État », *Fiches d'expériences n°83* in <http://www.afrique-gouvernance.net/>
- CLAVAL P., (1996), « Le territoire dans la transition de la postmodernité », in BONNEMAISON J et al., (éds.), *Le territoire, liens ou frontières ?* Géographie et cultures, n°20, hivers 1996, pp.93-110
- COLL J-L., (2005), « L'actualité de l'aménagement du territoire », in COLL J-L et GUIBBERT J-J., (éds.), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 22-28
- COMBY J., (1998), « La gestation de la propriété », in DELVILLE Ph. L. (éd.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, éd. Karthala et Coopération Française, Paris, pp. 692-707
- CROUSSE B., LE BRIS E et LE ROY E (éds.), (1986), *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, éd. Karthala, Paris, 400 p
- COURADE G. et BRUNEAU M., (1983), *Développement rural et processus d'urbanisation dans le Tiers-Monde*, Cahier de l'ORSTOM, Série Sciences Humaines, n°1 vol. XIX, pp. 59-92
- COURADE G., (1985), *Jalons pour une géographie de la marginalité en Afrique noire*, L'espace géographique, Paris, n°2, pp. 139-150

- DANON J., et IGUÉ J O., (2004), *L'Afrique de l'Ouest dans la compétition mondiale : quels atouts possibles ?*, éd. Karthala, Paris, 497 p
- DEBARBIEUX B., (2006), *Prendre position : réflexions sur les ressources et les limites de la notion d'identité en géographie*, l'Espace géographique, Paris, n° 4, pp. 340-354
- DEBRIE J. et STECK B., (2001) *L'enclavement, réévaluation théorique et application à l'Afrique de l'Ouest*, L'Espace géographique, Paris, n°1, pp. 26-36
- DEGBOE E., (1998), « La gestion difficile d'une grande ville et une capitale : Lomé », in GAYIBOR N., (éd.), *Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997)*, Lomé, Presses de l'Université du Bénin, pp. 365-375
- DEYOKO A., (2002), « Situation des quartiers spontanés à Bamako : Cas de Djikoroni-Djennekaboubou », in LE BRIS E., et GIANNITRAPANI H. (éds.), *Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne*, Actes du Colloque international de Ouagadougou, 1er – 5 octobre 1990, éd ORSTOM, pp. 198-
- DI MÉO G., (1998), *Géographie sociale et territoires*, éd Nathan, 1998, 311 p
- DICKOVICK, J. T., (2005) “*The measure and mismeasure of decentralisation : subnational autonomy in Senegal and South Africa*”, *The Journal of Modern African Studies*, Volume 43 Number 2, June 2005, Cambridge, pp. 183-210
- DIONGUE M., (2003), « *Le projet ville de Diamniadio : enjeux et possibilités d'aménagement* », *Maîtrise d'aménagement du territoire*, Université Louis Pasteur de Strasbourg, 134 p
- DIONGUE M., (2005), « *Le périurbain dakarois : un espace dispute et différencié* », Master 2 recherche géographie-aménagement, Université de Rennes 2 Hautes Bretagne, 147 p
- DIOP, A., (2008), « Les enjeux de la décentralisation au Sénégal : un bilan contrasté », in DIOP, A. (éds.), *Développement local gouvernance territoriale : enjeux et perspectives*, éd. Karthala, Paris, pp. 197-223
- DIOP M. C. et DIOUF M., (1993), « Pouvoir central et pouvoir local. La crise de l'institution municipale au Sénégal », in BERTRAND M et DUBRESSON A, (éds.), *Pouvoirs et cités d'Afrique noire : décentralisation en question*, éd. Karthala, Paris, pp. 101-125
- DIOUF, M., (2008), « Développement local, cultures communautaires et recompositions institutionnelles », in DIOP, A., (éds.), *Développement local gouvernance territoriale : enjeux et perspectives*, éd. Karthala, Paris, pp. 147-166
- DUBRESSON A. et YAPI-DIAHOU A., (1988), *L'État, le bas, les cours : exclusion sociale et petite production immobilière à Abidjan (Côte d'Ivoire)* », *Revue Tiers Monde*, T. XXIX, n°16, Octobre-décembre1988, pp. 1083-1100
- DUBRESSON A., (1993), « Urbanistes de l'intérieur : les cadres de la préfecture de Toumodi (Côte d'Ivoire) », in DUBRESSON A., et JAGLIN S. (éds.), *Pouvoir et cités d'Afrique noire : décentralisations en question*, éd. Karthala, Paris, pp. 259-284
- DUBRESSON A. RAISON J. P., (1998), *L'Afrique subsaharienne, une géographie du changement*, éd. Armand Colin, 243 p
- DUBRESSON A et JAGLIN, S., (1999), « Décentralisation et gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne : la fragmentation est-elle inéluctable ? », 9^{ème} Conférence générale de l'EADI, 22-25 septembre 1999, 18 p
- DUBRESSON A. et JAGLIN S., (2002), *La gouvernance urbaine en Afrique subsaharienne. Pour une géographie de la régulation*, in BART F., et al. (éds.), *Historiens et géographes (numéro spécial regard sur l'Afrique : conférence régionale de l'UGI, Durban, août 2002)*, n°379, pp. 67-75.
- DUBRESSON A. et JAGLIN S., (2005), « Gouvernance et territorialisation des espaces urbanisés : Approches et méthodes », B. ANTHEAUME et F. GIRAUT (dir.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd IRD, 2005, pp. 337-352
- DUBRESSON A. et JAGLIN S., (2008), « Le dilemme de la gouvernance urbaine au Cap » in DUBRESSON A. et JAGLIN S. (éds.), *Le Cap après l'apartheid : gouvernance métropolitaine et changement urbain*, pp. 7-22

- FONTANT J.-M., et al., (2009), « Action collective et enjeux métropolitains : un rendez-vous manqué », in SÉNÉCAL G., et BEHRER L. (éds.), *La métropolisation et ses territoires*, éd. Presse de l'Université du Québec, Québec, pp. 125-143
- FOURNET F. et al., (2008), « Ouagadougou (1850-2004) : une urbanisation différenciée » in FOURNET F., et al., éd IRD Collection « Petit atlas urbain », pp. 39-48
- FRIGGIT J., (2001), *Prix des logements, produits financiers immobiliers et gestion des risques*, éd Economica, Paris, 361 p
- GELLAR SH, (2002), « Pluralisme ou jacobinisme : quelle démocratie pour le Sénégal ? » in DIOP M-C (éd.), *Le Sénégal contemporain*, éd Karthala, Paris, pp. 507-528
- GEORGE P. et VERGER F., (2004), *Dictionnaire de géographie*, PUF, 8^{ème} édition
- GERVAIS-LAMBONY Ph., (2003), *Territoires citadins, 4 villes africaines*, éd. Belin, Paris, 272 p
- GERVAIS-LAMBONY Ph., (2003), « Quelques remarques générales sur la comparaison en sciences sociales en général, et en géographie en particulier » in GERVAIS-LAMBONY Ph. et al. (éds.), *Espaces arc-en-ciel, identités et territoires en Afrique du Sud et en Inde*, éd. Géotropiques – Karthala – Ifas, pp. 29-40
- GERVAIS-LAMBONY Ph., (2003), « Discussion autour des notions de ségrégation et de fragmentation dans les métropoles sud-africaines », in GERVAIS-LAMBONY Ph. et al. (éds.), *Espaces arc-en-ciel, identités et territoires en Afrique du Sud et en Inde*, éd. Géotropiques – Karthala – Ifas, pp. 257-270
- GIRAUT F., (1994), *La petite ville, un milieu adapté aux paradoxes de l'Afrique de l'Ouest*, Thèse de doctorat de Géographie : Université Paris I Panthéon Sorbonne, 403 p.
- GOÏTA M., (2005), « Jeux de pouvoir entre les différents acteurs de la décentralisation en Afrique de l'Ouest », in COLL J-L. et GUIBBERT J-J., (dir.), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 113-134
- GOUROU P., (1973), *Pour une géographie humaine*, éd. Flammarion, Paris, 388 p
- GUÈYE C. et TALL S. M., (2003), « Mutations foncières urbaines et décentralisation au Sénégal : quelles articulations ? » in TOTTE M. et al. (éds.), *Décentralisation en Afrique de l'Ouest, entre politique et développement*, éd Karthala, Paris, pp. 103-122
- GUÈYE C., (2002), « Touba enveloppe et produit d'une confrérie en mutation », in DIOP M. C. (éd.), *La société sénégalaise entre le local et le global*, éd. Karthala, Paris, pp. 597-636
- GUÈYE C., (2000), « Le paradoxe de Touba : une ville produite par des ruraux » in *Les interactions rural-urbain : circulation et mobilisation des ressources*, Le bulletin de l'APAD, n°19, juin 2000
- GUÈYE C., (1997), « Touba : les marabouts urbanisants », in BERTRAND M. et DUBRESSON A (éds), *Petites et moyennes villes d'Afrique noire*, éd. Karthala, pp. 179-204
- GUIBBERT J-J., (2005), « Une autre gouvernance existe-t-elle ? Éclairages sénégalais », in COLL J-L et GUIBBERT J-J., (dir.), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, éd. Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 227-242
- GUIBBERT J-J., (2007), « Appropriations et régulations complexes de l'espace public dans une commune de l'agglomération dakaroise », in CAPRON G. et al. (éds.), *L'espace public urbain : de l'objet au processus de construction*, éd Belin, Paris, pp. 245-273
- GUYOT S., « L'environnement contesté. La territorialisation des conflits environnementaux sur le littoral du Kwazulu-Natal (Afrique du Sud : Kosi Bay, St Lucia, Richards Bay et Porshepston », Doctorat de géographie : Université Paris X Nanterre, 510 p
- HELLEQUIN A-P. et al., (2006), *Système métropolitain et logique de projet : une approche de la question urbaine en géographie et aménagement*, Revue Territoires en mouvement de l'UFR de géographie et d'aménagement de l'université des sciences et technologie de Lille, n° 2006, pp. 34-44
- HAERINGER Ph., (2000), « Abidjan : quatre cercles plus un » in DUREAU F., et al. (éds.), *Métropoles en mouvement : une comparaison internationale*, éd Anthropos, IRD, Paris, pp. 73-84
- HAERINGER Ph., (1993), « La diversité des situations périurbaines à travers le monde », in

- STEINBERG J. et DELAVAND A. C. (éds.), *Périurbanisation et métropolisation*, Cahier du CREPIF, n° 42, mars 1993, Paris, pp. 89-104
- HAERINGER Ph., (1972), « L'urbanisation de masse en question : quatre villes d'Afrique Noire » in *La croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar*, Paris, CNRS, n°589, pp. 625-651
- HERVOUËT, V., (2001), « *La sémantique périurbaine : ou comment se repérer dans un dédale de mots et d'expression* », ESO, Travaux et documents, n°15 mars 2001, pp. 121- 127
- JAGLIN S. (1995), « L'insertion urbaine par le « haut » : régularisation foncière et citadinisation dans les périphéries de Ouagadougou (Burkina Faso) » in DIOP A. B. et ANTOINE Ph. (éds), *La ville à guichets fermés ? Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, éds. IFAN/ORSTOM, pp. 176-193
- JAGLIN S., (1995), *Gestion urbaine partagée à Ouagadougou : pouvoirs et périphéries (1983-1991)*, éd Karthala, Paris, 670 p
- JAMBES J. P., (1996), « *Typologie de l'espace urbain sahélien : le cas de la ville de Niamey* », Cahiers d'Outre-Mer, Bordeaux, n°195, pp.317-330
- KHOUMA M., (2007), « Anticipation de la ville et production de l'espace dans la couronne périurbaine de Dakar » in PIERMAY J-L et SARR C (éds.), *La ville sénégalaise une invention aux frontières du monde.*, éd Karthala, Paris, pp. 57-74
- KOUMA A. B., (1993), « Bamako, organisation de l'espace et espaces urbains », CRET, n° 6, « Pays enclavés », pp. 23-50
- LACOUR C., (1981), « Espaces périphériques, mobilité et transports collectifs » in LACOUR C et al. (éds.), *Croissance urbaine et mobilité : desserte des zones périphériques par les transports collectifs*, Collection des Actions Thématiques Programmées n° 2954, édition CNRS, Paris, pp. 3- 36
- LUSSAULT M. et LÉVY J., (éds.), (2003), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, éd Belin, Paris, pp. 706-708
- DURAND-LASSERVE A. et TRIBILLON J F., (1999), *La production foncière et immobilière dans les pays en voie de développement*, in GRANELLE J J., (éds.), ADEF, 1999, Paris, pp. 25-44
- DURAND-LASSERVE A. et TRIBILLON J-F., *Une politique foncière pour les villes du tiers-monde*, Etudes foncières, Paris, n°23, pp. 34-39
- DURAN-LASSERVE A., (1998), « Secteur public et acteurs privés : vers une redéfinition des rôles en matière de gestion foncière urbaine », in DELER J-P. et Le BRIS E. (éds.), *Les métropoles du Sud au risque de la culture planétaire*, éd. Karthala, Paris, pp. 293-300
- LAURENT O., (1972), « Dakar et ses banlieues », in *croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar*, Paris, CNRS, n°589, Tome 2, pp. 763-784
- LE BRIS É., (1979), « Croissance urbaine et problématique de classe : essai d'analyse à partir du cas d'Accra (Ghana) in *formation et déstructuration des familles en milieu urbain, formation des groupes en ville*, rapport d'activité 1978-1979, Paris, EHESS, pp. 115-145
- LE BRIS É., (1986), « Marginalité spatiale et marginalité sociale dans les villes africaines : à propos de la périphérie de Lomé (Togo) » in *Marginalité sociale et spatiale*, A. VANT (éd.), Paris, CNRS, pp. 242-250
- LE BRIS É. et al., (1985), *Résidence, stratégies, parenté dans les villes africaines*, Annales de la Recherche Urbaine, n°25, Paris, pp. 13-30
- LE BRIS, É., (1993), *Ville irrégulière, ville non maîtrisée*, Revue Afrique Contemporaine, numéro spécial, 4^{ème} trimestre, pp. 218-230
- LE BRIS É., (1995), *La ville au risque du développement*, Revue trimestrielle Histoires de développement, n°31/32, décembre 1995, pp. 46-49
- LE BRIS É., (1996), « L'Afrique Noire », in PAQUOT Th. (éd.), *Le monde des villes : panorama de la planète*, éd Complexe, pp. 140-167
- LE BRIS É., (1998), « Urbanisation et politiques urbaines dans les pays en développement. Population et développement : une approche globale et systémique », éd Academia Bruylant/L'Harmattan. Louvain-la-Neuve/Paris, p. 297-356

- LE BRIS É., (1998), « Les mécanismes de la péri-urbanisation à Lomé dans les années 1970 », in GAYIBOR N Y. et al. (éds.), *Le centenaire de Lomé, capitale du Togo (1897-1997)*, Lomé, Presses de l'Université du Bénin, pp. 329-340
- LE BRIS É., (2001), « Croissance urbaine et Gestion des villes », in LERY A et VIMARD P. (éds.), *Population et développement : les principaux enjeux cinq ans après la conférence du Caire*. Les Documents et Manuels du CEPED, Paris, n°12, Juillet 2001, pp. 39-49
- Le BRIS É., (2002), « Ouagadougou : de l'immobilisme à l'entropie, les interactions entre pratiques résidentielles et politiques urbaines », in DUREAU F et al. (éds.), *Métropole en mouvement : une comparaison internationale*, éd Anthropos-IRD, Paris pp. 381-398
- LE BRIS É., (2005), « La décentralisation, émergence d'un nouvel espace de politique au niveau local ou fragmentation du politique », in COLL J-L et GUIBBERT J-J. (éds.), « *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest* », Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 61-76
- Le GALÈS P., (1995), *Du gouvernement des villes à la gouvernance urbaine*, Revue Française de Sciences Politiques, volume 45, Paris, n° 1, pp.-57-95
- LEROY E., (1998), « Les orientations des réformes foncières en Afrique francophone depuis le début des années 1990 », in DELVILLE Ph. L. (éd.), *Quelles politiques foncières pour l'Afrique rurale ? Réconcilier pratiques, légitimité et légalité*, éd. Karthala et Coopération Française, Paris, pp. 383-389
- LEROY S., (2000), « *Sémantique de la métropolisation* », Revue L'Espace géographique, Paris, n°1, pp. 78-86
- LESOURD M. (éd.), (2003), *L'Afrique : vulnérabilité et défis*, éd. Du Temps, Pornic, 447 p
- LESSAULT D., (2005), « *Périurbanisation et recompositions socio-spatiales à Dakar : évolution des stratégies résidentielles d'un système métropolitain ouest-africain* », Thèse de doctorat de géographie : Université d'Orléans, 333 p.
- LUSSAULT, M., (2007), *L'homme spatial: la construction sociale de l'espace humain*, éd du Seuil, 2007, 361 p
- MAGRIN G., (2005), « Les décentralisations doivent-elles prendre en compte les relations villes/campagnes ? Quelques réflexions sur Saint-Louis et la vallée du fleuve Sénégal », in COLL J-L. et GUILBERT J-J. (éds.), *L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, éd. Presse Universitaire du Mirail, Toulouse, pp. 163-180
- MAINET G. (2008), « Douala, entre conquête spatiale et crise urbaine », in VALLAT C. (dir.), *Pérennité urbaine, ou la ville par-delà ses métamorphoses*, Volume 2 – Turbulences, éd. L'Harmattan, pp. 59-69
- MAINET G., (1993), « Le périurbain en Afrique : les exemples de Dakar et Douala », in STEINBERG J. et DELAVAND A. C. (éds.), *Périurbanisation et métropolisation*, Cahier du CREPIF, n° 42, mars 1993, Paris, pp. 133-14
- MARCHÈS TROPICAUX, (2004), « *L'immobilier tire la croissance* », Spécial Sénégal, 12 novembre 2004, n°3078, pp. 2554- 2557
- MBEMBE A., (2005), « A la lisière du monde, frontières, territorialité et souveraineté en Afrique », in ANTHEAUME B. et GIRAUT F (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd IRD, Paris, pp. 47-78
- MBODJ M., (2002), « Le Sénégal entre ruptures et mutations : citoyennetés en construction », in DIOP M C. (éd.), *Le Sénégal contemporain*, éd. Karthala, Paris, pp. 575-600
- MBOW L. S., (1999), « *Dakar : croissance et mobilité urbaines* », Thèse de doctorat d'Etat : Université Paris X Nanterre, Octobre 1992, 2 Tomes, 709 p
- MARGUERAT Y., (1986), *Dynamique sociale et spatiale d'une capitale africaine : les étapes de la croissance de Lomé*, éd ORSTOM, Paris, 37 p
- MARGUERAT Y., (1993), *Dynamique urbaine, jeunesse et histoire au Togo* », Articles et documents (1984-1993), 2^{ème} éd Presses de l'Université du Bénin, Lomé, 229 p
- MULLER P., *Les politiques publiques*, Coll. Que Sais-Je ? PUF, 6^{ème} éd. n°2534, 124 p
- N'BESSA B. et al., (1989), « Espaces péri-urbains cotonnois : le cas du district n°3 (DUC III) » in VENNETIER P. (éd.), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, Espaces

- Tropicaux, n°1 CEGET, Bordeaux, pp. 78-89
- N'BESSA B., (1989), « Evolution du péri-urbain Cotonnois : le cas du District urbain n°3 (DUC III) » in VENNETIER P. (éd.), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, Espaces Tropicaux, n°1 CEGET, Bordeaux, pp. 89-98
- N'BESSA B., (1989), « Espaces péri-urbains et problèmes fonciers : le cas de Godomey, à l'Ouest de Cotonou (Benin) », in VENNETIER P. (éd.), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, Espaces Tropicaux, n°1 CEGET, Bordeaux, pp. 99-112
- N'GAÏDE A., (2002), « Les marabouts face à la « modernité » : le dental de Madina Gounass à l'épreuve », in DIOP M-C. (éd.), *Le Sénégal contemporain*, éd. Karthala, Paris, pp. 617-652
- NZUZI L., (1989), *Urbanisation et aménagement en Afrique Noire*, éd. SEDES, Paris
- O' BRIEN D C., (2002), « Le sens de l'État au Sénégal », in DIOP M. C. (éd.), *Le Sénégal contemporain*, éd. Karthala, Paris, pp. 501-506
- OSMONT A., (1985) « Du programme à la réalité : la banalisation d'une opération d'aménagement foncier à Dakar, in HAUMON N. et MARIE A. (éds.), *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, éd l'Harmattan, Paris, Tome 1, pp. 164-183
- OSMONT A. et GOLBLUM C. (éds.), (2003), *Villes et citadins dans la mondialisation*, éd. Karthala, Paris, 297 p
- OTAYEK R., (2009), « Décentralisation et résilience des autoritarismes en Afrique : une relation de cause à effet », in CAMAU M. et MASSARDIER G. (éds.), *Démocraties et autoritarismes ; fragmentation et hybridation des régimes*, éd Karthala, Paris, pp. 121-140
- OUATTARA A., (2004), « Les enjeux de la dynamique des extensions périurbaines à Ouagadougou (Burkina Faso) » in *Dynamiques périurbaines : population, habitat et environnement dans les périphéries des grandes métropoles*, CEPED, atelier du 15 novembre 2004, 8 p
- OUATTARA A., (2002), « Des lotissements aux cités : les facettes d'une politique de logement à Ouagadougou de 1960 à nos jours », in LE BRIS E. et GIANNITRAPANI H. (éds.), *Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne*, Actes du Colloque international de Ouagadougou, 1er – 5 octobre 1990, éd ORSTOM, Paris, pp. 510-518
- PAULAIS Th. et WILHELM L., (2000), *Marchés d'Afrique*, éd Karthala, 195 p
- PIERMAY J-L., (2007), « Introduction », « Les intermédiaires, gestionnaires des frontières de la ville ? », in PIERMAY J-L. et SARR C. (éds.), *La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde gestionnaires*, éd. Karthala, Paris, pp. 5-26, 119- 136
- PIERMAY J-L., (2005), « La frontière et ses ressources : regards croisés », in ANTHEAUME B. et GIRAUT F. (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd IRD, Paris, pp.203-222
- PIERMAY J-L., (2002), « L'invention de la ville en Afrique sud-saharienne », in BART F. et al. (éds.), *Historiens et Géographes (n° spécial Regards sur l'Afrique : conférence régionale l'UGI, Août 2002)*, n°379, pp. 153-160
- PIERMAY J-L., (1993), « Dynamismes et pouvoirs locaux en Afrique centrale : une chance pour l'encadrement urbain ? », in DUBRESSON A. et JAGLIN S. (éds.), *Pouvoir et cités d'Afrique noire : décentralisations en question*, éd. Karthala, Paris, pp. 285-294
- PIERMAY-J-L., (1993), *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, éd. L'Harmattan, Paris, 579 p
- PIERMAY J-L., (1986), « Mbuji-Mayi (Zaïre). Acteurs et enjeux fonciers », in CROUSSE B., LE BRIS E., LEROY E. (éds.), *Espaces disputés en Afrique noire : pratiques foncières locales*, éd. Karthala, Paris, pp. 133-144
- PIVETEAU A., (2005) « Décentralisation et développement local au Sénégal. Chronique d'un couple hypothétique », in DUBRESSON A. et FAURÉ, Y-A. (éds.), *Décentralisation et développement local : un lien à repenser*, Revue Tiers Monde, n°181, janvier-mars 2005, pp. 71-94
- PÉLISSIER P., (2004), *Ruraux et citadins en Afrique noire : une géographie métisse*, L'information géographique, Paris, n°4, pp. 293-307
- POURTIER R., (2005), « Les âges de la territorialité », in ANTHEAUME B. et GIRAUT F.

- (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd. IRD, Paris, pp. 39-46
- POURTIER R., (1993), « *Petites villes et villes moyennes : développement local et encadrement étatique* », in HUGON Ph. et POURTIER R éds.), *Afrique contemporaine*, 4^{ème} trimestre, Paris, n°168 (numéro spécial), pp. 83-97
- PROUZET M., (1992), « *Régularisation participative* » pour résorber l'habitat insalubre », *Etudes foncières*, n°56, septembre 1992, pp. 41-47
- RAFFESTIN C., (1980), *Pour une géographie du pouvoir*, Collection de géographie économique et sociale, tome XIII, 247p
- REBOUR TH., (2000), *La théorie du rachat*, Publication de la Sorbonne, 237 p
- RONCAYOLO M., (1990), *La ville et ses territoires*, Collection Folio/essais, 281 p
- ROUGÉ L., (2005), « Les « captifs » du périurbain, voyage chez les ménages modestes installés en lointaine périphérie », in CAPRON G et al. (éds.), *Liens et lieux de la mobilité, ces autres territoires*, éd Belin, Paris, pp. 129-144
- ROUX E., et VANIER M. (éds.), *La périurbanisation : problématiques et perspectives*, éd La Documentation Française-DIACT, Paris, 87 p
- SACK R. D., (1986), *Human Territoriality. Its Theory and History*, Cambridge, Cambridge University Pres, 256 p
- SALL M., (2004), « *Production foncière et immobilière à Ourossogui* », Thèse de doctorat de géographie : Université de Louvain Catholique, Belgique, 259 p
- SALEM G., (1998), *La santé dans la ville. Géographie d'un petit espace dense : Pikine (Sénégal)*, éd Karthala, Paris, 410 p
- SAKHO P. (2007), « Renouveau urbain à Dakar : Vers l'émergence d'une nouvelle centralité dans un quartier d'habitat planifié, le Point E ? », in PIERMAY J-L. et SARR C. (éds), *La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde*, éd Karthala, Paris, pp. 75-98
- SARR C., (2007), « Du « lion » au « moodu » : la ville sénégalaise en entre deux », in PIERMAY J-L. et SARR C. (éds), *La ville sénégalaise, une invention aux frontières du monde*, éd Karthala, Paris, pp. 29- 56
- SARR F, (1997), « Les femmes comme agents économiques, sociaux et politiques au Sénégal », in *Les nouveaux agents économiques dans le Sud*, éd. Centre Tricontinental - L'Harmattan, 1997, pp. 99– 117
- SAWADOGO R. A., (2001), *L'Etat africain face à la décentralisation*, éd Karthala-Club Sahel et de l'Afrique de l'Ouest, Paris, 271 p
- SECK A., (1970), *Dakar métropole Ouest africaine*, Dakar, IFAN, n°85, p. 507
- SIRVEN P., (1972), « Les villages suburbains de Bouaké en voie d'urbanisation : contribution à l'étude géographique du phénomène d'urbanisation de la « banlieue d'une ville africaine » », in *La croissance urbaine en Afrique Noire et à Madagascar*, Tome 2, Paris, éditions CNRS, pp. 989-1015
- SOW O., (2007), « Territorialisations concurrentes dans les villes religieuses au Sénégal : Le cas de Tivaouane », in PIERMAY J-L. et SARR C. (éds.), *La ville sénégalaise une invention aux frontières du monde*, éd Karthala, Paris, pp. 153-172
- STAMM V., (1998), *Structures et politiques foncières en Afrique de l'Ouest*, éd l'Harmattan, Paris, 191 p
- STEINBERG J., (1993), « Le périurbain : définition, délimitation et spécificités », in STEINBERG J. et DELAVAND A. C. (éds.), *Périurbanisation et métropolisation*, Cahier du CREPIF, Paris, n° 42, mars 1993 p, pp. 9- 18
- SWYNGEDOUW E et al., (2003), "The World in a Grain of Sand": large-scale Urban Development Projects and The Dynamics of 'Global' Transformations", in SWYNGEDOUW E et al. (éds.), *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarisation in European Cities*, éd. University Press, Oxford, pp. 9-28
- SWYNGEDOUW E. et al. (2003), "Larg-scale Urban Development Projects, Urban Dynamics, And Social Polarization: A Methodological Reflection" in SWYNGEDOUW E. et

- al. (éds.), *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarisation in European Cities*, éd. University Press, Oxford, pp. 47-64
- SY I., (2006), « *La gestion de la salubrité à Rufisque (Sénégal) : enjeux sanitaires et pratiques urbaines* ». Thèse de doctorat de géographie : Université Louis Pasteur de Strasbourg, 525 p
- SYLLA A., (2000), *L'architecture sénégalaise contemporaine*, éd L'Harmattan Paris, 126 p
- SYLLA A., (1992), *Le peuple Lébou de la presqu'île du Cap-Vert*, Nouvelles éditions africaines du Sénégal, 1992, 130 p
- TALL A., (1999), « Croissance urbaine et stratégies résidentielles des ménages : l'exemple des quartiers spontanés de Dakar », *L'Union pour l'Etude de la Population Africaine*, n°39, août 1999
- TALL S. M., (2009), *Investir dans la ville africaine : les émigrés et l'habitat à Dakar*, éds Crepos-Karthala, 281 p
- TALL S. M., (2006), « La décentralisation et le destin des délégués de quartier à Dakar (Sénégal) » : Le bulletin de l'APAD, n°15, *Les dimensions sociales et économiques du développement local et la décentralisation en Afrique au Sud du Sahara*, [En ligne], mis en ligne le : 20 décembre 2006
- TALL S. M., (2002), « L'émigration internationale sénégalaise d'hier à aujourd'hui » in DIOP M C (éd.), *La société sénégalaise entre le local et le global*, éd Karthala, Paris, pp. 549-578
- TALL S. M et TINE A., (2002), *Participation paysanne aux négociations foncières dans la région de Thiès, Sénégal, Special Issue*, juin 2002, pp. 28-31
- THIAM O., (2008), « *L'axe Dakar-Touba (Sénégal), analyse spatiale d'un corridor urbain émergent* », Thèse de doctorat de géographie : Université d'Avignon, 308 p
- TOPALOV C., (1974), *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, éd Mouton – Paris – la Haye, 403 p
- TORRE A et al. (éds.), (2006), *Conflits et tensions autour des usages de l'espace dans les territoires ruraux et périurbains*, *Revue d'économie régionale et urbaine*, Bordeaux, n°3 pp. 415- 454
- TRIBILLON J-F., (2002), *Le foncier urbain au sud du Sahara*, *Revue Etudes Foncières*, n°99, sept-oct. 2002, Paris, pp. 36-40
- TRIBILLON J-F., (1996), *Les trois fronts du dualisme urbain*, *Revue Etudes foncières*, n°72, septembre 1996, Paris, pp. 40-43
- TRIBILLON J-F., (1985), *La production de la ville en Afrique*, *Revue Etudes Foncières*, n°29, décembre 1985, Paris, pp. 47-50
- VANIER M (éd.), 2009, *Territoires, territorialité, territorialisation : controverses et perspectives*, éd. Presses Universitaires de Rennes, Collection « Espace et Territoires », 228 p
- VANIER M., (2008), *Le pouvoir des territoires : essai sur l'interterritorialité*, éd Economica, Paris, 155 p
- VANIER M., (2005), « L'interterritorialité : des pistes pour hâter l'émancipation spatiale », ANTHEAUME B. et GIRAUT F. (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd IRD, Paris, pp. 317-336
- VANIER M., (2002), « Les espaces du politiques : trois réflexions pour sortir des limites du territoire », in DEBARBIEUX B. et VANIER M. (éds.), *Ces territoires qui se dessinent*, éd. de l'Aube, pp. 75-89
- VENNETIER P., (1989), « Évolution des espaces périurbains à Brazzaville (Congo) et Cotonou (Bénin), » in VENNETIER P. (éd.), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, *Espaces Tropicaux*, n°1 CEGET, Bordeaux, pp. 113 -157
- VENNETIER P., (1980), « Rapport de synthèse sur les cas africains », in LASSERVE A-D. (éd.), *La croissance périphérique des villes du Tiers Monde, le rôle de la promotion foncière et immobilières*, CEGET, Bordeaux, n°40, juillet 1980, pp. 75-89
- VERNIÈRE M., (1982), *A propos de la marginalité : réflexions illustrées par quelques enquêtes en milieu urbain et suburbain africain*, *Cahier d'Etudes Africaines*, vol. XIII-3,

Paris, n° 51, pp. 587-605

VERNIÈRE M., (1977), *Dakar et son double*, Dagoudane Pikine, Paris, éd. Bibliothèque Nationale, 278 p

VERNIÈRE M., (1977), *Les oubliés de « l'Haussmannisation » dakaroise : crise du logement et exploitation rationnelle des locataires*, L'espace géographique, Paris, n°1, pp. 5-23

VERNIÈRE M., (1975), « A partir d'enquêtes en quartiers populaires dakarois : critique d'une forme de planification urbaine », Centre d'Etudes Africaines, Travaux Pratiques interdisciplinaires, ORSTOM, Paris, n°28187, 6 p

VERNIÈRE M., (1973), *Campagne, ville, bidonville, banlieue : migrations intra-urbaines vers Dagoudane, ville nouvelle de Dakar (Sénégal)* », Cahier de l'ORSTOM, série Sciences Humaines, Paris, vol. X, n°2/3, pp. 217-243

YAHMED D. B. (éd.), (2007), *Atlas du Sénégal*, éd. Les JA, 136 p

Économie, développement local et territoire :

BENKO G. et LIPIETZ A., (2000), « Géographie socio-économique ou géographie économique ? », in BENKO G. et LIPIETZ A. (éds.), *La richesse des régions : la nouvelle géographie socio-économique*, éd PUF, Paris, pp. 9-29

BOYER R. et SAILLARD Y. (éds.), (2002), *Théorie de la régulation : état des savoirs*, éd La Découverte, Paris, pp. 9-20

BOYER R., (2002), « Aux origines de la théorie de la régulation », in BOYER R. et SAILLARD Y. (éds.), *Théorie de la régulation : état des savoirs*, éd La Découverte, Paris, pp. 21-30

CAMAGNI R., (2002), « *Compétitivité territoriale, milieux locaux et apprentissage collectif : une contre-réflexion critique* », Revue d'économie régionale, Bordeaux, n°4-5, pp. 553-578

CISS G. (1989), *Saly-Portudal, un village sénégalais face au tourisme international*, Les Cahiers d'Outre-Mer, Bordeaux, n° 42 (165), janv-mars 1989, pp. 53- 72

CISS G, (1983), « *Le développement touristique de la Petite Côte sénégalaise* », Thèse de doctorat de 3^{ème} cycle, Géographie : Université de Bordeaux, 201 p

COLLETIS G. et RYCHEN F., (2004), « Entreprises et territoires : proximités et développement local », in PECQUEUR B. et ZIMMERMANN J-B. (éds.), *Économie de proximités*, éd Lavoisier, Cachan, pp. 207-230

DEJARDIN M. (2006), *L'entrepreneuriat, le territoire et les conditions cumulatives*, Revue d'Économie régionale et urbaine, Bordeaux, n°2, pp. 189-204

DUBRESSON A. (2005), « Métropolisation institutionnelle et spatialités économiques au Cap (Afrique du Sud) », in DUBRESSON A. et FAURE Y-A., *Décentralisation et développement local : un lien à repasser*, Revue Tiers Monde, t. XLVI, n°181, janvier-mars 2005, pp. 21-44

DUBRESSON A. et FAURE Y-A., (2005), « Introduction », in DUBRESSON A. et FAURE Y. A. (éds.) « *Décentralisation et développement local : un lien à repenser* », Revue Tiers Monde, n°181, janvier-mars 2005, pp. 7-20

DUBRESSON A., (1993), « *Production et producteur dans les espaces urbains* » in HUGON Ph. et POURTIER R. (éds.), *Afrique contemporaine*, Paris, 4^{ème} trimestre 1993, n°168 (numéro spécial), pp. 171-186

DUBRESSON A., (1989), *Villes et industries en Côte d'Ivoire : pour une géographie de l'accumulation urbaine*, éd. Karthala, paris, 839 p

DUBRESSON A., (1979), *L'espace Dakar-Rufisque en devenir : de l'héritage urbain à la croissance industrielle*, ORSTOM, Paris. p. 367

ELA J-M, (2006), *Travail et entreprise en Afrique : les fondements sociaux de la réussite économique*, éd Karthala, Paris, 309 p

ESTRADA M. et LABAZÉE P., (2005), « Transformations productives dans l'État de Guanajuato (Mexique). Entrepreneurs locaux et mondialisation », in DUBRESSON A et FAURÉ Y-A. (éds.), *Décentralisation et développement local : un lien à repenser*, Revue Tiers Monde, n°181, janv.-mars 2005, pp. 119 – 137

- FAURÉ Y-A., (2005), « Des politiques publiques décentralisées, entraves au développement local : expériences brésiliennes », in DUBRESSON A et FAURÉ Y-A (éds.), *Décentralisation et développement local : un lien à repenser*, Revues Tiers Monde, n°181, janv.-mars 2005, pp. 95-118
- FAURÉ Y-A. et LABAZÉE P., (2005), « Les territoires productifs des agglomérations de PME dans les Suds : modèles et problèmes », in ANTHEAUME B. et GIRAUT F. (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd IRD, Paris, pp. 269-295
- FAURÉ Y-A. et LABAZÉE P., (2002), *Socio-économie des villes africaines, Bobo et Korhogo dans les défis de la décentralisation*, éd Karthala, Paris, 533 p
- FAURÉ Y-A., (1994), « Les politiciens dans les entreprises en Côte d'Ivoire : investisseurs ou courtiers ? » in LABAZÉE P (éd.), *Entrepreneurs, ajustement et démocratie*, Revue politique africaine, Paris, n°56, déc. 1994, pp. 26-40
- FONT É., (2000), *Les activités non agricoles dans la recomposition de l'espace rural*, éd l'Harmattan, Paris, 335 p
- GALAND P., (1994), « Entreprendre au Sénégal après la dévaluation » in LABAZÉE P. (éd.), *Entrepreneurs, ajustement et démocratie*, Revue politique africaine, Paris, n°56, décembre 1994, pp. 41-54
- GILLY J-P. et al. (2004), « Gouvernance et proximité », in PECQUEUR B. et ZIMMERMANN J-B. (éds.), *Économie de proximités*, éd Lavoisier, Paris, pp. 187-206
- GILLY J-P. et PERRAT J., (2004), « La dynamique institutionnelle des territoires entre gouvernance locale et régulation globale », in FERGUÈNE A. (éd.), *Gouvernance locale et développement territorial : le cas des pays du Sud*, éd L'Harmattan, Paris, pp. 93-110
- GILLY J-P. et PECQUEUR B., (2002), « La dimension locale de la régulation », in BOYER R et SAILLARD Y (éds.), *Théorie de la régulation : état des savoirs*, éd La Découverte, Paris, pp. 304-312
- GILLY J-P. et PECQUEUR B., (2000), « Régulation des territoires et dynamiques institutionnelles de proximité : le cas de Toulouse et des Baronnies », in GILLY J-P. et TORRE A (éds.), *Dynamiques de proximité*, éd. L'Harmattan, Paris, pp. 130-164
- GLON É. et PECQUEUR B., (2006), *Développement et territoires : une question d'environnement et de ressources territoriales ?*, Revue Territoires en Mouvement de l'UFR de géographie et d'aménagement de l'université des sciences et technologie de Lille, n° 2006, pp. 13-22
- GRANELLE J-J., (1998), « La spécificité économique de la filière logement, analyse du rôle des acteurs », in BRUN J et al. (éds.), *Logement et habitat : l'état des savoirs*, éd. La Découverte, Paris, pp. 186- 200
- HERNANDEZ É-M., (2001), *L'entrepreneuriat, approche théorique*, éd L'Harmattan, Paris 270 p
- LABAZÉE P., (1995), « Entreprises, promoteurs et rapports communautaires, les logiques économiques de la gestion des liens sociaux », in ELLIS St. et FAURÉ Y-A. (éds.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, éd. Karthala-ORSTOM, Paris, pp. 141-153
- LABAZÉE P., (1994), « Introduction », in LABAZÉE P (éd.), *Entrepreneurs, ajustement et démocratie*. Revue politique africaine, n°56, déc. 1994, pp. 3-8
- LABAZÉE P., (1990) *La gestion de l'entreprise africaine : réflexion sur les fonctions sociales d'un mythe techniciste*, Revue Tiers Monde, T XXXI, n°124, oct.-déc. 1990, pp. 833-849
- LABAZÉE P. (éd.), « *Entrepreneurs, ajustement et démocratie* », Revue politique africaine, Paris, n°56, déc. 1994, pp. 3-8
- LABAZÉE P., (1988), *Entreprises et entrepreneurs du Burkina Faso : vers une lecture anthropologique de l'entreprise africaine*, éd. Karthala, Paris, 277 p
- LE BRIS E. et PAULAIS TH., (2007), « *Décentralisations et développements* », Afrique contemporaine, Paris, n° 221, pp. 21-44
- LELOUP F et al., (2003/4), « *Le développement local en Afrique de l'Ouest : quelle (s) réalités (s) possible (s) ?* », Mondes en développement, volume 31, n°124, pp. 95-112

- LOOTVOET B. et OUDIN X., (1995), « L'accumulation dans les petites entreprises : mécanismes, échelle et nature », in ELLIS St. et FAURÉ Y-A (éds.), *Entreprises et entrepreneurs africains*, éd. Karthala, Paris, pp. 545-562
- MARFAING L. et SOW M., (1999), *Les opérateurs économiques au Sénégal, entre le formel et l'informel (1930-1996)*, éd. Karthala, Paris, 290 p
- NDIONE E S., (1994), *L'économie urbaine en Afrique : le don et le recours*, éd. Karthala – Enda Graf Sahel, 214 p
- PECQUEUR B. et GUMICHIAN H. (éds.) (2007), *La ressource territoriale*, éd. Economica, Paris, 252 p
- PECQUEUR B., (2005), « Le développement territorial : une nouvelle approche des processus de développement pour les économies du Sud », in ANTHEAUME B. et GIRAUT F. (éds.), *Le territoire est mort, vive les territoires ! Une (re)fabrication au nom du développement*, éd. IRD, pp. 295-316
- PECQUEUR B. et ZIMMERMANN J-B. (éds.), *Économie de proximités*, éd. Lavoisier, Paris, 2004, pp. 13-38
- PECQUEUR B. et al., (2003/4), « *Le développement local en Afrique de l'Ouest : quelle (s) réalité (s) possible (s) ?* », *Monde en développement*, volume 31, n°124, pp. 95-112
- PECQUEUR B., (2002), *Gouvernance et régulation : un retour sur la nature du territoire*, in *Géographie, Économie, Société*, Vol.3, n°2, pp. 229-245
- PECQUEUR B., (2000), *Le développement local*, éd. La Découverte & Syros, Paris, 131
- ROCHEGUDE A., (2001), « Le foncier dans la décentralisation, approche problématique », in LECLERC-OLIVE et ROCHEGUDE A., *Décentralisations : entre dynamiques locales et mondialisations* (dir.) GEMDEV, Cahier n°27, Paris, oct. 2001, pp. 45-64
- SANCHEZ CHAVEZ M Al, (2006), « *Analyse de l'offre touristique de la communauté rurale de Yène, Sénégal* ». Mémoire de Maîtrise, Université Cheikh Anta DIOP, Faculté des Lettres et Sciences humaines, Département de Géographie, Dakar, Sénégal. 86 p
- SARR, F., (1998), *L'entrepreneuriat féminin au Sénégal : la transformation des rapports de pouvoirs*, Paris, éd. L'Harmattan, 299 p
- SCOTT A. J., (2001), *Les régions et l'économie mondiale*, Paris, éd. l'Harmattan, 187 p
- STECK J-F., (2007), « Activités commerciales, dynamiques urbaines et encadrement de l'informel à Lomé : principales questions », in GERVAIS-LAMBONY Ph. et NYASSOGBO K. (éds), *Lomé : dynamiques d'une ville africaine*, éd. Karthala, Paris, pp. 97-120
- STECK J-F., (2003), « *Territoires de l'informel : les petites activités de rue, le politique et la ville à Abidjan* », Thèse de doctorat de géographie : Université de Paris X-Nanterre, 533 p
- YATTA, F P., (2006), *Villes et développement économique en Afrique*, éd. Economica, Paris, 311 p
- ZAOUAL H.; (2005), *Socioéconomie de la proximité, du global au local*, éd. L'Harmattan, Paris, 187 p
- ZIMMERMANN J-B., (2000), « De la proximité dans les relations firmes-territoires : nomadisme et ancrage territorial », in GILLY J-P. et TORRE A. (éds.), *Dynamiques de proximité*, éd. L'Harmattan, Paris, Collection Emploi, Industrie et Territoire, pp. 225-250
- SÉNÉGAL, Précis fiscal 2004, éd. FFA, 121 p

Agriculture et environnement périurbains

- ARBELOT B. et al., (1999), « Organisation d'un laboratoire de diagnostic et d'un service de contrôle de santé », in MOUSTIER P. et al. (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 161-166
- ARNAUD J. C., (1970), « L'économie maraîchère et fruitière dans la région du Cap-Vert, grande banlieue de Dakar », Thèse de doctorat de géographie : Université de Strasbourg, 292 p
- BA A., (2007), « *Les fonctions reconnues à l'agriculture intra et périurbaine (AIPU) dans le*

contexte dakarais ; caractérisation, analyse et diagnostic de durabilité de cette agriculture en vue de son intégration dans le projet urbain de Dakar (Sénégal) », Thèse de doctorat. Sciences Agronomiques et de l'Environnement : AgroParisTech (Paris) et Université Cheikh Anta Diop de Dakar, 277 p

BASTIANELLI D. et al., (1999), « Organisation d'un service d'appui et de contrôle sur la qualité des aliments du bétail », MOUSTIER P. et al., (éds.), in *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 167-172

BELLOT J-M. et DENIS J-P., (1989), « Dakar dans les près de Sangalkam, l'influence de Dakar sur la proche campagne : cas de la communauté rurale de Sangalkam » in VENNETIER P (éd.), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, Espaces Tropicaux, Bordeaux, n°1, pp. 5-76

BOUROUAI M et al., (2007), « La durabilité des espaces agricoles périurbains. L'exemple du Sud-ouest francilien », in LUGINBÜHL Y. (éd.), *Nouvelles urbanités, nouvelles ruralités en Europe*, éd P.I.E. Peter Lang, pp. 241-255

BOYÉ M. et al., (1975), Nouvelles observations sur les formations ferrugineuses de la presqu'île du Cap-Vert (Sénégal), *Études de géomorphologie, Travaux de géographie tropicale*, CEGET, Bordeaux, n°22, pp. 187-205

CHALÉARD J-L., (2003), « Cultures vivrières et cultures commerciales en Afrique de l'Ouest : la fin d'un dualisme ? », in LESOURD M. (éd.), *L'Afrique : vulnérabilité et défis*, éd. Du Temps, Pornic, pp. 267-291

CHALÉARD J-L., (1999), « L'agriculture périurbaine entre ville et campagne : les enseignements d'exemples ivoiriens », in MOUSTIER P. et al., (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 93-100

CHALÉARD J-L., (1996), *Temps des villes, temps des vivres*, éd Karthala, Paris, 628 p

COUREL M. F., (1975), Nouvelles observations sur les systèmes dunaires du Cap-Vert (Sénégal), *Études de géomorphologie, Travaux de géographie tropicale*, CEGET, Bordeaux, n°22, pp. 217-241

CHARLERY B. et al., (1999), « Territorialités multiples et conflictuelles : réponses paysannes à la crise des campagnes africaines », in BONNEMAISON J. et al. (éds.), *Les territoires de l'identité, le territoire, lien ou frontière ?*, Tome 1, éd. L'Harmattan, Paris, pp. 245-258

DIALLO S., (1993), « *Les activités rurales en milieu urbain* », CRET, n° 6, « Pays enclavés », pp. 107-146

DIAO M. B., (1999), « L'élevage laitier en zone périurbaine de Dakar : situation et perspectives » in MOUSTIER P. et al. (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 149-160

DIAGNE M., (1990), « Sur le phénomène des « jardins du dimanche » dans l'agglomération dakaraise », in LE BRIS E et GIANNITRAPANI H., *Maîtriser le développement urbain en Afrique sub-saharienne*, Actes du Colloque international de Ouagadougou, 1^{er} – 5 octobre 1990, éd ORSTOM, Paris, pp. 219-226

FALL A. S. et al. (éds.), (2001), *Cités horticoles en sursis ? L'agriculture périurbaine dans les grandes niayes au Sénégal*, Ottawa, éd. CRDI, 120 p

GUÉRIN H. et FAYE B., (1999), « Spécificité de la problématique périurbaine pour les systèmes d'élevage », in MOUSTIER P. et al., (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 43-52

HUGON Ph., 2006, *L'économie de l'Afrique*, éd. La Découverte, Paris, 5^{ème} édition, 118 p

LAZARD J., (1999), « La pisciculture en Afrique », in MOUSTIER P. et al., (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 111-124

MBAYE A. et al., (1999), « Vers une gestion concertée des ressources naturelles en zone

- périurbaine. Le cas de la région de Dakar », in MOUSTIER P. et al., (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 125-140
- MORIN S., 1975, Note préliminaire sur les grès ferrugineux de la presqu'île du Cap-Vert (Sénégal), *Études de géomorphologie, Travaux de géographie tropicale*, CEGET, Bordeaux, n°22, pp. 171-185
- MOUSTIER P., (1999), « Définitions et contours de l'agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne », in MOUSTIER P. et al., (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 29-42
- N'BESSA B., (1999), « *Les exploitations agricoles des citadins en milieu rural : l'exemple béninois* », Les Cahiers d'Outre-Mer, juillet-septembre 1999, pp. 276-292
- NIEBÉ O., (1999), « *Approvisionnement urbain et développement des cultures maraîchères dans la région de Ouagadougou* », Les Cahiers d'Outre-Mer, bordeaux, juillet-septembre 1999, pp. 257-274
- PÉLISSIER P., (1995), *Campagnes africaines en devenir*, Paris, éd. Arguments, 318 p
- POULOT M., (2006) « De la clôture patrimoniale des territoires périurbains dans l'ouest francilien », *Socio-anthropologie* [En ligne], N°19 | 2006, mis en ligne le 05 novembre 2007, URL : <http://socio-anthropologie.revues.org/index663.html>
- SECK P. A., (1999), « L'agriculture périurbaine dakaroise. Les enjeux de son suivi » in MOUSTIER P. et al. (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 141-148
- YAPPI AFFOU S., (1999), « Agriculture intra-urbaine en Côte d'Ivoire : les acteurs et les cultures », in MOUSTIER P. et al. (éds.), *Agriculture périurbaine en Afrique subsaharienne*, Actes de l'atelier international du 20 au 24 avril 1998, Montpellier, CIRAD, pp. 101-110

Rapports et documents officiels :

- Agence de Développement Municipal (Sénégal), (2008), Guide des ratios financiers des communes : 2004, 2005, 2006, 5^{ème} édition, déc. 2008, 101 p
- Agence de Développement Municipal (Sénégal), (2003), Audit urbaine de la Commune de Diamniadio, Septembre 2003, 90 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Rapport d'activités mensuelles, janvier 2007, 11 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Rapport mensuel d'activités, février 2007, 10 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Rapport d'activités du Land Market Observer, mars 2007, 10 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Compte rendu de la réunion du Comité Local de Suivi de la Plateforme du millénaire de Diamniadio, Rufisque, 15 mars 2007, 9 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Procès verbal de la réunion de partage d'informations avec la Communauté des Agglomérations de Rufisque, Rufisque, 18 avril 2007, 12 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Procès verbal de la réunion avec les leaders d'opinion et les leaders communautaires de Diamniadio, Diamniadio, 10 fév. 2007, 8 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Procès-verbal de la réunion entre le MCC et le secrétariat exécutif du Comité Local de Suivi, Rufisque, 14 fév. 2007, 9 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Procès-verbal de la réunion du secrétariat exécutif du Comité Local de Suivi, Rufisque, 8 fév. 2007, 5 p
- AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Compte rendu de la réunion de partage avec le Conseil rural de Yenne, Yenne, 16 mars 2007, 7 p

AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Compte rendu du séminaire avec le Conseil rural de Yenne, *Iris Hôtel* (Toubab Dialaw), 14 avril 2007, 12 p

AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Procès-verbal du groupe thématique société civile, Sébikhotane, 22 février 2007, 12 p

AMPMD/Comité Local de Suivi de la Plateforme de Diamniadio, Rencontre avec le collectif des notables de Rufisque, Rufisque, 22 mars 2007, 2 p

AMPMD, Rapport d'activités, Nov. 2005 – oct. 2006, 46 p

AMPMD-MCC, Étude de préféabilité de la plateforme du Millénaire de Diamniadio, Rapport principal, The Louis Berger Group, INC. 30 avril 2007, 124 p

AMPMD et CSPLP/MEF, Analyse préalable de l'impact de la plateforme sur la pauvreté, Rapport final, 16 mai 2007, Tome 1, 49 p

Agence Nationale de La Démographie et de la Statistique, Juin 2008, Rapport national de présentation des résultats définitifs du troisième recensement de la population et de l'habitat du Sénégal (RGHP III) 2002, 152 p

Agence Nationale de La Démographie et de la Statistique, Sénégal : estimation de la population de 2005 à 2015 à partir du RGPH de 2002, 23 p

Agence Régionale de Développement (Dakar), Septembre 2003, Plan Régional de Développement Intégré de la région de Dakar, 93 p

Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêts Publics, Situation PEDB, convention d'exécution n°001/01/05, 31 déc. 2008, 15 p

Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêts Publics, Document de Stratégie et d'Approche du PAQPUD, 14 p

Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêts Publics, Plan de Développement Agricole de la Communauté rurale de Sangalkam, 2003, 37 p

APIX SA Rapport annuel 2008, 48 p

Association Sénégalaise pour la Promotion des Petits Projets de Base (ASPRODEB), AGETIP et Association Conseil pour l'Action (ACA), Programme des Services Agricoles et Appui aux Organisations des Producteurs (PSAOP), Situation de référence de la région de la Dakar, août 2002, 49 p

Banque Mondiale et ONU-Habitat, Stratégie de Développement Urbain du Grand Dakar, Résumé du document de projet, 3 p

Comité National Habitat II (Sénégal)- Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains, Étude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance, Rapport final, Avril 2004, 116 p

Commune de Diamniadio, Plan d'Investissement Communal 2005-2009, Diagnostic participatif, conception CAT.CD/ARD, nov.-déc. 2004, 67 p

Conseil Régional de Dakar, Déc. 2000, Plan d'Action Forestier Régional, 47 p

Communauté rurale de Sangalkam, Déclaration de politique de Gouvernance Communautaire du PCR Oumar Guèye, 2009-2013, 9 p

Commune de Diamniadio, Plan d'Investissement Communal 2005-2009, 2004, 69 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Compte rendu du séminaire/atelier de restitution des travaux de groupes sur l'aménagement de Diamniadio, 2003, 5 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Diamniadio : un territoire de projet, rapport du groupe chargé de réfléchir sur l'organisation, la gestion de l'espace et la préservation de l'environnement, octobre 2002, 13 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Projet de ville de Diamniadio : rapport du groupe de travail sur la fonction industrielle et commerciale de Diamniadio, septembre 2002, 11 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Projet de ville de Diamniadio : rapport du groupe de travail sur les infrastructures de transport, octobre 2002, 13 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Affaire Ndoukhoura Peulh, Rapport de mission, 5 p

Direction de l'Aménagement du Territoire, Compte rendu de la réunion sur le litige foncier commune de Diamniadio/CR Yène, 12 mai 2006, 4 p

Direction de l'aménagement du Territoire, Plan National d'Aménagement du Territoire sénégalais (PNAT), déc. 1999, 165 p

Direction de l'Artisanat, Lettre de Politique de Développement du secteur de l'Artisanat, Juillet 2006, 27 p

Direction Régionale du Développement Rural de Dakar, Bilan campagne 2008/2009, 3 p

Direction Régionale du Développement Rural de Dakar, Bilan campagne 2007/2008, 3 p

Direction Régionale du Développement Rural de Dakar, bilan campagne 2006-2007, 3 p

Direction Régionale du Développement Rural de Dakar, Bilan campagne 2005/2006, 2 p

Service Régionale de l'Agriculture, Plan Régional de Développement Agricole de Dakar, 106 p

Direction de l'Habitat, Lettre de Politique du secteur de l'Habitat, nov. 2001, Dakar, 16 p

Direction du Paysage et des Espaces Verts Urbains, Rapport sur les Orientations du Plan Directeur d'Aménagement et de Sauvegarde des Niayes et Zones Vertes de Dakar (PDAS), sept. 2004, 73 p

Direction de l'Urbanisme et l'Architecture/SONED-Afrique, Plan d'urbanisme de détail de Diamniadio, Rapport de présentation, Novembre 2009, 27 p

Direction des Statistiques Démographiques et Sociales, Répertoire des localités, RGPH-2002, Région de Dakar

Direction de la Prévision et la Statistique, Répertoire des localités, RGPH-1988, Région de Dakar

Geoville Group Innsbruck (Austria), *Spatial analysis of Natural Hazard and Climate change Risks in Peri-urban Expansion of Dakar, Senegal*, Pour la Banque Mondiale, contrat n° 7148548, march 2009, 86 p

IAGU/ONU HABITAT, Profil Urbain de la Ville de Dakar, Rapport final, déc. 2004, 95 p

Ministère de l'Économie et des Finances, Document Stratégie de Réduction de la Pauvreté 2006-2010 (Sénégal), Etat d'avancement de la mise en œuvre du DSRP II 2007, Revue annuelle, 76 p

Ministère des Finances et des Affaires Économiques (Sénégal), 1972, Répertoire des villages, 111 p

Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Programme de promotion de villes secondaires stratégiques au Sénégal, août 2002, 3 p.

Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, DUA/AGETIP, Appel d'offre pour la mise en œuvre de la ZAC de Diamniadio, sous-tranche n°1, 2004, étude d'impact environnementale, 56 p

Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et Agence Canadienne de Développement International, Projet d'Assistance Technique à l'Aménagement et au Développement Économique des Niayes (ATADEN) au Sénégal, Vision stratégique de développement/perspectives d'aménagement, version finale, Livre 4, février 2007, 56 p

Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar horizon 2025, Rapport de présentation, CAUS-BCEOM, 2007, 158 p

Ministère de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar « horizon 2025 », Livre Blanc, Rapport définitif, Janvier 2003

ONU HABITAT – « Cités Alliance » - IAGU, Projet Stratégie de Développement Urbain du Grand Dakar, Rapport final du forum communautaire de Diamniadio, 17 déc. 2008, 31 p

Plan de Développement Local de la Communauté rurale de Sangalkam, 2003, 100 p

« PRESTIGE » Cabinet Conseil, Projet de Plan de Développement Local de la Communauté rurale de Yene, Juillet 2003, 65 p

SAFEOFOD/Conseil rural Yene, Projet de Plan de Développement Local de la Communauté rurale de Yene, Janvier 2007, 56 p

Service Régional de l'Aménagement du Territoire, Avant projet Schéma Régional d'Aménagement du Territoire de la région de Dakar, Sept. 2001, 165 p

Service Régional de la Statistique et de la Démographie, Situation économique et sociale de la région de Dakar de 2006, Octobre 2006, 244 p

Service Régional de la Statistique et de la Démographie, Situation économique et sociale de la région de Dakar, de 2007, Août 2008, Rapport final, 187 p
Service Régional de la Statistique et de la Démographie, Situation économique et sociale de la région de Dakar de 2005, 255 p
Sous-préfecture de l'arrondissement de Sangalkam, Recensement administratif 2009, Fiche de récapitulation communauté rurale de Sangalkam, 20 juillet 2009
Sous-préfecture de l'arrondissement de Sangalkam, Recensement administratif 2009, fiche de récapitulation communauté rurale de Yene, 20 juillet 2009
Sénégal, Précis fiscal 2004, éd FFA, 121 p
The Louis Berger, INC, Schéma d'Urbanisme, Rapport de présentation étude de préfaisabilité de la plateforme de Diamniadio, version finale, août 2006, 52 p

Articles de presse

Le quotidien « Walfadjri » (Sénégal), (2007), « Malgré une urbanisation galopante : Sangalkam vit toujours dans la ruralité », 12 novembre 2007
Le quotidien « Le Soleil » (Sénégal), (2007), « Communauté rurale de Sangalkam : Près de 400 millions investis dans l'éducation en 5 ans », 4 août 2007
Le quotidien « Sud Quotidien » (Sénégal), (2002), « Le marché de l'immobilier : la casse tête des exclus du logement », 2 juillet 2002
Le quotidien « Sud Quotidien » (Sénégal), (2007), « Spéculation foncière : Der pour une commission d'enquête parlementaire », 28 août 2007
Réussir (magazine bimestriel sénégalais), Boom de l'immobilier : jusqu'à quand ? (Dakar), n° 25 juillet/août 2008, 65 p

Sites internet portant sur le Sénégal

<http://www.sudonline.sn/>;
<http://www.lequotidien.sn/>;
<http://www.lesoleil.sn/>
<http://www.walf.sn/>
<http://www.aps.sn/>;
<http://www.seneweb.com/>;
<http://www.aps.sn/>;
<http://www.uael.sn/>
<http://www.senedveloppementlocal.com/>
<http://www.archivesdusenegal.sn/>;
<http://www.jo.gouv.sn/>;
<http://www.gouv.sn/>;
<http://www.afrique-gouvernance.net/>

ANNEXES N°1

A DAKAR

SPECULATION FONCIERE : Der pour une commission d'enquête parlementaire

La question commence sérieusement à prendre des proportions inquiétantes, causant des préjudices aux conséquences sociales incommensurables. La spéculation foncière qui continue sa marche d'enfer, malgré les critiques et les mises en garde quant aux frustrations qu'une telle pratique pourrait causer, menaçant du coup la paix sociale et la stabilité du pays, n'a pas laissé indifférent le député libéral, Pr Iba Der Thiam. C'est parce qu'il reconnaît que la spéculation foncière commence à devenir un vrai problème dans notre pays, qu'il a demandé l'institution d'une commission d'enquête parlementaire sur le sujet. L'objectif étant, dit-il, de « rassembler toutes les informations nécessaires sur cette question, de rencontrer toute personne concernée pouvant l'intéresser et de visiter les structures susceptibles d'aider à la manifestation de la vérité ».

Le Pr Iba Der Thiam, dans une correspondance adressée au président de l'Assemblée nationale, Macky Sall, sollicite la constitution d'une Commission d'Enquête Parlementaire sur la spéculation foncière. Cette structure, de l'avis du « député du peuple », « a pour mission de rassembler toutes les informations nécessaires sur cette question, de rencontrer toute personne concernée pouvant l'intéresser et de visiter les structures susceptibles d'aider à la manifestation de la vérité ».

L'enquête ne s'intéressera pas seulement à la spéculation au niveau de Dakar et dans ses environs, elle fouinera du côté des « Communautés Rurales, les milieux urbains et périurbains, à partir d'un échantillon exemplaire à définir », a laissé entendre le Pr Iba Der Thiam. Ce dernier précise que la « Commission d'Enquête Parlementaire sera composée de 9 membres, au prorata des Groupes Parlementaires existants, ainsi que du Représentant des Non-inscrits et déposera son rapport dans les délais prescrits par le Règlement Intérieur de l'Assemblée Nationale ».

Le député libéral reconnaît que la spéculation foncière « se manifeste, de plus en plus, dans notre pays, aussi bien au niveau des Communautés Rurales, que dans les milieux urbains et périurbains ». Et d'ajouter : « Le phénomène, dans les zones d'intérêt touristique et économique, a pris une telle dimension, qu'il en découle des litiges fonciers avec les populations dépossédées, quelques fois, de leurs terres par des spéculateurs disposant de moyens financiers substantiels, n'hésitant pas à recourir à la corruption, pour faire prévaloir leurs intérêts ».

C'est pourquoi le Pr Iba Der Thiam n'a pas manqué de relever que « cette situation cause des préjudices, des frustrations et des conséquences pour la paix sociale et la stabilité du pays ».

Sud Quotidien:
Mardi 28 Août 2007

Le marché de l'immobilier: le casse-tête des exclus du logement

Alors que dans beaucoup de secteurs, les indicateurs sont au rouge, le secteur de l'immobilier

respire la bonne santé. A ce boom de l'immobilier sénégalais, des explications sont avancées sans résoudre ce qui apparaît de plus en plus comme une énigme aux yeux des professionnels du secteur. Qui construit ? Qui achète ? L'argent sale a-t-il envahi ce secteur où une jungle de spéculateurs et de commissionnaires de tout acabit fait la loi? Enquête sur une république parallèle qui est en train de se développer au nez et à la barbe des pouvoirs publics, rendant l'accès au logement plus improbable encore pour des milliers de sénégalais.

BOOM DE L'IMMOBILIER

Les résultats de l'enquête sur l'immobilier publiée en novembre 2001 par la Fédération sénégalaise des sociétés d'assurances (Fssa) indiquent que " de 1997 au 31 Août 2001, l'investissement officiel par an se maintient dans une moyenne de l'ordre de 46,11 Milliards de F. Cfa pour un rythme moyen d'environ 1200 autorisations de construire par an, rien que pour le département de Dakar ". Pour cette période, les constructions nouvelles sont comprises " dans la fourchette de 84 % à 92 % du montant global de l'investissement par an " alors que les bâtiments transformés ou modifiés se situent entre " 8 % et 16 % du montant global de l'investissement ". L'investissement dans le secteur de l'immobilier est donc particulièrement important. Il traduit cette vieille hantise qui taraude l'esprit de millions d'hommes et de femmes qui rêvent d'avoir où se loger. Une volonté qui ne se dément pas. Bien au contraire, elle se confirme et revêt même des proportions beaucoup plus importantes au fil des ans.

En quatre mois, soit janvier à avril 2002, 675 permis de construire ont été délivrés dans le département de Dakar, soit 168, 75 par mois. Si la tendance se maintient, 2025 autorisations de construire seront délivrées à la fin de l'année, c'est à dire plus que la moyenne observée. (...)

On constate effectivement que le secteur de la construction est en plein essor, sans pour autant en saisir les tenants et les aboutissants. "Y a-t-il une activité économique qui justifie cela, la découverte d'une mine d'or ou d'un puits de pétrole? ", s'interroge un professionnel du bâtiment. Sa réponse est négative. À son avis, " le niveau de l'activité économique interne ne saurait à lui seul expliquer un tel engouement ". Alors que certains observateurs semblent trouver la réponse dans une utilisation éventuelle de l'argent sale, d'autres, moins soupçonneux, analysent cela comme une conséquence de la dévaluation du Franc Cfa intervenue en 1994. Selon des données de la Direction de la prévision et de la statistique publiées dans l'étude du " Cabinet Performances " de mars 2001 consacrée au Btp, ce secteur a " connu de 1987 à 1993 un taux de croissance annuel de +6% ". A partir de 1994, ces mêmes données notent que " le taux de croissance du Btp qui ne cesse de s'élever atteindra en 1999 une moyenne de +13% ". (...)

Ceci ne manquera pas toutefois de produire des effets pervers. En effet sous la poussée de ce volontarisme, les prix ont grimpé et entraîné un nivellement du marché local par le haut. Tout cela a contribué à rendre le logement quasi inaccessible pour les locaux, même si, l'obtention d'un toit personnel demeure pourtant sous toutes les latitudes un signe de réussite sociale et de tranquillité d'esprit. C'est un peu le rêve de tout le monde, mais voilà qu'il est difficile à réaliser pour le Sénégalais lambda tant le coût est exorbitant, rapporté aux salaires moyens. "L'investissement des travailleurs immigrés va affecter à la hausse les prix du moyen et du grand standing alors que les prix des loyers vont augmenter de façon importante dans les centres urbains aménagés et accessibles aux transports ", souligne le bulletin économique de chambre de commerce de Dakar, dans son numéro 454 de la semaine du 28 février au 7 mars 2001. Concernant l'accès à la propriété, la tendance actuelle est telle, souligne le numéro du bulletin de la Chambre de Commerce, " qu'un revenu net mensuel de 170.000 francs Cfa, ne permet au prix du marché, que l'acquisition de 40 m2 de surface construite ". C'est pourquoi, suggère le bulletin " la déconcentration des activités hors de Dakar pourrait aujourd'hui, de

l'avis des professionnels, constituer la solution au problème de l'immobilier ".

LE PRIX DU METRE CARRE

On connaît les prix du marché en consultant les journaux d'annonces. Au hasard des revues d'annonces consultées en mai-juin 2002, on découvre à Dakar qu'une villa sise fenêtrée Mermoz de sept chambres, et d'une grande cour est proposée à 150.000.000 F Cfa, une villa R+2 est cédée à 100.000.000F. Cfa à Liberté 6. Au point E, une villa de 450 m² est proposée à 75 millions F. Cfa. . Un terrain de 170m² est vendu à 12 millions F.Cfa au Sacré coeur, un autre de 390m² à Hann-Maristes est vendu à 20 millions de F. Cfa. Le promoteur qui construira aujourd'hui un immeuble sur un terrain acheté à ce prix vendra dans deux ans des appartements aussi chers que dans certains quartiers de Paris. Sans les services en prime, à savoir des parcs, des jardins, des aires de jeux, des commerces etc. Un terrain de 379 m² situé au centre ville est cédé à 250 millions F. Cfa. Les prix semblent grimper au gré du temps et des humeurs, en dehors de tout contrôle. Le dernier décret fixant les valeurs au mètre carré pour les habitations collectives ou individuelles date de 1988.

Seulement, l'administration n'applique plus ce texte souligne un notaire. Il semble même qu'un décret avait été pris pour fixer de nouveaux prix, mais c'était tellement faramineux qu'ils l'ont mis sous le coude. On peut aujourd'hui trouver des maisons d'habitation de 3 à 4 pièces vendues à 40 millions aux Parcelles Assainies, entre 40 et 50 millions à la Médina, entre 70 et 80 millions au Point E, 30 millions à la Sicap. Les appartements de deux à trois pièces de la Sicap, au niveau du jet d'eau, non transformées, se négocient entre 25 et 30 millions Au centre ville, dans le Plateau notamment, ce même type de maison vaut entre 250 à 300 millions.

En bord de mer, sur le Boulevard Roosevelt des maisons bâties sur des terrains de 400 à 500m² sont proposées à 600 millions de F. Cfa. La demande est très forte. Elle est supérieure à l'offre. Les acheteurs sont de plus en plus confrontés à l'inexistence de terres. C'est ainsi que les promoteurs spéculent au niveau de Dakar Plateau en achetant de vieux bâtiments pour les démolir. Une vieille maison sur un terrain de 250 à 300 m² peut être vendue aujourd'hui à 100 millions de F. Cfa. On achète pratiquement pour le terrain nu, pour y reconstruire des immeubles. En juillet 2001, la Sicap proposait au comptant des appartements, place de l'indépendance, à 850.000F. Cfa le m².

De plus, à cause de la difficulté à trouver à se loger à Dakar, de nombreuses personnes sont obligées de s'exiler sur des sites éloignés. Ce qui contribue à la hausse des prix du terrain. Au niveau de Keur Massar, il y a trois ans, soulignent des professionnels du bâtiment, le terrain était à 8000F le m². Aujourd'hui il varie entre 15 et 16.000 le m². Vers la Zone d'habitation concertée (Zac) de Mbao, le terrain qui était de 18.000F. Cfa le m² au début des années 1990, valait 20.000F un an plus tard. Il est proposé aujourd'hui à 23.000F le m². Des quatre pièces s'y négocient à 18 millions et à 12 millions pour des deux pièces.

Les prix flambent et vont dans tous les sens, en dehors de toute logique. (...)

LA DEMESURE

La spéculation foncière et immobilière bat son plein. Le coût du terrain nu comme du bâti a fortement augmenté. Ce qui rend d'autant plus surprenant la taille de certaines maisons. Elles sont simplement énormes avec leurs nombreux salons, leurs chambres et leurs salles de bain à n'en plus finir. En réalité fait remarquer un professionnel du bâtiment, " les gens construisent des maisons en demandant des espaces dans lesquels ils ne vivent pas. Ils exigent souvent une cuisine africaine, alors qu'à côté, ils font une cuisine européenne dotée d'un superbe équipement qui peut avoisiner quelque 15 millions de F. Cfa, alors qu'il ne l'occupe pas ". Et

de poursuivre, " c'est comme les salons richement meublés avec des fauteuils style renaissance. On les meuble pour 25 millions F. Cfa, seulement on a l'impression que l'espace n'est pas fait pour la famille, mais pour l'image qu'elle renvoie ". Il en veut pour preuve le fait qu'ils sont fermés à clé, soustraits à la jouissance de la famille, dans l'attente de visiteurs à en mettre plein la vue. (...)

QUI ACHETE ? QUI CONSTRUIT ?

Les Sénégalais investissent beaucoup dans le bâtiment. Cet attrait pour la construction s'explique par un aspect subjectif non négligeable qui se traduit par le fait qu'il ne connaît que la terre comme produit d'épargne. Une tendance qui a fini par gagner la gent féminine. Naguère enclines à investir dans les bijoux, l'insécurité aidant, elles semblent s'orienter de plus en plus vers la possession de la terre. Elles n'ont plus confiance que dans la pierre. Il y a aussi une raison économique liée à la dévaluation du F. Cfa, en 1994 qui s'est caractérisée par l'intérêt grandissant accordé par la diaspora au marché local, du fait d'un pouvoir d'achat favorable.

Il s'y ajoute un 3e élément assez récent et qui se traduit selon un notaire qui a requis l'anonymat par " l'intérêt marqué des expatriés pour la terre ". C'est ainsi que dit-il, " on remarque nombre d'agents immobiliers français, espagnols, italiens placer leur argent dans la pierre. Ils se retrouvent à Ngor, à Fann Résidence ou sur la Petite côte ". Ce que semble confirmer M. Mamadou Diène, chef du service régional de l'Urbanisme lorsqu'il indique " recevoir souvent des étrangers qui viennent montrer leurs programmes ". Seulement tient-il à préciser, " ce qui fait défaut, c'est la mise à disposition du terrain ".

On retrouve aussi parmi ceux qui construisent des agents de l'ancienne compagnie aérienne Air Afrique. Installés à Abidjan, ils ont regagné Dakar suite au dépôt de bilan de leur compagnie, qu'ils soient Sénégalais, Burkinabé, Togolais etc. Ils ont préféré trouver un pied-à-terre à Dakar, d'autant plus que la Côte d'Ivoire était à l'époque en proie à des tensions politico-ethniques. Ils bénéficient la plupart du temps de l'appui des banques qui leur accordent des prêts. Il a été par ailleurs constaté le dynamisme de certains regroupements associatifs qui, à l'instar de l'association des immigrés Soninkés, intervient dans la pierre.

Domiciliée en France notamment, elle a des représentants à Dakar à qui elle fait parvenir de l'argent. Leurs correspondants locaux servent de relais et ont pour mission de trouver des terrains et de construire. Ils investissent le bas Plateau, Sandaga, Fleurus, la Medina etc., surtout pour des activités commerciales. Ils sont aussi présents dans le Grand-Dakar. " Ils achètent des terrains pour investir et non pour habiter, préfèrent pour cela leurs terroirs ", souligne Mamadou DIENE. Ce type d'immigrés est différent de ceux qui évoluent en Italie, aux Etats-Unis par ex. " Ces derniers préfèrent acheter pour habiter ". (...)

Pour ce qui est des types de construction M. Diène relève qu'ils varient selon les zones. Dans le Plateau, les gens jettent leur dévolu sur les immeubles et auraient voulu aller le plus haut possible. " N'eut été la réglementation, on aurait des quinze étages et plus " Il y a en effet une restriction des hauteurs imposée par le prospect. En d'autres termes on ne peut élever les immeubles qu'en fonction de l'emprise qui sera laissée. De plus, il faut gérer entre autres l'ensoleillement, la ventilation des habitations, mais également le piéton sur le trottoir.

Lorsqu'on s'émeut du fait que la capitale sénégalaise est en train de ployer sous le poids du béton qui n'hésite d'ailleurs pas à lui disputer tous les espaces jusqu'à grignoter ceux qui étaient réservés aux équipements collectifs, M. Diène rappelle que " dans les plans d'urbanisme, il est exigé la réservation d'espaces verts au même titre que les équipements collectifs scolaires, sportifs ". Le problème est alors celui de " la préservation des réserves

foncières destinées à leur réalisation ". Ainsi relève t-il, alors qu'ils étaient bien prévus dans les plans d'urbanisme " les espaces réservés à ces équipements ont été vendus de manière illicite ou irrégulièrement ". C'est le cas dans les Zones de Yoff, à Ouest, Nord Foire. " Tout a été morcelé et vendu ". La question fondamentale qui se pose est comment faire en sorte pour que l'autorité de l'Etat soit restaurée et qu'il puisse agir en cas d'occupation irrégulière. (...)

LE CASSE-TETE DU TOIT PERSONNEL

S'acheter ou se construire une maison n'est pas une sinécure, tant un tel désir s'apparente dans certaines circonstances à un vœu qui a du mal à s'exaucer. Avec un salaire compris entre 100.000 et 300.000F. Cfa, il est quasiment impossible d'espérer devenir propriétaire un jour, dans le département de Dakar tout au moins. Les programmes de logements sociaux qui ont pris du plomb dans l'aile ont par ailleurs pratiquement aligné leurs prix sur ceux du privé. En 2001, la Société immobilière du Cap-Vert (Sicap) proposait sis, rue Béranger Ferraud un appartement de 170 m² à 143.225.000F. Cfa, soit 842.500F. Cfa le m². C'est dire que les prix se sont emballés. Tranquillement, on vous propose des maisons à 40 millions dans des quartiers populaires, de 150 millions à 300 millions, voire un demi-milliard au centre ville, ou en bord de mer, dans la zone huppée des Almadies. Des sommes astronomiques sont ainsi affichées sans susciter d'émotions particulières. Bien au contraire, elles s'évalent sans pudeur dans les colonnes des journaux d'annonces gratuites, comme si cela allait de soi. Apparemment leur niveau ne décourage pas une certaine clientèle, au regard du dynamisme qui a cours dans le secteur du bâtiment. Pendant ce temps, les transactions immobilières battent leur plein. On vend. On achète. Le centre ville refait peau neuve et commence à offrir un nouveau visage.

Les vieilles maisons sont détruites ; qu'elles soient branque balantes ou sur pied avec parfois un cachet colonial, témoin d'une histoire mouvementée. Les spéculateurs n'en ont cure. La préservation du patrimoine, de la mémoire de la ville est le cadet de leurs soucis, obnubilés qu'ils sont par l'appât du gain. Dans un tel contexte où le bâtiment semble bien se porter, on s'étonne que les choses n'aillent pas au mieux. La morosité économique est bien réelle. Le chômage des jeunes, diplômés ou non, est inquiétant, le monde rural peine à sortir des ténèbres, la pauvreté étale ses tentacules. Des signes persistants sont perceptibles. De tous les âges, de tous les sexes, les mendiants essaient aux quatre coins des rues. Il est difficile de marcher en ville sans se faire importuner par des adultes et des enfants aux cranes visités par la teigne, à la recherche de l'aumône. Les sans abris sont de plus en plus nombreux. On les voit le soir au moment où l'obscurité enveloppe une ville qui a du mal à s'éclairer, sortir leurs cartons pour en faire des logis de fortune. Mais bon, on s'en accommode. Le monde tourne à deux vitesses avec ses nantis et ses laissés-pour-compte. Les prix de l'immobilier qui se paient le luxe de l'irresponsabilité ne correspondent à rien. Ils font penser à ces vendeurs à la sauvette qui sans payer de patente vous proposent des chaussures ou des habits au même prix que les boutiques qui s'acquittent d'un loyer, des impôts, de l'eau, de l'électricité, du personnel.

C'est cette tendance que l'on retrouve dans le secteur de l'immobilier. Comment expliquer des prix aussi prohibitifs sans l'environnement adéquat. Les commerces sont inexistant, de même que les transports. Il n'y a pas d'écoles, pas d'espaces verts, encore moins du tout à l'égout. Des maisons sortent de terre, les unes sur les autres, peu concernées par la qualité de la vie. Dans ces quartiers résidentiels, certaines zones font penser à une banlieue repue. C'est dire que les prix s'affolent sans s'appuyer sur un réseau de services. Bien au contraire, Dakar devient invivable à cause des embouteillages, irrespirable du fait de la pollution automobile et industrielle. Des inconvénients qui s'accroissent lorsqu'on veut paradoxalement, les fuir, en choisissant de vivre plus loin, dans la proche banlieue. On est en effet rattrapé par les problèmes de circulation. La bulle immobilière ne pourra pas continuer comme cela, elle finira bien par crever. Aussi importe t-il que l'Etat essaie d'ores et déjà de mettre en place un

cadre qui puisse permettre de régler un tant soi peu ce secteur porteur et surtout qu'il veille à la mise en place d'un cadre agréable qui prenne en charge la qualité de vie et ne laisse pas le foncier sous la seule pression de la spéculation, pour qui les espaces verts, les terrains de jeux, ressemblent à des exigences superflues, pour ne pas dire de l'espace volé au bâti.

Vieux Savane
Sud Quotidien (Dakar)
Publié sur le web le 2 Juillet 2002

B DIAMNIADIO

CONVOITISES AUTOUR DE 200 HECTARES : Le feu couve à Diamniadio

La lettre N° 000414/Srud/Sdur a confirmé ce que d'aucuns flairaient au niveau de Diamniadio : la venue massive, sur place, de spéculateurs fonciers. Et des terrains déjà cédés à des industriels et une partie du village de Dougar sont en passe, «sous le couvert d'un hôpital pédiatrique et d'un programme immobilier», de tomber dans leur besace. Surtout que cette affaire cache bien des incongruités avec, en embuscade, une très haute personnalité.

Le énième scandale foncier sous l'Alternance. C'est ce qui est en passe de s'effectuer à Diamniadio où un groupe d'industriels est sous la menace d'une expulsion «pour cause d'utilité publique». Sauf qu'ils entendent, soutenus par les populations du village de Dougar, défendre crânement leurs biens. Et d'accuser purement et simplement des «prédateurs terriens» qui veulent leur ôter le pain de la bouche. Pour donner le ton, les propriétaires «légitimes» de ces terrains se retrouvent, ce matin, à Diamniadio pour, disent-ils, «sonner l'alerte et informer l'opinion publique nationale».

«Somme et démolition»

Au fait, comment en est-on arrivé là ? Tout est parti, selon nos sources, d'une correspondance signée, le 23 septembre 2009, par le chef du service départemental de l'Urbanisme de Rufisque. Ayant comme objet : «somme et démolition», il est mentionné dans la lettre citée en objet ce qui suit : «Dans le cadre de l'application de sa politique d'aménagement du territoire, l'Etat doit réaliser un hôpital pédiatrique sur quatre (4) hectares et des logements sur cent cinquante (150) hectares.» Rappelant aux concernés que tout ce qui est édifié sur la surface litigieuse «devra être détruit conformément à la réglementation en vigueur en la matière», le service de l'Urbanisme de Rufisque les a également sommés de «prendre toutes les dispositions utiles pour la libération du périmètre occupé dès réception de cette présente». Une «injonction malvenue» qui a fait sortir de leurs gongs ces industriels, dont certains ont des partenaires (Hollandais et Espagnols), qui ont déjà mis beaucoup d'argent dans l'aménagement des sites à eux octroyés «le plus régulièrement du monde, par des démembrements de l'Etat». Mieux, certains d'entre eux sont déjà en possession d'attestations provisoires de bail.

Incongruités à la pelle

«Celui qui a le moins investi, en termes d'aménagements, est déjà à près de 600 millions de FCfa. Il s'y ajoute que nous allons créer des centaines d'emplois sur place», informe une source proche de dossier qui renferme «tellement des incongruités que d'aucuns y perdent leur latin». C'est ainsi que nous avons pu savoir que «cette zone, industrielle par excellence, est non seulement traversée par des lignes de courant haute tension (30 Kw et 90 Kw) connues pour leur caractère cancérigène, mais elle est aussi très boueuse, donc inondable». Il s'y ajoute que la distance entre ce terrain «de toutes les convoitises» et la Route Nationale 1 ne respecte pas «la norme réglementaire de 450 mètres, spécifiée dans le Code de l'urbanisme, qui doit séparer des habitations et la chaussée». Les industriels de Diamniadio sont d'autant plus courroucés qu'ils soutiennent ne pas comprendre «l'acharnement des autorités, qui ont déjà donné leurs terres aux Chinois, alors qu'un terrain de quatre (4) hectares destiné à ce genre d'infrastructures est toujours disponible».

Stratégie de riposte

Face à tous les écueils qui gravitent autour de ce dossier, le groupe d'industriels de Diamniadio, «qui entend riposter avec la dernière énergie», a un allié de taille : les populations du village de Dougar qui «craignent de voir cette boulimie foncière étendre ses tentacules jusque dans leurs terres». Pour anticiper «toute tentative d'expropriation pour cause

d'utilité publique», les habitants de Dougar se sont réunis, samedi dernier, pour affiner, selon nos interlocuteurs, une stratégie de riposte. Et l'unanimité semble être faite sur l'option consistant à faire une jonction avec le groupe d'industriels. D'ores et déjà, des huissiers ont été commis pour «faire, à toutes fins utiles, un état exhaustif des lieux et se mettre en ordre de bataille au cas où...». Comme pour couper l'herbe sous les pieds des râleurs, les Chinois, chargés de la construction de l'hôpital, font le tour des localités environnantes pour recruter des ouvriers qui seront payés à raison de 2 800 FCfa par jour. En somme, l'Etat est, aujourd'hui, dans l'obligation, pour éviter que l'irréparable ne se produise dans cette zone, de prendre toutes ses responsabilités dans cette affaire.

Circulez, y'a rien à expliquer !

Comme il est de coutume dans les affaires foncières, il nous a été impossible de mettre la main sur les autorités citées dans cette affaire pour vérifier les informations en notre possession. Il en est ainsi de l'identité du propriétaire de «la seule usine de ferraille rescapée de cette opération commando» qui serait «un intouchable par excellence». Idem pour «les rumeurs persistantes confirmées par de hauts fonctionnaires» sur un Décret «déjà signé» qui aurait déclassifié une partie importante de la forêt de Diamniadio «au profit d'un groupe international spécialisé dans les grands chantiers qui a, depuis peu, pignon sur rue au Sénégal». Il s'y ajoute que le chef du service départemental de l'Urbanisme de Rufisque, qui a envoyé les lettres portant sommation et démolition aux industriels, avec ampliation aux autorités administratives et municipales se trouvant dans la zone de Diamniadio, a «oublié» deux structures «de la plus haute importance» en matière foncière : les Domaines et le Cadastre. En tout cas, nos colonnes restent ouvertes aux autorités compétentes au cas où elles voudraient s'expliquer sur cette affaire et éclairer la lanterne des Sénégalais. S'agissant de ce projet d'hôpital pédiatrique - prévu pour décongestionner Albert Royer, sis à Fann et dont les travaux de construction doivent démarrer incessamment - il faut retenir qu'il devait, dans un premier temps, être logé près de l'Hôpital de Pikine, dans l'enceinte du Camp de Thiaroye. Mais, face à la levée de boucliers des militaires et des populations, l'Etat a jugé «plus sage» de le délocaliser, sans succès, à Keur Massar. C'est donc «en désespoir de cause» que les ministères chargés de l'exécution (Santé et Urbanisme) se sont rabattus sur la zone de Diamniadio. Toutes choses qui confortent nos interlocuteurs sur un fait : «L'Etat ne fait que nous tester. Si on s'érige contre cette mesure, il va de soi qu'il va battre en retraite. C'est tout le sens du lobbying que nous sommes en train de mener pour conserver notre patrimoine. Nous avons, d'ailleurs, pris contact avec le Khalife général des Mourides, Serigne Bara Mbacké, qui a pris l'engagement de nous apporter son soutien.»

Le quotidien L'Observateur :
Papa Souleymane Kandji
Mardi 29 Sep 2009

DIAMNIADIO - EXPOPRIATION DE 150 HA DES PAYSANS : Les populations prêtes à descendre dans la rue

Une bombe foncière est en retardement à Diamniadio. L'Etat a cédé des terres de paysans à ses partenaires chinois pour la réalisation d'un projet immobilier dans un espace de 150 hectares. Les populations menacent de manifester dans la rue, si le gouvernement persiste dans sa volonté. Les populations de la commune de Diamniadio et environs sont déterminées à en découdre avec les autorités qui envisagent de réaliser un projet immobilier dans la localité sur 150 hectares. «Si l'Etat ne recule pas, nous allons organiser un sit-in, une marche voire barrer la route nationale n° 2 pour manifester notre mécontentement à ce projet», a déclaré hier le président du Collectif des propriétaires de vergers, Kholé Faye du village de Dougar, au cours d'une conférence de presse. Les membres du Collectif se sont dits prêts «à y laisser (leurs) vies pour préserver les terres héritées de leurs ancêtres», qui abritent leurs

activités agricoles. «Il est inacceptable que l'Etat confisque nos champs qui nous font vivre pour un projet immobilier», a ajouté le président du Collectif.

«J'ai vu des gens faire des mesures jusqu'à dans ma cour. Le terrain de football du village est englouti par ce projet. La réalité est qu'il n'y a pas 150 hectares disponibles sur ce terroir», a constaté le vieux Kholé Faye. Les paysans de Sébikotane envisagent de se joindre aux manifestations pour préserver leurs terres qu'ils ont été sommés de déguerpir dans les plus brefs délais par les autorités de l'Urbanisme. «J'ai récemment aménagé un réseau d'irrigation de 1,5 Km dans mon périmètre agricole pour le mettre davantage en valeur avec mes modestes moyens. Je n'envisage pas de le céder», a affirmé Ismaïla Diouf, un paysan résidant à Sébi-kotane. Son voisin Abass Ciss a vivement dénoncé ce qu'il appelle le coup de force de l'Etat au profit des promoteurs immobiliers chinois. Son courroux est exacerbé par le détournement d'un site initialement destiné à des unités industrielles au profit d'un lotissement «qui n'apporte point d'emplois aux jeunes», mais aussi par l'attitude de la municipalité de Diamniadio qui clame son ignorance du dossier.

La démarche de l'Etat à l'égard des populations de cette localité n'est pas respectueuse, d'après Souley Sène, un notable de Diamniadio. «L'Etat devait prendre la peine de les informer de la moindre modification. Cette zone n'était pas destinée à l'habitat dans le plan d'aménagement approuvé en mars 2000», se souvient M. Sène.

Journal Lequotidien
Par Birame Faye
30 septembre 2009

C SANGALKAM

ZAC DE KOUNOUNE - 1 100 parcelles viabilisées pour les enseignants

L'Etat vient de mettre à la disposition des enseignants 1 100 parcelles viabilisées au niveau de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kounoune, située dans la Communauté rurale de Sangalkam, département de Rufisque. Cette information a été annoncée par le ministre d'Etat en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique et de l'Assainissement, Oumar Sarr, qui a effectué dans cette localité une visite de terrain, le mercredi 7 octobre 2009, en présence de son collègue de la Fonction publique, du Travail, de l'Emploi et des Organisations professionnelles, Zakaria Diaw, et des membres de l'Intersyndicale des enseignants. C'est la concrétisation d'un engagement pris par le Gouvernement vis-à-vis de celle-ci.

Dans la matinée du mercredi 7 octobre 2009, en présence de son collègue de la Fonction publique, du Travail, de l'Emploi et des Organisations professionnelles, Zakaria Diaw, et des membres de l'Intersyndicale des enseignants, le ministre d'Etat en charge de l'Urbanisme, de l'Habitat, de l'Hydraulique et de l'Assainissement, Oumar Sarr, a effectué une visite de terrain à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kounoune, située dans la Communauté rurale de Sangalkam, département de Rufisque.

Dans cette localité, 1 100 parcelles ont été déjà viabilisées au profit des enseignants. Cette question de terrains à viabiliser est une revendication majeure de l'Intersyndicale des enseignants, formulée durant l'année scolaire 2003 et réaffirmée lors de la négociation du protocole d'accord signé récemment entre celle-ci et le Gouvernement. « *Ce sont 1 100 parcelles viabilisées que l'Etat met à la disposition des enseignants. Une viabilisation qui nous a coûté plus d'un milliard de F. CFA. On a prévu aussi, dans le site, des routes pour un accès plus direct. Il existe aussi d'autres parcelles viabilisées dans des villes comme Thiès, Louga, Richard-Toll, Kaolack* », a déclaré M. Oumar Sarr. Au total, les enseignants seront bénéficiaires de plus de 5 200 parcelles viabilisées.

<http://www.urbanisme.gouv.sn/index.php>

Jeudi 8 octobre 2009

Sénégal: Gestion domaniale à Sangalkam - Les nouvelles autorités épingle la délégation spéciale

A peine revenue aux affaires, la nouvelle équipe du Conseil rural de Sangalkam s'attaque à la gestion de l'ancienne délégation spéciale. Et des irrégularités sur les délibérations sont déjà brandies pour accabler les responsables de cette commission qui réfutent tout. Cela a fini de créer des litiges entre promoteurs et populations autochtones décidées plus que jamais à conserver un legs ancestral.

Une vive polémique autour du foncier secoue la communauté rurale de Sangalkam. Et ce sont les délibérations de la commission aux affaires domaniales de l'ancienne délégation spéciale qui sont indexées par les nouvelles autorités rurales. En effet, de retour aux affaires, l'équipe d'Omar Guèye vient de révéler des 'irrégularités' dans l'attribution de terres à des promoteurs. Le rapporteur de cette commission, Cheikh Wade, confie que la défunte délégation spéciale a pris des décisions qui ne relevaient pas de ces compétences. 'La délégation n'a pas les compétences d'attribuer des terres. Elle devait juste évacuer les affaires courantes', précise-t-il. Ainsi, ajoute notre interlocuteur, 'nous avons trouvé des irrégularités sur des délibérations. Rien qu'au niveau du village de Ndiakhirate Digue où nous nous sommes rendus, il y a 389 hectares qui ont été attribuées sans même consulter le chef du village ainsi que le

recommande la loi dans ce domaine. Aujourd'hui, des promoteurs attributaires se disent prêts à renoncer à leur terre parce qu'ils savent que le procédé était illégal'. 'Loin de faire une chasse aux sorcières, nous allons établir un rapport sur la gestion domaniale au niveau de tous les villages que nous soumettrons au Conseil rural afin qu'il décide de la suite à donner à ses irrégularités', déclare-t-il.

Pourtant, souligne-t-on, après la révocation du Conseil rural par décret présidentiel, l'ancien président du conseil rural avait refusé de faire une passation de service pour permettre à la délégation spéciale d'avoir un aperçu sur sa gestion. Une chose que les membres de la défunte délégation spéciale ont fini de déplorer. Et même s'il déclare ne pas vouloir entrer dans une polémique avec des politiciens, l'ex-président de la délégation spéciale, Djibril Sambe, balaie ses accusations d'un revers de la main. Il les met sous le compte de l'intoxication. 'Je suis un fonctionnaire. Je ne verse pas dans la polémique. Tout cela n'est qu'affabulation et intoxication. L'autorité avait confiance en moi pour me confier un travail. Et je l'ai exécuté dans les règles de l'art. Ce sont des gens qui actionnent des journalistes pour m'accuser ; mais vous n'entendrez jamais le responsable, Omar Guèye, m'attaquer. Il sait ce dont je suis capable. Omar est en train de défier l'Etat. Mais on ne peut pas défier un Etat', confie-t-il.

Ancienne responsable aux affaires domaniales de la délégation spéciale, Awa Ndiaye Touré embouche la même trompette. 'Nous sommes quitte avec notre conscience. Nous sommes des fonctionnaires à qui le sous-préfet avait fait confiance pour nous confier un travail et nous nous en sommes bien acquittés. Ces gens, qui nous accusent d'avoir bradé des terres, sont des politiciens qui n'ont aucune profession et qui s'enrichissent avec les ventes de terres. Ils se pavanent avec des voitures et construisent à tout bout de champs. Pire, lorsque la communauté rurale a été révoquée, ils ont refusé de faire une passation de service et ils ont emporté tous les documents administratifs avec eux. Pourquoi n'ont-ils pas voulu nous laisser fouiller dans leur gestion, s'ils n'avaient rien à se reprocher', clame-t-elle.

Même si les responsables de la gestion du foncier de Sangalkam se rejettent la responsabilité en ce qui concerne les délibérations, force est de constater que la situation risque, du jour au lendemain, de dégénérer dans cette localité si l'on y prenne garde à cause des nombreux litiges fonciers notés dans cette zone. En effet, seul lieu à encore disposer d'espace de construction dans la région de Dakar à des 'coûts raisonnables', Sangalkam constitue un véritable enjeu pour les promoteurs immobiliers et autres hommes d'affaires. Et les populations autochtones, qui exploitent les terres depuis mathusalem, sont déterminées à ne pas se faire délester de ce 'précieux legs' de leurs ancêtres.

Quotidien Walfadjri
Seyni Diop
18 Mai 2009

Sénégal: Malgré une urbanisation galopante - Sangalkam vit toujours dans la ruralité

Sangalkam est une communauté rurale en pleine effervescence qui a un joyau appelé Lac rose. La communauté rurale de cette localité reste l'unique foncière de la capitale. Aujourd'hui, Sangalkam est soumis à une forte urbanisation. Pour ne pas répéter les erreurs de Pikine et Guédiawaye, les autorités de la communauté se sont penchées sur son urbanisation et son aménagement.

Pour le président du conseil rural, Autrefois, Dakar n'était pas une ville. 'C'était des champs tout comme Pikine ou Guédiawaye'. Mais, 'nous capitalisons les erreurs d'urbanisation des autres grandes villes. Dans notre communauté rurale, nous avons déjà pris les devants en faisant une urbanisation à l'européenne. Il y a des villes dans la campagne, mais également

dans les zones urbaines. Ces villes respectent l'environnement selon la localité. Il y a des forêts, des bois, de l'eau et de la verdure. Le projet d'urbanisation qui se fait aussi bien avec l'Etat qu'avec les privés dans la communauté rurale doit tenir compte de cet aspect rural. Autrement dit faire une urbanisation rurale. C'est-à-dire réserver des espaces pour la forêt, faire des habitations assez agréables pour faire en sorte que l'on garde ce caractère assez rural tout en urbanisant', explique Omar Guèye à l'assistance.

La nouvelle équipe de Sangalkam, après évaluation, s'est rendue compte que la zone de Sangalkam dispose de beaucoup de domaines privés. Les 'paysans du dimanche' souvent tous de l'ancien régime socialiste se sont partagés la communauté rurale. Ainsi Sangalkam dispose d'énormément de titres fonciers. 'Un titre foncier est une propriété privée et il n'y a que l'Etat qui, par sa puissance, peut l'occuper. Souvent les propriétaires en font des projets immobiliers. Mais nous donnons nos points de vue sur ces projets. Le slogan 'un Sénégalais un toit' du président Wade doit être traduit en acte. Nous devons faire en sorte que les Sénégalais puissent trouver des toits. Nous ne pouvons pas interdire à quelqu'un d'habiter dans notre communauté rurale, surtout dans les familles en concentration de 20 personnes alors que ces Sénégalais peuvent trouver des terres à moindre coût. C'est pourquoi après avis favorable des autorités compétentes, nous autorisons les lotissements en faisant respecter les grands équilibres dont nous avons déjà parlé, c'est-à-dire une urbanisation rurale ', soutient Omar Guèye. Le conseil rural y veille et il arrive fréquemment que des projets qui ne sont de son goût soient modifiés.

Malgré cette urbanisation galopante, Sangalkam a un problème de désenclavement qui fait que, pour se rendre d'un village à un autre, il faut faire des contournements. Pour aller de Tivaouane-Peulh, par exemple, à Sangalkam, il faut contourner plusieurs villages. Ce qui allonge les trajets. 'A vol d'oiseau, on devrait quitter Sangalkam et aller à Tivaouane Peulh directement ou à Niague sans faire un grand détour. Il se pose un problème de maillage de la zone avec des routes accessibles. Les choses ont beaucoup changé. Il y a quatre ans déjà, il était impossible d'y aller à cause des sables mouvants, il fallait un véhicule 4x4 pour regagner Tivaouane Peulh. Les populations ont été très soulagées de voir une piste en latérite. Il faut faire en sorte que les villages soient reliés par des pistes praticables et voire même une route bitumée', conclut Omar Guèye.

Le quotidien Walfadjri

N. Sagna

12 novembre 2007

Sénégal: Communauté rurale de Sangalkam - Près de 400 millions investis dans l'éducation en 5 ans

La communauté rurale de Sangalkam qui fait partie des collectivités phares au Sénégal investit beaucoup dans l'éducation, une des compétences transférées. En 5 ans, elle a injecté 400 millions F Cfa dans le secteur. La révélation a été faite lors de la traditionnelle cérémonie de distribution de prix. En cinq années d'exercice, le conseil rural de Sangalkam a investi dans l'éducation, près de 400 millions de nos francs. Sa traditionnelle cérémonie de distribution de prix a été mise à profit par les populations et les autorités pour saluer cette belle performance et rendre hommage au président du conseil rural, Oumar Guèye. Ce dernier aura permis à la localité de réaliser un bond significatif en matière d'éducation.

Du sous-préfet, aux chefs religieux en passant par l'inspecteur départemental de Rufisque 2, les chefs de villages et les notables, tous ont été unanimes à souligner les efforts exceptionnels faits en matière d'éducation par le conseil rural de Sangalkam depuis l'avènement de l'alternance. Gratuité des fournitures au niveau de toutes les écoles de la communauté rurale, une bonne prise en charge des enseignants, construction de collèges à raison d'un par année,

allocation de bourses aux élèves du secondaire et aux étudiants originaires de la localité, clôture et construction de sanitaires, location d'un immeuble à Dakar au profit de ces mêmes étudiants, sont autant d'actions qui ont permis à la communauté rurale de réaliser les meilleurs résultats du département de Rufisque.

Et qui ont poussé les différents intervenants à rendre hommage au président du conseil rural qui a eu la pleine conscience de la place et du rôle que l'éducation joue dans le développement. « Si la communauté rurale de Sangalkam a pu appuyer de la sorte le secteur de l'éducation, c'est, certes, grâce à l'engagement de son président aux côtés des populations, mais également au génie de Me Abdoulaye Wade qui ne ménage aucun effort pour l'émergence du Sénégal », ont souligné les populations qui ont réitéré la demande qui va dans le sens de la création d'un lycée à Sangalkam. Le Sous-préfet qui s'est félicité du bon niveau de développement de la communauté rurale, s'est engagé à trouver, dans le cadre du patrimoine bâti de l'Etat, des locaux pouvant abriter provisoirement le lycée de Sangalkam. Selon lui, il ne fait aucun doute que la promesse faite par le ministre de l'Education de doter la communauté rurale de lycée sera respectée.

Le Quotidien Le Soleil
Mamadou Cissé
4 Août 2007

D YÈNE

BONNE GOUVERNANCE LOCALE ET GESTION PARTICIPATIVE : Yène considérée comme un exemple de réussite

La communauté rurale de Yène est passée à l'examen de l'évaluation de la bonne gouvernance locale et de la gestion participative. Une visite effectuée sur place hier mardi 4 août par la Société Africaine d'Education et de Formation pour le Développement (Safefod) en collaboration avec la Fondation Ford a révélé l'implication des populations dans le processus d'élaboration du plan local de développement qui définit l'orientation budgétaire de la communauté rurale.

La communauté rurale de Yène peut être donnée en exemple dans le cadre de la bonne gouvernance locale et la décentralisation. Une visite d'évaluation effectuée sur place hier, mardi 4 août, par la Société Africaine d'Education et de Formation pour le Développement (Safefod) en collaboration avec la Fondation Ford a permis de s'en rendre compte.

Le plan local de développement (Pld), élaboré sur la base de cadres locaux de concertation (Clc) par l'expertise de la Safefod, est un outil qui facilite l'orientation budgétaire de la Communauté rurale de Yène composée de 9 villages de près de 30 000 habitants.

Dans le cadre de son programme intitulé « Mise en place d'observatoires de la bonne gouvernance locale : le budget participatif dans les communautés rurales du Sénégal », lancé depuis 2006 sur financement de la Fondation Ford, la Safefod a mené cette expérience pilote novatrice dans trois communautés rurales du Sénégal pour faire de la participation citoyenne à la gestion des affaires locales, une réalité.

« Ces observatoires dénommés « Këru askan wi » (Maison du Citoyen) permettent à la société civile locale de s'organiser en réseaux thématiques qui constituent la base des Cadres locaux de concertation (Clc) auxquels les élus locaux, l'administration, les chefs de village et les partenaires au développement participent », a expliqué Professeur Yéro Sylla, Secrétaire exécutif de la Safefod dans son intervention à la Maison du Citoyen de Yène.

Cette démarche novatrice a réussi à la communauté rurale de Yène où tous les citoyens sont impliqués à l'élaboration du budget participatif de la localité. Selon Mbaye Diop, animateur du Safefod à Yène, c'est sur la base d'une large consultation communautaire que le Plan Local de Développement (Pld) a été élaboré avec un Plan Annuel d'Investissement (Pai). Six réseaux thématiques sont constitués. Chaque réseau tient une réunion tous les trois mois à l'issue de laquelle le procès-verbal est soumis au Président du Conseil rural pour définir les orientations budgétaires du Conseil rural.

Dr Joseph Gitari, Chargé de Programme de la Fondation Ford, a fait état de sa satisfaction sur la réussite de ce programme à Yène. « Je suis convaincu que pour changer l'Afrique, il faut passer par le développement local. La décentralisation ne peut pas être réussie sans la participation des populations », a-t-il déclaré tout en saluant la réussite du Sénégal dans le domaine de la bonne gouvernance locale.

« Le Sénégal peut aider les autres pays à suivre ses pas. Dans le cadre de notre programme à la Fondation Ford, le Brésil, l'Inde, l'Afrique du Sud, le Nigéria, le Mexique et le Vietnam viennent derrière le Sénégal que nous considérons qu'il doit jouer un grand rôle dans le processus en échangeant ses expériences avec eux », a-t-il fait savoir en se félicitant que la communauté rurale de Yène ait pu acheter d'elle-même une ambulance pour faciliter

l'évacuation de ses malades en toute gratuité.

Le montant du financement de la première phase dudit programme s'élevait à 200 000 Dollars Us, soit 92 millions FCFA dans la période comprise entre 2006 et 2008 et a bénéficié aux communautés rurales de Yène, de Guédé et de Pété. La 2e phase s'élève à 400 000 Dollars Us, soit environ 192 millions FCFA avec un premier virement de 210 000 Dollars Us, soit 102 millions FCFA, selon les indications fournies par Médoune Seck de Safefod.

Sud Quotidien
Cheikh Faye
5 août 2009

Pour lutter contre la désertification : Un centre écologique à pied d'œuvre à Toubab Dialaw

Dans le souci de participer au développement durable du village de Toubab Dialaw, le centre Mampuya s'implique dans la lutte contre la désertification dans cette zone.

Le centre Mampuya, situé sur les collines de la Petite côte, à Toubab Dialaw, dans le département de Rufisque, s'investit dans la lutte contre la désertification de cette zone. Initié par l'école de danse l'Expression africaine représentée par Jacqueline Moesch Mampuya qui est d'origine sénégallo-suisse, le centre s'inscrit dans le développement durable avec la préservation de la nature. Le centre joue un rôle essentiel non seulement dans la protection des écosystèmes et des ressources, mais également dans la lutte contre la pauvreté. Actif depuis moins de deux ans, le Mampuya a mis sur place un projet de micro-finance accompagné de formation en reboisement pour améliorer et développer le train de vie de la population féminine du village.

Mampuya s'est aussi doté d'une pépinière qui est un lieu d'apprentissage à l'élévation des plantes, et à s'imprégner davantage sur les méthodes d'application des tests de germination des graines. Cette pépinière se caractérise par ses séances de recherche et d'expérimentation. Les pensionnaires du centre s'initient aussi à la protection de certaines espèces en voie de disparition ou totalement disparues du territoire. Pour Cristiane Boulet, gérante du centre, la désertification figurera parmi les questions cruciales pour le développement durable. 'Nous devons trouver le moyen de mettre un terme à la dégradation des sols et de gérer la terre de façon plus responsable', dit-elle. Par conséquent, elle invite la population à inverser la tendance au déclin de la productivité agricole, afin que la production alimentaire augmente au même rythme que le nombre de bouches à nourrir. Le centre entend travailler en synergie avec les populations, en accentuant la revitalisation écologique, l'échange culturel et le développement social et économique, pour créer la base d'un développement durable dans la zone. Le Centre Mampuya est également une initiative d'éco-tourisme. Il se trouve au cœur d'une zone protégée d'environ 40 ha qui s'étend sur plusieurs collines. Les visiteurs découvriront, au cours de longues promenades, les beautés de ce paysage sauvage et observeront l'avancement des projets du Centre Mampuya : le reboisement des zones appauvries par une utilisation excessive, les mesures de protection contre l'érosion des sols, la pépinière et l'élevage. Le Centre Mampuya possède aussi un complexe hôtelier, dont tous les revenus sont reversés dans des projets écologiques et sociaux du village.

Le quotidien Walfadjr
Paule Kadja TRAORE
Le 2 juin 2008

Quand la commune de Sébikotane naquit d'un croisement entre un enjeu politique local

et des complicités à la tête de l'Etat

"Vous savez, Sébikotane a eu un parcours assez impressionnant. De simple localité, elle est passée communauté rurale avant d'être aujourd'hui une commune. Nous faisons partie dans le temps de la grande commune de Rufisque d'un point de vue administratif. En fait, il n'y avait pas un réel sentiment d'appartenance parce que le chef lieu de commune était trop éloigné et les décisions se prenaient à un niveau qui n'entraînait pas notre adhésion. Il y avait aussi un certain déséquilibre entre le niveau de vie des populations urbaines de Rufisque et celui des populations rurales de Sébikotane. Il faut reconnaître que l'existence au sein d'une même commune d'un milieu urbain et d'un milieu rural ne facilite pas les choses. Au plan politique, le député maire était à Rufisque et je n'ai jamais pu l'accepter parce qu'il ne gérait pas nos problèmes. Alors j'ai toujours pensé qu'il fallait que nous soyons plus responsabilisés pour prendre en charge nos problèmes nous-mêmes et ici sur place. Surtout pas dans un souci de "séparatisme" mais pour que les populations locales s'approprient les choses. C'est dans ce contexte que Sébikotane a eu le statut de collectivité locale en devenant communauté rurale en 1984.

Ce premier passage de Sébikotane en communauté rurale aurait pu être bénéfique mais malheureusement le découpage de la collectivité locale a été mal étudié et d'autres frustrations sont nées. Par exemple, on a mis Yène et Sébikotane ensemble alors que d'un point de vue culturel, social et économique, les deux localités présentent des différences notoires. La zone de Yène, c'est des pêcheurs plutôt tournés vers la Gambie, la Guinée Bissau. Donc c'est des gens qui ne pêchent pas sur place, c'est des migrants. Ici par contre, les gens sont sédentaires et vivent de l'agriculture et de l'élevage. Yène est un peu enclavé par rapport à Sébikotane et sont distantes d'au moins 15 km. Les populations de Yène sont plus tournées vers Diarnadio et Bargny. Sébikotane n'est pas leur "région naturelle". Je me suis souvent rendu à Yène et j'ai toujours constaté qu'ils n'étaient pas à l'aise dans cette communauté rurale.

C'est vrai que ces deux entités n'avaient pas les mêmes réalités et en 1996, Sébikotane est devenue une commune. Mais, il faut l'avouer, c'est surtout des motivations politiques qui nous ont poussés à nous séparer de Yène. Il y avait un problème de leadership, une guerre de courants, de tendances au sein de notre parti qui frustrait beaucoup les gens de Sébikotane. A Sébikotane, nous n'avions pas le même candidat que le ministre, responsable politique qui habitait Yène. Nous avons alors pensé créer une entité distincte sur laquelle le ministre, responsable politique n'aurait aucun pouvoir, aucune influence. Et la seule voie était de profiter de la réforme de décentralisation pour devenir commune. Bien entendu, ce passage de communauté rurale à commune nous pose beaucoup de difficultés notamment financières. Par exemple contrairement à la communauté rurale, la commune paie l'éclairage public qui nous revient à 2.500.000 F par mois ; elle paie aussi le loyer de l'hôtel de ville pour 180.000 F par mois et nous avons des arriérés de 3.000.000 de francs. En 5 ans, nous n'avons même pas réalisé le tiers de notre programme alors que le bilan de la communauté rurale était globalement positif. Vous voyez donc que l'on perd beaucoup d'avantages en devenant commune. La seule compensation est morale. Les populations se sentent libérées et sentent qu'elles ont quelque chose qui leur appartient. C'était un enjeu politique terrible et il y a eu des complicités à la tête de l'Etat qui ont fait que la commune a été créée dans un espace assez restreint."

Par CISSE, Falilou Mbacké,
afrique-gouvernance.net

ANNEXES N°2

Questionnaire aux entrepreneurs du périurbain dakarois :

<i>Date</i>	
N°	
Localité	
Statut de l'enquêté	
Durée	

L'entrepreneur :

- 1) **Votre année de naissance :**
- 2) **Votre sexe :**
Masculin
Féminin
- 3) **Votre lieu de naissance :**
- 4) **Vous êtes :**
Marié (e) :
Divorcé (e) :
Célibataire :
Veuf (ve) :
- 5) **Etes-vous chef de ménage :** Oui Non
- 6) **Votre ménage est-il ?**
Monogame Polygame
Nombre d'enfants : Fille Garçon
- 7) **Quel est votre lieu de résidence ?**
- 8) **Quel est le lieu de résidence des autres membres du ménage résidence ?**
- 9) **Si dans la localité d'implantation, êtes-vous :**
Résident temporaire :
Résident permanent :
Propriétaire :
Locataire :
Hébergé :
Dans votre famille :
Autres, précisez :
- 10) **Quelle est votre profession ?**
- 11) **Pouvez-vous me retracer de votre parcours professionnel, du début jusqu'à maintenant :**

L'activité économique non agricole :

- 12) **Est-ce votre activité principale ?**
Oui
Non
Si non, pouvez-vous indiquer la principale :
- 13) **Etes-vous le propriétaire gestionnaire :** Oui Non
Si non, êtes-vous :
Un salarié :
Un aide familial :

Autres, précisez :

14) Quelle est l'année de démarrage de cette activité :

15) Pourquoi le choix de ce type d'activité :

16) Quel est de montant de l'investissement initial :

17) D'où provient-il ?

Fonds propre

Emprunt social

Emprunt bancaire

Emprunt micro crédit

Famille proche

Autres, précisez :

18) Combien de temps avez-vous réussi à le mobiliser :

19) Depuis que vous avez démarré l'activité avez-vous de nouveau investi dedans :

Oui Non

Si oui : combien :

20) Votre activité est-elle déclarée ?

Oui Non

Si oui, auprès de qui :

Si non, pourquoi :

21) Quel est le statut foncier du lieu d'exercice de l'activité ?

Permis d'occuper

Titre foncier privé

Si titre foncier privé, précisez lequel :

Autres à précisez :

22) Votre statut d'occupation du lieu :

Locataire Si oui : montant du loyer :

Condition location : Bail Accord verbal

Prêt

Si prêt, pouvez-vous préciser sous quelles conditions :

Propriétaire

Si oui, comment et/ou combien l'avez-vous acquis :

Occupation spontanée

Autres, précisez :

23) Si non qui est le propriétaire ?

Sa profession :

Localité de résidence :

Est-il un parent ? Oui Non

24) Quelles sont les raisons qui vous ont conduit à choisi ce site ?

25) Avez-vous connu autre(s) localisation(s) avant celle-ci :

Oui Non

Si oui, combien :

Pouvez-vous expliquer les raisons de ces changements de site :

26) Actifs de votre unité :

Homme(s) : Femme(s) :

Résident(s) : Non résident(s) :

27) Statut des actifs :

Salarié(s) nombre :

Aide(s) familial(s) : nombre :

Apprenti(s) : nombre :

Associé(s) : nombre :

Autres à précisez :

28) D'où provient votre clientèle ?

29) Où sont localisés vos fournisseurs ?

- 30) Quel est le coût de fonctionnement (annuel et/ou mensuel) de votre unité:
- 31) Quel est votre chiffre d'affaire mensuel et/ou annuel :
- 32) Votre activité est-elle ?
- Sur une dynamique positive :
- Sur une dynamique moyenne :
- Peu dynamique :
- Pas dynamique :
- 33) Quels objectifs à court (5 à 10 ans), moyen (10 à 25 ans) et long terme (25 et plus) dans cette activité ?
- 34) Le surplus dégagé dans l'activité est-il ?
- Investi dans l'activité
- Epargné,
- Consacré aux besoins du ménage
- Investi dans d'autres activités
- Lesquelles ?
- 35) Classer ces différentes options de 1 à 4 en fonction de la part que vous leur avez consacré dans l'orientation du surplus :
- Accumulation dans l'activité :
- Epargne :
- Besoins du ménage :
- Investissement dans d'autres activités :
- 36) Au cas où vous avez investi dans d'autres activités,
- Est-ce dans cette localité Oui Non
- Si non, pourquoi :

L'environnement économique local :

- 37) Pourquoi avez-vous choisi d'investir dans cette localité ?
- 38) Est-ce que vous fréquentez cette localité avant d'y avoir une activité :
- Oui Non
- 39) Avez-vous d'autres activités dans la localité à côté de celle-ci :
- Oui Non
- Si oui, lesquelles :
- 40) Avez-vous des parents dans la localité ?
- Oui Non
- Si oui, leur présence a-t-elle précédé l'activité Oui Non
- 41) Projetez-vous de vous installer ailleurs, dans d'autres localités ?
- Oui Non
- Si oui, pourquoi :
- Est-ce de manière : occasionnelle fréquente régulière*
- Quelles appréciations faites-vous-en ?
- 42) Quels services utilisez-vous dans la localité dans le cadre de votre activité
- 43) Avez-vous des partenaires dans la localité dans le cadre de votre activité ?
- Oui Non
- Si oui, lesquels :
- Si non, pouvez-vous préciser les raisons :
- 44) Avez-vous des responsabilités dans la localité en dehors de votre lieu de travail ?
- Oui Non
- Si oui : précisez :
- 45) Etes-vous membre de (s) association(s) de la localité ?
- Oui Non
- Si oui lesquelles :
- Quelles responsabilités vous y occupez :

Si non pourquoi :

46) Avez-vous participé et/ou soutenu des initiatives dans la localité ?

Oui Non

Si oui, pouvez-vous précisez :

Si non, pourquoi :

47) Avez-vous d'autres projets dans la localité ?

Oui Non

Si oui, lesquels :

Dans combien de temps vous comptez les réaliser ?

Si non, pouvez-préciser :

48) Est-ce que vous projeter un jour de s'installer définitivement dans la localité ?

Oui Non

49) Votre perception de la localité ?

50) Pouvez-vous citez quelques motifs qui expliquent cette perception de la localité ?

51) Si vous aviez à la définir, comment vous la définirez-vous ?

52) Comment vous définirez-vous par rapport à cette localité ?

53) Quels sont vos projets dans l'avenir ?

54) Ces projets ont-ils un lien avec votre localité d'implantation ?

Oui Non

Si non, pourquoi :

55) Est-ce que vous disposez de moyen (s) de locomotion ?

Oui Non

Si oui, précisez :

Si non, pourquoi :

ANNEXES N°3

Questionnaire aux promoteurs privés du périurbain dakarois :

<i>Date</i>	
N°	
Localité	
Statut de l'enquête	
Durée	

Promoteur privé :

Dénomination et statut de la société :

- 1) Capital social de la société :
- 2) Localisation de son siège social :
- 3) Date et contexte de création :
- 4) Organisation de la société :
- 5) Ressources humaines de la société :
- 6) Activité(s) de la société :
- 7) Réalisations depuis sa création :
- 8) Nombre de programmes dans le périurbain dakarois :

Le montage technique et financier du programme :

- 9) Quel est le coût du montage financier global du projet ?
- 10) L'avez-vous monté sur fonds propre et/ou par crédit bancaire ?
- 11) Quel est le pourcentage de chacun de ces sources de financement dans le projet ?
- 12) Quel est le taux du crédit bancaire ?
- 13) Pouvez-vous renseigner les différentes composantes du projet qui figurent dans le tableau ci-dessous :

<i>Différentes composantes du projet</i>	<i>Valeur en millier de F. CFA</i>
Acquisition du terrain	
Terrassement et viabilisation du terrain	
Géomètre	
Études et prévision (maîtrise d'ouvrage)	
Frais de bornage	
Frais de notaire	
Voirie et réseaux divers	
Aménagement et espace vert	
Frais de commercialisation	
Total	

- 14) En quelle année a débuté le projet ?
- 15) Combien d'années se sont écoulées entre la décision d'investir jusqu'à la réalisation du programme ?
- 16) Comment avez-vous planifié l'opération dans l'espace et dans le temps ?
Dans le temps, les différents processus :
Dans l'espace, phasage, par tranche, réalisation d'un seul coup :

17) Quel est le prix de vente du m² dans ce programme ?

18) Quelle est la superficie totale du m² vendue ?

.Quel est le coût de votre offre immobilière ?

Partenariat du projet :

19) Quels sont vos partenaires dans le montage et la réalisation de ce programme ?

.Dans quel cadre s'inscrivent ces partenariats ?

20) C'est à quel niveau du programme ?

21) Quels types de relation avez-vous avec les acteurs du territoire et de la localité d'accueil de votre programme ?

Partenariale :

Voisinage :

Salariale :

Parentale :

Autres, précisez :

22) Comptez-vous réaliser d'autres programmes dans cette localité et/ou territoire ?

Oui Non

Si oui, à quel stade vous en êtes ?

Si non, pourquoi

Le programme dans son environnement périurbain dakarois :

23) Quelles sont les motivations au cœur du montage de ce programme ?

24) Quels facteurs ont été déterminants dans la localisation de votre programme dans cette zone ?

25) Quelle est la superficie du programme ?

26) Quel est le statut foncier du périmètre du programme ?

27) Comment et auprès de qui vous l'avez-vous acquis ?

28) Quels sont les critères qui ont prévalu dans le choix du site ?

Disponibilité foncière :

Valeur du terrain :

Environnement du site :

Statut foncier :

Autres, expliquez :

29) L'environnement immédiat et proche du site a-t-il influé sur la définition de votre offre ?

Si oui, précisez :

Si non, pourquoi :

30) Quels sont les effets du projet dans son environnement périurbain ?

31) Comment vous le situez dans son territoire d'accueil et par rapport à l'agglomération dakaroise ?

32) Quels sont les aspects de votre projet que vous jugez novateurs dans son environnement périurbain ?

33) Pouvez-vous me citer des facteurs d'intégration ou non de votre programme dans son environnement ?

34) Quels sont les aspects de l'environnement périurbain qui constitue un atout ou une contrainte pour votre projet ?

35) Quelle stratégie avez-vous adopté pour les mettre en valeur ou réduire leurs effets non souhaitables sur le programme ?

36) Comment situez-vous votre projet par rapport à ceux des concurrents présents dans la zone ?

- 37) Quels sont les atouts et les contraintes du site qui ont influé dans la conception du plan d'aménagement et dans la définition de l'offre foncière et immobilière si cette dernière existe ?
- 38) Quelles sont les motivations qui ont guidé les choix architecturaux du programme ?
- 39) Quels sont les matériaux que vous avez privilégiés dans ce programme et pourquoi ?

L'offre et sa commercialisation :

- 40) Quel est le prix de vente du m² dans ce programme ?
- 41) Quelle est la superficie totale du m² vendue ?
- 42) Quel est le coût de votre offre immobilière ?
- 43) Comment faire face à la concurrence ?
- 44) Quelle stratégie commerciale avez-vous développé dans cette opération ?
- 45) Dans la communication autour du projet : qu'est-ce qui est mise en avant ?
- | | |
|--|--------------------------|
| Le prix de la parcelle : | <input type="checkbox"/> |
| L'offre immobilière : | <input type="checkbox"/> |
| L'image du site et du territoire : | <input type="checkbox"/> |
| Sa situation dans la métropole dakaroise : | <input type="checkbox"/> |
| Les aspirations de la clientèle visée : | <input type="checkbox"/> |
| Conditions d'acquisition de la parcelle et de l'immobilier : | <input type="checkbox"/> |

ANNEXES N°4

Grille d'entretien des élus locaux du périurbain dakarois

I. L' élu local dans son conseil municipal/rural et sa collectivité locale

1. Profil de l' élu local

Quel est votre âge ?

Pouvez-vous nous faire part de vos parcours professionnel et politique ?

2. L' élu local et le conseil municipal/rural

Quelle est la configuration politique du Conseil ?

Quelle analyse faites-vous du fonctionnement du Conseil dans la gestion publique locale ?

Qu' en est-il de(s) l' intérêt(s) des conseillers dans la gestion publique locale, notamment dans le fonctionnement des différentes commissions ?

3. L' élu local et sa collectivité territoriale

Quelles sont vos motivations pour présider la collectivité locale ?

Quelle est votre politique de développement de la collectivité locale ?

Quelle analyse faites-vous de sa situation périurbaine en termes d' enjeux gestionnaires et de développement local ?

Quelle est votre analyse changements en cours dans la collectivité locale ?

Comment ces changements sont-ils pris en compte dans la gestion et l' orientation de l' action publique locale ?

Quels sont les projets en cours ou envisagés dans la collectivité locale ?

À quels stades se situent ces projets ?

Comment les populations locales sont associées dans la gestion publique locale ?

II. Gestion et développement de la collectivité locale

1. Ressources, cadre de planification et d' orientation de l' action publique locale ?

La collectivité locale dispose t' elle d' un outil opérationnel de planification et d' orientation de l' action publique ?

Comment et avec qui est-il élaboré ?

Quels sont les principaux axes de développement autour desquels s' articule l' action publique locale ?

Qu' en est-il de la stratégie de mise en œuvre de ces axes de développement ?

Quelles ressources pour les mettre en œuvre ?

Quelle est votre stratégie d' optimisation de la gestion des ressources de la collectivité locale ?

Quelle est votre perception de la situation des ressources de la collectivité locale en termes de gestion, de valorisation et d' utilisation ?

2. La collectivité locale dans la promotion de l' économie locale

Quelles stratégies, initiatives et actions de promotion économique locale ?

Quelle est la part et la place des entrepreneurs économiques locaux dans celles-ci ?

Existe-t-il un cadre regroupant l' ensemble des acteurs économiques locaux pour penser, élaborer des projets et définir des actions de promotion de l' économie de la collectivité

locale ?

Quels sont les atouts et les contraintes en matière de développement économique locale ?

3. La collectivité locale et les réseaux associatifs du « dedans »

Quelle est votre perception de ces réseaux associatifs ?

Comment analyser-vous leurs actions dans le développement économique et social ?

Comment la collectivité locale travaille avec les réseaux associatifs ?

Autour de quelles initiatives ?

Dans quels cadres partenariaux ?

Quels sont les enjeux de ce type de partenariats dans la gestion et le développement territorial ?

III. Les partenaires extérieurs de la collectivité locale

1. La collectivité locale et le pouvoir public central :

Comment intervient l'État dans la collectivité locale ?

S'il s'agit dans le cadre de projets ?

Comment s'organise ce partenariat ?

Quel est votre analyse des projets étatiques dans la collectivité locale ?

Comment la collectivité locale y est associée, à quels niveaux ?

Comment s'articulent les actions de la collectivité locale, des acteurs privés et de l'Etat dans le territoire ?

2. Relations avec les collectivités locales environnantes :

Existent-ils ou non de partenariats avec les collectivités locales périurbaines en dehors de la structure intercommunal ?

Quelle est votre analyse de la structure intercommunale, de son fonctionnement et de ses enjeux dans la gestion publique locale ?

À quels niveaux la région intervient dans la collectivité locale ?

Quels sont les projets de la région dans la collectivité locale ?

3. Partenaires techniques d'appui au développement local :

La collectivité locale est-elle en partenariat avec l'ARD ? Sur quels projets ?

Comment la collectivité locale travaille avec les services techniques déconcentrés de l'État ?

À quels niveaux de la gestion publique locale faites-vous appel à ces services ?

Comment analysez-vous l'appui de ces services dans la gestion publique locale ?

La collectivité locale travaille-t-elle avec d'autres partenaires dans l'appui au développement local ?

Sur quoi porte(nt) ce(s) partenariat(s) ?

4. Les partenaires internationaux : la coopération décentralisée

La collectivité locale a-t-elle signé des conventions avec des partenaires extérieurs ?

Depuis quand, sur quels projets, à quelles échéances ?

Quelles sont les initiatives et les actions mises en œuvre depuis l'instauration de ce partenariat ?

Quelle(s) évaluation(s) faites-vous de ce(s) partenariat(s) ?

ANNEXES N°5

Grille d'entretien des particuliers résidents dans les nouvelles extensions périurbaines

I. L'identification du ménage et de son chef

Quelle est la taille du ménage ?
S'agit-il d'un ménage monogame ou polygame ?
Quelle est votre profession ?
Quelle est votre activité principale ?
Exercez-vous une activité secondaire ?
Quelle est la (les) profession(s) du (ou de la, des) conjoint(es) ?
Quelle est votre sexe ?
Pouvez-vous nous décrire votre parcours résidentiel ?

II. L'unité résidentielle

Depuis quand résidez-vous dans l'unité résidentielle ?
Est-ce votre lieu de résidence principale ?
Quelle est la taille de l'unité et combien de pièces elle comporte ?
Quels sont les critères qui ont été les plus déterminants dans le choix de la localité de résidence ?
Quel est votre statut d'occupation ?
Si locataire : coût du loyer, identité et lieu de résidence du propriétaire
Si propriétaire :
Quel est le statut du terrain ?
Comment l'avez-vous acquis et à quel prix ?
D'où proviennent les ressources que vous avez-mobilisées dans l'acquisition ou l'investissement de réalisation de l'unité résidentielle ?
Comment avez-vous réalisé la construction si vous l'avez-vous-même édifié ?
Comment avez-géré les travaux de construction ?
Pourquoi avez-vous choisi ce type de construction et sa taille ?
Comment l'avez-vous acquis s'il s'agit d'un achat et à quel prix ?
A-t-elle répondu à vos attentes ?
Avez-vous réalisé des aménagements après l'acquisition et à quel prix ?
Qu'est-ce qui les justifient ?
Comment analyser la situation de l'unité résidentielle dans l'environnement périurbain et métropolitain dakarois ?

III. Le ménage : pratiques sociales et spatiales

Quels sont les moyens de déplacements que vous utilisez ?
Quelle est la fréquence de vos déplacements et leurs échelles spatiales ?
Quels sont vos réseaux sociaux dans la localité, le périurbain, la métropole dakaroise ?
Avez-vous une filiation dans le périurbain dakarois ?
Quelle analyse faites-vous votre environnement résidentiel périurbain ?
Cette situation résidentielle influe-t-elle dans vos relations sociales et déplacements ?
Quels rapports entretenez-vous avec votre localité de résidence et sa collectivité locale ?
Participez-vous à des initiatives dans la localité et la collectivité locale ?
Quels types d'initiatives ils s'agissent ?
Comment vous définirez-vous par rapport à votre localité de résidence ?

TABLES DES ILLUSTRATIONS

LISTE DES CARTES

Carte n° 1 : Historique du développement spatial de Dakar.....	102
Carte n°2 : Reliefs et sols de la presqu'île du Cap-Vert.....	106
Carte n° 3: Evolution du découpage administratif du département de Rufisque	115
Carte n°4 : Les localités de Diamniadio, de Sangalkam et de Yene en 2009.....	121
Carte n°5 : Evolution de la population des localités du périurbain dakarois, 1970 – 1988...	122
Carte n°6 : Taux de croissance démographique des localités du périurbain dakarois.....	124
Carte n°7 : Evolution de la population des localités du périurbain dakarois, 2002 – 2009...	129
Carte n°8 : Espaces témoins et localités d'enquêtes dans le périurbain dakarois.....	139
Carte n°9 : Les espaces de l'économie non agricole à Diamniadio.....	187
Carte n°10 : Production résidentielle sur des titres fonciers privés à Sangalkam en 2009....	202
Carte n°11 : Zonage de la plateforme du millénaire de Diamniadio.....	297
Carte n°12 : Les grands projets étatiques dans le périurbain dakarois.....	309
Carte n°13 : Développement spatial du tourisme à Yene en 2009.....	348
Carte n° 14 : Dynamiques d'occupation de l'espace de l'axe Yene Guedji -Toubab Dialaw en 2009.....	400
Carte n°15 : Dynamiques d'occupation autour du carrefour de Diamniadio en 2009.....	402
Carte n°16 : Dynamiques d'occupation de l'espace à l'Ouest de Sangalkam en 2009.....	404
Carte n°17: Dynamiques de spécialisation fonctionnelle du périurbain dakarois.....	409
Carte n°18 : Pôles urbains dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte.....	412
Carte n°19 : Pôles de développement dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte....	413
Carte n°20 : Les grands projets dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte.....	415
Carte n°21 : L'Eco pôle dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte.....	416
Carte n°22 : Zones agricoles dans le schéma d'aménagement de la Grande Côte.....	417
Carte n°23 : Organisation de l'espace à l'Est de la région dakaroise selon le PDU 2025....	420
Carte n°24 : Organisation de l'espace selon les PUD de Kounoune et de Tyrkamb.....	422
Carte n°25 : Production foncière et immobilière résidentielle privée à Sangalkam en 2009.....	425
Carte n°26 : Production foncière et immobilière résidentielle publique à Sangalkam en 2009.....	426
Carte n°27 : Découpage administratif territorial de la région de Dakar.....	457

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphique 1 : Le nombre moyen d'implantation annuelles d'unités économiques entre 1980 et 2008.....	158
Graphique 2 : Les motifs de l'implantation à Diamniadio.....	168
Graphique 3 : Les motifs de l'implantation à Sangalkam.....	168
Graphique 4 : Les motifs de l'implantation à Yene.....	168
Graphique 5 : Localisation en superficie (m ²) de la production foncière privée à Yene.....	175
Graphique 6 : Localisation en superficie (m ²) de la production foncière privée à Sangalkam de 2002 à 2008.....	176
Graphique 7 : Localisation en superficie (m ²) de l'habitat social dans le triangle de Sangalkam de 2002 à 2008.....	177
Graphique 8 : Environnement de l'unité, statut d'occupation et localisation à Diamniadio..	181
Graphique 9 : Environnement de l'unité, statut d'occupation et localisation à Sangalkam...	181
Graphique 10 : Environnement de l'unité, statut d'occupation et localisation à Yene.....	181

Graphique 11 : Location mensuelle du m ² des unités.....	182
Graphique 12 : Nombre de changements de sites des unités artisanales à Diamniadio.....	188
Graphique 13 : Investissement initial (en millier de F.CFA) des unités non agricoles.....	191
Graphique 14 : Origine investissement initial des unités du périurbain dakarois.....	193
Graphique 15 : Statut formel des unités non agricoles du périurbain dakarois	194
Graphique 16 : Dimension (m ²) des unités de production à usage résidentiel marchand.....	205
Graphique 17 : Superficie (m ²) des unités résidentielles à Toubab Dialaw.....	206
Graphique 18 : Coût de production (en millions de F.CFA) de l'unité de production foncière Nouvel horizon Immobilier.....	207
Graphique 19 : Distribution par secteur d'activité des unités économiques périurbaines.....	212
Graphique 20 : Unités artisanales de production, branches et localisation.....	213
Graphique 21 : Unités artisanales de services, branches et localisation.....	215
Graphique 22 : Unités commerciales, branches et localisation.....	218
Graphique 23 : Services, branches et localisation.....	218
Graphique 24 : Industrie, branches et localisation.....	219
Graphique 25 : L'offre d'hébergement des unités touristiques de Yene.....	222
Graphique 26 : L'offre de services des unités touristiques de Yene.....	223
Graphique 27 : Statut des actifs des unités économiques de Sangalkam.....	224
Graphique 28 : Statut des actifs des unités économiques de Diamniadio.....	225
Graphique 29 : Statut des actifs des unités économiques de Yene.....	225
Graphique 30 : Répartition par sexe des actifs des unités économiques.....	227
Graphique 31 : Statut résidentiel des actifs des unités économiques de Diamniadio.....	228
Graphique 32 : Statut résidentiel des entrepreneurs résidants à Diamniadio.....	229
Graphique 33 : Statut résidentiels des actifs des unités économiques de Yene.....	229
Graphique 34 : Statut résidentiels des entrepreneurs résidants à Yene.....	230
Graphique 35 : Statut résidentiel des actifs des unités économiques de Sangalkam.....	231
Graphique 36 : Statut résidentiel des entrepreneurs résidants à Sangalkam.....	232
Graphique 37 : Statut résidentiel des entrepreneurs selon l'année d'implantation à Diamniadio.....	234
Graphique 38 : Statut résidentiel des entrepreneurs selon l'année d'implantation à Sangalkam.....	234
Graphique 39 : Statut résidentiel des entrepreneurs selon l'année d'implantation à Yene...	235
Graphique 40 : Statut résidentiel de l'entrepreneur selon la situation matrimoniale et l'année d'implantation à Diamniadio.....	235
Graphique 41 : Statut résidentiel de l'entrepreneur selon la situation matrimoniale et l'année d'implantation à Sangalkam.....	235
Graphique 42 : Situation matrimoniale de l'entrepreneur selon la situation matrimoniale et l'année d'implantation à Yene.....	235
Graphique 43 : Année de naissance et situation matrimoniale de l'entrepreneur à Diamniadio.....	236
Graphique 44 : Année de naissance et situation matrimoniale de l'entrepreneur à Sangalkam.....	237
Graphique 45 : Année de naissance et situation matrimoniale de l'entrepreneur à Yene.....	237
Graphique 46 : Genre et situation résidentielle des actifs des unités touristiques à Yene.....	238
Graphique 47 : Année de naissance et statut résidentiel des entrepreneurs des unités touristiques à Yene.....	239
Graphique 48 : Dynamisme de l'activité selon le secteur d'activité et l'ancrage social de l'entrepreneur à Diamniadio.....	269
Graphique 49 : Dynamisme de l'activité selon le secteur d'activité et l'ancrage social de l'entrepreneur à Sangalkam.....	270
Graphique 50 : Dynamisme de l'activité selon le secteur d'activité et l'ancrage social de l'entrepreneur à Yene.....	270
Graphique 51 : Dynamisme de l'activité selon le facteur d'implantation à Diamniadio.....	272

Graphique 52 : Dynamisme de l'activité selon le facteur d'implantation à Sangalkam.....	272
Graphique 53 : Dynamisme de l'activité selon le facteur d'implantation à Yene.....	273
Graphique 54 : Perception environnement local périurbain et ses facteurs explicatifs à Diamniadio.....	277
Graphique 55 : Perception environnement local périurbain et ses facteurs explicatifs à Sangalkam.....	277
Graphique 56 : Perception environnement local périurbain et ses facteurs explicatifs à Yene.....	278
Graphique 57 : Profils des unités industrielles agréées dans la zone industrielle de l'APROSI.....	304
Graphique 58 : Offre immobilière privée, valeurs (hors frais et taxe en millions de F.CFA) selon la localisation à Sangalkam.....	319
Graphique 59 : Evolution du budget des collectivités locales du périurbain dakarois.....	490
Graphique 60 : Evolution des différentes catégories d'impôts dans les budgets de Diamniadio.....	495
Graphique 61 : Evolution des différentes catégories d'impôts dans les budgets de Yene.....	496
Graphique 62 : Evolution des différentes catégories d'impôts dans les budgets de Sangalkam.....	496
Graphique 63 : Ration par habitant des dépenses budgétaires du Conseil municipal de Diamniadio de 2002 à 2009.....	498
Graphique 64 : Ration par habitant des dépenses budgétaires du Conseil rural de Yene de 2003 à 2009.....	499
Graphique 65 : Ration par habitant des dépenses budgétaires du Conseil rural de Sangalkam de 2003 à 2009.....	500

LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Photo 1 : La plage de Toubab Dialaw.....	180
Photo 2 : Profil de la clientèle des vendeuses en détails de la RN1 avant l'intersection.....	185
Photos 3, 4 5, 6 : Le programme Nouvel Horizon Immobilier à Keur Ndiaye Lô.....	208
Photo 7,8 : L'unité de production résidentielle de la COMETHERA.....	209
Photos 9 : Lotissement d'extension de Kounoune du Conseil rural.....	210
Photos 10, 11 : Lotissements à Toubab Dialaw.....	210
Photos 12 : Lotissement d'extension de Dèny Malick Gueye à Diamniadio.....	210
Photos 13, 14 : L'artisanat de services : la mécanique.....	214
Photo 15 : Le secteur des grossistes en fruits et légumes à Diamniadio.....	217
Photo 16 : Le commerce de fruits et légumes de détails à Diamniadio.....	217
Photo 17 : La Place de « Mère Djieque » à Diamniadio.....	245
Photo 18 : La place de la doyenne des vendeuses de fruits et légumes à Diamniadio.....	248
Photos 19, 20 : Vue du littoral de Toubab Dialaw.....	253
Photo 21 : L'hôtel le « Sobo Badè » à Toubab Dialaw.....	254
Photo 22 : L'hôtel le « Sobo Badè » à Toubab Dialaw.....	255
Photos 23, 24, 25 : L'École des Sables à Toubab Dialaw.....	256
Photo 26 : Restaurant à Diamniadio.....	262
Photo 27 : La station Oil Libya à Diamniadio.....	275
Photo 28,29 : Les problèmes de fréquentation de la station Oil Libya à Diamniadio.....	290
Photos, 30 : Les écueils de l'environnement touristique à Toubab Dialaw.....	302
Photo 31 : Bâtiments industriels de la zone de l'APROSI à Diamniadio.....	306
Photo 32 : Les travaux de construction de l'Université du Futur Africain.....	314
Photo 33 : Villa F3, le CALAO de la SAGEF Sa.....	321
Photo 34 : L'état de la route de Keur Massar-Ndiakhirate.....	325
Photo 35 : Site du programme MSIC Group à Ndiakhirate.....	327

Photo : 36 : Cité El Hadji Doudou Bass à Ndiakhirate.....	328
Photos 37, 38, 39, 40 : L'offre de logements du promoteur privé El Hadji Doudou Bass.....	330
Photo 40 : L'offre de logements du promoteur privé El Hadji Doudou Bass.....	330
Photo 41 : L'aménagement du lotissement Hollyday's à Toubab Dialaw.....	340
Photo 42 : Le lotissement d'un particulier à Keur Ndiaye Lô.....	342
Photos 43, 44 : Les extensions résidentielles à Ndiogop (Toubab Dialaw).....	345
Photo 45 : Extensions des résidences secondaires à Ndiogop (Toubab Dialaw).....	350
Photos 46, 47 : Résidences secondaires à Ndiogop (Toubab Dialaw).....	353
Photos 48 : La cité Air France (Kounoune).....	357
Photo 49 : L'appropriation résidentielle d'un habitat standardisé à la Cité Air France (Kounoune).....	358

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Évolution de la population des territoires du périurbain entre 1970 à 2009.....	117
Tableau 2 : Densités de population des collectivités locales du périurbain dakarois.....	118
Tableau 3 : évolution des besoins quantitatifs en logements dans l'agglomération dakaroise pour la période 2001-2010.....	170
Tableau 4 : Les ménages monogames, taille et proportion selon le milieu de résidence.....	171
Tableau 5 : Évolution des besoins qualitatifs en logement dans l'agglomération dakaroise..	172
Tableau 6 : Changement de l'occupation du sol de 1988 à 2008 dans la presqu'île du Cap-Vert.....	429
Tableau 7 : Évolution du taux de développement urbain dans la presqu'île du Cap-Vert de 1988 à 2008.....	430

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS.....	5
SOMMAIRE.....	7
LISTE DES SIGLES.....	9
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	11
PARTIE I : LA PÉRIURBANISATION : DYNAMIQUES ET APPROCHES EN AFRIQUE DE L'OUEST.....	25
CHAPITRE 1 : ETAT DE LA RECHERCHE ET PROBLÉMATIQUE.....	29
I. Le périurbain : espace des cohabitations problématiques.....	29
A. Les trois générations la périurbanisation en Afrique de l'Ouest.....	29
1. La périurbanisation pendant la croissance urbaine accélérée : une dynamique centrifuge d'expulsion.....	30
1.1. La croissance urbaine rapide : la force d'impulsion de la périurbanisation.....	30
1.2. Une dynamique d'expulsion périurbaine: la réaction étatique à l'accélération de la croissance urbaine.....	31
2. La périurbanisation sous la transition et la crise urbaines.....	36
2.1 Une dynamique centrifuge endogène.....	36
2.2. Une périurbanisation entre adaptation du modèle d'intervention et rattrapage....	39
3. La périurbanisation à l'ère de la décentralisation et du marché.....	42
3.1 La marchandisation du foncier périurbain.....	42
3.2. Montée en puissance des élus locaux, des migrants et des promoteurs privés....	43
B. Les trois approches de la périurbanisation en Afrique de l'Ouest.....	45
1. L'approche centrifuge de la périurbanisation.....	45
1.1 L'urbanisme volontaire d'État : contradictions d'une politique urbaine.....	46
1.2. Marginalité et exclusion, intégration et insertion urbaines.....	47
2. L'approche de la périurbanisation par l'environnement agricole.....	52
2.1. Une mutation des systèmes de production périurbains par l'influence de la ville.....	53
2.2 Un remodelage du paysage agricole périurbain.....	56
2.3 L'aire agricole périurbaine : une couronne spécialisée et mobile.....	57
2.4. Des transformations socioéconomiques mitigées pour la société périurbaine.....	60
2.5 Fragilité de l'agriculture et de l'environnement périurbains : des incertitudes pour quelles perspectives en Afrique de l'Ouest ?.....	68
3. L'approche de la périurbanisation par les mobilités spatiales.....	70
3.1. La périurbanisation par les mobilités : démarche ou outils de mesure.....	71
3.2. La périurbanisation : vers une dynamique centrifuge polycentrique ?.....	71
3.3. Effets de proximité géographique et de ségrégation dans la périurbanisation.....	72
C. Le périurbain, espace des cohabitations problématiques : contradictions d'une proximité géographique entre villes et campagnes.....	73
1. Usages agricoles et usages urbains, une compétition régulée par le marché du foncier ?....	73
2. Ruraux et citadins, entre le terroir et la ville.....	74
3. Le périurbain ouest-africain: des définitions pour quelle(s) réalité(s) géographique(s) ?.....	76
3.1. Banlieue, périphérie, suburbain : où se situe le périurbain ?.....	76
3.2. Le périurbain : l'espace discontinu, l'au-delà de la banlieue entre usage agricole et usage urbain.....	78
3.3 La périurbanisation : la difficulté à étudier le processus dans sa globalité.....	80
D. Particularités de la périurbanisation au Sénégal ?.....	81

1. Dakar, une périurbanisation entre dédoublement urbain et modernisation agricole dans un cadre géographique spécifique.....	81
2. Une cohabitation problématique entre territoires ruraux et urbains : de nouveaux rapports de force entre villes et campagnes.....	81
3. L'importance du fait religieux dans la périurbanisation.....	83
II. Une approche territoriale de la périurbanisation.....	84
A. Problématique.....	84
1. Pertinence d'une étude sur le périurbain dakarois.....	84
2. Problématique.....	86
2.1 Espace et territoire, une différence de taille.....	86
2.2 Le territoire, une production sociale multidimensionnelle à géométrie variable...	87
2.3. Questionnements.....	90
B. Pertinence d'une approche territoriale des dynamiques périurbaines.....	91
1. Enjeux scientifiques d'une approche territoriale du périurbain.....	91
1.1 Dépasser les approches dualistes sans s'enfermer dans les territoires.....	91
1.2 Contribuer aux réflexions théoriques sur les processus de périurbanisation et de territorialisation.....	91
2. Enjeu pratique de l'approche territoriale de la périurbanisation.....	92
C. Les objectifs de la recherche.....	92
1. Les objectifs généraux.....	92
2. Les objectifs spécifiques.....	93
D. Les hypothèses.....	93
1. Hypothèse principale.....	93
2. Hypothèse secondaire.....	94
CONCLUSION.....	95

CHAPITRE 2 : DIAMNIADIO, SANGALKAM ET YENE FACE Á L'ÉTALEMENT URBAIN DAKAROIS : POSITIONNEMENTS ET TRAJECTOIRES POLITICO-ADMINISTRATIVES ET DÉMOGRAPHIQUES.....99

I. L'étalement urbain dakarois.....	99
A. Dakar, un développement spatial soutenu.....	99
1. Dakar : une reconfiguration spatiale, une métropolisation plus assumé.....	99
2. Dakar : dynamique spatiale d'une capitale ouest-africaine.....	100
B. L'agglomération dakaroise à l'assaut de la dernière réserve foncière de la presqu'île du Cap Vert.....	103
1. Vers une urbanisation entière de la presqu'île du Cap-Vert ?.....	103
2. La dernière phase de périurbanisation dans la presqu'île du Cap-Vert.....	104
II. Diarniadio, Sangalkam et Yene des espaces-témoins de la reconfiguration du système urbain dakarois.....	104
A. Des espaces-témoins entre les Niayes, le plateau de Bargny et le massif de N'Diass.....	105
1. Le périurbain dakarois dans la région des Niayes.....	106
2. Le périurbain dakarois dans le plateau de Bargny.....	108
3. Le périurbain dakarois dans le massif de Ndiass.....	108
4. Des positionnements différents.....	109
B. Des évolutions politico-administratives contrastées.....	110
1. le périurbain dakarois dans l'organisation communale de la presqu'île du Cap-Vert.....	110
2. Les sections rurales, les prémices d'une gestion publique locale.....	110
3. Le temps des communautés rurales (1983-1996).....	111

4. Les recompositions territoriales, la cohabitation entre commune et communautés rurales : de 1996 à ?.....	112
C. Des évolutions démographiques fonctions des localités et des territoires périurbains.....	116
1. Précisions sur les données démographiques.....	116
2. La démographie du périurbain dakarais à l'échelle des collectivités locales.....	117
3. Des localités périurbaines entre perte, stagnation et explosion démographiques.....	120
4 Compositions ethniques et socioprofessionnelles.....	129
CONCLUSION.....	131
CHAPITRE 3 : DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	133
I. Une approche territoriale comparative.....	133
A. Une démarche comparative : objets et échelles d'analyse.....	133
1. L'intérêt de la démarche comparative.....	133
2. Les objets de la comparaison.....	133
3. La multiplication des échelles d'analyse des processus.....	134
B. Une entrée par les activités non agricoles de l'espace.....	134
1. Des recherches centrées sur les activités agricoles.....	135
2. Définition et choix des activités non agricoles.....	136
3. Appréhender les usages non agricoles en partant des unités spatiales.....	137
II. Méthodes de recueil, de traitement et d'analyse des données.....	137
A. Choix des zones d'études en partant des territoires.....	137
1. Des territoires aux espaces témoins.....	137
2. Des espaces témoins aux villages.....	139
3. Du village aux unités spatiales.....	140
3.1. Choix des unités de production foncière et immobilière.....	140
3.2. Choix des unités économiques.....	141
B. Données : natures et méthodes de collecte.....	142
1. L'enquête par questionnaire ou la grille d'entretien.....	142
1.1. L'enquête sur les entrepreneurs.....	142
1.2. L'enquête sur les promoteurs privés.....	143
1.3. Les enquêtes à l'aide d'une grille d'entretien.....	144
2. L'observation du paysage et de l'environnement social du périurbain.....	145
C. Traitement et analyse des données.....	146
1. La qualité des données.....	146
2 Traitement statistique.....	148
3. Traitement thématique.....	148
4. Traitement cartographique.....	148
CONCLUSION PARTIE I.....	150
PARTIE II : LES USAGES NON AGRICOLES : DIFFUSION SPATIALE, LOGIQUES DE PRODUCTION ET EFFETS DE SPÉCIALISATION : DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES.....	153
CHAPITRE 4 : TYPOLOGIE, LOCALISATION ET DYNAMIQUE DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES.....	157
I. La diffusion spatiale des activités économiques non agricoles.....	157
A. Les usages économiques.....	157
1. Des dynamiques de diffusion variables dans l'espace et dans le temps.....	157

1.1	Une dynamique de diffusion lente jusqu'en 1995.....	157
1.2	Une diffusion spatiale accélérée après 1995 : une économie locale en émergence.....	158
2.	Des facteurs de diffusion propres aux contextes périurbains.....	159
2.1	Des ressources locales dynamisant les implantations.....	160
2.2	La périurbanisation, un accélérateur de la diffusion des usages économiques...	162
B.	Les usages résidentiels selon l'objet de la production.....	169
1.	Typologie selon l'objet de la production.....	169
2.	Les facteurs de diffusion des usages résidentiels.....	169
2.1.	Le logement à Dakar, une forte demande à satisfaire.....	169
2.2.	Le logement, l'affaire d'un ménage de plus en plus monogame.....	170
2.3	L'offre de logement, des besoins hétérogènes.....	171
3.	La diffusion spatiale des usages résidentiels.....	173
3.1.	Les usages résidentiels par le marché : une diffusion inégalement ressentie dans l'espace.....	173
3.2	La diffusion spatiale de l'habitat social.....	176
II.	Les activités non agricoles, dynamiques d'occupation spatiale.....	178
A.	Les activités économiques : l'ancrage spatial.....	178
1.	Environnement et statut d'occupation des unités.....	178
1.1.	Site, environnement, statut d'occupation et localisation : de fortes articulations.....	179
2.	La localisation des unités, des stratégies spatiales spécifiques aux secteurs d'activités...	184
2.1.	Le poids des réseaux sociaux dans la localisation.....	189
3.	L'investissement initial des unités économiques.....	190
3.1.	Des investissements initiaux tributaires des logiques de secteurs.....	190
3.2.	Des investissements initiaux sur fonds propre.....	192
3.3.	Statut formel des unités : un problème d'investissement initial ou de secteur d'activité ?.....	193
B.	Les usages résidentiels.....	194
1.	Le foncier des usages résidentiels : statut et processus de production.....	194
1.1	Statut du foncier résidentiel, une production entre domaine public, domaine privé et domaine national.....	194
2.	Un processus variable selon l'objet de la production, le statut du terrain et les contextes locaux.....	197
2.1.	Yene, une production foncière résidentielle dans l'entre deux : un processus à mi-parcours.....	198
2.2.	Sangalkam, une production foncière à dominante régulière sur le domaine privé non étatique.....	201
3.	Des unités à emprise différenciée dans l'espace.....	204
4.	Les unités résidentielles : coût de production et niveau d'équipements.....	206
III.	L'économie périurbaine : actifs et dynamiques des secteurs.....	211
A.	Les usages productifs : des secteurs plus ou moins dynamiques.....	211
1.	Une distribution sectorielle en faveur de l'artisanat.....	211
1.1.	Les activités artisanales : dynamiques de branches.....	212
1.2.	Le commerce, un secteur d'activité entre saturation et expansion.....	215
1.3.	Des services en expansion : un changement de profil.....	218
1.4.	Un tissu industriel hétéroclite en gestation.....	219
2.	Le tourisme en milieu périurbain : dynamique d'un secteur économique.....	220
2.1	Des résidences secondaires aux villages de vacances enfin aux hôtels.....	220
2.2	Des unités touristiques de taille modeste.....	221

B. Les actifs : sexe, statut économique et ancrage résidentiel.....	223
1. Statut économique des actifs dans les unités périurbaines.....	223
1.1. Sangalkam : des actifs plutôt salariés.....	224
1.2. Diamniadio, des emplois concentrés dans les services et l'industrie.....	224
1.3. Yene, un impact salarial très faible.....	225
2. Les femmes dans les usages économiques productifs.....	226
2.1. Les femmes dans la création d'unités économiques.....	226
2.2. Les femmes dans le fonctionnement des unités économiques.....	226
3. Actifs, ancrage résidentiel dans le lieu de travail : des différentielles d'attractivité des territoires périurbains.....	227
3.1. Diamniadio : une moindre attraction résidentielle sur les actifs.....	227
3.2. Yene : un ancrage résidentiel sous contrainte.....	229
3.3. Sangalkam : des actifs plutôt résidents permanents.....	231
3.4. Un effet variable de la durée sur le statut résidentiel dans le périurbain dakarais.....	233
4. Actifs de l'économie touristique.....	237
4.1. Des actifs plutôt féminins : des natifs plutôt salariés qu'entrepreneurs.....	237
4.2. Des couples d'entrepreneurs résidents d'un âge plus avancé.....	238
CONCLUSION :	240

CHAPITRE 5 : LOGIQUES DE PRODUCTION DES ACTIVITÉS NON AGRICOLES242

I. Stratégies entrepreneuriales et dynamiques économiques locales.....	242
A. Des pratiques entrepreneuriales dictées par l'ancrage social ?.....	242
1. Les entrepreneurs du « dedans » : entre la survie et la promotion.....	243
1.1. Un entrepreneuriat de survie.....	243
1.2. L'entrepreneuriat de promotion.....	249
2. Les entrepreneurs du « dehors » : entre la prospection et l'anticipation.....	256
2.1 L'entrepreneuriat de prospection : le pari sur une ressource locale.....	256
2.2 L'anticipation économique.....	261
B. L'activité économique et l'environnement périurbain : relations et dynamiques locales.....	263
1. Les relations économiques locales : de faibles synergies.....	264
1.1 À chacun son réseau, le seul moyen de se différencier.....	264
1.2. Un faible recours au système de financement local.....	265
2. Dynamiques des activités économiques : point de vue de l'entrepreneur.....	267
2.1 Des dynamismes différenciés selon la localisation, le secteur et l'ancrage social de l'entrepreneur.....	268
2.2 Facteurs de localisation et dynamisme des unités : une relation tout sauf mécanique.....	270
3. L'environnement socioéconomique périurbain : point de vue de l'entrepreneur.....	273
3.1 Les atouts économiques.....	273
3.2 Les contraintes	274
C. L'environnement économique périurbain : les dynamiques de régulation et de développement.....	278
1. L'entrepreneur dans la promotion de l'environnement économique périurbain.....	278
1.1. Les entrepreneurs des usages productifs dans les associations de développement économique local.....	278
1.2. Le tourisme : les associations locales, des espaces de médiation entre entrepreneurs et population ?.....	284
2. Les pouvoirs publics dans l'économie périurbaine.....	291
2.1 Les pouvoirs publics locaux	291

2.2 Une intervention étatique par la promotion de grands projets économiques.....	294
II. Acteurs et logiques de la production foncière et immobilière résidentielle	310
A. Les acteurs de la production foncière et immobilière privée.....	310
1. Cadre juridique de la promotion immobilière.....	310
2. Typologie ou comment devient-on promoteur privé au Sénégal ?.....	311
2.1 Typologie par le contexte ou le foncier périurbain.....	311
2.2 Typologie par l'origine du capital social.....	313
2.3 Typologie des promoteurs privés par l'activité.....	314
2.4. Un positionnement sur le segment sélectif du marché dakarois.....	316
2.5. Une offre foncière et immobilière spatialement différenciée.....	318
2.6. La Cité Doudou Basse et le complexe résidentiel « Le Lac Rose » : facteurs de réussite et d'échec d'un programme.....	322
3. Les particuliers : un enchevêtrement de logiques.....	333
3.1 L'aliénation de biens immobiliers : cas des propriétés foncières privés à Sangalkam.....	333
3.2 Les particuliers lotisseurs.....	339
3.3 Les investissements immobiliers.....	343
B. Les acteurs de l'habitat social : une logique de régulation sociale ?.....	358
1. Les lotissements des collectivités locales : enjeux gestionnaires, politiques et territoriaux d'une production foncière « régulatrice ».....	359
1.1 Une gestion entre adaptation locale et confiscation.....	359
1.2. Le lotissement : une production foncière au cœur de l'arène politique locale....	371
1.3. Le lotissement : un instrument de contrôle politique local.....	376
1.4. Le lotissement pour régler un problème territorial : cas du conflit entre Diamniadio et Yene.....	380
1.5. Une gestion problématique du lotissement des collectivités locales.....	383
2. La production foncière étatique, un urbanisme entre l'anticipation et l'événementiel.....	386
2.1 La ZAC de Kounoune : une solution aux problèmes domaniaux de la ZFI.....	386
2.2 Les sociétés immobilières publiques : une dynamique d'anticipation par la constitution de réserves foncières.....	392
3. Les coopératives d'habitat : une logique corporatiste.....	392
3.1 Les coopératives d'habitat dans l'accès au logement.....	393
3.2: Cas de deux coopératives d'habitat : l'UDEN et la COMTHERA.....	393
CONCLUSION.....	397
CHAPITRE 6 : DES DIFFERENTIELS DE LOCALISATION AUX EFFETS DE SPÉCIALISATION : DES CONFIGURATIONS D'ACTEURS SPÉCIFIÉS, DU NOUVEAU DANS LES MÉCANISMES.....	399
I. Le périurbain dakarois, un espace en voie de spécialisation.....	399
A. Une spécialisation par les usages à situer du côté des valeurs projetées dans l'espace.....	399
1. De la localisation différentielle à la spécialisation par les usages.....	399
1.1 Les usages touristiques : une localisation à Yene.....	399
1.2 Diamniadio : une zone économique.....	401
1.3 Sangalkam : des terroirs agricoles aux espaces résidentiels.....	403
2. Une spécialisation entre ressources périurbaines et valeur investie dans l'espace.....	405
2.1 Yene : un axe touristique et de villégiature.....	405
2.2 Sangalkam : le sol dior, une ressource favorable au développement résidentiel..	405
2.3 Diamniadio : le prolongement d'un axe industriel.....	405

B.	Une spécialisation à l'échelle du périurbain dakarais confortée par la planification spatiale.....	406
1.	Une spécialisation à l'échelle du périurbain.....	406
1.1.	Le littoral : une fonction touristique.....	406
1.2.	La moitié nord, les Niayes en voie d'urbanisation résidentielle.....	407
1.3.	L'espace autour du Carrefour de Diamniadio : la continuité de l'axe industriel Dakar-Rufisque vers Mbour.....	407
2.	Une spécialisation inscrite dans la planification spatiale.....	410
2.1.	Les Niayes et la Petite Côte : une dualité revisitée.....	410
II.	Des configurations d'acteurs révélatrices d'une évolution spatiale d'un type nouveau.....	423
A.	Des configurations d'acteurs spécifiés dans l'espace.....	423
1.	Des configurations d'acteurs résidentiels variables dans l'espace.....	423
2.	Les configurations d'acteurs économiques plus ou moins diversifiées dans l'espace.....	427
B.	Une évolution spatiale d'un type nouveau : des mécanismes en recomposition.....	427
1.	Une évolution spatiale d'un type nouveau.....	428
1.1.	Des usages non agricoles dominants.....	428
1.2.	Une métropolisation polycentrique.....	429
1.3.	La spécialisation périurbaine : un révélateur de nouvelles configurations spatiales.....	430
2.	Des mécanismes de production de l'espace périurbain dakarais en recomposition.....	430
2.1.	Un recul du mécanisme d'urbanisation spontanée.....	430
2.2.	Des mécanismes en recomposition.....	431
2.3.	Une marchandisation foncière sans précédent : le promoteur privé au centre du dispositif.....	433
	CONCLUSION.....	437
	CONCLUSION PARTIE :	439
PARTIE III : ÉVOLUTION SOCIOESPATIALE PÉRIURBAINE ET TERRITOIRES : QUELLE(S) ARTICULATION(S) ET GOUVERNANCE(S) ?.....		
441		
CHAPITRE 7 : LA TERRITORIALISATION : STRATÉGIES SPATIALES, LOGIQUES ET DIMENSIONS.....		
444		
I.	Les territoires : profils, stratégies et dimensions.....	445
A.	Les territoires réservés des groupes sociaux ?.....	445
1.	Des stratégies territoriales entre dynamiques d'intégration sociospatiale et d'affirmation identitaire.....	446
2.	Les facteurs d'enclenchement du processus de territorialisation.....	446
B.	Les territoires étatiques de projets.....	451
1.	Une stratégie territoriale productive.....	452
2.	Un territoire par l'ingénierie spatiale.....	452
3.	L'agence : l'acteur gestionnaire et promoteur du territoire étatique de projet.....	453
C.	Les territoires de la décentralisation.....	453
1.	Des territoires institutionnels.....	453
2.	Une stratégie politique de gestion publique de proximité.....	458
II.	Les processus de territorialisation : les pratiques gestionnaires.....	459

A. Les groupes sociaux : entre gestion palliative et repositionnement politique dans l'appropriation foncière périurbaine.....	460
1. Mbaba Guissé : une gestion territorialisée pour palier les problèmes.....	460
2. Dougar, la territorialisation comme outil de repositionnement dans le processus d'appropriation foncière du terroir.....	461
2.1. Le discours de légitimation du processus de territorialisation contestataire.....	461
2.2. Territorialiser ou comment négocier la ressource foncière ?.....	465
2.3. La contestation d'une logique productive étatique d'appropriation foncière publique.....	466
2.4. La commission : un dispositif de territorialisation : une organisation en réseau entre les acteurs du « dedans » et du « dehors ».....	467
B. L'État : des pratiques gestionnaires entre la promotion et la confiscation.....	468
1. Diamniadio : la gestion territorialisée d'un projet économique.....	468
2. Des pratiques gestionnaires confiscatoires.....	469
C. Les territoires de la décentralisation : les pratiques gestionnaires.....	470
1. Les réseaux d'acteurs dans la gestion publique locale.....	470
1.1. Des réseaux d'acteurs du « dedans » non articulés : un espace public local fragmenté.....	471
2. Une gouvernance territoriale défaillante.....	484
2.1. Diamniadio, une gouvernance locale minée par la logique du projet étatique...	484
2.2. Yene : une échelle de coordination manquante pour articuler les actions de développement local.....	485
2.3. Sangalkam : un cadre institutionnel de coordination des actions de développement local manquant.....	485
CONCLUSION :	487

CHAPITRE 8 : DES DYNAMIQUES DE DÉVELOPPEMENT LOCAL À TROIS VITESSES : LES EFFETS DE LA PÉRIURBANISATION DIFFÉREMMENT RESENTIS PAR LES TERRITOIRES.....489

I. Des effets différenciés de la périurbanisation sur les finances locales.....	489
A. Des écarts de ressources financières très importants entre collectivités locales.....	489
1. Des évolutions budgétaires très contrastées.....	489
2. Une évolution des recettes fiscales en lien avec la diffusion des activités non agricoles...	491
2.1. Les produits de l'exploitation : la principale source financière.....	491
2.2. Les impôts locaux : le poids des contextes périurbains.....	493
3. Les produits domaniaux : la taxe municipale et les produits divers.....	494
B. Des capacités d'investissement inégales entre Diamniadio, Sangalkam et Yene	497
1. Des budgets plus ou moins orientés vers l'investissement.....	497
1.1. Diamniadio : de faibles investissements.....	497
1.2. Yene : des investissements en perte de vitesse.....	498
1.3. Sangalkam : des investissements tributaires des recettes fiscales.....	499
2. Des inégalités croissantes entre collectivités locales périurbaines dans l'équipement de leur territoire.....	500
2.1. Diamniadio : une communalisation à faible impact sur les équipements structurants.....	500
2.2. Yene : de faibles équipements pour un territoire enclavé et touristique.....	501
2.3. Sangalkam : une dynamique locale par les équipements.....	502

II.	De fortes différenciations socio-spatiales intra territoriales.....	505
A.	Des différenciations socio-spatiales accrues.....	505
1.	Sangalkam : de nouvelles localités émergentes au cœur des différenciations socio-spatiales.....	506
2.	Yene : une dynamique villageoise à deux vitesses entre quartiers touristiques et quartiers autochtones.....	507
3.	Diamniadio : un centre communal en mutation face à des quartiers-terroirs entre inertie et affirmation identitaire.....	508
B.	Une hétérogénéité socioéconomique et spatiale : quelles articulations entre profils sociaux et profils spatiaux ?.....	508
1.	Une évolution spatiale périurbaine entre stratification sociale et dynamique d'agglomération économique.....	508
1.1.	Diamniadio : un effet d'agglomération économique.....	508
1.2.	Sangalkam : un processus de stratification sociale.....	509
1.3.	Yene : entre stratification sociale et concentration d'activités productives ?.....	510
	CONCLUSION :	511

CHAPITRE 9 : LES PROCESSUS DE TERRITORIALISATION : QUELS ARTICULATIONS ET EFFETS SUR LA GOUVERNANCE DU PÉRIURBAIN DAKAROIS ?.....513

I.	Les articulations des processus de territorialisation : des pratiques gestionnaires éclatées.....	513
A.	L'État et les collectivités locales : une cohabitation difficile dans l'espace périurbain dakarois.....	513
1.	Des articulations verticales par des programmes publics sectoriels.....	513
1.1.	Le Projet Education pour les Banlieues de Dakar.....	513
1.2.	Le Programme d'Assainissement des Quartiers Périurbains de Dakar.....	514
2.	Des pratiques gestionnaires en panne d'articulations.....	515
2.1.	La fiscalité des entreprises : un révélateur de pratiques gestionnaires non articulées entre État et collectivités locales périurbaines.....	516
B.	Territoire étatique de projet et territoire du groupe social : dimension foncière d'un grand projet.....	517
1.	L'ex plateforme de Diamniadio : un projet mal perçu dès le début.....	517
2.	Entre l'État et les dougariois : un rapport de force en construction.....	518
2.1.	L'État : entre la négociation et l'isolement de Dougar.....	519
2.2.	La sanction politique et l'aliénation du terroir : les répliques des dougariois face à un État sourd et conquérant.....	519
C.	Les pouvoirs publics locaux et les groupes sociaux : des pratiques gestionnaires d'influences et d'instrumentations politiques.....	520
1.	La municipalité de Diamniadio et Dougar : territorialiser pour réaffirmer son pouvoir dans l'espace politique local.....	521
1.1.	Le refus du projet étatique pour sortir Dougar de l'ombre de Diamniadio.....	521
1.2.	Un refus pour régler un problème territorial avec Diamniadio.....	521
2.	Le Conseil rural de Sangalkam et les enseignants de Mbaba Guissé : une coordination sectorielle : des pratiques opportunistes.....	523
D.	Les pouvoirs publics locaux : la consécration d'une gestion fragmentée du périurbain dakarois.....	524
1.	Les dispositifs institutionnels de coopération entre collectivités locales.....	524
2.	La CAR : une intercommunalité par le haut.....	526
2.1.	La CAR pour quel(s) projet(s) d'intérêt communautaire ?.....	521

3. L'interventionnisme étatique : un facteur de complexification de la gestion du périurbain dakarois.....	531
II. La périurbanisation dakaroise : quelle(s) régulation(s) du processus ?.....	532
A. La régulation étatique par l'outil spatial : un interventionnisme entre blocage et accélération de la périurbanisation.....	533
1. L'accélération du processus par la production foncière et immobilière résidentielle.....	534
2. Le blocage du processus pour déployer ses spatialités productives.....	534
3. Une gestion problématique de la périurbanisation dakaroise.....	535
B. L'action publique locale face à l'évolution socio-spatiale périurbaine : quelle(s) régulation(s) territoriale(s) ?.....	537
1. De faibles capacités gestionnaires à encadrer l'évolution des territoires.....	537
1.1. Diamniadio : une gestion municipale mise à mal par les spatialités économiques.....	537
1.2. Sangalkam et Yene : des pouvoirs publics locaux dépassés par les dynamiques spatiales résidentielles émergentes.....	539
2. La régulation territoriale par des arrangements politiques.....	541
2.1. Une action publique locale entre pratiques réparatrices et clientélistes.....	541
2.2. La recomposition du pouvoir politique : un arrangement en faveur de la cohésion territoriale ?.....	544
C. Un développement local plus ou moins incertain.....	549
1. Diamniadio et Yene : de faibles investissements publics pour dynamiser le développement local.....	549
2. Sangalkam : une territorialisation par l'équipement aux effets de développement local mitigé.....	550
III. Pour une gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.....	551
A. Enjeux d'une gouvernance du périurbain dakarois à l'échelle de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.....	551
1. Un système d'acteurs politiques fort : un dispositif d'intermédiation, de coordination et d'élaboration d'une stratégie de développement intercommunal.....	552
2. Une meilleure résolution des cohabitations problématiques : réussir les articulations.....	553
3. Se positionner comme un pôle d'interface dans le territoire métropolitain interrégional en émergence.....	554
4. Une ingénierie technique au service du développement intercommunautaire.....	554
B. La CAR, un dispositif de gouvernance à consolider et à repositionner.....	555
1. La CAR pour une gouvernabilité de l'Est de la presqu'île du Cap-Vert.....	555
2. La CAR pour une ingénierie technique au service du développement intercommunal.....	556
3. La CAR, un dispositif d'articulation dans la gouvernance du Grand Dakar et du territoire métropolitain interrégional.....	556
CONCLUSION :.....	559
CONCLUSION PARTIE III.....	561
CONCLUSION GÉNÉRALE.....	563
BIBLIOGRAPHIE	575
ANNEXES :	593
TABLES DES ILLUSTRATIONS :	619

TABLE DES MATIÈRES :.....622