

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>LISTE DES ACRONYMES.....</b>	<b>3</b>
<b>AVANT PROPOS.....</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>6</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE</b>	
<b>OUEST : EVOLUTION ET EXTENSION DU BATI.....</b>	<b>27</b>
<b>INTRODUCTION PARTIELLE.....</b>	<b>28</b>
<b>CHAPITRE I : PRESENTATION DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE OUEST.....</b>	<b>29</b>
<b>CHAPITRE II : L'OCCUPATION SPATIALE DE LA COMMUNE.....</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE III : L'EXTENSION DE L'HABITAT SOUS LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE.....</b>	<b>49</b>
<b>CONCLUSION PARTIELLE.....</b>	<b>56</b>
<b>DEUXIEME PARTIE : PROBLEMATIQUE DES LITIGES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE OUEST.....</b>	
<b>INTRODUCTION PARTIELLE.....</b>	<b>58</b>
<b>CHAPITRE I : LES ENJEUX FONCIERS.....</b>	<b>59</b>
<b>CHAPITRE II : L'ACCES A LA TERRE POUR LES BAS REVENUS.....</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE III : LES LITIGES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE OUEST.....</b>	<b>71</b>
<b>CONCLUSION PARTIELLE.....</b>	<b>87</b>
<b>TROISIEME PARTIE : GOUVERNANCE LOCALE ET GESTION FONCIERE.....</b>	
<b>INTRODUCTION PARTIELLE.....</b>	<b>89</b>
<b>CHAPITRE I : LA DECENTRALISATION.....</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE II : LES STRATEGIES ET LES METHODES MISES EN PLACE PAR LA COMMUNE POUR LA RESOLUTION DES LITIGES FONCIERS.....</b>	<b>95</b>
<b>CONCLUSION PARTIELLE.....</b>	<b>106</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>107</b>

<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>109</b>
<b>LISTE DES TABLEAUX.....</b>	<b>112</b>
<b>LISTE DES FIGURES.....</b>	<b>112</b>
<b>LISTE DES CARTES.....</b>	<b>113</b>
<b>LISTE DES GRAPHIQUES.....</b>	<b>113</b>
<b>LISTE DES PHOTOS.....</b>	<b>114</b>
<b>TABLE DES MATIERES.....</b>	<b>115</b>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>119</b>



## LISTE DES ACRONYMES

<b>ADD :</b>	Association pour le développement de Diokoul
<b>ADM :</b>	Agence de développement municipal
<b>AJCLTS</b>	Association jeunesse culture loisirs technique Sénégal
<b>AOF :</b>	Afrique occidentale française
<b>ANSD :</b>	Agence nationale de la statistique et de la démographie
<b>ASC :</b>	Association sportive et culturelle
<b>BHS :</b>	Banque de l'habitat du Sénégal
<b>CA :</b>	Commune d'Arrondissement
<b>CDU :</b>	Comité départemental d'urbanisme
<b>CEM :</b>	Collège d'enseignement moyen
<b>CICES :</b>	Centre international de commerce et d'échange du Sénégal
<b>CODESRIA :</b>	Conseil pour le développement de la recherche en sciences sociales en Afrique
<b>CCCE :</b>	Caisse centrale de coopérative économique
<b>DAT :</b>	Direction de l'Aménagement du territoire
<b>DSCOS :</b>	Direction de la surveillance et du contrôle de l'occupation du sol
<b>ENEA :</b>	Ecole nationale d'économie appliquée
<b>GERAD :</b>	Groupe d'étude et de recherche d'aide à la décision
<b>GIE :</b>	Groupement d'intérêts économiques
<b>GPE :</b>	Groupement de promotion féminine
<b>HLM :</b>	Habitation à loyer modéré
<b>LSS :</b>	Léopold Sédar Senghor
<b>ONU :</b>	Organisation des nations unies
<b>ONAS :</b>	Office national d'assainissement
<b>PDU :</b>	Plan directeur d'urbanisme
<b>PME :</b>	Petites et moyennes entreprises
<b>RPGH :</b>	Recensement général de la population et de l'habitat
<b>SAED :</b>	Société nationale d'aménagement et d'exploitation des terres du Delta
<b>SDE :</b>	Société des eaux
<b>SDAU :</b>	Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme
<b>SENELEC :</b>	Société nationale d'Electricité
<b>SICAP :</b>	Société immobilière du Cap Vert
<b>SN HLM :</b>	Société nationale d'habitat à loyer modéré
<b>SOCABEG :</b>	Société de construction et d'aménagement de bâtiments et études générales
<b>SODAGRI :</b>	Société de développement agricole et industriel du Sénégal
<b>SONES :</b>	Société nationale des eaux du Sénégal
<b>SOSEPI :</b>	Société sénégalaise de promotion immobilière
<b>TF :</b>	Titre foncier
<b>TNI :</b>	Terrain non immatriculé
<b>UCAD :</b>	Université Cheikh Anta Diop
<b>VRD :</b>	Voirie réseaux et divers
<b>ZAC :</b>	Zone d'aménagement concertée

## AVANT-PROPOS

Au lendemain des indépendances, beaucoup de pays d'Afrique de l'Ouest se sont lancés à concevoir, en associant innovations et techniques, réorganisations institutionnelles et réformes juridiques, une politique foncière pérenne et efficace.

La réforme foncière postcoloniale a été donc au cœur des démarches juridiques et politiques des ex colonies nouvellement indépendantes. Loin d'être un phénomène de mode ou encore moins l'affirmation d'un simple statut d'Etats indépendants, la réforme foncière répondait en quelque sorte à un besoin essentiel de développement tant social qu'économique.

Ainsi, après tout juste les indépendances, les Etats Africains ont dans leur grande majorité senti l'impératif d'apporter une nouvelle touche aux nombreux hiatus laissés par les colonisateurs dans la gestion foncière. Longtemps régie par les législations occidentales pendant la période coloniale, la gestion foncière n'était pas en adéquation avec les réalités socio culturelles des pays africains.

Les Etats africains postcoloniaux ont de ce fait hérité un système dualiste des terres. Et en lieu et place de la puissance coloniale, la terre appartient désormais à l'Etat et cogérée avec le droit coutumier traditionnel. Ce dualisme qui prévalait entre législations foncières nationales et règles foncières locales, dites « coutumières », était une réalité observable dans chaque partie de l'Afrique de l'Ouest.

Pour concilier ces deux logiques différentes, l'une légalement instituée, l'autre fondée de fait sur des pratiques locales, le législateur s'est arrogé le devoir de créer des cadres juridiques pour mieux règlementer la gestion foncière. C'est sous ce registre que le Sénégal a adopté la loi sur le domaine national n° 64 – 46 du 17 juin 1964, suivie de celle de la loi n° 76 – 66 du 02 juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat, votées spécialement pour une meilleure rationalité de la gestion des terres de l'ensemble du territoire national. Et partant de cela d'éviter les nombreux abus dont le foncier était longtemps l'objet sous l'emprise de la tradition via les pouvoirs coloniaux.

Nonobstant ces dispositifs règlementaires, le foncier qui est au cœur des rapports sociaux continu de connaître pas mal de problèmes surtout à l'heure actuelle. Son importance dans la vie sociale, économique et politique ne fait que raviver les enjeux qui gravitent au tour de lui. La situation conjoncturelle de surcroît économique que le Sénégal est entrain de traverser a fait que le foncier est devenu une source de richesse pour les acteurs y compris les courtiers.

La diversité de ces acteurs dans le jeu foncier qui, de par leurs pratiques, cherchent à atteindre, à court terme, et selon leur perception de la situation conjoncturelle, leurs objectifs, leurs buts et leurs intérêts. Ce qui justifie la récurrence des litiges fonciers dans beaucoup de villes du Sénégal. C'est pour cela, le thème de recherche que nous avons choisi qui s'intitule : « les collectivités locales face aux litiges fonciers exemple de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest » se place au cœur de l'actualité. A travers cette étude que nous voulons opérationnelle, nous tenterons d'apporter des éclaircissements à la problématique des litiges fonciers.

Avant de s'y engager nous rendons grâce à Allah de nous permettre de terminer le mémoire.

Nous remercions très sincèrement notre encadreur Monsieur Amadou Diop maître de conférences au département de géographie qui a bien voulu assurer la direction de ce mémoire.

Remercier également l'ensemble des professeurs du département de géographie qui ont participé à notre formation. Nous associons à ces remerciements Mountaga Diallo du GERAD, Ass Fall de la commune de Rufisque pour leur appui à la réalisation de ce document.

A tout honneur tout seigneur je remercie du fond du cœur à mon défunt oncle Cheikh Diallo qui a beaucoup œuvré pour que je réussisse dans les études, mais également à ma grand-mère Khady Seck que la terre leur soit légère.

Je remercie l'ensemble de ma famille en premier lieu ma mère Ndèye Diallo, mon père Galaye Séne, mon oncle Maodo Diallo, mes tantes Fatou Guèye, Ramatoulaye N'diaye, mes frères et sœurs Assane Séne, Ibrahima Ndao, Oumy Paye, Aida Séne, Khady Séne, Abdoulaye Séne, Nogaye Séne, Mactar Séne sans oublier Daba Diallo, Rama Diallo, Adama Kébé, Akan Dieng et Cheikh Mbaye. Mes amis de longue date Badou Diédhiou, Mamour Kaba, mes amis de la fac Abdoulaye Sy et Abdou Ndao.

## **INTRODUCTION GENERALE**

Le Sénégal est un pays de plus en plus urbanisé. Le taux d'urbanisation s'établit à **46%** d'après le dernier recensement général de la population et de l'habitat (R G P H 3, 2002). Par ailleurs, le nombre des villes augmente de toutes les régions faisant apparaître une armature urbaine très serrée.

Dans la région de Dakar, la structure urbaine se caractérise par le phénomène de la macrocéphalie de l'agglomération. Cette région concentre à elle seule plus de **50%** de la population urbaine. Face à cette donne, elle se trouve confronter à un manque d'espace considérable lié d'une part à sa position géographique et d'autre part à sa position privilégiée de ville primatale du Sénégal.

Cette urbanisation galopante entraine par ailleurs un déséquilibre économique et démographique plus manifeste entre la région de Dakar, longtemps privilégiée par les investissements publics et privés, et le reste du pays plutôt négligé.

Cependant, son taux d'urbanisation se situe actuellement à **97,2%**. Cela, est dû à son importance de l'ensemble de l'armature urbaine des villes du Sénégal. Elle constitue la ville métropole, capitale administrative, économique et politique, ce qui de facto pose de réelles difficultés de trouver un logement.

Ainsi, cette carence en espace dans la ville de Dakar pour accueillir les établissements humains a occasionné une extension du bâti vers sa périphérie notamment Rufisque. Etant plus proche de la capitale, la ville de Rufisque subit de plus en plus les effets de la diffusion urbaine. Cette zone est, aujourd'hui, le théâtre d'une concurrence pour l'occupation du sol. La pression démographique et l'accroissement de la demande en terre sont les causes de l'évolution des structures foncières.

Le foncier étant donc au cœur de ces opérations, sa forte convoitise ne peut qu'engendrer des litiges fonciers du point de vue des pratiques indécentes de la part des acteurs qui s'y exercent. Ces litiges très fréquents dans la ville de Rufisque, n'épargne guère la Commune d'Arrondissement de Rufisque Ouest. Cette partie Ouest très prisée par les populations fait face à un foisonnement de litiges fonciers. Cet état de fait nous a incités à prendre ce thème de réflexion pour cerner les véritables enjeux dont le foncier à Rufisque est l'objet.

Dans cette étude, il sera exclusivement question de faire un diagnostic sans complaisance de la question foncière dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.

Pour les besoins de l'étude et pour répondre efficacement aux hypothèses posées, nous avons choisi de traiter le sujet en trois parties.

Les deux premières parties comprennent chacune trois chapitres et la dernière partie deux chapitres. Dans la première partie nous ferons une présentation globale de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, mais également nous aurons à faire une étude diachronique de l'occupation spatiale de la commune de Rufisque en général de la période avant coloniale jusqu'à la période actuelle. Dans la deuxième partie nous allons nous appesantir sur les véritables problématiques liées aux litiges fonciers dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest. Et enfin l'étude sera bouclée par la troisième partie avec les stratégies et les méthodes mises en place par la commune pour la résolution des litiges fonciers.

Rapport-Gratuit.com

## **I°) PROBLEMATIQUE**

### **1/ CONTEXTE ET JUSTIFICATION**

La question foncière est au cœur des recherches engagées au cours des dernières années en Afrique de l'Ouest. Le cas du Sénégal est représentatif des enjeux sociopolitiques qui interfèrent avec les dimensions économique et environnementale. Le terme foncier désigne l'ensemble des droits d'accès, d'exploitation et de gestion s'exerçant sur les terres et les ressources naturelles.

L'ampleur est parfois la violence des conflits fonciers qui dénote toute la difficulté de cerner les différents enjeux fonciers. En général, le système foncier apparaît caractérisé par la prédominance des formes traditionnelles évoluant dans un contexte d'introduction progressive des systèmes modernes. Ainsi, l'évolution du régime foncier en Afrique et au Sénégal en particulier a connu trois grandes phases. La première correspond à la période précoloniale et est marquée par une emprise coutumière. En effet, ce système se caractérisait par une superposition de droits et l'absence de propriété foncière individuelle. Dans ce système, la terre faisait l'objet de propriété commune que nul ne pouvait s'approprier. Il privilégiait le groupe sur l'individu et était basé sur les liens de parenté. Ce qui fait dire à le Roy : « *dans la conception endogène et traditionnelle, l'affectation de l'espace visait principalement à assurer la reproduction du groupe dans ses dimensions matérielle, sociale et idéologique* <sup>1</sup> ».

Cependant, il nous paraissait important de passer en revue la tenure foncière dans le système traditionnel et partant de cette observation de voir évidemment la transformation qu'elle a dû subir sous la domination coloniale. En effet, la deuxième phase du régime foncier sénégalais est liée à la période coloniale dans laquelle le colonisateur français soucieux d'avoir la maîtrise de la terre, institua une réglementation de celle-ci. C'est dans ce cadre que la première loi d'ensemble pour l'AOF, qui faisait de l'immatriculation le préalable nécessaire à toute opération de concession ou d'aliénation des terres a été mise en œuvre le 24 Juillet 1906<sup>2</sup>. Ainsi donc, la grande idée française était de généraliser auprès des autochtones l'adoption de la propriété privée, les techniques d'immatriculation des terres, seules propres à assurer un droit

---

<sup>1</sup> E. le ROY : « l'appropriation et les systèmes de production » in l'appropriation de la terre en Afrique Noire, Edition Karthala, 1991, p - 33

<sup>2</sup>: D. Demaison, « le régime de l'immatriculation foncière en AOF ». Revue juridique et politique de L'union Française, 1956, cité par Catherine Coquery Vidrovitch in régime foncier rural en Afrique Noire, p – 77



de propriété individuel intangible furent précocement introduites. Faidherbe fut l'initiateur au Sénégal dès 1865, en stipulant que seuls les titres réguliers de concessions seraient ainsi reconnus. De ce fait, les modalités de l'immatriculation furent promulguées pour le Sénégal notamment par le décret du 20 Juillet 1900 qui introduit la technique de l'immatriculation de biens fonciers. C'est dire, que le colonisateur voulait simplement introduire dans le territoire sénégalais les valeurs et les institutions juridiques européennes, occasionnant ainsi le développement de l'individualisme et l'affaiblissement des liens de famille, et de solidarité dans la vie quotidienne du groupe.

Se faisant, il nous paraît important de mettre en exergue que les fondements de l'expansion coloniale européenne sont avant tout d'ordre économique. Pour promouvoir le développement économique, la production des matières premières, l'Etat français doit avoir la maîtrise des terres, principal moyen de production. De ce fait, l'institution d'une réglementation adéquate a été la préoccupation constante du législateur colonial comme en atteste la promulgation en novembre 1830 du code civil français au Sénégal. Cette loi devint ainsi applicable à chaque fois qu'un français ou assimilé était en cause et risquait de s'opposer à un autochtone. Durant toute la période coloniale, l'Etat français eut donc la possibilité de donner de concessions à qui il le souhaitait sans tenir compte les droits d'usage locaux. Force est de souligner que les régimes fondés sur les valeurs et les institutions juridiques européennes étaient en parfaite contradiction avec les conceptions africaines traditionnelles. Une grande partie de la population ne les connaissaient pas, et ceux qui le connaissaient les refusaient.

La troisième phase de l'évolution foncière a coïncidé avec les indépendances. L'Etat sénégalais, au lendemain de son accession à la souveraineté internationale, a constaté que la presque totalité des terres était sous le régime colonial et coutumier. En effet, cette situation d'une part remettait en cause les programmes de développement économique et social du pays et d'autre part n'était pas propice à des interventions et des innovations. Ainsi, l'objet de la loi n° 64 – 46 du 17 juin 1964 selon les termes du Président Léopold Sédar Senghor était de : *« revenir du droit romain au droit négro-africain ; de la conception bourgeoise de la propriété foncière à celle socialiste de l'Afrique noire traditionnelle, et cela, afin de combattre une mentalité de propriété qui s'est développée »*. Cette loi votée sous son magistère devait permettre l'uniformisation des régimes fonciers préexistants. Elle organise à la fois le régime foncier et le régime domanial de certaines portions du territoire et substitue au régime foncier coutumier un régime fondé sur l'occupation effective et fixe en même temps les règles

d'organisation et de gestion à caractère domaniale. « *La loi sur le domaine national de 1964 est le texte de réforme foncière encore applicable le plus ancien d'Afrique francophone* ». <sup>3</sup>

Pour atteindre ces objectifs, l'Etat a jugé nécessaire de procéder à une simplification du régime juridique des terres qui était alors trop compliqué du fait de la coexistence d'une législation coloniale et des droits coutumiers. Dès lors, l'unification des régimes fonciers devint un impératif. Comme le note M'baye Diao : « *l'anachronisme du régime foncier coutumier par rapport aux exigences actuelles du développement, est le mobil principal évoqué par les responsables du pays pour procéder en 1964 à la réforme foncière* ». <sup>4</sup>

Cette loi relative au domaine national prescrit que les terres non immatriculées et non transcrites à la conservation des hypothèques sont purgées de tous les droits coutumiers et érigées en domaine national. En définitive, à travers la réforme foncière, le gouvernement sénégalais a voulu se doter des instruments nécessaires à la réalisation de sa politique de développement économique et social, ceci dans le sens d'une plus grande efficacité et d'une meilleure adaptation aux réalités du pays. C'est dans ce cadrage qu'il créa un domaine national par la loi n° 64 – 46 du 17 Juin 1964 et se transféra par la même occasion la maîtrise de l'espace foncier. En effet, il s'agit : « *de toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées et dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas partie de plein droit du domaine les terres qui à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au nom d'une personne autre que l'Etat* ». <sup>5</sup>

Ainsi, on peut convenir avec le Roy : « *que cette loi 64 – 46 relative au domaine national marque la rupture d'avec les tenures foncières traditionnelles et coloniales. Elle était conçue pour permettre l'égalité pour tous à l'accès à la terre et répondre au souci des pouvoirs publics de restaurer la dimension communautaire de la tenure africaine, méconnue par le législateur colonial et d'adapter les règles et usages traditionnels aux exigences du*

---

<sup>3</sup> : Mamadou Niang- 1975 : Réflexion sur le régime des terres au Sénégal, P 137-153, cité par Rokhaya Ndiaye in les Problématiques de la Gestion Spatiale du Littoral Nord du Sénégal à la lumière des récentes réformes foncières et politico-administratives, thèse de Doctorat de troisième cycle, 2000, p – 183

<sup>4</sup> : Mbaye Diao, le Projet de Mise en valeur de la vallée de Baila en Basse Casamance, in Enjeux Fonciers en Afrique Noire, 1982, p – 234

<sup>5</sup> : Article 1, loi 64 – 46 du 17 juin 1964

*développement économique et social. Elle abrogeait ainsi toutes les législations foncières antérieures ».*<sup>6</sup>

Toutefois, il faut constater que les effets escomptés de la loi sur le domaine national ne sont pas tous atteints. Même si la loi a partiellement réussi à briser certains monopoles traditionnels, elle a soulevé un ensemble d'intérêts sociaux et politiques complexes qui ne favorisent pas l'accès de tous à la terre. Le législateur sénégalais n'est pas resté insensible de cet aspect du problème foncier. C'est ainsi qu'il vota la loi n° 76 – 66 du 2 Juillet 1976 portant code du domaine de l'Etat qui est le complément nécessaire et attendu de la loi n° 64 – 46 du 17 Juin 1964 relative au domaine national pour assainir sa politique foncière. Ce texte venait ainsi combler une lacune importante en matière domaniale car il fallait un texte qui définisse les biens appartenant à l'Etat et ceci apparaît important du fait que le domaine national n'appartient à personne.

Cependant, depuis quelques années, la région de Dakar est caractérisée par un dynamisme urbain de sa population. Celle-ci, qui augmente d'année en année, résulte généralement de la combinaison de deux principaux facteurs, à savoir la croissance naturelle de la population et l'immigration.

En effet, en plus d'un fort accroissement naturel de la population, la croissance urbaine de Dakar est alimentée essentiellement par une population aussi bien urbaine que rurale. Elle fait face également à une forte immigration en provenance des pays de la sous-région et des autres parties de l'Afrique, et plus récemment du continent asiatique. On constate que c'est à partir des années 1970 que se manifeste une importante rupture avec une croissance de plus en plus rapide. Cette période est caractérisée par une explosion urbaine suite à la crise du milieu rural qui découle des effets néfastes de la sécheresse des années 1970. En effet, les sécheresses des années 1970 ; ont accentué la dégradation des conditions d'existence des paysans. Dès lors, les campagnes deviennent des zones répulsives amplifiées par la crise de la filière arachidière. La seule alternative restait le départ vers la ville notamment Dakar. On assiste alors à un système de redéploiement spatial de cette population migrante à l'assaut des centres urbains, où l'arrivée massive des ruraux à la recherche d'un emploi bien rémunéré a coïncidé avec la crise de l'emploi moderne. C'est la période de restructuration et de rationalisation des effectifs.

---

<sup>6</sup> : Le Roy.Etienne ,1970 : « Système foncier et développement rural » 292p cité par Rokhaya Ndiaye, p – 184

L'économie urbaine s'est alors développée avec cet apport de flux migratoires servant ainsi de réceptacle aux victimes de la crise de l'économie rurale. Ainsi « *l'urbanisation se réalisa d'une manière artificielle en accentuant le gonflement de la capitale Dakaroise*<sup>7</sup> ». Cette dernière est considérée comme une promotion sociale pour les nouveaux venus. De ce fait, « *l'évolution démographique fulgurante de l'ensemble Dakar et sa banlieue à partir de 1973, encouragée par l'extraordinaire inertie et l'absence aveugle de tout mécanisme régulateur de la part des planificateurs urbains, a aisément contribué à faire de la capitale et de sa proche banlieue un réceptacle important de flux migratoires*<sup>8</sup> ». Comme on peut le constater, toutes les grandes capitales du monde se distinguent par la concentration des unités industrielles et économiques ainsi que la plupart des infrastructures sociales au détriment des villes de l'hinterland. Ceci est la résultante de la rentabilité de l'urbanisation induisant de ce fait l'accumulation des forces économiques au tour de la ville primatale en l'occurrence Dakar. Et cette situation constitue sans nul doute un facteur incitatif des ruraux vers la capitale. Comme peut le témoigner cette statistique en 2002 la population de Dakar et sa banlieue étaient estimées à plus de **2.167.793 habitants**<sup>9</sup>.

Cependant, depuis le début du 21<sup>ème</sup> siècle, on note une recrudescence de l'immigration vers Dakar, conséquence du climat d'insécurité en Côte d'Ivoire. De plus, depuis l'éclatement de la crise dans ce pays, on observe la délocalisation de plusieurs structures et le transfert vers Dakar d'une immigration autrefois dirigée vers Abidjan.

Cette proportion importante de populations vivant en milieu urbain, bien qu'influencée par des mécanismes économiques, le mouvement géographique et l'exode rural de la population, n'en suscite pas moins des contrastes en matière d'occupation de l'espace. Ainsi d'un taux d'urbanisation de **88,4% en 1976**, la région de Dakar enregistre actuellement **97,2% en 2007** selon l'ANSD. Avec un tel taux d'urbanisation, elle demeure la région la plus urbanisée du pays. Cette population urbaine, estimée à **2.360.584 habitants en 2007** par l'ANSD, est

---

<sup>7</sup> : Amadou Diop : Villes et Aménagement du Territoire au Sénégal, Thèse Doctorat d'Etat en géographie, p. 120

<sup>8</sup> : Vernière (1970, in Atlas du Sénégal) cité par Pape Sow dans : Mobilité sociale urbaine et politique de décentralisation dans l'agglomération de Dakar, 1999, p. 149

<sup>9</sup> : Troisième Recensement générale de la population et de l'habitat 2002 (source ANSD)

répartie dans quatre villes (Dakar, Pikine, Guédawaye et Rufisque) et trois communes (Bargny, Diamniadio et Sébikotane).

Cette situation de l'urbanisation dans la région de Dakar n'est pas sans conséquences sur l'habitat et la construction autrement dit sur le foncier. En effet, l'habitat et le foncier restent un problème sur le plan de l'accès (satisfaction de la demande), de la gestion (maîtrise de l'évolution de l'urbanisation) et des coûts (inflation des prix et spéculation foncière). Les facteurs explicatifs sont, entre autres, l'augmentation sans cesse de la demande de logements, l'amenuisement des réserves foncières, la croissance exponentielle du prix du foncier et du logement, les lourdeurs administratives, la cherté des matériaux de construction et les difficultés d'accès au crédit.

De plus, l'Etat a aménagé ces dernières années directement ou par le biais d'opérateurs privés, plusieurs sites à Dakar tels que Grand Yoff Sud, Hann Maristes, Nord Foire ou la zone de Mbao. Mais en 2007, on a assisté à la transformation de nombreuses réserves foncières en logements (réserves du **CICES**, du Stade **LSS**, Zone de captage, etc.) en vue de répondre à la forte demande des populations en matière d'habitat. Les promoteurs publics et privés, les coopératives d'habitat et les constructeurs autonomes produisent annuellement des logements pour satisfaire une demande sans cesse croissante.

Malgré tout, en matière d'habitat dans la région, la demande demeure largement supérieure à l'offre. En plus, du fait que la possibilité de trouver des terrains accessibles aux réseaux de base tels que la voirie, l'assainissement et l'électricité s'amenuise de plus en plus, les terrains ou habitations proposés par les promoteurs qui prennent en charge les **VRD** (voirie, réseaux et divers) sont pratiquement inaccessibles aux populations. On peut dire, que cette urbanisation qui s'est accélérée après les indépendances a causé de multiples problèmes sociaux, mais aussi des difficultés liées à l'habitat. Ceci crée à Dakar des situations difficiles, la gestion rationnelle de l'espace semble cependant le plus en souffrir. Cette nouvelle donne fait que l'espace devient de plus en plus rare face aux multiples sollicitations d'une ville en pleine expansion. Dans son étirement, Dakar absorbe ses périphéries avec l'extension des zones comme Keur Massar, Mbao et Rufisque. L'occupation de ces sites résulte d'une part d'une demande sans cesse de logements dans la capitale et d'autre part de la disponibilité de réserves foncières dans ces zones. C'est ainsi que l'Etat dans le cadre de la décentralisation, va confier aux collectivités locales la gestion foncière dans l'optique de susciter une gestion participative

de proximité du pouvoir central vers les collectivités locales c'est-à-dire les régions, les communes, et les communautés rurales.

Ces structures décentralisées devaient gérer les compétences que le pouvoir central les avait confiées. Parmi ces compétences, on peut citer entre autres, les **domaines, l'urbanisme et l'habitat**. Mais on constate que l'organisation institutionnelle du territoire sénégalais est complexe et relativement confuse du fait de l'absence de découpage géographique des périmètres des collectivités locales clairement défini. Les circonscriptions administratives et les découpages des collectivités locales ne correspondent pas nécessairement. Cette situation est renforcée aujourd'hui par le nouveau découpage administratif qui vient complexifier la donne. Et ce qui n'est pas sans conséquence de la délimitation exacte de chaque collectivité locale.

Par ailleurs, selon le rapport annuel 2007 du médiateur de la République on note que les litiges fonciers constituent l'un des objets de réclamation les plus récurrents. Des réclamations dont sont le plus souvent l'objet les communes. Ils constituent un des principaux centres d'intérêt du rapport 2007. Lesquels litiges ont pour sources l'existence de plusieurs décisions d'attributions dans une même parcelle de terrain à plusieurs personnes par des autorités publiques compétentes, des terrains objets des titres incontestables amputés et données en bail à des tiers, des terrains immatriculés au nom d'un particulier et occupés par une commune qui refuse de les libérer en dépit d'une décision de justice définitive, des lenteurs dans la délivrance des titres de propriété ou d'usufruit des expropriations pour cause d'utilité publique non respectueuse de la prescription légale de la justice et préalable indemnisation<sup>10</sup>.

Tout ceci, fait que la gestion foncière constitue souvent une source de conflit et l'attribution des terres dans certaines zones continuent de se faire de façon traditionnelle, et ceci, malgré les rigueurs de la loi portant sur le domaine national. De ce fait, entre les acteurs éclate souvent un conflit.

Cependant, des litiges fonciers sévissent dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest. Même si, cette zone regroupe des quartiers foncièrement anciens, il n'en demeure pas moins que cette question reste pendante dans notre zone d'étude. En effet, une multitude de facteurs contribue à expliquer ce phénomène. Tout d'abord, on note un problème

---

<sup>10</sup> : Journal le Quotidien

réel de délimitation entre la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest et celle de la CA de Mbao en ce qui concerne la **ZAC** (zone d'aménagement concertée). Cette dernière, se trouve à la charnière des deux communes ; et aucune mesure n'est intervenue pour la ligne de démarcation. Cette situation installe indubitablement un climat de litige.

D'autres facteurs interviennent également comme la mauvaise habitude des populations dans leur refus de libérer un terrain qui ne leur appartient pas. Mais aussi des litiges opposent la collectivité locale à des particuliers. Sans compter également les terrains qui font l'objet d'une double vente. Ce constat nous amène à nous poser un certain nombre d'interrogation à savoir :

En quoi l'importance de la pression démographique peut avoir des impacts sur le foncier ?

Quels sont les véritables enjeux liés au foncier et quelles peuvent être les conséquences sur les litiges dans la CA de Rufisque Ouest ?

Qui sont les acteurs impliqués dans le foncier dans la CA de Rufisque Ouest ? Et Quelles sont les stratégies adoptées pour la résolution des litiges fonciers ?

De telles pistes de réflexion, nous aurons à apporter des réponses afin de clarifier la question sempiternelle des litiges.

Toutefois, il est important de mentionner que la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest n'est pas habilitée pour la résolution des litiges fonciers. Même si, cela ressort de sa propre zone. Elle est obligée de se référer à la mairie ville qui coiffe les trois autres communes d'arrondissement ; légalement reconnue par les textes comme compétente en matière foncière.

Cette constatation, nous amène à remettre en cause la compétence mitigée des communes d'arrondissement dans la gestion foncière.

## **2°) OBJECTIF GENERAL DE L'ETUDE**

L'objectif de notre étude est de voir les enjeux fonciers et leurs conséquences dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.

### **2-1 °) Les Objectifs spécifiques**

Ce travail consiste :

- A étudier les enjeux de la question foncière dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, et de voir les acteurs qui interviennent dans le jeu foncier.
- De voir l'impact de la décentralisation en ce qui concerne le contrôle du foncier et sa gestion par les collectivités locales en particulier la commune de Rufisque.
- De caractériser les politiques foncières existantes dans la commune de Rufisque pour la résolution des conflits.

### **3°) HYPOTHESE GENERALE**

Les enjeux fonciers dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest apparaissent au premier plan à l'origine des litiges.

#### **3-1°) Les Hypothèses spécifiques**

Ce travail s'appuie sur un certain nombre d'hypothèses :

- La pression démographique crée une pénurie de l'offre foncière dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.
- Le processus de décentralisation a des effets sur la gestion foncière dans la commune.
- Les différents acteurs qui se disputent la terre multiplient les litiges et rendent récurrents les conflits.

### **4) Analyse conceptuelle**

Pour mieux saisir notre domaine d'étude, il y a lieu d'abord de réfléchir sur les concepts qui fondent notre problématique. Il s'agit principalement du foncier, de la collectivité locale, de la commune, de la commune d'arrondissement, des litiges et de la décentralisation. Ces concepts analysés nous permettent en effet d'avoir une vision beaucoup plus globale de la problématique que nous voulons étudier. Et en plus de cela nous avons jugé nécessaire d'apporter quelques éclaircissements sur d'autres concepts qui gravitent autour du foncier on peut retenir entre autres le domaine national, l'appropriation, le conflit, la spéculation foncière, la ville, et le domaine public.

**Foncier :** étymologiquement le foncier veut dire en latin : fundus, fonds de terre. En général, désigne ce qui est relatif au fonds de terre. L'adjectif « foncier », selon « *le texte de mars 1979 du laboratoire d'anthropologie juridique de Paris renvoi à la conception de la propriété*



*décrite en terme d'immeubles et de meubles ... »*<sup>11</sup>. Cette terminologie est d'origine juridique (E. le Bris et al, 1982, 11). Mais dans beaucoup d'études, le foncier n'apparaît pas en tant que tel. Plus généralement, la place accordée au système foncier est variable et les traitements de cette notion très divers. Ainsi, juridiquement, le foncier émerge du statut du fonds de terre qui ne circule pas. De ce fait, le sol et sa fixité sont les attributs fondamentaux du foncier. Dans une approche pluridisciplinaire (juridique, économique, géographique, sociologique), le foncier est un fait social total qui met en branle toutes les composantes de la société et donne à voir toutes ces facettes (E. le Bris, le Roy et P. Mathieu, 1991, 21). Et l'on s'accorde avec J. F Tribillon que la caractéristique du foncier est qu'il produit des relations de possession, de domination et de répression, d'exploitation et d'affection de revenus<sup>12</sup>. Une étude du foncier exige alors qu'on soit particulièrement interpellé par certains paramètres dont l'interaction est essentielle pour l'interprétation du sens des transformations en cours : statut des acteurs, types et effets des conduites, logiques et rationalités, échelles spatiales, arènes de confrontation et de négociation, les objectifs et les enjeux. S'y ajoute également que le foncier est l'ensemble des rapports sociaux entre les hommes impliqués par l'organisation de l'espace (le Roy 1982, 11). Toujours dans cette optique l'on peut retenir avec Jacques Faye (sociologue rural) que les spécialistes du foncier le définissent comme l'ensemble des rapports entre les hommes et les femmes concernant la terre et les ressources qu'elle porte. Ces acceptations déterminent toute l'importance du foncier dans la vie de l'individu. Si l'on sait que dans la plupart des sociétés africaines le rêve de tout un chacun est d'avoir son propre lot qui est source de stabilité. Pour notre étude, nous utiliserons ce concept dans son aspect matériel.

**Collectivité Locale :** la collectivité locale est considérée comme l'aboutissement d'un long processus. Le Sénégal depuis son accession à la souveraineté internationale, a opté pour une politique de décentralisation progressive et prudente, mais désormais irréversible. Cet acte volontariste a été marqué par différentes phases de dévolution de pouvoir en vers les collectivités locales. Et c'est surtout l'année 1996 qui constitue l'étape charnière notamment par le transfert de plusieurs compétences via la loi 96 – 07 du 22 mars 1996<sup>13</sup>. Les dispositions générales du recueil des textes de la décentralisation stipulent dans son article premier que dans

---

<sup>11</sup>: Siaka Ouattara : les enjeux fonciers : les stratégies de préservation et d'appropriation dans le département de Diébougou, thèse de doctorat de sociologie. P- 26

<sup>12</sup>: A. Durand Lasserre et J. F. Tribillon, « Objet d'une recherche sur les politiques foncières de l'Etat dans l'aménagement urbain ». In enjeux fonciers en Afrique noire, Paris, Karthala, 1982 p- 333

<sup>13</sup> : Loi n°96 – 07 du mars 1996 portant transfert de compétences

le respect de l'unité nationale et de l'intégrité du territoire, les collectivités locales de la République sont la région, la commune et la communauté rurale. En effet, il s'agit des structures distinctes de l'administration de l'Etat qui doivent prendre en charge les intérêts de la population d'un territoire précis. Cet état de fait, trouve son sens notamment à travers l'article 3 du titre premier de la libre administration des collectivités locales<sup>14</sup>. Ainsi, dotée de la personnalité morale, de l'autonomie financière, une collectivité locale peut agir en justice. Elle dispose de son propre personnel et de son propre budget. Ce qui fait d'elle une structure totalement indépendante vis à vis de l'autorité centrale. Se faisant, son pouvoir de décision s'exerce par délibération au sein d'un conseil de représentants élus. Et ces décisions sont ensuite appliquées par les pouvoirs locaux.

**La commune** : selon l'article 77 du recueil des textes de la décentralisation « la commune est une collectivité locale, personne morale de droit public. Elle regroupe les habitants du périmètre d'une localité unis par une solidarité résultant du voisinage ; désireux de traiter de leurs propres intérêts et capables de trouver les ressources nécessaires à une action qui leur soit particulier au sein de la communauté nationale et dans le sens des intérêts de la nation.

Ainsi, le conseil municipal par ses délibérations, le maire par ses décisions, par l'instruction des affaires et l'exécution des délibérations, concourent à l'administration de la commune. Depuis 1996, le code des collectivités locales avait stipulé que les grandes communes peuvent être divisées par décret en commune d'arrondissement. Elles prennent alors la dénomination de ville comme en atteste le cas de Rufisque. La commune de Rufisque a été scindée depuis 1996 en trois communes d'arrondissement qui sont : la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, la commune d'arrondissement de Rufisque Nord et enfin la commune d'arrondissement de Rufisque Est.

Le maire qui est le représentant de la commune est chargé sous le contrôle du conseil municipal :

- de souscrire les marchés, de passer les baux, des biens, et les adjudications des travaux communaux selon les règles établies par les lois et règlements ;
- de passer, selon les mêmes règles, les actes de vente, d'échange, de partage, d'acceptation de dons ou legs, d'acquisition, de transaction, lorsque ces actes ont été autorisés par le conseil municipal.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> : Article 3 : Les collectivités locales ont pour mission la conception, la programmation et la mise en œuvre des actions de développement économique, éducatif, social et culturel d'intérêt régional, communal ou rural. Recueil des textes de la décentralisation p - 11

<sup>15</sup>: Article 116 : code des collectivités locales, 2003, p – 40

**La commune d'Arrondissement :** Dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière au même titre que toutes les autres communes, la commune d'Arrondissement dispose d'une autonomie de gestion dans les limites fixées par le code des collectivités locales et la loi n°96 – 09 du 22 mars 1996. Ces dispositions législatives limitent les compétences des communes d'arrondissement à la gestion de certains des services publics locaux de proximité d'intérêt limité à l'échelle de l'arrondissement.

**Litige :** peut être perçu comme la juridisation d'un conflit car il se caractérise par l'intervention d'une autorité judiciaire quelconque pour le régler. Mais au surplus, le litige peut prendre fin avant l'engagement de toute procédure judiciaire surtout dans nos sociétés Africaines où l'on privilégie davantage le dialogue et la concertation pour régler les contentieux qui opposent les acteurs.

**La décentralisation :** elle constitue le socle institutionnel devant impulser la politique d'aménagement du territoire. Elle est l'un de ces concepts dont la signification et le processus de mise en œuvre varient d'une civilisation, d'une culture ou d'un contexte à l'autre et pour lequel existent dans différents systèmes juridiques, davantage d'analogies que d'équivalences. Au Sénégal, elle procède de la dévolution de fonctions à des organes locaux. Et d'un point de vue géographique, la décentralisation peut être perçue comme « *la territorialisation qui est une stratégie d'organisation et d'aménagement de l'espace* » (Cheikh Bâ, 1985)<sup>16</sup>. En ce sens ; elle constitue à « *remettre des pouvoirs de décision à des organes autres que de simples agents du pouvoir central, non soumis au devoir d'obéissance hiérarchique et qui sont souvent élus par les citoyens intéressés* »<sup>17</sup>.

Elle est sous tendue par plusieurs enjeux tel institutionnel ; et est mis en œuvre dans le dispositif juridique de la régionalisation par la loi n° 96 – 06 du mars 1996.

Elle procède, tout d'abord, de la reconnaissance par l'Etat de l'existence au sein de la nation de plusieurs types d'intérêts parcellaires des personnes morales (les collectivités locales). Ces dernières constituent la personnification juridique de la nation. Cela devrait se traduire par :

- l'émergence d'un processus nouveau de gouvernance locale
- la mise en œuvre du principe de la libre administration des collectivités locales

---

<sup>16</sup> : Cheikh Bâ cité par Momar N'diaye dans son mémoire de maîtrise : Enjeux et Stratégies de développement local dans la commune de Linguère : Rôle et Jeu Des acteurs dans la gouvernance territoriale, p - 11

<sup>17</sup>: Vedel. G, 1976, Droit Administratif cité par Diop. A, dans Villes et Aménagement du territoire au Sénégal, Thèse de Doctorat d'Etat, p.9

- la définition de normes nouvelles qui vont désormais régler les rapports entre l'Etat et les collectivités locales
- la mise en place de moyens nécessaires à l'exercice des compétences.

Ainsi donc, « *face à la remise en cause de l'Etat et les logiques domaniales dans les pays francophones, la décentralisation administrative est apparue comme une alternative* »<sup>18</sup> des pouvoirs locaux élus, à la fois légitimes aux yeux des populations, devant leur rendre compte et reconnus par l'Etat. Ces élus par les compétences qui leur sont attribuées peuvent réguler le jeu foncier. Mais il est à craindre que la décentralisation administrative ne soit un moyen pour les élus de l'utiliser à des fins électoralistes et clientélistes.

**Le domaine national** : c'est la loi n° 64 – 46 du 17 juin 1964 qui en donne la teneur. D'après Celle-ci, constitue de plein droit le domaine national : « toutes les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national les terres qui, à cette date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au non d'une personne autre que l'Etat ».

Les terres du domaine national couvrent ainsi une vaste superficie, soit 95% du territoire national. Et l'Etat, contrairement à ce que d'aucuns soutiennent, n'en est pas propriétaire mais en assure seulement la gestion sous l'angle administratif.

Par ailleurs, la loi sur le domaine national a longtemps souffert d'une insuffisance d'information et de vulgarisation ; d'où sa méconnaissance par la majeure partie des populations. Cette situation explique la persistance du droit coutumier dans l'usage et la gestion de la terre aussi bien en milieu urbain et rural.

**Appropriation** : c'est le droit de jouir et de disposer des choses de manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements. Ainsi, dans l'analyse foncière, on distingue deux sens techniques qui correspondent à deux conceptions de l'appropriation :

- dans la conception moderne européenne, l'appropriation est définie par l'article 544 du code civil Français 1804 comme étant le droit de jouir, de disposer des choses dans la manière la plus absolue qui ne peuvent subir que des limitations exigées par l'intérêt général repose sur les principes même énoncés par la déclaration des droits de l'Homme

---

<sup>18</sup> : Philippe Lavigne et al, in Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest, Paris, Edition Karthala, 2000, p - 33

de 1789, et la pleine valeur constitutionnelle tant en ce qui concerne le caractère fondamental du droit de propriété, qu'en ce qui concerne les garanties données aux titulaires de ce droit et les prérogatives de la puissance publique. Il s'agit d'une propriété exclusive et absolue qui ne peut s'exercer que sur un bien. C'est un droit réel conférant toutes les prérogatives que l'on peut avoir sur un bien. On en distingue trois : l'usus, le fructus, et l'abusus : droit d'user, de jouir et de disposer. Les deux premiers droits renvoient à la définition de l'usufruit. Quand au troisième qu'est l'abusus, il signifie le droit pour le propriétaire d'accomplir tous actes matériels ou juridiques de transformer, de consommation, de destruction, d'aliénation ou d'abandon.

L'enjeu de la conception européenne est la mise en valeur de la terre permettant l'extraction d'un plus – value susceptible de réinvestissement. La terre est ainsi assimilée à un capital à exploiter et à rentabiliser.

- Dans la conception africaine précoloniale, appropriation désigne l'affectation des espaces ou des ressources à des usages particuliers, en reconnaissant autant de droits sur l'espace et les ressources que d'usages acceptés.

La propriété foncière sera transposée en Afrique dès 1830 par la France au Sénégal, en rupture avec la conception *endogène* de l'appropriation. Constatant l'inexistence de la propriété dans le système foncier endogène, L'Etat colonial tentera de généraliser la propriété privée par l'introduction de la domanialité et les techniques de concessions et d'immatriculation. La constitution Sénégalaise du 17 mars 1963 a traduit dans le texte de l'article 12 l'exigence de liberté en édictant que « *le droit de propriété est garanti par la présente constitution. Il ne peut être porté atteinte que dans le cas d'une nécessité publique légalement constatée, et sous réserve d'une juste et préalable indemnité* »<sup>19</sup>

**Le conflit** : ce terme est perçu comme une situation d'affrontement par rapport à des enjeux précis, individuels ou collectifs. De ce fait, des divergences apparaissent entre les différentes parties concernées qui mettent alors en place diverses stratégies et tactiques pour arriver à leurs fins.

**Spéculation foncière** : au sens propre, la spéculation foncière serait l'acte d'acheter un terrain pour le revendre plus cher dans le futur. Le phénomène a pris une dimension considérable, qu'il en découle des litiges fonciers avec les populations dépossédées quelquefois de leurs terres par

---

<sup>19</sup>: Droit foncier Domanial et immobilier au Sénégal, 1997

des spéculateurs disposant de moyens financiers substantiels, n'hésitent pas à recourir à la corruption pour faire prévaloir leurs intérêts.

**Ville :** le mot ville ne signifie rien de précis. Il est même employé d'une manière remarquablement approximative, tantôt dans le sens de commune, tantôt d'agglomération, tantôt d'aire urbaine, de villes nouvelles etc. Mais on peut retenir à juste mesure que la ville représente une unité urbaine étendue et fortement peuplée dans laquelle se concentre la plupart des activités humaines : habitat, industrie, éducation, politique et culture...

Les définitions auxquelles les villes font l'objet présentent des différences selon les pays. La plupart d'entre eux se fondent sur le critère du nombre d'habitants. Et on peut retenir pour le Sénégal que le critère est fixé à 10.000 habitants par exemple.

**Le Domaine public :** la doctrine dominante du 19<sup>ème</sup> siècle est que le domaine public ne pouvait être objet de propriété. Cette thèse avait été avancée notamment par Proudhon qui estimait que le domaine public étant affecté à l'usage du public c'est-à-dire à l'usage de tous ne pouvait être à personne. Le domaine public n'est donc pour personne, ni même pour l'Etat, un domaine de propriété puisque nul n'en est exclu (Proudhon, 1993 : 30-31). Ainsi, s'étendent de tous les biens et droits mobiliers et immobiliers qui appartiennent à l'Etat. « Ceux des biens qu'en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée ne sont pas susceptibles d'appropriation privée constitue le domaine public ».

## **II°) Méthodologie**

Durant ces dernières années, la ville de Rufisque a connu une importante recomposition spatiale du fait de la forte croissance démographique de la région de Dakar. Ce qui pose avec acuité une convoitise notoire de la terre à Rufisque. Cette situation ne manque pas de créer des litiges fonciers notamment dans la partie Ouest de la ville.

L'étude de la problématique foncière sera corrélée de plusieurs méthodes pour mieux l'appréhender. Elle s'articulera autour de trois volets à savoir la recherche documentaire, les enquêtes de terrains et le traitement des données.

### **1) La recherche documentaire**

Elle occupe une place cruciale dans tout travail d'étude et de recherche. Elle est la première phase après l'identification du sujet. Cette entreprise, nous a conduits à visiter plusieurs structures en vue de glaner des informations concernant notre thème. Cette démarche, nous a mené vers les centres de documentation de la bibliothèque centrale de l'UCAD, de l'ENEA, au

GERAD, de la Maison des élus locaux, au département de géographie, au **CODESRIA**, à l'**ANSD** (agence nationale de la statistique et de la démographie), à l'**ADM** (agence de développement municipal), à la **DAT** (direction de l'aménagement du territoire), à la Médiature de la République etc.

Une importante banque de données d'informations en matière d'urbanisation, de la gestion foncière, de la décentralisation ont été obtenues.

## **2) La revue documentaire**

Plusieurs ouvrages ont été consultés. Parmi les plus intéressants on a celui d'Alain Dubresson : **l'Espace Dakar Rufisque en Devenir de l'héritage urbain à la croissance industrielle.** Dans cet ouvrage, l'auteur a essayé de retracer l'occupation de l'espace Rufisquois depuis la colonisation jusqu'aux années 70. En effet, Rufisque a longtemps été la plaque tournante de l'économie du pays et disposait l'un des plus importants ports maritimes de l'AOF, ce qui facilitait l'acheminement de la plupart des produits agricoles vers l'extérieur.

C'est ce qui explique la dimension ancienne du foyer de peuplement de Rufisque.

Même si cet ouvrage nous a permis d'avoir un aperçu sur l'évolution antérieure de la situation spatiale de Rufisque, il n'en demeure pas moins qu'il ne prend pas en compte les enjeux fonciers dont la terre est l'objet à Rufisque du fait de son caractère ancien.

Ceci, a jeté notre dévolu sur l'ouvrage **Espaces Disputés en Afrique Noire : Pratiques foncières Locales** (B. Crousse, E. le Bris, E. le Roy). Cet ouvrage illustre et reflète un enjeu principal dont la terre est l'objet et particulièrement à l'échelle locale. **Espaces Disputés** nous a permis par ailleurs de cerner les véritables enjeux liés à la terre à travers les différentes échelles (locale, nationale, internationale).

Revendiquée à l'échelle internationale comme support gratuit des programmes de développement, d'investissement, monopolisée à l'échelle nationale par l'Etat, pour satisfaire les besoins des services publics ou ceux de ses clients. La terre est par contre beaucoup plus prisée à l'échelle locale en raison de ces diverses utilisations et plus spécifiquement à l'habitation. De ce fait, on peut retenir avec Alain Dubresson que les rapports sociaux projetés sur l'espace produisent ce dernier tout en s'y inscrivant.

Toujours dans cette lancée, on a également consulté l'ouvrage **Enjeux fonciers en Afrique Noire** qui constitue une somme de collection de recherche en matière foncière. Dans cet ouvrage, on a pu voir la conception que la terre était l'objet dans la période précoloniale, coloniale et postcoloniale notamment à travers « **le régime foncier rural en Afrique Noire** » de Catherine Coquery Vidrovitch.

En outre, **Enjeux fonciers en Afrique Noire** nous a permis par conséquent d'avoir une idée beaucoup plus large des problèmes posés par l'étude des questions foncières en Afrique Noire où généralement le foncier constitue un problème de gouvernance.

En sus de cela, des mémoires ont été consultés comme celui de Dieynaba Seck intitulé : **Problématique de la gestion foncière dans la commune d'arrondissement de Mbao : Extension spatiale et enjeux fonciers** nous a été très utile dans la mesure où la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest connaît également des problèmes fonciers.

De plus, nous ne pouvons pas parler du foncier sans autant y inclure l'importante urbanisation que connaît la région de Dakar. C'est pourquoi la collection de Pape Sow intitulée : **Mobilité sociale urbaine et politique de décentralisation dans l'agglomération de Dakar** nous a été indispensable. L'auteur a dressé un bilan analytique de la situation de l'urbanisation de Dakar depuis les années 70 jusqu'aux décennies 90. Et cet état de fait n'a pas manqué d'influer sur l'occupation du sol notamment à Rufisque.

Ce travail de documentation a été approfondi par les enquêtes de terrain.

### **3) Les enquêtes de terrain**

Cette phase va se matérialiser par une descente sur le terrain pour se rendre compte de l'évidence. Pour cela, le choix de l'échantillonnage sera un choix orienté dans la mesure où le problème ne se pose pas de la même manière dans les différents quartiers de notre zone d'étude.

Parmi les vingt et un quartiers qui composent la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, nous avons choisi dix. Cela va nous permettre de faire une étude comparative ; et de voir de façon plus nette l'intensité de la question foncière.

Ce qui nous conduit à prendre cinq quartiers nouveaux à savoir (cité Socabeg, cité Gendarmerie, cité Bata, Ngessou, cité Filao), deux quartiers intermédiaires (cité Millionnaire, Ngeunkou), et enfin trois quartiers anciens (Diokoul Niayène, Diokoul Ndiourène, Guendel I). Notre population de base se portera sur le nombre de ménages identifiés par l'ANSD dans le recensement de 2002.

Elle dénombre 3680 ménages répartis dans 2229 concessions. A partir de cette base, on a élaboré un échantillonnage de 1/10 pour chaque quartier sur les dix que nous aurons à enquêter.

### **4) Les enquêtes quantitatives**

C'est une étape qui consiste à administrer un questionnaire aux chefs de ménages. L'objectif visé est de recueillir le maximum d'informations concernant la question foncière et plus



spécifiquement sur les litiges fonciers ; et de mesurer leur degré d'implication dans ces litiges. Pour ce faire un échantillonnage de 1/10 est conçu à cet effet afin de mieux calibrer notre population de base. Nous avons choisi le ménage comme l'unité de base de notre échantillonnage. Dans chaque concession, un seul ménage a été choisi. Notre échantillonnage de proportionnalité de 1/10 nous a permis d'avoir le nombre de ménage à enquêter par quartier. Ce qui nous donne un nombre de cent vingt quatre (**124**) ménages comme en atteste le tableau suivant.

**Tableau N°1 : Nombre de chefs de ménages enquêtés dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest**

Code des Localités	Nom de la localité	Ménages	Echantillonnages 1/10	Effectifs	Fréquences
1	Cité Socabeg	76	1/10	8	6,45
2	Cité Gendarmerie	46	1/10	5	4,03
3	Cité Bata	130	1/10	13	10,48
4	Ngessou	33	1/10	3	2,41
5	Cité Filao	105	1/10	10	8,06
6	Cité Millionnaire	136	1/10	14	11,29
7	Ngeunkou	198	1/10	20	16,12
8	Diokoul Niayène	251	1/10	25	20,16
9	Diokoul Ndiourène	161	1/10	16	12,90
10	Gundel I	101	1/10	10	8,06
<b>TOTAL</b>		<b>1237</b>		<b>124</b>	<b>100</b>

**SOURCE : Omar Sène enquête de terrain, Août 2009**

### **5) Les guides d'entretien**

Ils ont par ailleurs permis de recueillir une masse d'informations qualitatives auprès des responsables des administrations à savoir les agents de la mairie et ceux du domaine. Ils

constituent des personnes ressources en ce qu'elles permettent de mieux percevoir les véritables contours des litiges fonciers.

#### **6) Traitement de données**

Il se fait à l'aide des logiciels comme Excel pour la construction des graphiques et des tableaux, world pour la saisie et enfin sphinx pour le dépouillement des données recueillies sur le terrain.

#### **7) Les difficultés rencontrées**

Dans tout travail de recherche, des difficultés ne manquent pas de jalonner la durée que prend l'élaboration du document jusqu'à sa phase finale. La première difficulté que nous avons rencontrée est liée à la réticence de certaines populations dans leur refus de répondre à nos questions lors de notre enquête sur le terrain. La deuxième grande difficulté est liée surtout à l'inaccessibilité de certaines informations au niveau de certains services. Même si certains ont été très coopératifs, d'autres par contre ont manifesté un grand mépris à notre égard justifiant de ce fait nos incessants va et vient dans ces services.

**PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE  
D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE-  
OUEST : évolution et extension du bâti**

### **INTRODUCTION PARTIELLE :**

L'essor urbain d'une agglomération entraîne fondamentalement une bonne planification susceptible de maîtriser la croissance urbaine. Aujourd'hui, les grandes villes du Sénégal, en particulier Rufisque sont le théâtre d'un chamboulement démographique sans commune mesure. L'accroissement de la population de cette ville dû au croît naturel et au déplacement massif des populations de l'intérieur entraîne une importante recomposition de l'espace dans la ville de Rufisque. Cet état de fait aura sans doute un impact considérable sur l'occupation de l'espace et se traduira par la même occasion à une extension rapide du bâti, mais aussi participera à une forte densification de l'espace en particulier à Rufisque Ouest.

# **CHAPITRE I : PRESENTATION DE LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE-OUEST**

Dans ce chapitre, il sera question d'une présentation générale de la CA de Rufisque –Ouest. Il s'agira en quelque sorte de faire ressortir les différents aspects qui caractérisent la CA de Rufisque-Ouest.

Ce qui va nous conduire entre autre, à aborder sa position géographique, de faire son historique, et enfin de terminer sur sa situation démographique et ses corollaires.

## **1-1 La SITUATION GEOGRAPHIQUE**

La commune d'Arrondissement de Rufisque Ouest se situe dans le département de Rufisque, sa position géographique est à 14° 73 Nord degré de la latitude et 17° 30 Est degré de longitude. Elle est à 24 km de Dakar la Capitale du Sénégal.

Elle est limitée à l'Est par les quartiers de Keury Souf, au Nord par les quartiers de Guendel, de Ndar Gounaw et de Sante Yalla, à l'Ouest par le département de Pikine et plus précisément par la commune d'Arrondissement de Mbao, et au Sud par l'océan Atlantique. (cf. carte n° 1 : Localisation de la CA de Rufisque Ouest).

Elle couvre une superficie de 2,5 km<sup>2</sup> et à une population de plus de 50.000 habitants, et se compose de (21) quartiers. Il faut noter l'apparition de nouveaux quartiers qui ne se figurent pas dans la fiche établie par l'ANSD (Agence Nationale de la statistique et de la démographie) qui fait état de vingt et un quartiers, alors que la situation sur le terrain se présente autrement.

Cependant, le nom et la délimitation du périmètre de la commune d'Arrondissement de Rufisque Ouest sont fixés comme suit :

Commune d'Arrondissement de Rufisque Ouest délimitation :

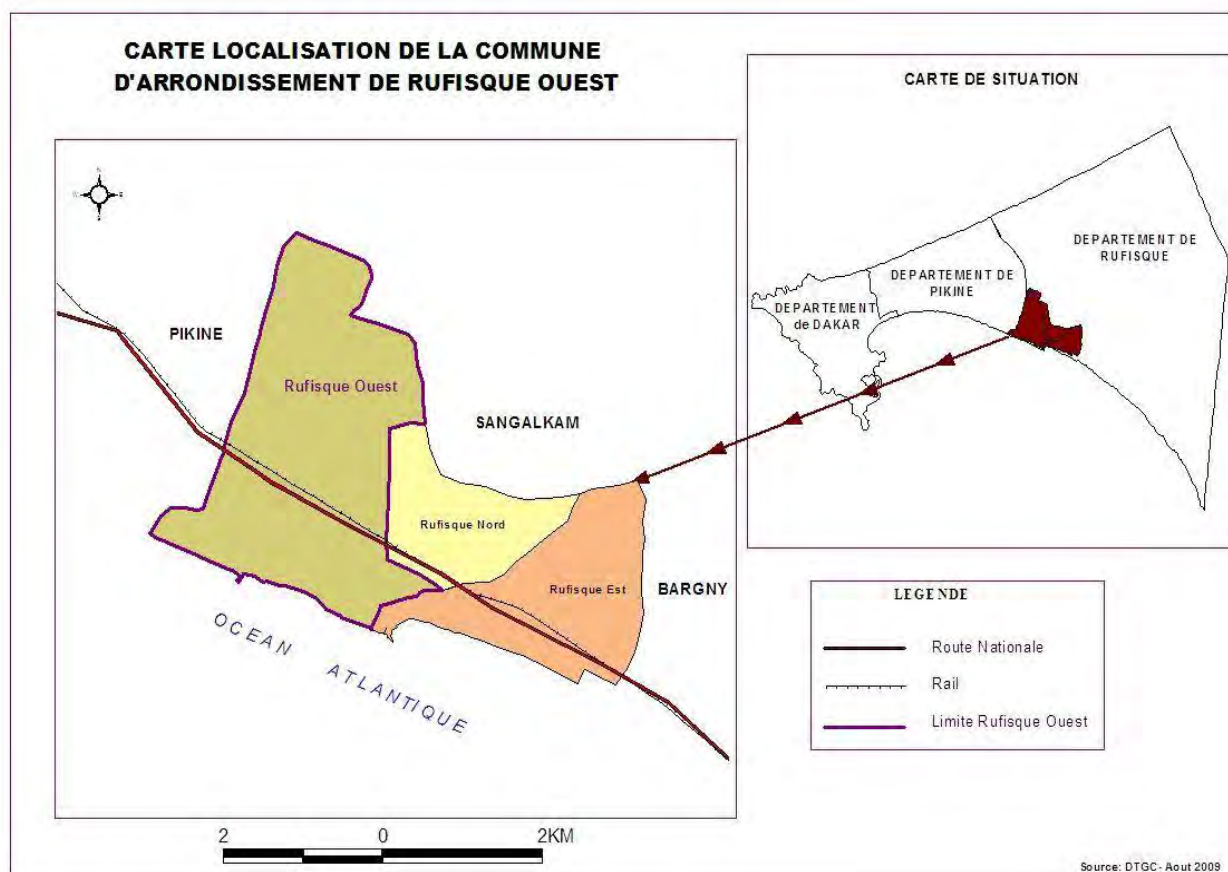
Nord : limite Sud de la communauté rurale de Sangalkam, telle qu'elle apparaît dans la carte de la localisation de Rufisque Ouest, suivant une ligne partant du centre émetteur sis sur la route des Niayes vers Bambilor et à 100 m de la nouvelle autoroute à péage.

Au Sud : le Littoral de l'océan Atlantique, de la limite du département de Pikine au quartier Diokoul y compris.

A l'Est : Du phare de Diokoul en longeant le canal jusqu'à son intersection, avec la route nationale. De la route nationale jusqu'à son intersection, avec la route menant aux HLM et en suivant cette route qui se termine par un sentier allant vers le quartier Fass.

A l'Ouest : la limite du département de Pikine.

### CARTE N° 1



## 1-2 LES DONNEES HISTORIQUES

Débutée en 1972 avec la création des communautés rurales, la décentralisation est parachevée avec la loi 96.06 du 22 Mars 1996 instaurant les quarante trois (43) communes d'Arrondissement dans la région de Dakar.

**Tableau N°2 : Répartition des communes d'Arrondissement dans la région de Dakar**

Dakar	19 CA
Pikine	16 CA
Guédiawaye	5 CA
Rufisque	3 CA

**Source : DAT**

Ainsi, née de la loi N° 96. 06 du 22 Mars 1996 portant sur le code des collectivités locales, la CA de Rufisque Ouest fait partie des trois (3) communes d'Arrondissement de Rufisque. Elle fut créée le 30 Août 1996 suivant le décret N° 96 – 745.

En tant que démembrement de la ville de Rufisque, la CA de Rufisque Ouest présente bien des domaines, les caractéristiques de morosité économique que l'ensemble auquel elle appartient. En effet, la décadence économique de Rufisque depuis le transfert des activités portuaires de la ville vers Dakar dans les années 40, n'a épargné aucune localité de Rufisque.

Faut-il le rappeler que Rufisque était devenue après 1860 la ville de l'arachide, dont les activités vont définitivement ruiner le commerce goréen et retarde la promotion de Dakar, en 1880, Rufisque exportait plus de 23.000 tonnes d'arachide selon Alain Dubresson contre moins de 6000 à Saint-Louis, alors que Dakar fondée en 1857, a un commerce nul.

Une combinaison de quatre facteurs explique la valorisation d'un site portuaire pourtant médiocre eu regard de la rade dakaroise. L'apparition de la République Lébou (1790-1857), à l'extrémité de la presqu'île est capitale.

Ses limites géographiques furent fixées sur une ligne joignant Sisga au Sud (un arbre entre Thiaroye et Mbao) et Ouanou Al Samba au Nord (puits ou fontaine entre les lacs Youi et Mbeubeusse). Rufisque était exclue et continuait à faire partie du royaume de cayor : or l'existence d'une frontière politique d'un nouveau maillon sur le circuit de traite et surtout

l'instauration de taxes nouvelles sur les caravanes d'arachides ne pouvait qu'inciter les commerçants goréens à se déplacer sur les lieux de traite plus favorables.

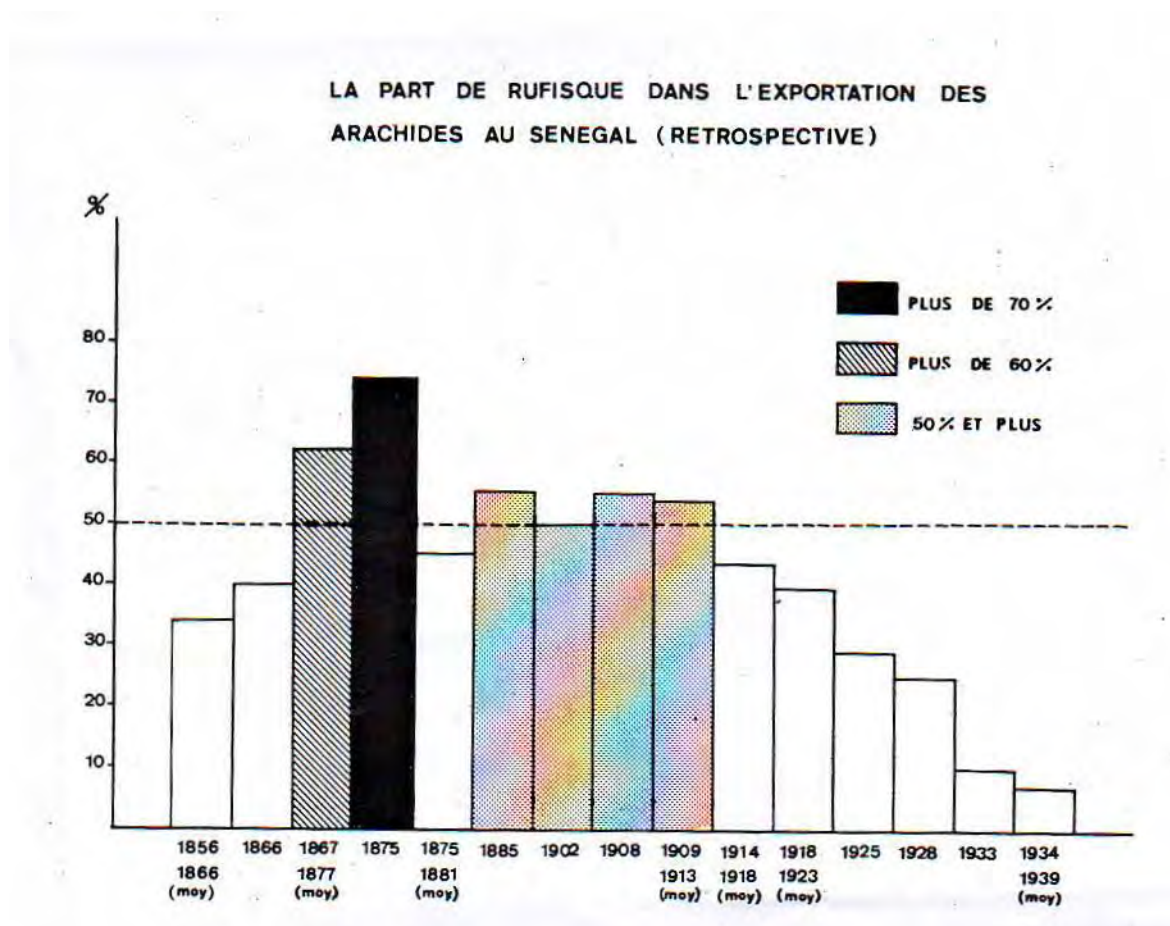
Ce déplacement, s'inscrit dans un contexte économique nouveau, où profit, concurrence et liberté de commerce sont incompatibles avec les méthodes de traite en cours dans la République lébou. C'est une véritable course en avant sur la route de l'arachide que Rufisque va ainsi bénéficier, car sa situation – compte tenu de technique de transport terrestre et maritime de l'époque (caravanes de bœufs et de chameaux pour les longs parcours) et la difficulté à gagner la Petite Côte (il fallait traverser le massif de Ndiass) était quasi idéale : c'était le premier débouché maritime des pistes du cayor.

La progression militaire des troupes de Faidherbe, l'annexion du cayor (1886) et la main mise progressive sur le Sine et le Saloum contribuèrent par la suite au renforcement de l'influence rufisquois en brousse. Lorsqu'en 1885 le chemin de fer Dakar – Saint-Louis est inauguré, Rufisque a 20 ans d'avance sur Dakar : les grandes maisons de traite ont leur siège dans une ville qui exporte plus de 55% des arachides du Sénégal (cf. figure 1) et tout est conçu pour la graine.

Au début du 20<sup>ème</sup> siècle, Dakar bien que relié à l'intérieur du Sénégal, n'est encore qu'un promontoire avancé : Rufisque est alors le grand centre d'affaires du pays. Et continuait de plus en plus à recevoir des migrants venant des différents pans du pays à la recherche du profit et du mieux être, contribuant ainsi à l'émergence des quartiers tels que Ndunku, Diokoul qui furent également les premiers quartiers de Rufisque Ouest.



Figure : n°1



**SOURCE : ALAIN DUBRESSON 1979**

### 1-3 LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

La population de la CA de Rufisque Ouest est essentiellement composée de jeunes. Elle est estimée actuellement à **50.000 habitants**. Cependant, elle est diversifiée (lébou, wolofs, sérères).

De nos jours, l'accroissement de la population de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest s'effectue à un rythme exponentiel non négligeable. Cette forte pression démographique a entraîné une raréfaction des terres au niveau de la zone, elle a en même temps causé une montée vertigineuse du coup du loyer. Certains quartiers traditionnels notamment Diokoul, Ndunku sont au bout de l'asphyxie, car leur situation démographique a atteint son paroxysme justifiant à cet effet les besoins en espace manifestées par les populations résidant dans ces

quartiers. Cependant l'exiguïté des habitations dans ces quartiers posent d'énormes problèmes sociaux (hygiène surtout).

Même si, un défaut notoire est noté en matière d'équipements et d'infrastructures d'accueil d'activités sportives et culturelles.

Au delà de la situation démographique des quartiers traditionnels avec de fortes concentrations humaines, on note en plus une importante explosion démographique avec un taux d'accroissement annuel compris entre **2,8** et **3%**. Cette démographie galopante se fait sentir aujourd'hui dans l'ensemble de la circonscription de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest. Ce qui ne manque pas d'ailleurs de créer des contrastes en matière d'habitat.

### **Sur le plan de l'habitat**

Avec une démographie qui croît aussi rapidement, la commune d'Arrondissement de Rufisque Ouest fait face à des défis de l'habitat et de manière plus globale au défi du cadre de vie des populations.

En effet, même si sous l'œil d'un non averti la commune semble bénéficiaire de réserves foncières importantes, la réalité sur le terrain se présente autrement.

Une partie de l'espace non encore occupée dans les parties nord et ouest de la commune, en dehors de titres fonciers privés a déjà été affecté à des coopératives d'habitat.

La naissance de la commune est postérieure à l'affectation de cet espace. Ce qui pose un problème crucial à savoir le recasement des populations dans les quartiers tels que Diokoul menacés par l'avancée de la mer qui constitue un phénomène naturel non maîtrisable.

Face à ce constat, les populations se sont organisées autour des associations à savoir l'**ADD** (association pour le développement de Diokoul) et **Lébugui 2007**. L'objectif premier de ces deux associations est de prendre à bras le corps les problèmes fondamentaux des populations surtout en matière d'habitation<sup>20</sup>. C'est pour dire ainsi que la commune est devant le fait accompli.

Cependant, dans tous les sites réservés à ces coopératives d'habitat, les plans de lotissement doivent obligatoirement prévoir des espaces pour des équipements collectifs et ceux-ci font parti du patrimoine de l'arrondissement.

---

<sup>20</sup> : Source entretien avec le maire de la CA de Rufisque Ouest Monsieur Alioune Mar

L'hypertrophie de la population de la CA de Rufisque Ouest et la promiscuité dans laquelle se trouvent les habitants dans certains quartiers (Diokoul, Ndunku) ne manquent pas véritablement de renforcer les problèmes d'hygiène et environnementaux dans la commune.

### **Sur le plan de l'environnement**

La situation géographique de la CA de Rufisque Ouest fait que l'environnement, bien qu'étant la première ressource naturelle (mer), pose aussi d'énormes problèmes.

La mer est la principale ressource naturelle de la commune ; d'abord parce que la pêche occupe une bonne partie de la population (pêcheurs – mareyeurs et transformateurs) et leur procure l'essentiel de leurs revenus. L'état artisanal et surtout l'absence de structures locales d'appui à la pêche ont un impact sur la production halieutique et sur les revenus des pêcheurs.

Il faut mettre en exergue que cette situation géographique peut offrir aussi des possibilités d'exploitation de petits projets touristiques avec de belles plages. Mais ce qu'il y a lieu à déplorer à ce niveau c'est surtout l'exiguïté de la plage dans la ville de Rufisque en général, et partout sur la petite côte nous avons à peu près le même scénario qui se reproduit, du fait de l'avancée considérable de la mer.

Pour ce qui est de l'avancée de la mer dans l'ensemble elle concerne toute la petite côte et se manifeste par le recul de la ligne de rivage(ou trait de côte), estimé, il y a quelques années, à 1,20 à Rufisque. Ce phénomène est imputable à l'érosion du littoral résultant de facteurs naturels (réchauffement climatique), et de facteurs anthropiques (action néfaste de l'homme : extraction abusive du sable de mer pour la construction). Cette situation qui perdure met les populations dans le cercle vicieux de la menace permanente de l'avancée de la mer. Or la survie de la majorité d'entre elles installées le long du littoral dépend de la pêche.

L'existence de canaux à ciel ouvert qui cohabite avec un réseau d'évacuation des eaux usées vers une station d'épuration très mal réussie pose de sérieux problèmes de pollution et d'hygiène dans les quartiers de Guendel I, Léona, Cité Filao, Thiokho et Diokoul.

Ces canaux à ciel ouvert qui ont pour fonction première le drainage des eaux pluviales : l'ensablement de leurs exutoires causé aussi par la remontée des eaux de mer.

**Tableau N°3 : Caractéristiques générales des différents canaux de la CA de Rufisque Ouest**

NOM	EXUTOIRE	SECTEUR	LONGUEUR	PROFONDEUR	TYPE
CEINTURE	Océan	Trapèze	2,480	1,80	Ouvert
OUEST	Océan	Trapèze	1,350	0,90	Ouvert
RIVOLI(GUENDEL)	Canal Ouest	Trapèze	250	1,05	Ouvert
VALDA	Canal Ouest	Trapèze	375	1,05	Ouvert
EXTENSION CANAL OUEST	Canal Ouest	Trapèze	1260	0,70-1,20	Ouvert

**Source : CA de Rufisque Ouest**

Malgré la faiblesse du tissu industriel, il est observé dans la CA de Rufisque Ouest différentes formes de pollution engendrée par les usines

- Pollution de l'air
- Pollution de l'eau

La proximité de la centrale des caps des biches et de l'usine des transformations des peaux provoque aussi une autre pollution à la fois atmosphérique et marine du fait des rejets de fumée et déchets liquides.

Ces problèmes environnementaux pèsent fortement sur la santé des populations de la CA de Rufisque Ouest.

### **Sur le plan de la santé et de l'hygiène**

L'environnement et les conditions d'hygiène déterminent toujours l'état de la santé des populations dans un milieu donné. La CA abrite des canaux à ciel ouvert qui sont des déversoirs d'eaux usées de toutes sortes. L'entassement de déchets solides provoque la stagnation des eaux. Ceux qui constituent de véritables nids de moustiques. Le fait que certains quartiers traditionnels ne soient pas lotis et la forte densité humaine qu'on s'y note sont des facteurs qui ne facilitent pas la mise en place d'un système d'assainissement avec des tuyaux à faible diamètre et très sous dimensionnés vers une station d'épuration tel qu'il existe à Diokoul n'a jusqu'à présent pas beaucoup aidé à alléger le problème d'évacuation des eaux usées.

Cette situation semble même poser plus de problèmes d'hygiène qu'il n'en résoudre. Il devient évident dès lors que les conditions d'hygiène étant précaires et la santé des populations en souffre terriblement. Or paradoxalement les infrastructures médicales aussi bien que le personnel manquant. En effet pour une population de plus 50.000 habitants, il n'y a que trois postes de santé.

Les normes de la santé recommandent une poste pour 10.000 habitants, une sage femme pour 15.000 femmes en âge de procréer et un médecin pour 15.000 habitants. La couverture médicale est loin insuffisante. Les mères et les enfants sont les couches qui ressentent le plus cette insuffisance car la commune n'a pas de matériels et de structures de protection des enfants (seulement notons qu'il y a une clinique pour les familles aisées en l'occurrence clinique Maimouna qui se trouve à la cité Millionnaire)

Selon les statistiques recueillies auprès des autorités sanitaires, les principales endémies sévissant dans la commune sont par ordre d'importance.

- Le paludisme
- Les maladies pulmonaires
- Les diarrhées et autres infections de l'enfant

### **Sur le plan de l'éducation et de la formation**

La commune compte quatre (04) écoles primaires, un collège (01) d'enseignement moyen (CEM) et de deux (02) centres de formations professionnelles. Avec une population dont les 23,4% ont 05 et 15 ans donc en âge d'être à l'école, il va de soi qu'au regard du nombre de structures d'accueil existantes, les besoins en scolarisation sont loin d'être couverts.

Les effectifs pléthoriques qui résultent du déficit d'écoles ne permettent pas de dispenser un enseignement de qualité. Dans de telles conditions, la forte déperdition scolaire ajoutée au taux déjà d'alphabétisme (43,8) crée les conditions d'une délinquance juvénile montante.

Le centre de formation professionnel géré par l'**AJCLTS** une structure non gouvernementale implanté dans la **CA**, mène des activités de réinsertion des jeunes sortis très tôt de l'enseignement public et ou en difficultés.

L'espace informatique quant à lui, s'occupe de la formation, de l'initiation et du perfectionnement en informatique.

### **Sur le plan industriel et économique**

En dépit des problèmes notés, la CA de Rufisque Ouest présente un certain nombre de potentialités qui bien exploités et bien gérés, peuvent constituer une solide base à partir de laquelle pourrait se fonder un développement local durable.

Ainsi, on trouve sur le territoire de Rufisque Ouest de grosses sociétés telles que les entreprises Layousse spécialisées dans les travaux publics et la location de poids lourd, la société Rufsac qui s'active dans la fabrication de produits pharmaceutiques et cosmétiques etc.

Cependant, on note une prédominance du secteur informel (petit commerce). Ce secteur brille par son manque de moyen. Il est cependant bien de noter un effort d'organisation (**GIE, GPF**) depuis ces dernières années. Avec la présence des industries énumérées en haut, on note aussi la présence de petites et moyennes entreprises (**PME**) qui se sont installées dans la localité et qui pourraient contribuer à résorber le taux de chômage et créaient de même des activités additionnelles à la commune.

L'implantation de la gare routière de Rufisque dans la **CA** de l'Ouest jouera également un rôle de catalyseur de l'activité commerçante dans les alentours et procurera des recettes non négligeables aussi bien pour la commune que pour la population.

En outre, la commune compte sur un certain nombre de recettes dites sûres qui tournent autour de cent millions de francs Cfa (100.000.000) et qui sont les suivantes :

- a) La taxe communale sur les factures d'eau de la **SDE** pour des recettes annuelles de dix millions de francs Cfa(10.000.000).
- b) La taxe communale de **2,5%** sur les factures de la **SENELEC** pour un montant annuel de vingt cinq millions (25.000.000F Cfa).
- c) La dotation aux arrondissements d'un montant global de dix huit millions (18.000.000F Cfa) par an.
- d) Les recettes diverses qui tournent autour de cinquante millions (50.000.000F Cfa)  
Etat Civil, Station d'essence (2), emplacements de marchés.

En définitive, il découle de tout ce qui précède que la commune de Rufisque Ouest fait face à une foule de problèmes de tous ordres, tout en ne disposant que de revenus très maigres. Alors se pose l'épineuse équation de trouver les ressources nécessaires aux financements des projets pour un développement local pérenne et efficient.

### **Sur le plan sportif et culturel**

L'équipement sportif et culturel est bien un aspect au développement de l'homme. Pourtant la localité se trouve confronter à un déficit notoire en matière d'équipements et d'infrastructures publiques pour les activités sportives et culturelles. Il existe trois terrains de football (HLM, Diokoul Kher Nord) et deux terrains de basket ball (HLM, Diokoul Kher Nord).

Il n'y pas de salles de spectacles, pas d'infrastructures publiques pouvant abriter des activités culturelles.

La commune regorge pourtant d'associations sportives. Le caractère restrictif des activités des **ASC** cache souvent les possibilités d'ouverture d'autres pratiques : athlétisme, théâtre, jeux de l'esprit. Ce constat dénote toute la problématique du manque criard d'équipements sportifs, du fait de la forte demande pour l'habitation. Or l'épanouissement des jeunes participent au développement de la faculté mentale et physique, si l'on sait que la majorité de la population de la **CA** est composée de jeunes.

Il est donc impératif de créer des infrastructures pour les jeunes, mais aussi de la prise en compte de ces facteurs dans tout projet de lotissement qui sera entrepris dans le futur.

## **CHAPITRE II : L'OCCUPATION SPATIALE DE LA COMMUNE**

Dans ce chapitre nous aurons à s'intéresser sur l'histoire de l'occupation spatiale de Rufisque depuis sa naissance jusqu'à la période actuelle. Cette étude, nous permettra de mieux saisir et appréhender les problèmes posés actuellement par les besoins en espace du fait de la forte urbanisation dont la ville de Rufisque fait face.

### **2- 1 L'OCCUPATION DE L'ESPACE AVANT LA PERIODE COLONIALE**

Rufisque est probablement l'une des plus anciennes installations lébu du cap vert, mais aucune source orale ni écrite ne permet de donner la date ou l'époque de sa fondation. Et ce d'autant plus que la chronologie de la progression des groupes lébu reste imprécise tandis que les

historiens s'interrogent toujours sur l'origine même des populations regroupées sous ce vocable.

D'après la tradition orale c'est de kounoune (4 km au Nord de la ville actuelle) que sont venus les fondateurs de Rufisque. Le site découvert par un chasseur qui avait suivi le marigot de Sangalkam aurait été défriché par quatre groupes familiaux, les Guèye, les Ndoeye, les Ndop et les Mbengue (créateurs de Ndunkou) qui s'établirent en bord de mer, au milieu d'une clairière aménagée par le feu, chaque groupe disposait de son propre espace.

Cette clairière fut agrandie d'abord vers l'Est avec l'arrivée de Demba Diaw Djegal, premier chef de quartier de Mérina. Autour des noyaux de base vinrent s'agglomérer de nouveaux quartiers en particulier Diokoul<sup>21</sup> (les derniers arrivés).

L'arrivée des explorateurs et missionnaires Européens lui valut les noms de Rio Fresco (rivière fraîche) pour les Portugais et Rufisque pour les Français. A l'instar du nom donné par les Portugais, l'autre appellation Ouolof est «Teng Guedj ». L'histoire de la découverte de Rufisque a retenu deux dates importantes :

- L'année 1364 qui correspond à l'arrivée des marins français au Sénégal ;
- L'année 1444 correspondant à l'arrivée des navigateurs portugais conduite par le commandant Henry.

Ainsi sa population originelle serait composée de lébu. « Les lébu occupent la presqu'île du Cap Vert de l'océan Atlantique au pied de la falaise de Thiès. Ils seraient originellement apparentés aux sérères. Agriculteurs, ils possédaient un attribut distinct en s'adonnant à la pêche océanique une spécialisation devenue un signe particulier de leur identité »<sup>22</sup>

L'activité économique principale de cette collectivité était la pêche. Ce qui justifie leur implantation au bord de la mer. En outre, l'agriculture y jouait un rôle prépondérant et c'est grâce à elle qu'ils continuent de revendiquer et de se porter propriétaires coutumiers des terres dans la circonscription rufisqueuse.

En effet, « lorsqu'on parle de lébu on est enclin à penser à leur statut de « Borom souf » (propriétaires fonciers) avec deux facteurs à la base du droit foncier : la primauté de l'implantation humaine et la maîtrise de l'espace (l'occuper, l'aménager et le mettre en

<sup>21</sup> : Alain Dubresson ; L'espace Dakar Rufisque en devenir de l'héritage urbain à la croissance industrielle ; ORSTOM Paris; 1979 ; p 16

<sup>22</sup> : Mamadou Diouf : Histoire du Sénégal ; Maisonneuve et Larose 2001, 250p ; Cité par Pape Malick Diallo dans son mémoire de maîtrise : Etude de l'extension spatiale de l'habitat à Rufisque : exemple Nord et Nord – Ouest, 2003-2004, 116p



valeur) »<sup>23</sup>. Ce constat est de nos jours d'une partie à l'origine d'importants litiges fonciers rencontrés présentement à Rufisque.

Ainsi, d'une manière générale, l'histoire de l'occupation de Rufisque depuis sa naissance se résume par un noyau localisé à l'Ouest et qui correspond à Ndunkou, puis les premières extensions dirigées vers l'Est pour se terminer au Nord notamment Dagou.

Notons que l'entrée de la colonisation à apporter l'introduction de nouvelles activités économiques et la mise en place d'un centre ville communément appelé l'Escale et qui devint le lieu de convergence des populations. Ce qui induit des déséquilibres entre les quartiers avec un centre ville bien doté en infrastructures.

## **2- 2 L'OCCUPATION DE L'ESPACE PENDANT LA PERIODE COLONIALE**

Lorsque les Européens arrivèrent dans le territoire sénégalais, ils avaient mis en place des politiques qui devaient prendre en compte leur propre aspiration. C'est ainsi que les changements qu'ils ont eu à opérer au niveau de Rufisque se sont orientés dans deux axes :

- Le premier c'est la création du centre ville (l'Escale) où se localise l'ensemble des établissements de commerce ;
- Le second c'est la ségrégation dans l'habitation entre les différents quartiers de l'époque

Dans sa volonté de mise en œuvre de sa politique dominatrice et centralisatrice, les Européens s'engageaient à faire du centre ville le poumon économique de la ville de Rufisque. Cet espace autrefois occupés par les lébu allait plus tard faire de Rufisque la plus importante ville du Sénégal grâce à sa fonction arachidière génératrice de revenus conséquents.

Pour y parvenir, le colonisateur avait entrepris une série de mesures coercitives en déguerpissant les populations locales du centre ville. Puis la présence d'une rade due à la rupture du cordon dunaire Hann – Toubab Dialao par un épanchement basaltique post lutétien favorisant la création d'un port.

La mise en place des barrières que sont les canaux à ciel ouvert permettait de séparer l'Escale des quartiers lébu.

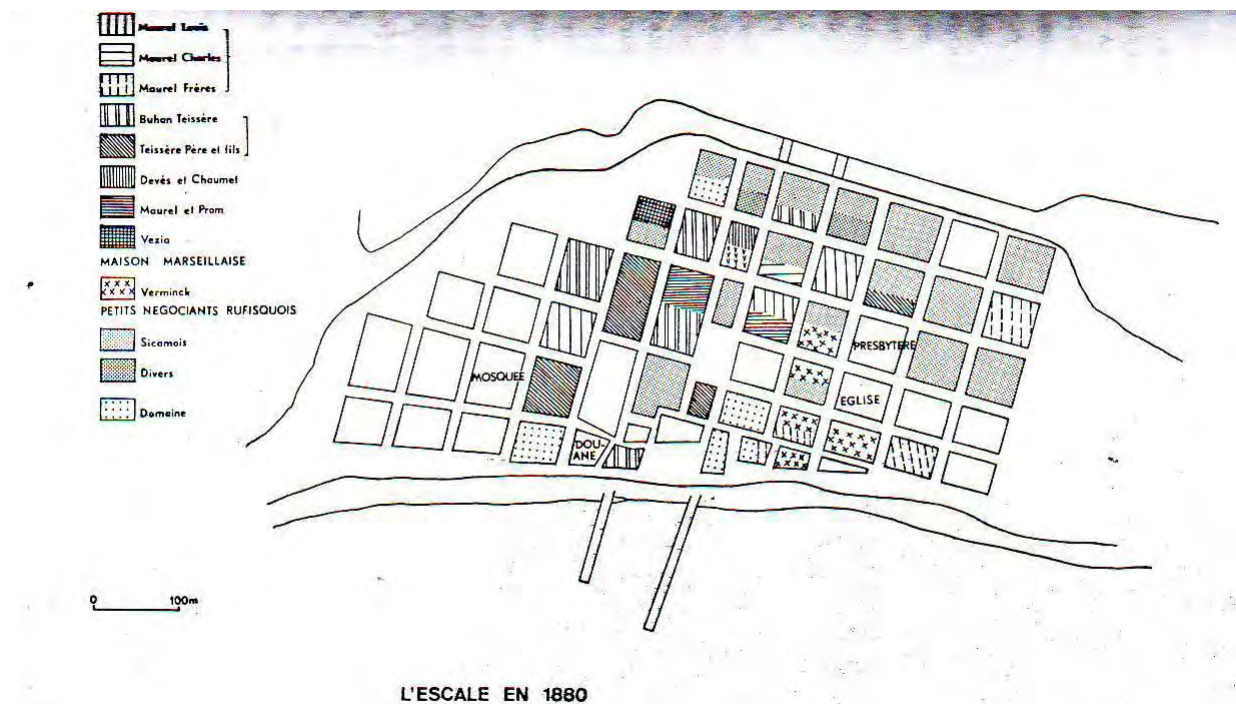
Ainsi « pour éviter que le quartier devienne une voie de pénétration des indigènes vers la ville, la Municipalité l'entoura d'un petit mur surmonté d'un grillage solide de l'Est vers l'Ouest, à l'emprise des canaux, isolant la ville des villages indigènes »<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> : Pape Demba Fall : Du Village à la banlieue : l'évolution des villages du rivage méridionale de Dakar, Thèse de Doctorat de géographie, 1986, 350p, cité par Pape Malick Diallo dans son mémoire de maîtrise

Ainsi, grâce au port, au chemin de fer inauguré en 1835, aux routes et aux grands magasins et entrepôts, l'activité économique basée sur l'arachide y connut un essor fulgurant. Dès lors, l'Escale était devenue l'espace la plus importante de la ville concentrant l'économie, l'administration et bien d'autres services (cf. Figure n°2)

**Figure 2 : Les établissements de commerce dans le centre ville**



**Source : Alain Dubresson 1979**

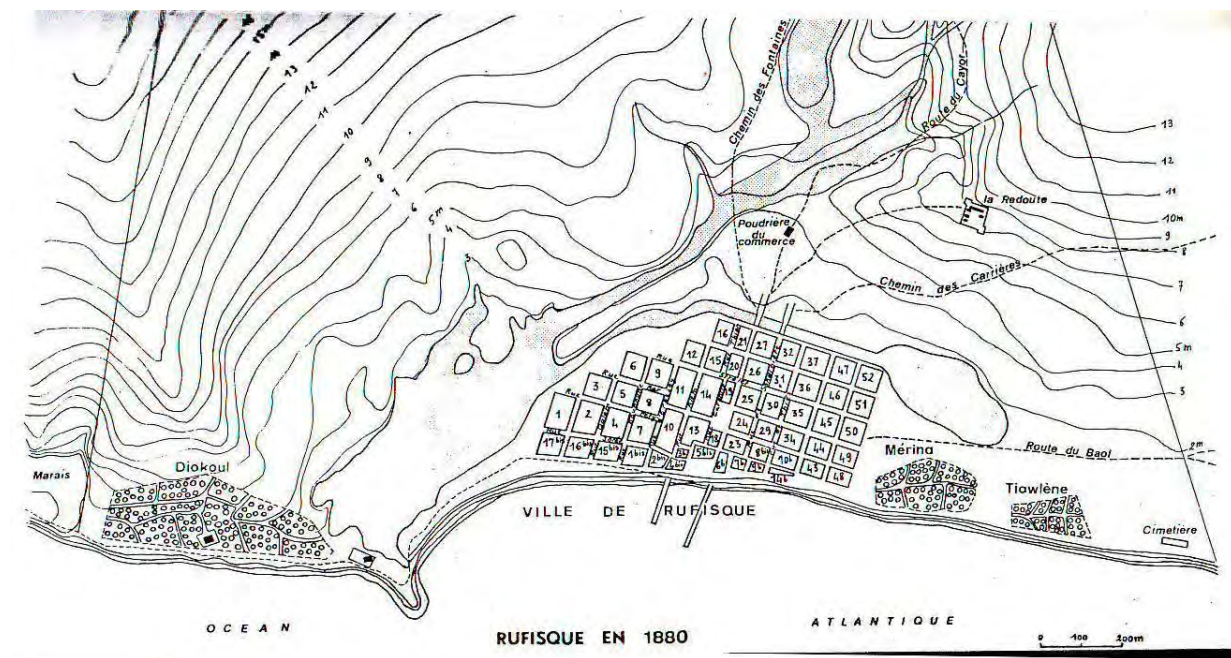
La construction de l'Escale (la ville lotie) provoque par ailleurs une ségrégation au niveau du peuplement, des fonctions et du paysage. Les parcelles loties occupant l'emplacement des premières clairières défrichées, il a fallu déplacer Diokoul au-delà du marigot de Samgalkam et repousser Thiawllène et Mérina vers l'Est.

Dès lors, à un quartier central en damier s'oppose l'agglomération désordonnée des paillottes lébu. La ségrégation est surtout béante au regard du bâti et des fonctions économiques.

<sup>24</sup> : Mamadou Guèye : l'évolution de la population dans les quartiers centraux de Rufisque depuis 1970, Mémoire de maîtrise de géographie, 1990 - 1991, 84p

L'Escale est entièrement voué au commerce de l'arachide (cf. Figure n°3), une bonne partie des lots portent d'immenses « seccos » (bâtiments vastes et élevés, solidement construits grâce au calcaire de Bargny).

**Figure 3 : Territoire de Rufisque en 1880**



**Source : Alain Dubresson 1979**

Les déséquilibres ainsi créés entre quartiers permettaient d'avoir une cartographie simple de la ville à l'époque coloniale avec un centre super équipé et le reste qui fait figure de bidonville ou de taudis.

Ainsi, Alain Dubresson avait perçu l'évolution de l'armature urbaine rufisqueoise. Il songeait depuis les années 1970 les futurs problèmes d'aménagement de la ville en rapport avec son mode d'érection. Ce qui lui permet d'affirmer en ces termes : « s'il est vrai que la dichotomie classique héritée d'une fonction précise dans le cadre du système colonial opposant un centre ville équipé et une périphérie déshéritée subsiste, on ne peut envisager un remède uniforme. Or, deux graves problèmes sont aujourd'hui posés : comment réduire les déséquilibres entre

l'Escale et sa périphérie ? Comment contrôler la croissance d'une ville dont la population va probablement doubler dans les onze ou douze ans à venir »<sup>25</sup>.

En définitive, l'occupation spatiale de la ville de Rufisque dans la période coloniale, et le processus d'urbanisation ont obéi à des facteurs d'ordre historique, géographique, et économique.

En 1862, le premier plan directeur de la ville de Rufisque est rendu exutoire. En fait ces travaux, qui étaient centrés sur l'établissement d'un port et l'assainissement de la ville, permettaient aux colons d'atteindre leur principal objectif c'est-à-dire une exploitation maximale des ressources et des richesses de la colonie en faveur de la métropole. Ainsi, la partie littorale de la ville fut dotée d'équipements et d'infrastructures de grandes envergures, notamment l'Escale (les quartiers actuels de keury kao et keury souf), qui constitue le noyau urbain de la ville.

L'urbanisation qui a démarré autour des anciennes installations portuaires s'est propagée sur un axe Est – Ouest (Thiawllène, Mérina, Diokoul) (cf. carte n°2 localisation de l'occupation spatiale pendant la période coloniale).

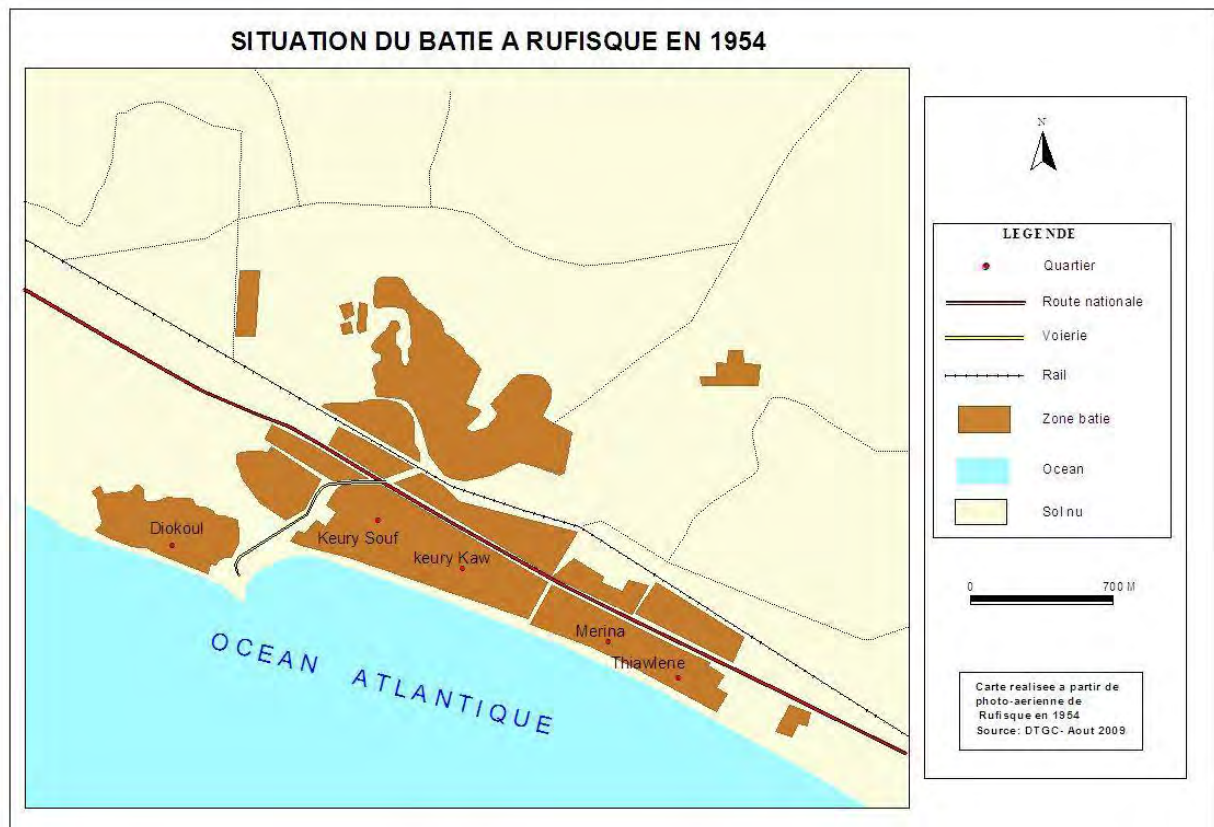
Ainsi, à l'orée des indépendances, on a une opulence avec un centre ville bien équipé caractérisé par une forte centralisation des activités économiques, à l'apposé des bafonds de la misère avec des quartiers mal lotis et peu pourvus en équipements adéquats et surtout en décadence économique.



---

<sup>25</sup> : Alain Dubression : l'espace Dakar Rufisque en devenir de l'héritage urbain à la croissance industrielle, ORSTOM, Paris, 1979, 371p

## CARTE N°2 : Localisation de l'occupation spatiale dans la période coloniale



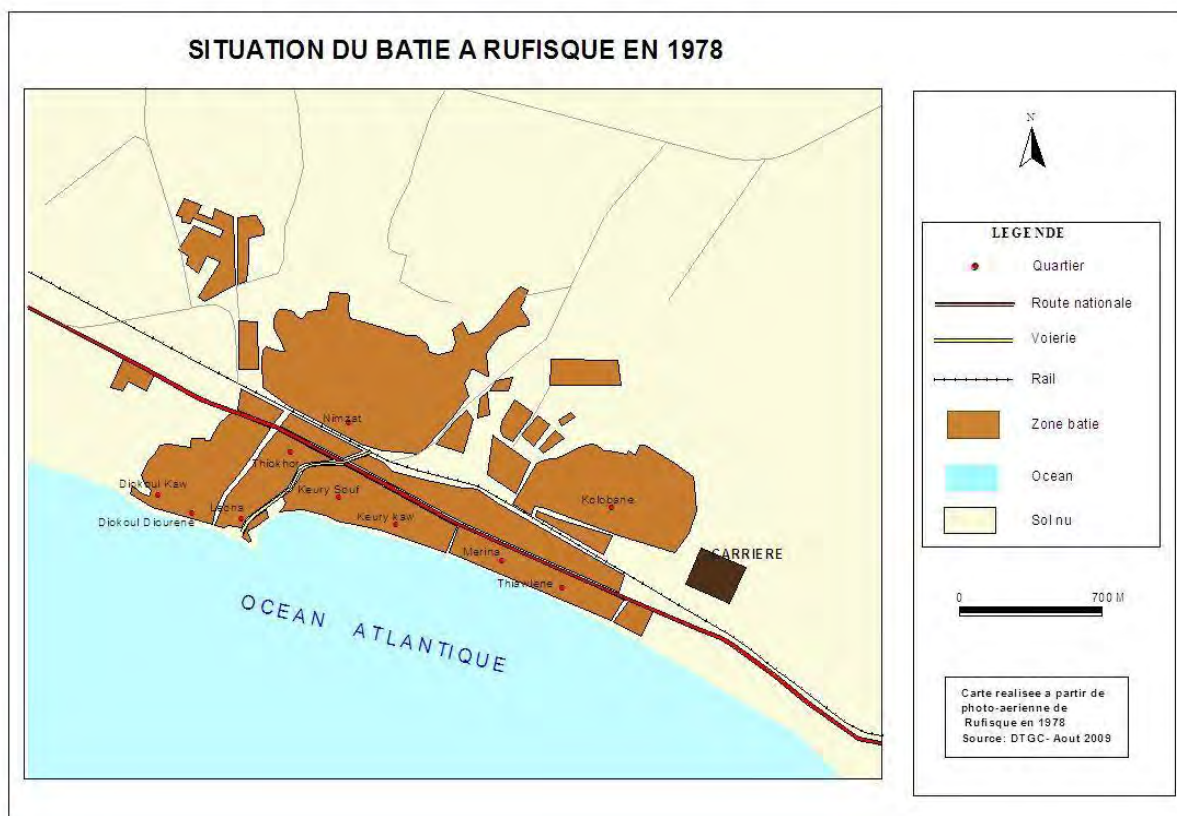
### 2 - 3 : L'OCCUPATION DE L'ESPACE APRES LES INDEPENDANCES

Au lendemain de notre accession à l'indépendance, l'Etat souverain avait décidé de renforcer le rôle central de l'Escale. Ce dernier concentrant une bonne partie de tous les services publics et privés. Cette phase coïncide également au déclin économique de la République lèbu au profit de Dakar.

Ainsi donc, après l'indépendance, le centre ville ne polarisant que l'espace urbain et la banlieue et ses fonctions se résumaient à la redistribution de denrées de premiers nécessités, à l'administration et aux services. Ce qui influe logiquement sur l'orientation des migrations pendulaires. Le recul économique faisant de la ville « un réservoir de main d'œuvre de Dakar » selon Alain Dubresson. De ce fait, ces événements permettent une bonne compréhension de l'occupation de l'espace dans la période post coloniale et du fait de la forte migration on commençait à voir la naissance d'autres quartiers résultant de l'extension de la ville de Rufisque (cf. carte n°3 Localisation de l'occupation de l'espace après les indépendances)



### CARTE N° 3 : Localisation de l'occupation de l'espace après les indépendances



Se faisant, depuis les années 70, Rufisque se caractérise par un taux d'urbanisation élevé. Ce mouvement d'urbanisation a pour première conséquence la consommation d'espace. Cette urbanisation est aujourd'hui plus subie que planifiée comme en atteste l'occupation anarchique de l'espace notamment pour les quartiers (Diorga, Darou Salam, Ndar Gounaw etc.).

Cette urbanisation s'est réalisée en général dans deux sens à savoir le Nord, et le Nord Ouest. Cette extension de l'habitat suivant ces deux directions s'est faite dans des contextes différents et dans chacune d'entre elle, le sol est resté un bien soumis aux lois de l'offre et de la demande, ce qui influe sur l'enjeu foncier. La forte urbanisation a pour effet une extension de l'habitat irrégulier, et des problèmes fonciers qui se posent avec acuité.

#### 2 - 4 L'OCCUPATION ACTUELLE DE L'ESPACE

Avec une population de près de **250.000 habitants**, la ville de Rufisque à elle seule regroupe un peu moins de 60% de la population du département qui selon les données de 1988 réactualisées en 2003 fait état de **303.295 habitants**. Une population très hybride dans sa composition grâce aux flux migratoires dus à sa fonction de carrefour et de transit de seule voie

d'accès terrestre à la capitale, mais aussi et surtout de son riche passé. Des lébu autochtones et majoritaires, la ville concentre des wolofs, sérères, aloufars et autres du Nord, ainsi ceux du Sud à savoir les Diola, Mandingues, Man cagnes etc.

Ce qui d'une manière ou d'une autre explique la diversité des activités qu'on s'y exerce. Elle constitue l'unique voie d'accès à celle-ci, aussi bien par la route que par le chemin de fer. En raison de sa situation à l'entrée de la presqu'île du cap vert, la ville a été modelée d'une manière, en fonction des besoins en desserte terrestre de Dakar.

C'est dans ce cadre que sont intervenues, au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle, les modifications du tracé de la route N°1 et de la voie de chemin de fer, deux axes structurants quasiment parallèles et peu distants. Leur vocation majeure est d'assurer les fonctions de grandes pénétrations du noyau urbain de la presqu'île où est implantée la capitale.

Ainsi, en raison de l'implantation de leur emprise, de leur trafic et surtout de leur implantation au cœur de la ville, ces deux voies de pénétration marquent fortement l'organisation spatiale de la cité.

La ville de Rufisque s'inscrit aujourd'hui dans un cadre de conurbation avec Dakar – Pikine – Guédiawaye – Bargny. L'opération de la ZAC (zone d'aménagement concertée) de Mbaou Gare initié par l'Etat dans le but d'aménager des parcelles viabilisées pour résorber le déficit en logement dans la région de Dakar ira amplifier cette conurbation.

L'étude de l'évolution spatiale montre que l'urbanisation de la ville qui a démarré autour des anciennes installations portières s'est aujourd'hui répandue sur un axe Est – Ouest avant de se développer brutalement vers le Nord.

Ainsi, le tissu urbain est caractérisé par l'occupation du sol mal organisé et le nombre de quartiers non lotis (60% environ). On distingue deux (02) grandes parties :

- **l'ancienne ville**

Elle est comprise entre l'océan et la ligne du chemin de fer, c'est une zone plate et quelquefois en contrebas qui abrite les vieux quartiers tels que Ndoukou, Thiawène, Mérina et Dioukou.

- **les quartiers récents**

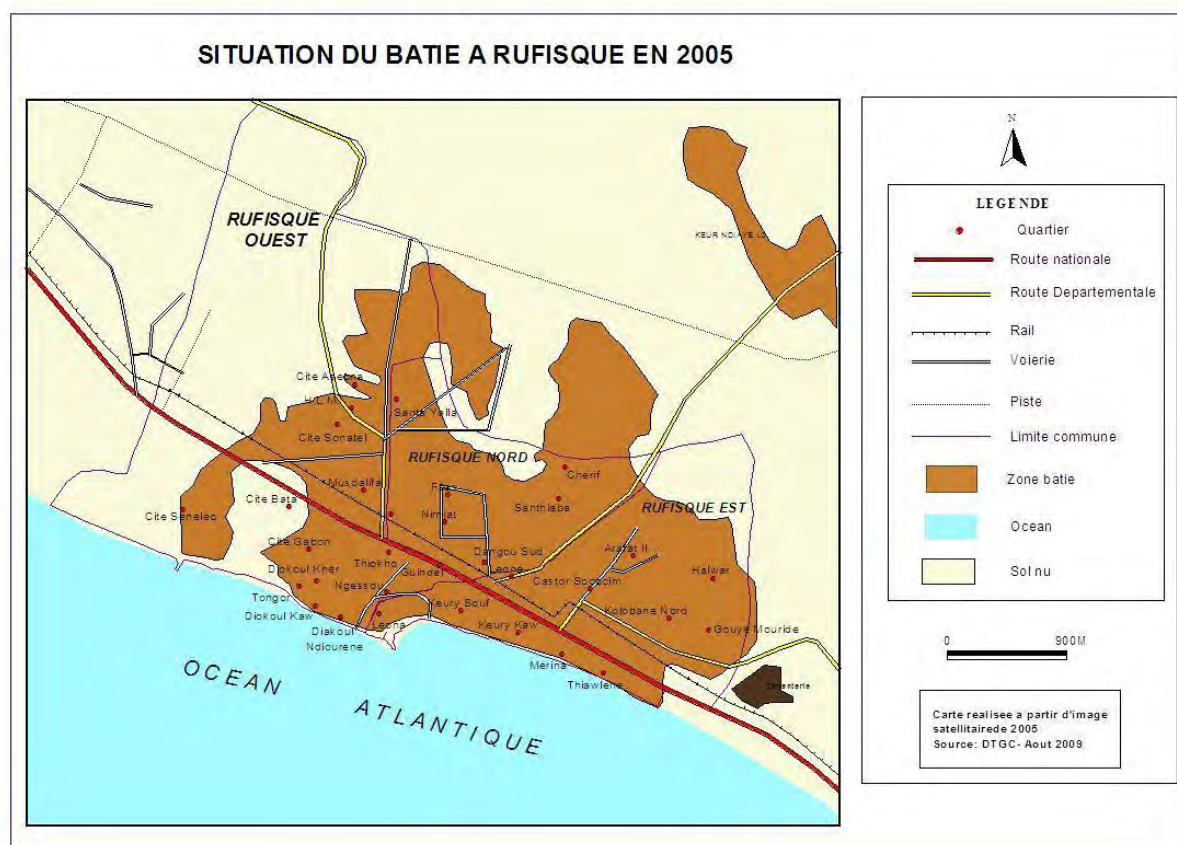
Il s'agit principalement des quartiers situés au Nord de la voie ferrée et qui sont de création plus récente à l'exception de Dangou, Santhiaba dont la création remonte au début de ce siècle. La majorité des quartiers constitutifs de ce groupe (Gouye Mouride, Diouga, Ndar Gounaw etc.)

sont de type irrégulier, caractérisés par l'absence de lotissement adéquat, l'insuffisance de réseaux (voiries, éclairage public, adduction d'eau potable). L'occupation régulière (21 quartiers sur 90) regroupent les lotissements réalisés dans le cadre d'un programme d'habitat planifié en l'occurrence (cité hlm, cité castors, cité socabeg, cité serigne mansour, cité sagef etc.).

En définitive, l'occupation actuelle de l'espace à Rufisque reste caractérisée par l'extension de l'habitat surtout dans l'axe Ouest – Nord. Ceci se justifie à plus d'un titre du fait, non seulement de la forte croissance urbaine de Rufisque, mais aussi et surtout de la saturation foncière enregistrée à Dakar. En effet, tous les sites dans l'agglomération dakaroise sont actuellement occupés. Et les maisons construites à des fins locatives ne sont pas à la portée pour les bas revenus. La seule alternative pour ces personnes consiste à se replier au niveau de la banlieue notamment Rufisque. C'est ce qui justifie l'extension rapide de l'habitat à Rufisque et particulièrement à Rufisque Ouest. (cf. carte n°4 localisation de l'occupation de l'espace dans la période actuelle).



**Carte N°4 : Occupation de l'espace dans la période actuelle**



## **CHAPITRE III : L'EXTENSION DE L'HABITAT SOUS LA PRESSION DEMOGRAPHIQUE**

Il s'agira dans ce chapitre de voir le processus de l'extension du bâti sous l'emprise de la poussée démographique. Pour ce faire, il sera question d'étudier les quartiers traditionnels, les quartiers intermédiaires, l'émergence des nouveaux quartiers avant de terminer sur la réalisation des cités telles que cité Socabeg et cité Serigne Mansour.

### **3-1 LES QUARTIERS TRADITIONNELS**

Ils sont constitués essentiellement par les quartiers anciens de Ndunku et Diokoul (cf. photo n°1). Ces quartiers furent fondés bien avant l'arrivée des colons et constituent les premiers quartiers de CA de Rufisque Ouest.

Ainsi on dénombre au niveau de Diokoul cinq sous quartiers qui sont (Diokoul Kher, Diokoul Kaw, Diokoul Ndiayène, Diokoul Ndiourène et Diokoul vague). Ces quartiers traditionnels se caractérisent par l'absence de plan en damier à l'opposé de l'Escale (centre ville historique de

Rufisque). Ils ont été conçus sans trame géométrique orthogonale et sans plan préétabli. Ils sont par conséquent desservis par des ruelles étroites, tortueuses et se terminant la plupart d'entre eux en impasse. Les concessions familiales sont surpeuplées car on y trouve plusieurs ménages à l'intérieur d'une même maison.

L'importante densité humaine, la promiscuité dans laquelle se trouve bon nombre de ménages dans certaines concessions sans compter également l'avancée considérable de la mer ont permis de noter l'émergence des quartiers intermédiaires.



**PHOTO N°1 : QUARTIER TRADITIONNEL DIOKOUL, source Omar Sène 2009**

### **3-2 LES QUARTIERS INTERMEDIAIRES**

Les quartiers intermédiaires ont commencé à émerger eu égard de la saturation des habitations dans les quartiers traditionnels, mais aussi lors de la construction des canaux à ciel ouvert au niveau de Rufisque Ouest.

En effet, devant la nécessité de se parer contre les inondations, les colons avaient décidé à l'époque la construction des canaux à ciel ouvert en 1959 pour l'évacuation des eaux pluviales au niveau de la ville de Rufisque. Cette entreprise devait en principe entraîner le recasement des populations dont leurs maisons avaient été détruites pour les besoins de ces travaux. C'est ainsi que ces populations ont été relogées au niveau de Médine qui marque la naissance des quartiers intermédiaires dans la CA de Rufisque Ouest.

Ainsi, la pression démographique notée dans la CA de Rufisque Ouest a permis de constater une extension du bâti marquant à cet effet l'émergence des quartiers comme HLM, Cité Filao (cf. photo n°2). Cette extension de l'habitat a par ailleurs susciter une forte convoitise des terres à l'Ouest. Ceci s'explique du fait de l'accessibilité de cette zone, mais aussi de sa proximité avec la route nationale n°1. Ce qui fait qu'aujourd'hui cette zone demeure fortement prisée aussi bien que les populations, mais aussi les entreprises comme cela a été mentionné dans le chapitre de la présentation de la CA de Rufisque Ouest où on notait l'implantation de plusieurs entreprises.



**PHOTO N°2 : QUARTIER INTERMEDIAIRE DES HLM, source Omar Sène 2009**

### **3-3 L'EMERGENCE DES NOUVEAUX QUARTIERS**

C'est dans les années 1990 que se produit une urbanisation poussée dans la ville de Rufisque. Cette période est marquée par l'extension de l'habitat au-delà de la limite des quartiers intermédiaires. Cette extension s'est opérée sous l'influence du contexte régional à savoir la saturation et le manque criard d'espace à Dakar.

Ainsi, l'extension de l'habitat à partir des années 90 a occasionné l'avènement des nouveaux quartiers dans la CA de Rufisque Ouest à savoir Cité Millionnaire, Cité Gendarmerie (cf. photo n°3). Elle s'est réalisée au tour du noyau constitué par la Cité Millionnaire. Les potentialités de la zone sont la proximité de la nationale 1 et qu'elle sera longée par le projet de l'autoroute à péage dont la première tranche vient d'être achevée. En sus de cela, c'est une zone



réputée calme et très propice à l'habitation grâce à la nature du sol qui permet une rapide évacuation des eaux lors de la saison des pluies.

Par ailleurs, les contraintes du site sont que son occupation fera la jonction entre le Nord Ouest et le Nord communément appelé Rufisque II ; et avec les implantations militaires françaises et enfin avec la commune de Pikine d'où l'exacerbation des problèmes de transport à cause de l'excentricité par rapport à la ville.

Au regard de tout ce qui précède, nous avons constaté que la population de la CA de Rufisque Ouest ne cesse de s'accroître, cette situation est due d'une part au croît naturel de cette population, mais aussi à l'apport des flux venant divers horizons. Ceci induit une forte demande en logement et justifie par ailleurs l'arrivée de nouveaux acteurs dans le domaine immobilier pour satisfaire cette demande sans cesse galopante en matière d'habitat.



**PHOTO N°3 : QUARTIER NOUVEAU CITE MILLIONNAIRE, Omar Sène 2009**

### **3-4 L'ACTION DES PROMOTEURS DANS LA REALISATION DES CITES**

La politique établie par les autorités publiques en matière d'habitat a essentiellement consisté à promouvoir la réalisation de logements sociaux au grand bénéfice des populations aux revenus faibles. Elle s'articulait aussi à travers d'une réglementation et d'une utilisation optimale de l'espace urbain.

C'est dans ce contexte que la SICAP (1950) et la SN HLM (1960) ont été pendant longtemps les structures privilégiées de l'autorité centrale dans sa volonté de mise en place de sa politique

d'habitat planifié et structuré avec l'appui des partenaires au développement comme la banque mondiale par exemple. L'avènement de la BHS est venu parachever le tissu des structures mises en place par l'Etat pour soutenir la production de logements sociaux. Ainsi, s'accorde t – on avec le Roy que : « la croissance régulière de la population dans les villes africaines a engendré une demande croissante de terrains urbains et une crise du logement. Or, en Afrique, la résolution de la question du logement passe essentiellement par une large distribution du sol »<sup>26</sup>.

Devant la récurrence de la demande et le désengagement progressif de l'Etat du fait des politiques d'ajustement structurels imposées par les bailleurs de fond dans les années 1980 ont occasionné l'arrivée du secteur privé dans la construction de parcelles viabilisées à côté des sociétés immobilières publiques. Les sociétés immobilières privées s'activent aujourd'hui dans la création des milliers de logements viabilisées.

### **3-4-1 LA CITE SOCABEG**

L'acuité et la demande sans précédent en logement face à une pression démographique grandissante a fait que beaucoup de promoteurs privés s'intéressent aujourd'hui à la production de logements sociaux.

Ainsi, la SOCABEG avec le concours de la BHS pour le financement de ses activités, avait depuis les années 1995 procédé à la réalisation 124 logements dans la CA de Rufisque Ouest (cf. photo n°4). Cette phase s'est déroulée en deux tranches. La première tranche a vu la réalisation de 26 logements, et la deuxième en regroupe 98. Notons que les logements sont tous occupés, et cette occupation est diversifiée car plusieurs services s'y trouvent et la caisse de sécurité sociale en dispose la plus importante part des logements. Cette cité a été construite selon le type TF2 c'est-à-dire un salon plus une chambre plus la cuisine et les toilettes. Elle a été octroyée aux bénéficiaires à travers d'une location vente, et sur une période allant de 10, 15, et 20 ans avec un versement mensuel d'une redevance fixée pour chaque période.

C'est une cité qui est branchée à l'égout de l'ONAS mais on y note une absence de voirie encore moins des services sociaux de base. D'après l'entretien que j'ai eu avec l'entrepreneur qui affirme en ces termes : « c'est l'une des meilleures cités construites dans la zone ». Cet avis n'est pas partagé par certains habitants de la cité qui manifestent toute leur désapprobation de la manière dont la cité a été construite. Ils fustigent la qualité car bon nombre de maisons présentent des fissures et la plupart des chefs de familles s'attèlent aujourd'hui à leur réfection.

---

<sup>26</sup> : Le Roy et al, in Enjeux fonciers en Afrique Noire, Edition Karthala, Paris, 1982, p 208



**PHOTO N°4 : CITE SOCABEG, source Omar Sène 2009**

### **3-4-2 LA CITE SERIGNE MANSOUR**

La cité Serigne Mansour a été construite par la SOSEPI (société sénégalaise de promotion immobilière). Le financement provenait de la BHS, cette cité compte aujourd'hui 180 logements (cf. photo n°5). Le promoteur cédait les maisons au comptant à 11.000.000 millions. Et ceux qui n'avaient pas la possibilité de l'acheter au comptant se rabattaient auprès de la BHS qui les cédait à 21.000.000 millions avec un pourcentage à 100% allant à une période déterminée. « Ceci représente une somme colossale pour les bénéficiaires, et par conséquent ne participe pas à la promotion de l'habitat social »<sup>27</sup>

Le paiement des redevances est établi comme suit :

10 ans qui correspond à 150.000F CFA / mois

15 ans qui correspond à 116.000F CFA / mois

17ans qui correspond à 99.000F CFA / mois

Cette cité n'est pas branchée à l'égout et toutes les maisons ont leur propre fosse septique donc pas de système d'assainissement adéquat. Les routes ne sont pas bitumées et ceci figurait sur le plan de construction de la cité.

---

<sup>27</sup> : Entretien avec le chef du quartier de la cité Serigne Mansour Monsieur Clément

Par ailleurs, beaucoup de fissures sont notées au niveau des maisons. Le chef de quartier nous a affirmé que des démarches ont été intentées auprès de la BHS pour la réfection de la cité, mais jusqu'à présent ils n'ont pas reçu aucune réponse par rapport à leur aspiration. Cette cité a participé à la densification du bâti dans la CA de Rufisque Ouest.



**PHOTO N°5 : CITE SERIGNE MANSOUR, source Omar Séné 2009**

### **CONCLUSION PARTIELLE :**

Au terme de cette première partie nous avons constaté que l'évolution démographique de Rufisque a été fulgurante. Ainsi, l'étude diachronique de l'occupation de l'espace depuis la période d'avant coloniale jusqu'à la période actuelle a permis de voir la manière dont l'espace a été occupé. Cette occupation additionnée aujourd'hui avec cette pression démographique ne manque pas de faire de l'espace urbain rufisquois une zone de prédilection pour les populations de provenance diverse. Cette convoitise de l'espace s'inscrit dans le contexte général de la saturation foncière dans la région de Dakar, mais aussi aux récents phénomènes naturels tels que les inondations survenues dans la banlieue, font que bon nombre de sinistrés préfèrent aujourd'hui s'installer dans des zones plus adéquates à l'habitation notamment dans le secteur de Rufisque Ouest. Tous ces facteurs combinés font que l'espace devient de plus en plus rare et par voie de conséquence ne manqueront pas certainement d'alimenter les litiges fonciers dans la CA de Rufisque Ouest.



**DEUXIEME PARTIE : PROBLEMATIQUE  
DES LITIGES FONCIERS DANS LA  
COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE  
RUFISQUE OUEST**

## **INTRODUCTION PARTIELLE :**

Aujourd'hui les villes du Sénégal se développent à un rythme graduel très important. Leur évolution urbaine est ponctuée par l'extension de leur front urbain engendrant même un empiètement sur les espaces ruraux. Cette tentacule entraîne une remarquable transformation de ces espaces, mais également constitue un facteur illustratif des besoins en espace manifestés par les populations des zones urbaines.

Ainsi, la ville de Rufisque qui subit de plus en plus les contre coups du processus d'urbanisation de l'ensemble de la région de Dakar, n'est pas du reste épargnée par cette situation pressante. Les besoins en espace dans cette agglomération sont devenus si récurrents qu'ils en découlent souvent de très nombreux cas de litiges. Ces litiges très éparpillés dans la ville sont par ailleurs très importants dans la CA de Rufisque Ouest. Ils sont dus essentiellement à la conjugaison de plusieurs facteurs dont nous aurons l'occasion de les voir dans le troisième chapitre.

# CHAPITRE I : LES ENJEUX FONCIERS

Dans ce chapitre, il sera traité les paramètres qui structurent la question foncière. Le diagnostic de l'ensemble de ces paramètres permettra en quelque sorte de voir véritablement tout l'intérêt porté au foncier.

Ceci, va nous conduire à étudier respectivement l'enjeu social, l'enjeu économique, la pénurie de l'espace, les besoins en espace et la spéculation foncière

## 1-1 L'ENJEU SOCIAL

La terre a toujours été un enjeu social important aussi bien pour l'Etat que pour les populations. De ce fait, elle demeure une denrée rare et précieuse de nos jours et fonde en même temps les rapports sociaux entre les hommes. Face à la pénurie de logement social, la terre est aujourd'hui au cœur de tous les débats. C'est ainsi que l'enjeu de toutes les politiques de l'habitat passe impérativement par la question du foncier disponible et mobilisable. Au regard de cet enjeu, une nécessité s'impose à travers d'une mise en place d'une véritable politique foncière dans le dessein de répondre au demande de logements sociaux.

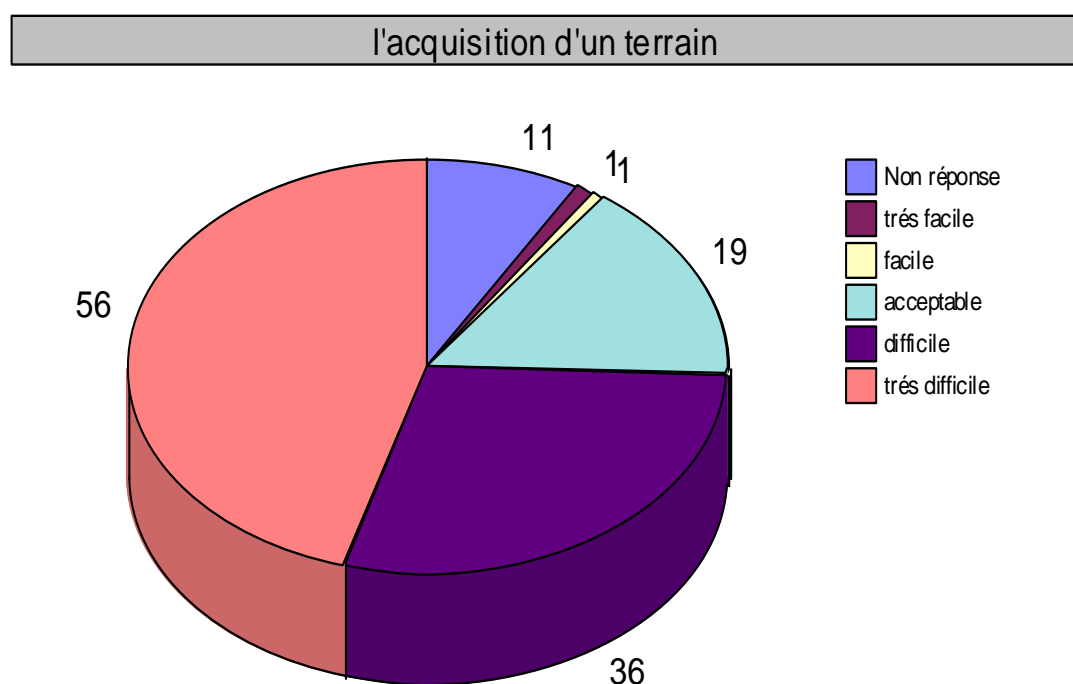
Dans la CA de Rufisque Ouest, l'enjeu social du foncier a pris des proportions importantes du fait de la saturation et l'occupation de toutes les réserves foncières existantes à Dakar. Cela a pour effet induit une forte ruée vers les terres de Rufisque. L'ampleur est telle que la CA de Rufisque Ouest n'a plus beaucoup d'espace pour accueillir cette importante marée humaine en provenance de Dakar. Ce qui d'ailleurs pose de sérieux problèmes en ce qui concerne les litiges car, on assiste au niveau de la CA de Rufisque Ouest des personnes mal intentionnées qui, avec la complicité des agents domaniaux identifient des poches ou des espaces verts avec en leur disposition des papiers illégaux et les revendent à des prix importants. Cet état de fait ne manque pas d'envenimer les litiges fonciers dans la CA de Rufisque Ouest.

## 1-2 L'ENJEU ECONOMIQUE

La terre est considérée comme un moyen de richesse et de production. Elle est de ce fait un outil de travail incontournable et le support dans lequel se trouve l'ensemble des établissements humains. Son enjeu économique dans la période actuelle représente une dimension d'une grandeur nature. Ainsi, dans la CA de Rufisque Ouest, les taxes provenant de la location des emplacements (garages, station d'essence, établissements de commerce) représentent une somme non négligeable et procure en même temps à la commune des recettes subséquentes pouvant sous tendre sa politique de développement local. Les terrains nus vendus dans la CA de Rufisque Ouest ont atteint un seuil important allant de **2.000.000 à 5.000.000** millions selon

les zones. Et ceci ne laisse pas indifférent les populations de la CA de Rufisque Ouest qui trouvent l'acquisition des terrains excessivement cher comme en atteste le diagramme en secteur ci-dessous (cf. diagramme à secteur n°1). C'est dire donc qu'un investissement sur un terrain est plus qu'intéressant car on ne nourrit pas un terrain et chaque année sa valeur vénale augmente.

#### DIAGRAMME A SECTEUR N°1 : L'ACQUISITION DES TERRAINS DANS LA CA DE RUFISQUE OUEST



SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009

#### 1-3 LA PENURIE DE L'ESPACE

La raréfaction de l'offre est à l'origine de la hausse et la banlieue n'est pas en reste puisqu'elle n'est pas épargnée par cette raréfaction de l'espace.

La demande immobilière n'a cessé d'augmenter ces dernières années, alimentée par une croissance démographique exceptionnelle. En effet, étendue sur une superficie de **550 km²**, représentant **0,3%** du territoire national pour une population de près de **2.167.793 habitants**, Dakar demeure la région qui absorbe plus d'investissements dans le domaine de l'immobilier.

La situation foncière de la région de Dakar se traduit par un déficit considérable de l'espace. Ainsi, les rares terrains immatriculés qui appartiennent à l'Etat et localisés dans les Almandies, de la Foire, de Hann Mariste ont été affectés à la Scat Urbam, à la SN HLM et à des promoteurs privés pour réservoir des programmes de parcelles viabilisées ou de logements<sup>28</sup>. Le marché foncier, du fait de la rareté des terrains est spéculatif malgré l'existence d'une réglementation fixant la valeur du sol par zone du centre de Dakar vers la périphérie.

Cependant, la situation foncière à Rufisque se caractérise par le nombre impressionnant de titres fonciers privés. Cette zone qui disposait des réserves foncières importantes surtout dans la partie nord et nord ouest se voit aujourd'hui la raréfaction de ces réserves du fait notamment de la pression démographique, mais aussi le grand lotissement de Rufisque 2 qui regroupe **6000 parcelles**. Ces facteurs font que Rufisque n'a plus beaucoup d'espace même dans sa partie nord qui, normalement réservée à des opérations d'extension du tissu urbain fait déjà l'objet d'importante pression foncière.

Dans la zone de Rufisque Ouest, secteur de notre étude, les réserves foncières existantes sont presque épuisées. Cette situation est due essentiellement à deux points :

- ✓ La pression démographique qui ne cesse de prendre des proportions importantes dans la CA de Rufisque Ouest. Elle est la résultante de l'apport interne et externe. Estimée il ya quelques années à **50.000**, elle devrait passer à **64.822 hts en 2010**<sup>29</sup>.
- ✓ Les facteurs naturels tels que l'érosion côtière qui menace les quartiers situés à l'Ouest de Rufisque surtout Diokoul qui subit les contre coups de l'action marine. Celle-ci demeure aujourd'hui la principale menace qui hante le sommeil des populations de cette localité car la mer jouxte avec les habitations (cf. photo n°6).

---

<sup>28</sup> : Livre Blanc du Plan Directeur d'Urbanisme, Horizon 2025

<sup>29</sup> : Livre Blanc du Plan Directeur d'Urbanisme, Horizon 2025, p 89



**PHOTO N°6 : LE QUARTIER DE DIOKOUL MENACE PAR L'EROSION COTIERE,**  
**source : Omar Séné 2009**

En effet, l'érosion côtière est particulièrement sensible dans la zone de Rufisque – Bargny. Elle se manifeste par le rétrécissement de la plage de Rufisque, en particulier le long des quartiers (Diokoul, Keury Souf, Thiawlène). De ce fait, les plages sableuses dans la partie nord de la petite côte ont une faible largeur (10 à 40 m dans la zone de Hann – Bargny) et sont adossées à un cordon littoral d'environ 2 m de haut et 10 à 50 m de large. Ceci rend vulnérable la partie nord de la petite côte et du coup favorise l'avancée de la mer. Ce qui d'ailleurs ne laisse pas indifférent les pouvoirs publics car un mur a été dressé sur la plage de Diokoul en vue d'endiguer cette avancée de la mer (cf. photo n°7).



**PHOTO N°7 : DRESSEMENT D'UN MUR SUR LA PLAGE DE DIOKOUL POUR STOPER L'AVANCEE DE LA MER, source Omar Sène 2009**

Ces facteurs font que l'espace devient de plus en plus rare et dans une large mesure ne manqueront pas de créer une pénurie de l'espace. Ce qui cause une hausse importante des prix sur les terrains de Rufisque.

#### **1-4LES BESOINS EN ESPACE**

D'une manière générale, on constate que Rufisque a tendance à s'agrandir vers le nord du fait de certaines contraintes (cf. carte n°5). Ainsi, l'urbanisation de la ville qui a commencé autour de l'ancienne zone portuaire et qui s'est propagée lentement sur l'axe Est-Ouest s'étend désormais vers le nord.

En effet, les contraintes liées au site (marne gonflante, avancée de la mer, affleurement de la nappe phréatique etc.), aux phénomènes démographiques (la forte immigration des populations en provenance de Dakar et de l'intérieur du pays), aux limites administratives, et enfin à l'implantation de zones industrielles à l'Est et à l'Ouest, font que le développement urbain constaté et projeté depuis près d'une décennie s'opère vers le nord.

## CARTE N°5 : EXTENSION DE LA VILLE DE RUFISQUE



**SOURCE : COMMUNE DE RUFISQUE**

Cet attrait qu'exercent le nord, le nord-est, et le nord-ouest est mis en exergue dans le Plan Directeur d'Urbanisme de 1968.

L'analyse des données urbaines pour l'élaboration du Plan d'Urbanisme de Détails de Rufisque fait ressortir l'existence d'un phénomène qui risque de constituer sinon est déjà une menace réelle pour les terres cultivables du secteur agricole. En effet, le lotissement de la tranche G de Rufisque 2 s'est opéré sur une zone de plus de 30 hectares où des maraîchers s'adonnent quotidiennement à leurs activités.

Les seules réserves foncières dont la ville disposait pour lui permettre de maîtriser encore quelques années sa croissance spatiale, et qui se situeraient dans le nord, et le nord-ouest sont aujourd'hui les zones où s'effectuent toutes les opérations de lotissement.

L'extension de la ville de Rufisque passe par la satisfaction d'un certain nombre de conditions qui pourraient faciliter l'implantation des populations sans aliéner les potentialités de développement : il importe d'assainir le site pour permettre une meilleure organisation des habitats en appliquant une politique de construction en hauteur du fait de l'important développement du front urbain, mais aussi entamer au niveau de la ville une urbanisation souterraine à l'image du centre ville de Dakar. Cela permettra d'anticiper sur les mutations que le processus d'urbanisation créera au niveau de Rufisque. L'effet qui sera recherché ici est de



mieux répondre aux besoins futurs en logements décents, d'une part, et de créer un cadre beaucoup plus propice à une meilleure densification de l'agglomération, d'autre part.

Mettons en exergue que la ville de Rufisque sera traversée par l'autoroute à péage et du fait également de la délocalisation de l'aéroport Léopold Sédar Senghor vers Ndiass, la ville sera dans un proche avenir un important pôle d'agglomération urbaine. Et ce qui du reste engendra certainement des problèmes de logements. Donc, pour parer à ces éventuelles péripéties, il serait plus judicieux d'élaborer des programmes qui tiennent compte l'ensemble de ces facteurs, avec la réalisation de logements plus normatifs.

### **1-5 LA SPECULATION FONCIERE**

La rareté de l'offre a fait que le marché est inflationniste, ce qui donne une bonne marge de manœuvre aux spéculateurs. S'il existe un domaine où l'on peut facilement réaliser d'énormes bénéfices, c'est celui de la terre. Les propriétaires à la recherche d'une plus value ont tendance à vendre leurs terrains à des prix exorbitants outrepassant même les textes réglementaires qui fixent le prix des terrains par secteur d'agglomération.

La technique qu'ils utilisent est de nature très simple : il suffit d'acheter des terrains et les laisser en veillesse pendant quelques années puis les revendre au prix le plus offrant. Ainsi, d'une manière générale, le barème approuvé par la commission d'évaluation chargée d'estimer le prix des terrains nus a été fixé par mètre carré dans le département de Rufisque – Bargny de **1000 à 3600<sup>30</sup> CFA**.

A Rufisque particulièrement au niveau de la tranche B du lotissement de Rufisque 2, les terrains y coûtent excessivement cher allant de **3.000.000 à 5.000.000 CFA**. Alors il y a moins de 6 ans de cela ces mêmes terrains étaient octroyés à **50.000 CFA** pour frais de bornage et versé directement au trésor public. Ceci, constitue un exemple patent de la hausse spéculative des terrains à usage d'habitation.

Ainsi, « les actions superposées des propriétaires fonciers et des promoteurs cherchant à tirer le maximum de profit possible, donnent lieu à une hausse accélérée des valeurs foncières »<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> : Livre Blanc du Plan Directeur d'Urbanisme, Horizon 2025, p105

<sup>31</sup> : Ph. Marini, B. Remond : Spéculation et politique foncière, Edition Berger – Levraut, Paris, 1976, p19

Il faut y ajouter l'action néfaste de certains courtiers qui font du foncier leur gagne pain, et qui participent également à la hausse vertigineuse du prix des terrains dans la ville de Rufisque.

C'est ainsi que vingt deux(22) personnes sur les cent vingt quatre soit **17,7%** de notre enquête ménage avoir affirmé que les autorités municipales appliquent dans ce sens des politiques pour lutter contre la spéculation foncière. Par contre quarante six (46) personnes soit **37,1%** disent le contraire, elles brandissent qu'aucune politique n'est élaborée dans ce sens, et ce qui de leurs yeux ne font qu'accentuer cette spéculation (cf. tableau n°4).

Cependant, si la spéculation gangrène le marché immobilier, l'autre problème qui prévaut dans ce secteur, ce sont les transactions faites au détriment des acquéreurs parce que la plupart des papiers qu'ils reçoivent des mains des vendeurs n'ont aucune base réglementaire.

**TABLEAU N°4 : LUTTE CONRE LA SPECULATION FONCIERE**

<b>lutte contre la spéculation foncière</b>	<b>Nb. cit.</b>	<b>Fréq.</b>
Non réponse	10	8,1%
oui	22	17,7%
non	46	37,1%
ne sait pas	46	37,1%
<b>TOTAL OBS.</b>	<b>124</b>	<b>100%</b>

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

## **CHAPITRE II : L'ACCES A LA TERRE POUR LES BAS REVENUS**

Le présent chapitre traitera la question liée à l'accès à la terre pour les populations en situation précaire. Il est vrai qu'aujourd'hui cette frange éprouve pas mal de problèmes à accéder à un logement décent compte tenu des affres de la vie. Ce qui nous conduira à faire l'historique des politiques d'habitat au Sénégal, de faire un diagnostic sur les demandes des terrains, de voir le blocage des dossiers, les lenteurs administratives et enfin de terminer sur la satisfaction des demandes.

## **2-1 HISTORIQUE DES POLITIQUES DE L'HABITAT AU SENEGAL**

L'Etat du Sénégal a toujours entrepris des politiques d'habitat sociales rentrant dans le cadre de la satisfaction des besoins et demandes en logement. De la période coloniale à nos jours, les multiples politiques définies dans le domaine n'ont pas permis d'atteindre tous les résultats escomptés. En fait, les couches les plus diminuées des populations étaient quasiment exclues dans la programmation de ces politiques.

D'abord, ce fut successivement la création de la SICAP en 1950, puis celle de l'OHM devenue la SN HLM en 1960, puis celle des Parcelles Assainies en 1972, les HAMO en 1984, la SCAT URBAM en 1988 et enfin les ZAC avec l'expérience de Mbao Gare en 1993 comme phase test. Ces sociétés ont construit sur le domaine de l'Etat des logements qui étaient rétrocédés aux acquéreurs en location vente, ou en location simple. Avec le retrait de certains bailleurs comme la CCCE (Caisse Centrale de Coopération Economique), et la crise du pétrole en 1973, le nombre de logements construits annuellement continu de baisser, et en même temps les coûts d'acquisition deviennent onéreux. Ainsi la production en logement continuait d'accuser une baisse. Cette production, non seulement est très faible, mais est plutôt destinée à une infime minorité de la population susceptible de remplir les conditions d'acquisition. La grande masse celle des bas revenus continue d'être exclue malgré l'émergence des sociétés immobilières privées et des coopératives d'habitat. Ainsi véritablement l'Etat n'a pas beaucoup pris en compte dans sa politique d'habitat les couches défavorisées car ces sociétés sont conçues pour des gens nantis qui demandent des garanties pour bénéficier de leur logement. Donc, les personnes aux revenus faibles étaient exclues. La plupart d'entre elles s'exercent dans l'informel, alors ce secteur demeure saturant et fluctuant. Il fallait donc trouver d'autres alternatives pouvant aider ces populations déshéritées à avoir un toit.

Néanmoins l'Etat a fait des efforts notamment avec le plan jaxaay qui est une vaste opération d'habitat social et qui était destinée à loger les populations affectées par les inondations.

Ainsi depuis 1996, l'accès à un logement décent a constitué un objectif universel auquel le Sénégal, et les Etats membres de l'ONU, ont souscrit dans une déclaration commune, en vue d'œuvrer à l'accessibilité des populations aux services sociaux de base, la sécurité de l'occupation, et de les sortir des situations marginales pour beaucoup d'entre elles, afin de leur permettre d'exercer dignement leur citoyenneté.

La persistance du déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, avec notamment comme conséquence, dans nos pays, l'existence des quartiers d'habitat non lotis et insalubres a amené le programme des Nations Unies pour les Etablissement Humains, à organiser une série

de concertations dans le but de lancer des campagnes mondiales sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance.

## **2-2 LA DEMANDE DES TERRAINS**

La commune structure décentralisée à le devoir de répondre à la demande de ces administrés en matière de logement. De ce fait, elle est obligée d'entreprendre des démarches auprès de l'autorité centrale pour bénéficier auprès d'elle des terrains pouvant accueillir d'éventuels lotissements.

Au prime abord il paraît important de préciser les étapes fondamentales autorisées par la loi à la commune de pouvoir disposer des terrains.

Trois possibilités s'offre à elle pour réaliser un projet de lotissement :

- Si la commune dispose des terrains lui appartenant, elle peut procéder au lotissement de ses terres et les distribuer aux demandeurs sous l'arbitrage des services administratifs déconcentrés de l'Etat (domaine, cadastre) ;
- Si le titre foncier est au non de l'Etat, la commune demande à l'Etat de lui céder le terrain<sup>32</sup>. La demande est adressée au receveur du domaine qui gère les biens de l'Etat et approuvée à travers d'une délibération du conseil municipale ;
- Si le terrain appartient au domaine national, la commune après l'identification du terrain relevant du domaine national demande à l'Etat de lui affecter le terrain. Etant donné que la procédure d'immatriculation est longue, l'Etat peut sous sa responsabilité accélérer le processus d'immatriculation à son nom avant d'octroyer le terrain à la commune.

Toutefois, la demande de cession doit être très explicite de l'utilisation qui sera faite des parcelles affectataires. Ainsi, le Receveur des domaines fait une mise en disposition après la délimitation du terrain par le cadastre. Le plan de lotissement est réalisé par un géomètre, un urbaniste ou un aménagiste avec l'approbation de la SENELEC, de la SDE, et de l'ONAS. Leur avis est important en ce qui concerne la traversée du terrain au niveau de leurs réseaux. Ce projet est également approuvé par le comité départemental d'urbanisme (CDU).

Après toute cette procédure, le maire va réunir la commission pour attribuer les parcelles. Cette commission est fixée par le décret n°96-1130 du 27 décembre 1996 portant application de la loi

---

<sup>32</sup> Article 2 : En application des articles 17 et 18 de la loi n° 96-07 du 22 mars 1996 susvisée, l'Etat peut céder aux collectivités locales tout ou partie de ses biens meubles ou immeubles. L'acte de cession est dressé par le receveur des domaines après avis de la commission de contrôle des opérations domaniales. Il est approuvé par le gouverneur de région, par dérogation à l'alinéa 3 de l'article 24 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du code du domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé. Recueil des textes de la décentralisation, p-216

de transfert de compétence. Il stipule notamment à l'article 8 «qu'en application de l'article 25 de la loi n°96-07 du 22 mars 1996, portant transfert de compétences aux régions, aux communes et communautés rurales, le maire reçoit les demandes de parcelles de terrain issues des lotissements régulièrement approuvés et les transmet au receveur des domaines pour instruction.

Les demandes sont examinées par la commission d'attribution prévue par l'article 25 de la loi portant transfert de compétences aux collectivités locales. Cette commission présidée par le maire est composée comme suit :

- le receveur des Domaines ;
- le chef de service du Cadastre ;
- le chef de service de l'Urbanisme ;
- le chef des services techniques communaux ;
- un conseiller municipal ;
- le ou les délégués du ou des quartiers concernés ou limitrophes.

Ainsi, les fonctions de rapporteur et de secrétaire de la commission sont assurées par le receveur des domaines. Toutefois, la commission peut s'adjoindre toute personne qualifiée pour éclairer ses décisions. Les décisions sont soumises à l'approbation du représentant de l'Etat notamment pour le département de Rufisque le préfet<sup>33</sup>.

Notre visite à la commission des affaires domaniales de la commune de Rufisque nous a permis de constater la fréquence des demandes de parcelle. Ces demandes sont la plupart du temps issues des populations défavorisées qui sous le poids et la lourdeur de la vie n'assurent plus le paiement mensuel de leur loyer. Ainsi, elles manifestent leur désir de bénéficier un toit auprès de la municipalité à travers une demande adressée au maire. Ce dernier après réception émet un avis favorable ou défavorable.

## **2-3 LE BLOCAGE DES DOSSIERS**

D'après notre interlocuteur de la commission des affaires domaniales de la mairie ville de Rufisque il n'existe pas de blocage des dossiers. Après réception des demandes, le maire vous répond favorablement quand il y a un lotissement en cours ou défavorablement dans le cas

---

<sup>33</sup> Article 9 : Le procès – verbal, établi à l'issue des travaux de la commission, est soumis à l'approbation du préfet. Il donne lieu à l'établissement d'actes dressés par le service chargé des domaines, conformément aux dispositions de l'article 23 du décret d'application du Code du Domaine de l'Etat. Dans ces actes où la décision de la commission d'attribution doit être mentionnée, l'Etat est représenté par le receveur des domaines du ressort territorial, par dérogation à l'alinéa 2 de l'article 25 du décret n°81-557 du 21 mai 1981 portant application du Code du Domaine de l'Etat en ce qui concerne le domaine privé de l'Etat. Pour être définitif, les dits actes doivent être approuvés par le gouverneur de région. Recueil des textes de la décentralisation p-218

contraire. Mais notons dé fois de petits programmes de lotissement sont réalisés par la municipalité. Et ces parcelles issues de ces lotissements ne vont pas à l'encontre des nécessaires mais plutôt au clientélisme politique.

## **2-4 LES LENTEURS ADMINISTRATIVES**

Elles se situent dans la mise en œuvre des lotissements. Le projet de lotissement est parsemé de procédure avant la délivrance de l'acte de lotir. Passé cette étape, la mairie vous délivre un avis favorable ou défavorable.

Si l'acte est favorable, le propriétaire doit être en contact avec les services du domaine pour régulariser le terrain. Le domaine attribut le bail au propriétaire moyennant un versement annuel d'une redevance car c'est un contrat entre le pouvoir bayeur et le concessionnaire.

## **2-5 LA SATISFACTION DES DEMANDES**

La satisfaction des demandes est en corrélation avec l'existence d'un projet de lotissement. De ce fait, lorsque un tiers demande une parcelle, le maire ne peut se prononcer favorablement quand un lotissement est en cours de réalisation.

Ainsi, on peut noter que lors du lotissement de Rufisque 2 qui englobait 6000 parcelles l'essentiel d'entre elles ont été octroyées à des Rufisquois qui en faisaient la demande soit un pourcentage de 75% à 80% des Rufisquois ont bénéficié une parcelle dans ce vaste programme comme vous pouvez le visualiser dans la photo suivante montrant l'effectivité des parcelles du lotissement de Rufisque 2 (cf. photo n°8).



**PHOTO N°8 : LOTISSEMENT DE RUFISQUE 2, source Omar Sène 2009**

Rien que trois cents agents de la police municipale avaient une parcelle. La caisse de sécurité sociale avait une part importante dans ce programme, sans compter également la Sonatel qui disposait aussi une part non négligeable.

Ces parcelles étaient octroyées aux demandeurs moyennant un frais de bornage qui s'élevait à 50.000 FCFA et versé directement dans le trésor public. La tranche A et une partie de la tranche B faisant partie de Rufisque Ouest. Le terrassement a été effectué en 1996 et l'attribution des parcelles a eu lieu en 2002.

Toutes les couches sociales ont eu à bénéficier de ces parcelles. A cet égard, Rufisque 2 constitue l'illustration parfaite de la satisfaction des demandes.

## **CHAPITRE III : LES LITIGES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE OUEST**

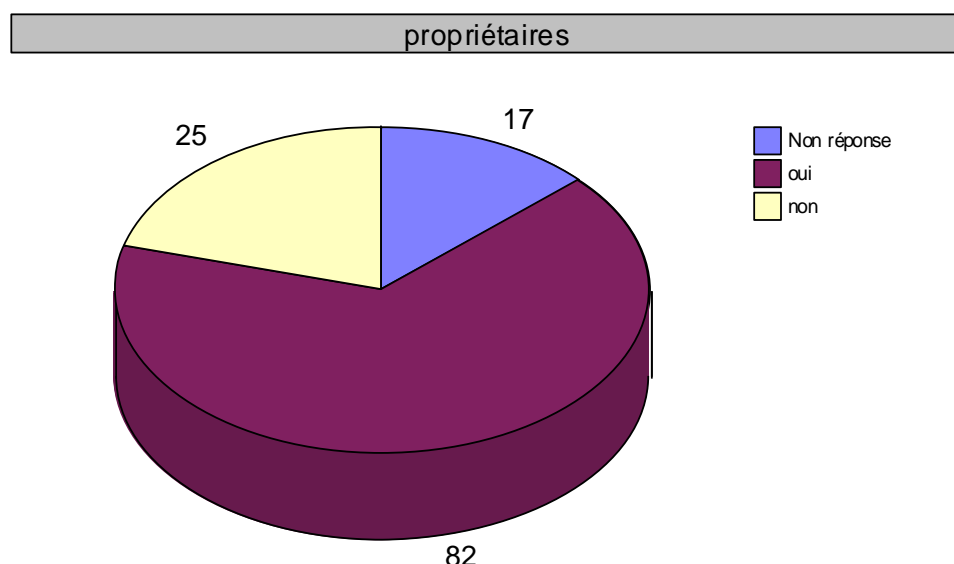
Dans cette partie, nous aurons à étudier l'essentiel des facteurs qui sont à l'origine des litiges fonciers au niveau de la CA de Rufisque Ouest. Cela nous permettra de mieux situer la part de responsabilité des différents acteurs s'exerçant dans le jeu foncier. Pour ce faire, nous ferons une analyse sur la nature et le caractère des propriétaires de maison, ensuite de voir les typologies des litiges et enfin de situer la responsabilité des acteurs dans ces litiges.

### **3-1 ANALYSE DE LA NATURE ET DU CARACTERE DES PROPRIETAIRES DE MAISON**

L'acquisition d'une maison descente semble devenir le maître mot de tout un chacun. Aujourd'hui, compte tenu des prémices de la crise mondiale (crise économique, crise sociale) a fait que cette tendance s'infléchit de plus en plus brisant de ce fait l'aspiration de bon nombre de citoyen de trouver un toit adéquat.

Ainsi, dans la CA de Rufisque Ouest ce besoin de trouver une maison est au cœur des préoccupations de la majorité des populations vivant dans la zone. Cette difficulté vient renchérir aujourd'hui la majoration du prix des terrains notamment à Rufisque Ouest. Ainsi, le nombre de propriétaires identifiés lors de notre enquête ménage est non négligeable comme le montre le diagramme en secteur ci-dessous (cf. diagramme à secteur n°2). La majorité d'entre eux résident dans les quartiers traditionnels. Ce qui veut dire ce sont des concessions bien anciennes.

## DIAGRAMME A SECTEUR N°2 : PROPRIETAIRES DE MAISON



SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009

Ces propriétaires de maison ont pour la plupart une tranche d'âge allant de la fourchette de 40 à 60 ans comme le montre le tableau bi varié ci après (cf. tableau n°5).

TABLEAU N°5 : AGE DES PROPRIETAIRES DE MAISON

propriétaires votre âge	Non réponse	oui	non	TOTAL
Non réponse	6	0	0	6
Moins de 30	1	5	2	8
De 30 à 40	3	9	6	18
De 40 à 50	4	17	6	27
De 50 à 60	1	32	6	39
De 60 à 70	2	13	5	20
De 70 à 80	0	4	0	4
Plus de 80	0	2	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>82</b>	<b>25</b>	<b>124</b>

SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009

Ceci vient renforcer toute la problématique pour les populations de la CA de Rufisque Ouest de trouver un toit. De l'analyse du tableau, nous pouvons en inférer que la tranche d'âge de moins 30 à 40 ans et constituée essentiellement de jeunes ont certainement pas assez de moyen pour se procurer d'un toit. Ce qui d'ailleurs s'inscrit dans le contexte du taux élevé de la pauvreté dans notre pays. Et cette tendance n'épargne guère Rufisque car, elle à un taux de pauvreté



compris entre **33,2% et 40,6%**<sup>34</sup> et le taux de chômage est estimé à **23,4%**<sup>35</sup>. Cette donnée fait que les jeunes de la CA de Rufisque Ouest sont confrontés à de réels problèmes d'insertion dans la vie active. Ainsi, nonobstant l'existence de plusieurs entreprises industrielles installées dans la CA de Rufisque Ouest, les jeunes de la dite localité sont tous affectés par les phénomènes du chômage et du sous emploi. Cela à pour effet induit une propension à la difficulté de pouvoir bénéficier un toit et par conséquent de fonder une famille pour cette tranche d'âge.

Par contre, mentionnons que la plupart des personnes enquêtées exercent des activités salariées. Parmi ces personnes on a des chefs d'entreprise, des cadres supérieurs, des employés etc. Ces derniers, du fait de leurs activités professionnelles qui leur procurent des revenus substantiels n'éprouvent pas cependant d'énormes difficultés de se payer une maison comme en atteste le tableau bi varié suivant catégorie socioprofessionnelle et propriétaires (cf. tableau n°6).

En revanche les chômeurs, les ménagères et également les retraités n'ont pas suffisamment de ressources financières pour être en possession d'une maison ceux qui en disposent représente une infime partie d'après notre enquête ménage.

**TABLEAU N°6 : CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE ET PROPRIETAIRES**

<b>propriétaires</b> <b>catégorie socio-professionnelle</b>	<b>Non</b> <b>réponse</b>	<b>oui</b>	<b>non</b>	<b>TOTAL</b>
Non réponse	6	1	2	<b>9</b>
chef d'entreprise	1	4	1	<b>6</b>
cadre supérieur	1	6	0	<b>7</b>
cadre moyen	1	18	3	<b>22</b>
employé	2	20	5	<b>27</b>
ouvrier	4	11	6	<b>21</b>
commerçant	1	9	2	<b>12</b>
chômeur	0	4	2	<b>6</b>
ménagère	1	5	4	<b>10</b>
retraité	0	4	0	<b>4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>82</b>	<b>25</b>	<b>124</b>

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

<sup>34</sup> Source ANSD : Situation Economique et Social de la Région de Dakar de l'année 2007 (Rapport Final) p-37.

<sup>35</sup> Audits Urbain : Organisationnel et Financier Etablissement du Contrat de Ville de Rufisque – Rapport Final CABEX – SARL – 9 Avril 1999 p-69.

Par ailleurs, la grande majorité des propriétaires de maison sont issus de la région de Dakar dont l'écrasante majorité est des rufisquois d'origine. En effet, comme nous l'avons mentionné dans les chapitres précédents que Dakar du fait de sa configuration géographique (tête de la presqu'île) ne disposait plus d'espace pouvant accueillir l'essentielle de sa population urbaine. Cette région est aujourd'hui à son point culminant de carence d'espace. Tous les sites qui étaient disponibles dans la région il y a quelques années sont entrain de subir de nos jours d'importantes recompositions ou se trouvant à leur phase d'achèvement.

L'urbanisation de la région est le plus élevé du pays et se situant à **97,2%** est aujourd'hui au bout de l'asphyxie. Ainsi, Dakar est caractérisée par une macrocéphalisation sans précédent de l'ensemble de son armature urbaine car « l'agglomération continue d'accueillir une grande part des migrants interurbain du pays, et environ **30%** de l'ensemble des migrants »<sup>36</sup>. De nombreux problèmes se posent dans cette situation qui sont liés au logement, à l'emploi, au transport et à l'assainissement etc.

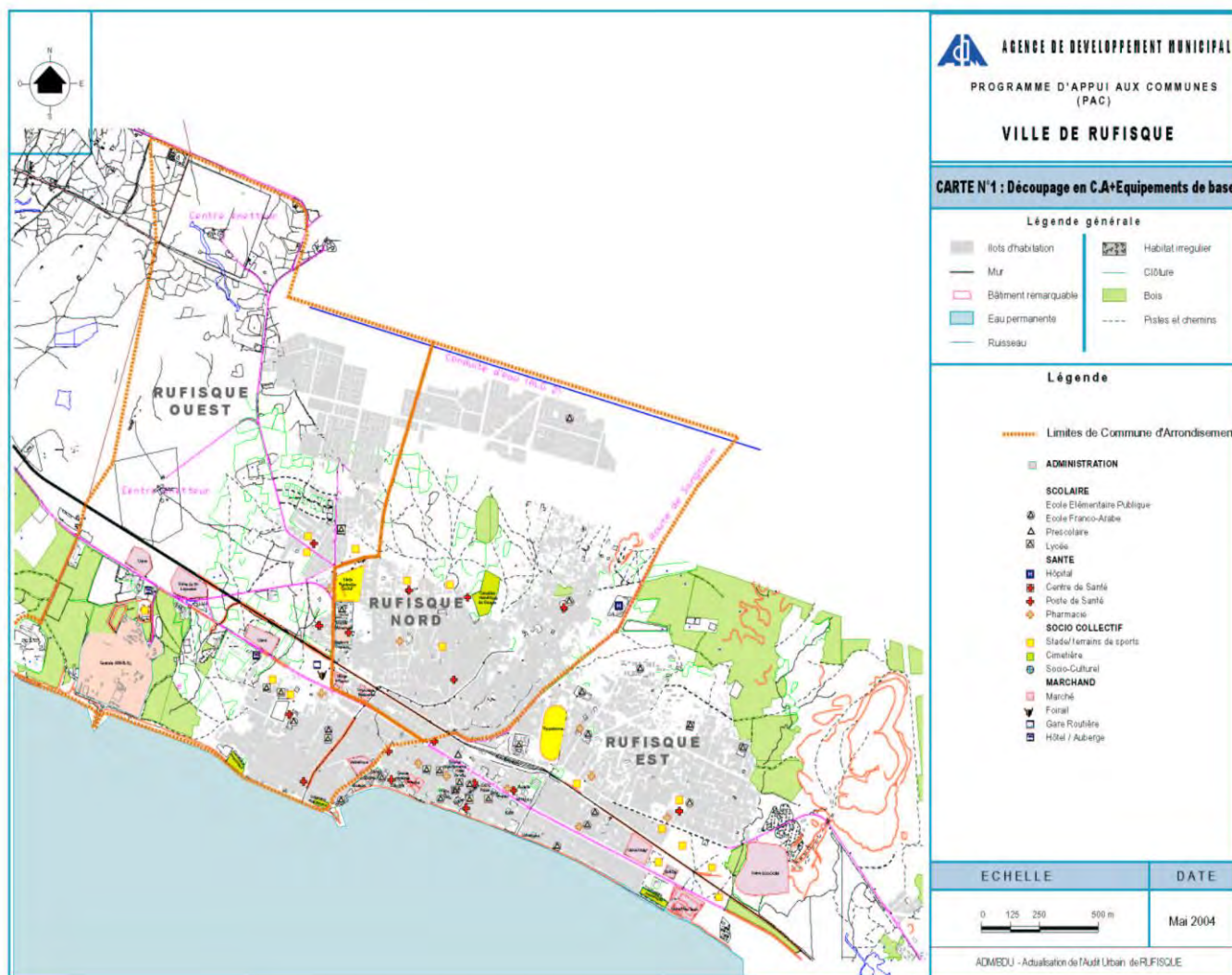
Les équipements urbains et les emplois ne suivent pas le rythme exponentiel de la croissance démographique. La capitale est donc dans l'impossibilité d'offrir des emplois dans le secteur structuré à tous les citoyens ; plus de la moitié des actifs exerçant dans le secteur informel alors que ce secteur est saturé aujourd'hui.

Ce gonflement de la population de Dakar n'a pas non plus épargné la circonscription de Rufisque ; il s'est traduit de façon visible sur l'occupation du sol comme le confirme la carte concernant le découpage des CA de la ville de Rufisque où l'on peut apercevoir une forte densification de l'agglomération avec ses équipements sociaux de base (cf. carte n°6).

---

<sup>36</sup> Philippe Antoine et Abdoulaye Bara Diop : La Ville à guichets fermés, Itinéraires, réseaux et insertion urbaine ORSTOM, 1991, p-13

## CARTE N°6 : Découpage en CA de la ville de Rufisque



**SOURCE : ADM**

L'enquête ménage a décelé que l'essentiel des propriétaires qui sont au nombre de 63 personnes résident dans la région de Dakar, alors que les autres enquêtés proviennent de l'intérieur du pays. Le tableau bi varié ci après constitue une parfaite illustration (cf. tableau n°7).

**TABLEAU N°7 : LIEU D'ORIGINE ET PROPRIETAIRES**

<b>lieu d'origine propriétaires</b>	Non réponse	village	dakar	intérieur du pays	autres	<b>TOTAL</b>
Non réponse	6	1	4	6	0	<b>17</b>
oui	4	6	63	9	0	<b>82</b>
non	1	5	14	5	0	<b>25</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>81</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>124</b>

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

Notons que notre zone d'étude est un fief purement lébu. L'établissement des lébu dans la zone remonte il y a au moins quatre siècles, avec les quartiers de Ndunku et de Diokoul. Ce qui fait que les lébu constituent l'ethnie principale qui compte le plus de propriétaires de maison dans la CA de Rufisque Ouest. Ils sont suivis de près par les wolofs et les autres ethnies comme en atteste le tableau ci-dessous (cf. tableau n°8).

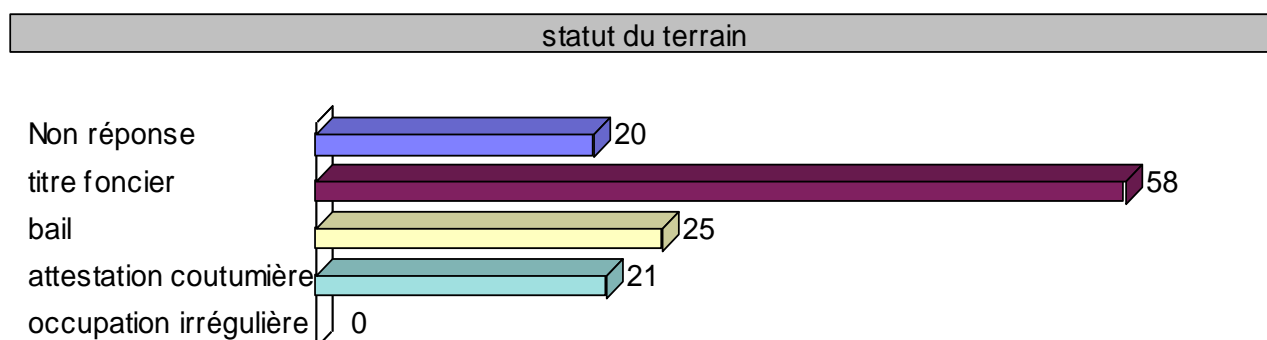
**TABLEAU N°8 : PROPRIETAIRES ET ETHNIE**

<b>propriétaires votre ethnie</b>	Non réponse	oui	non	<b>TOTAL</b>
Non réponse	8	7	3	<b>18</b>
wolof	5	19	6	<b>30</b>
lébu	1	40	6	<b>47</b>
serer	1	7	4	<b>12</b>
pular	2	9	6	<b>17</b>
autres	0	0	0	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>	<b>82</b>	<b>25</b>	<b>124</b>

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

Il faut signaler que les lébu ont acquis ces maisons par le biais d'un héritage. De ce fait, au sein d'une maison, on peut trouver plusieurs ménages avec chacun un compartiment légué par ses parents. Ces concessions traditionnelles ne présentent aucune valeur juridique pouvant leur conférer un titre foncier authentique. Lors de notre enquête ménage dans ces quartiers traditionnels, les personnes que nous avons interrogées sur le caractère juridique de ces concessions affirment qu'aucun document administratif ne régit ces maisons. C'est seulement une attestation coutumière qui fonde l'essentiel de ces quartiers traditionnels notamment Diokoul (cf. graphique trie à plat sur le statut des maisons). Ce qui de notre point de vue ne leur procurent aucune sécurisation foncière.

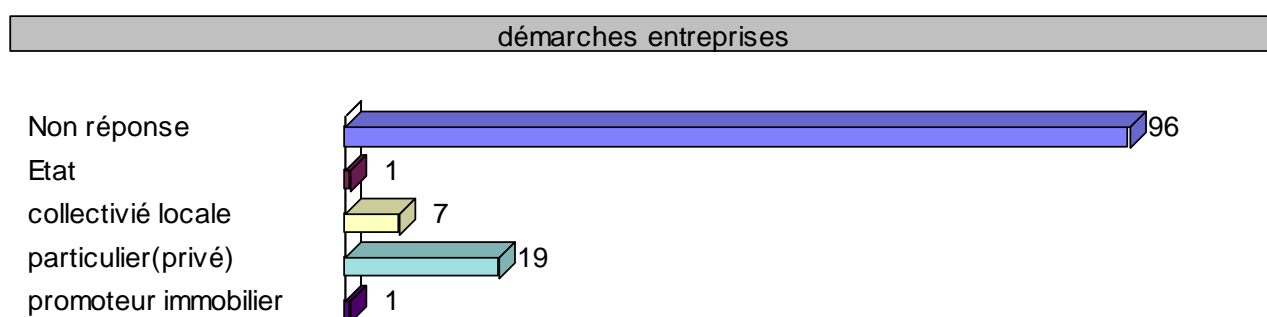
## GRAPHIQUE TRIE A PLAT N°1 : STATUT DU TERRAIN



**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

A la lumière de tout ce qui précède, nous avons constaté que l'essentiel des personnes enquêtées possèdent une maison. Ceux qui n'en disposent pas affirment faire des démarches auprès de l'Etat, de la Collectivité Locale ou des particuliers privés pour pouvoir acquérir un terrain (cf. graphique trie à plat n°2)

## GRAPHIQUE TRIE A PLAT N°2 : DEMARCHES ENTREPRISES



**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

Au terme de notre analyse, nous pouvons dire que la terre représente un enjeu important tant qu'économique que social à Rufisque Ouest.

Toutefois, il s'avère indéniable que l'enjeu social semble paraître le plus manifeste eu égard à la forte densification de la zone ; d'où l'exacerbation des litiges fonciers observés dans notre zone d'étude.

### 3-2 TYPOLOGIE DES LITIGES

Dans la CA de Rufisque Ouest plusieurs typologies de litiges fonciers ont été identifiées :

- Double vente d'un même terrain
- Occupation irrégulière d'un terrain d'autrui
- Identification des espaces verts morcelés et vendus à des tiers

- Vente illégale des terrains par la mairie
- Problème de délimitation entre la CA de Mbao et la CA de Rufisque Ouest

Ainsi, malgré l'existence des lois 64 – 46 du 17 juin 1964 et 76 – 66 du 2 juillet 1976, portant respectivement sur le domaine national et le code du domaine de l'Etat qui étaient censées réguler les problèmes relatifs aux différents droits que l'on peut exercer sur une terre, ceux-ci n'ont jamais été aussi prégnant.

Les litiges fonciers, plus ou moins aigus selon les zones de Rufisque, semblent être plus fréquents dans notre zone d'étude celle de Rufisque Ouest. L'enquête ménage l'a bien démontré car sur les cent vingt quatre (**124**) personnes interrogées, quarante (**40**) personnes soit **32,3%** disent que les litiges sont très fréquents dans la zone comme en atteste le tableau ci après (cf. tableau n°9).

**TABLEAU N°9 : LA FREQUENCE DES LITIGES**

<b>fréquence des litiges</b>	<b>Nb. cit.</b>	<b>Fréq.</b>
Non réponse	55	44,4%
très fréquent	40	32,3%
fréquent	31	25,0%
pas fréquent	6	4,8%
rare	4	3,2%
<b>TOTAL OBS.</b>	<b>124</b>	

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN  
AOUT 2009**

Dans les villes, surtout là où il y a une forte pression démographique ou des potentialités économiques, les conflits fonciers ont été ravivés par la spéculation. Si a priori, le problème se pose de moins à moins sur les terrains immatriculés (TF) ; par contre pour les réserves foncières et les terres relevant du domaine de l'Etat, la pratique de quelques escrocs continue d'alimenter la récurrence des litiges fonciers.

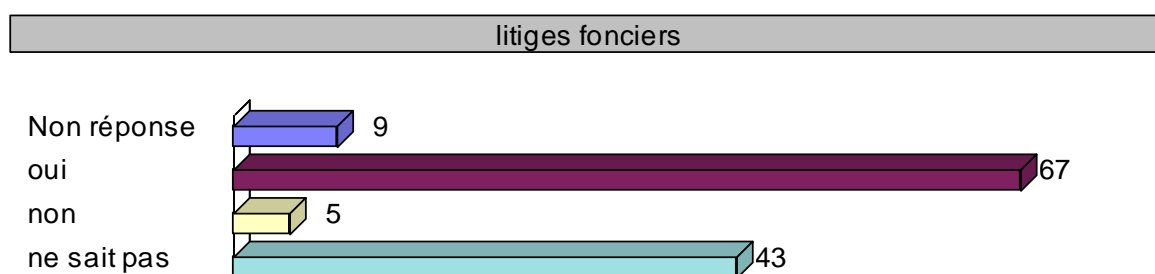
Pour le Roy « les conflits fonciers sont l'expression normale de la diversité des intérêts en jeu dans le rapport foncier »<sup>37</sup>. Ceci fait que le conflit apparaît lorsque la diversité des enjeux ne peut plus être régulée par une autorité unique. Dans ce cas, la différenciation des usages explique la manifestation d'intérêts divergents qui peuvent être gérés de manière négociée ou judiciaire. Dans la mesure où, dans toute société, plusieurs acteurs contribuent au contrôle de

<sup>37</sup> Le Roy et al, Enjeux fonciers en Afrique Noire, Paris, Edition Karthala, 1982, p-165

l'accès à la terre ou de la répartition de ses fruits, des conflits naissent normalement de cette situation.

C'est en termes d'enjeux que les litiges sont manifestes dans la CA de Rufisque Ouest. Cette zone qui, rappelons le du fait de la proximité avec la route nationale, de la facilité de se déplacer, de la qualité de la nature du sol propice à l'habitation font de Rufisque Ouest la nouvelle destination et le point de réceptacle des personnes venant du centre ville de Dakar et de l'intérieur du pays. Cet apport important qui vient accroître d'avantage la population de la CA de Rufisque Ouest crée également de nombreux litiges fonciers. Ce qui nous ramène à notre enquête ménage où soixante sept (67) personnes affirment l'existence des conflits fonciers dans la CA comme en atteste le graphique de trie à plat ci-dessous (cf. graphique trie à plat).

### GRAPHIQUE TRIE A PLAT N°3 : EXISTENCE DE LITIGES FONCIERS



SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009

### EXEMPLE DE QUELQUES CAS LITIGIEUX :

Les litiges fonciers sont devenus si fréquents, parfois difficile à cerner. Ainsi, dans la CA de Rufisque Ouest, ces litiges fonciers sont récurrents et très éparés dans les différents quartiers. Se faisant, les données recueillies sur le terrain donnent un net aperçu sur les cas de litige. De ce fait, sur les cent vingt quatre personnes interrogées, dix huit (18) personnes soit **14,5%** disent avoir été une fois impliqué dans un litige foncier comme le confirme le tableau ci après (cf. tableau n°10).

**TABLEAU N°10 : IMPLICATION DANS UN LITIGE**

<b>implication dans un litige</b>	<b>Nb. cit.</b>	<b>Fréq.</b>
Non réponse	12	9,7%
oui	18	14,5%
non	94	75,8%
<b>TOTAL OBS.</b>	<b>124</b>	<b>100%</b>

**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN  
AOUT 2009**

Cependant, ces litiges sont de nature diversifiée dont il convient de soulever quelques cas.

Le premier cas que nous aurons à aborder concerne le différend entre la CA de Rufisque Ouest et celle de Mbao en ce qui concerne leur délimitation.

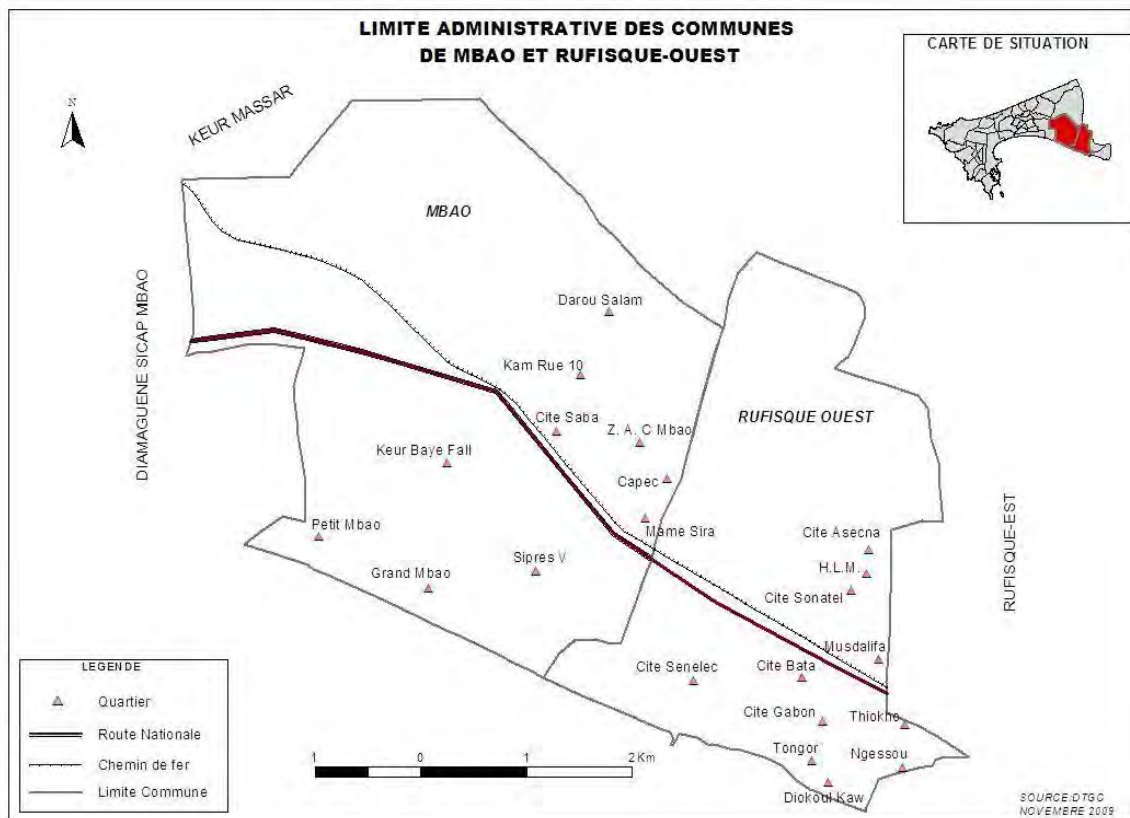
Tout est parti de ce qu'il convient d'appeler la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) de Mbao qui a la particularité d'enjamber la délimitation entre Mbao et Rufisque. Une partie est dans le territoire du département de Pikine auquel Mbao appartient, et l'autre partie est dans le territoire de Rufisque.

La question posée était de savoir comment un arrêté ministériel à l'époque Mamadou Sall (Ministre de l'Urbanisme) pouvait-il outrepasser un décret présidentiel qui traçait les frontières entre les deux communes ?

Dés lors, le fond du différend se causer en ces termes. Qui de Rufisque ou de Pikine devait prendre la responsabilité de gérer la ZAC (cf. carte n°7 limite administrative des communes de Mbao et de Rufisque Ouest).



## CARTE N°7 : Limite Administrative des Communes de Mbao et Rufisque Ouest



Avant de continuer, il est important de signaler que les deux CA (Mbao et Rufisque Ouest) étaient complètement écartées du dossier parce que semble t-ils n'avaient aucune compétence foncière alors que « les deux ZAC étaient logées dans leur territoire ».

Pour revenir au différend heureusement la phase contentieuse n'a pas été atteinte et qu'un « règlement politique » a été trouvé. Les terres formant l'empiètement de Pikine sur Rufisque seraient remboursées au niveau du plan jaxaay. Cela a été une solution de sortie de crise qui n'avait aucune valeur juridique parce que non n'inscrit dans les livres fonciers de Pikine et de Rufisque.

Les conséquences de ce règlement fort désastreuses sont pour Rufisque Ouest très défavorables et cela sur plusieurs plan :

- Sur le plan administratif nous constatons malheureusement qu'une partie de Rufisque Ouest est administrée par Pikine ce qui fait que tous les actes d'Etat Civil des habitants de cette localité sont délivrés par la mairie de Mbao (certificat de naissance, bulletin de naissance etc.).
- Sur le plan politique certains habitants de Rufisque Ouest votent dans les centres de Mbao. Même les délégués de quartiers de cette zone sont installés par les autorités de

Mbao bien que nous soyons dans un territoire rufisqueois. De même que le poste de santé dans cette localité est construit et géré par la CA de Mbao.

- Sur le plan financier les services des impôts de Pikine exercent leurs compétences de recouvrement sur le territoire de Rufisque (impôts, patentes).
- Sur le plan foncier les terres de cette localité dont une partie se trouve dans le ressort territorial de Rufisque sont inscrites dans les livres fonciers de Pikine.
- Sur le plan scolaire les établissements qui se trouvent dans la localité de Rufisque sont également gérés par la CA de Mbao.

C'est donc en termes de désagrément que la ZAC de Mbao a suscité surtout au détriment de la CA de Rufisque Ouest. Ce constat, nous ramène en toute évidence de réactualiser la brûlante question de la problématique de la délimitation des communes d'arrondissement de Dakar.

L'autre cas de conflit concerne une aire de jeu qui se trouve au quartier des HLM Rufisque (cf. photo n°9). Cette aire de jeu était destinée aux habitants de la dite localité pour permettre aux enfants et aux adultes de pratiquer leurs activités sportives.

Un bon matin un chérif est venu l'occuper en possession d'un permis d'occupé délivré par le préfet avec l'approbation de l'équipe municipale sortante. Les populations ont manifesté une vive résistance ; et par la suite ont saisi la SN HLM. Cette dernière dont l'aire de jeu était sous sa responsabilité a réagi en décidant désormais que cet espace revenait aux populations riveraines.

Cette phase contentieuse date de l'année 2007 et a finalement trouvé une solution.



**PHOTO N°9 : TERRAIN LITIGIEUX HLM RUFISQUE, source Omar Sène 2009**

Toujours dans cette optique nous avons un cas litigieux d'un terrain en face de la cité Socabeg qui porte le titre foncier n°1831 / R (cf. photo n°10). Le propriétaire qui se nomme Pape Gningue l'avait acheté en 2002 auprès d'un certain Doudou Sembène à 650.000 FCFA. Ce dernier lui a délivré un acte de vente illégal. Mais après vérification de la validité du terrain, il s'est rendu compte que la dite parcelle a été octroyée par la mairie à un certain préfet dénommé Sall. C'est ainsi que Pape Gningue en négociant avec le préfet a pu racheter le terrain en 2007 à 1.200.000 FCFA.

Il n'a pas jugé nécessaire de poursuivre le mis en cause Doudou Sembène devant la justice.



**PHOTO N°10 : TERRAIN LITIGIEUX EN FACE CITE SOCABEG, source Omar Sène 2009**

Un autre cas de litige concerne le lot appartenant à la coopérative de la SONES portant le titre foncier n°613 / R et se trouvant au quartier Médine. Après le morcellement des parcelles, un espace a été réservé pour abriter la mosquée. Il s'est trouvé qu'il y avait une autre mosquée près du quartier Médine. Alors un maître coranique en l'occurrence Aboubacar Tine est allé voir le président de la dite coopérative pour que cet espace lui soit cédé en vue d'abriter une école coranique. Ce que ce dernier a accepté en lui octroyant la parcelle. Il lui a délivré une attestation qui montre désormais l'appartenance du terrain au maître coranique.

Après la mort du président de la coopérative qui se nomme Lamine Mbengue, un des membres de cette coopérative a remis en cause le don et a invité le bénéficiaire monsieur Tine à renégocier le terrain ce qu'il n'a pas accepté. Alors avec la complicité de certains agents du domaine, ils ont morcelé le terrain une partie a été vendue, et l'autre partie à l'attente d'un client.



Cet état de fait a poussé le bénéficiaire de la parcelle à aller voir le receveur des domaines de la ville de Rufisque pour lui soumettre la situation. Ce dernier a écarté l'implication de son service. Par la suite il s'est rendu à l'urbanisme, le directeur de cette structure lui a confirmé la validité de son terrain. C'est à partir de ce moment qu'il a décidé d'occuper le lieu avec l'implantation de barrière comme vous pouvez le visualiser dans la photo ci-après (cf. photo n°11).

Actuellement l'affaire est devant la justice et Monsieur Tine maître coranique de son état bénéficie du soutien de l'association des imams de Rufisque dans son combat.



**PHOTO N°11 : TERRAIN LITIGIEUX AU QUARTIER MEDINE DE RUFISQUE OUEST, source Omar Sène 2009**

Le dernier cas de litige est celui identifié au quartier Médine en face de la route nationale portant le titre foncier (TF) 613 faisant toujours partie du lot de la SONES (cf. photo n°12).

La CA de Rufisque Ouest avait délivré un permis d'occupé à des mécaniciens et des menuisiers à cet espace. Mais il s'est trouvé que le terrain a été vendu par certains membres de la coopérative de la SONES. C'est ainsi qu'un certain Ndiawar se réclamant propriétaire du dit terrain est venu avec un huissier. Une sommation a été délivrée aux occupants du lieu à savoir les mécaniciens et les menuisiers leur demandant de quitter les lieux. Ces derniers ont intenté une poursuite judiciaire au requérant Ndiawar au tribunal régional de Dakar.

Finalement le tribunal a tranché et a donné raison à Ndiawar comme véritable propriétaire de la parcelle.

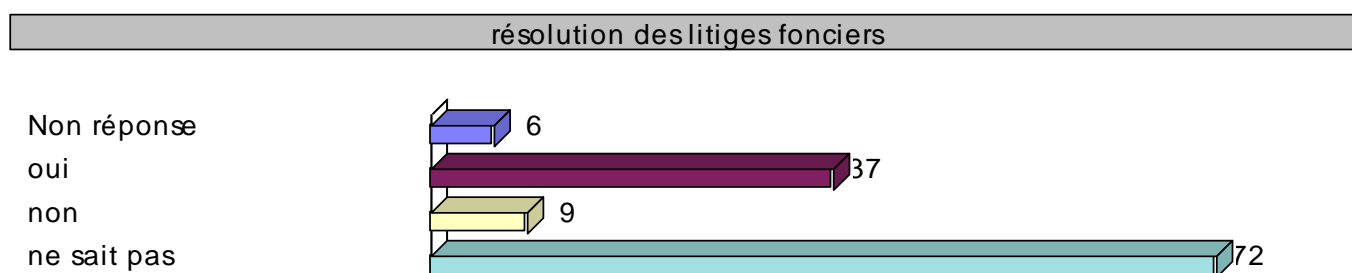


**PHOTO N°12 : TERRAIN LITIGIEUX AU QUARTIER MEDINE DE RUFISQUE OUEST, source Omar Sène 2009**

Nous aurions pu épiloguer sur les cas de litigieux sans jamais l'épuiser. Mais nous avons jugé nécessaire de mettre en branle quelques cas. Ce qui dénote une fois de plus l'acuité de la question foncière car étant la prééminence de l'ensemble des enjeux qui gravitent au tour d'elle.

Toutefois, ces cas litigieux ont la plupart d'entre eux une issue heureuse. Si l'affaire contentieuse ne se règle pas à l'amiable, ou par le truchement des notables ou de la mairie, elle sera portée devant la juridiction à savoir le tribunal régional de Dakar qui en tranchera. Ce qui fait que ces cas de litige au bout du compte trouvent une solution comme l'atteste le graphique ci-dessous de la résolution des litiges (graphique n°4).

#### **GRAPHIQUE TRIE A PLAT N°4 : RESOLUTION DES LITIGES FONCIERS**



**SOURCE : OMAR SENE ENQUETE DE TERRAIN AOUT 2009**

### **3-3 LA PART DE RESPONSABILITE DES POPULATIONS**

La responsabilité des populations est entière très souvent, elles constituent même à l'origine des litiges. Cette responsabilité civile se situe dans la plupart du temps par le réflexe mal intentionné de certains escrocs qui morcellent et vendent des terrains dont ils ne sont pas propriétaires.

Elle se manifeste également au comportement incompris de certains habitants qui délibérément occupent un terrain d'autrui et refusent de le libérer en cas de besoin par l'ayant droit.

Etant donné que notre zone d'étude est composée en majorité par les lébu certaines de leurs pratiques coutumières ne cessent également de renforcer les nombreux cas de litige. En effet, nonobstant la loi sur le domaine national qui supprime les droits coutumiers sur les terres, ces pratiques persistent toujours. Certains propriétaires continuent de gérer leurs terres faisant fi des lois en vigueur ; en procédant à des ventes illégales des terres du domaine national sous le prétexte que ces terrains appartiennent à leurs ancêtres.

### **3-4 LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE DE RUFISQUE**

Cette responsabilité de la commune de Rufisque est également entière car très souvent c'est elle qui crée la situation des conflits fonciers. Ceci s'avère d'autant plus vrai que lors de la distribution des parcelles du lotissement de Rufisque 2, une même parcelle pouvait faire l'objet d'une double attribution. Ces cas sont fréquents et très souvent on assiste même à des scènes de violence entre propriétaires d'une même parcelle entraînant ainsi une intervention policière.

C'est dire donc que la commune est pleinement impliquée dans les litiges fonciers. Certains maires avec une mauvaise interprétation des textes se croient dans la possibilité de vendre des terrains, alors il est mentionné noir sur blanc qu'ils ne sont pas habilités à vendre des terrains.

Ces genres de situation arrivent très souvent jusqu'à conduire certains maires à avoir des démêlés avec la justice.

### **3-5 LA RESPONSABILITE DE L'ETAT COMME ACTEUR PRINCIPAL**

L'Etat a transféré aux collectivités locales la gestion des domaines mais en réalité cette gestion demeure toujours une compétence de l'Etat exercée par ses représentants au niveau des collectivités locales, c'est-à-dire le gouverneur pour la région, le préfet pour la commune et le sous-préfet pour la communauté rurale.

Ainsi, cette part de responsabilité de l'Etat se trouve dans sa possibilité de distribuer plusieurs baux dans le ressort même de la commune occasionnant ainsi l'occupation totale de tous les titres de l'Etat. Ce qui engendre un déficit de sites pour accueillir des équipements collectifs envisagés par la commune sur les titres de l'Etat.

### **CONCLUSION PARTIELLE :**

Il se dégage de notre réflexion que la terre demeure un objet convoité, au vue de nombreuses possibilités qu'elle permette. Sa raréfaction surtout des les zones urbaines n'a fait qu'amplifier les enjeux qui s'exercent à elle. Les quelques rares espaces qui existent encore dans les zones urbaines notamment Rufisque sont tous touchées par le phénomène de la spéculation foncière. Et ce qui rend inaccessible la terre pour les populations aux revenus faibles. S'il est vrai qu'aujourd'hui Rufisque constitue un espace polarisant l'ensemble de la population urbaine de Dakar, il n'en demeure pas moins qu'elle se trouve actuellement confronter à un déficit d'espace. Car, les rares espaces que la ville dispose s'amenuisent considérablement du fait de la forte pression démographique. Ce qui n'est pas sans conséquence sur l'exacerbation des litiges fonciers de surcroît dans sa partie ouest. Toutefois des politiques foncières sont mises en œuvre en vue de réguler le jeu foncier et de permettre à une occupation plus optimale et rationnelle de l'espace urbain dans la ville de Rufisque.

## **TROISIEME PARTIE : GOUVERNANCE LOCALE ET GESTION FONCIERE**



### **INTRODUCTION PARTIELLE :**

Les difficultés que rencontrent aujourd'hui la plupart des populations urbaines de trouver un logement sont au cœur des politiques urbaines entreprises par les autorités centrales et municipales. L'acuité de la pression urbaine, renforcée par la demande sans cesse croissante en matière de logement rendent problématique toute la difficulté de trouver un toit. Dans ce cadre, le foncier est un élément incontournable dans la mesure où c'est sa mauvaise gestion qui alimente tous les problèmes sous jacents. Il constitue le réceptacle dans lequel se convergent tous les enjeux et corollairement les litiges fonciers qu'il peut engendrer. Pour parer à cela, les autorités municipales de Rufisque ont peaufiné des méthodes et des stratégies pour lutter définitivement contre les litiges fonciers.

# CHAPITRE I : LA DECENTRALISATION

Le présent chapitre aura traité la thématique de la décentralisation. Cette dernière constitue un processus de transfert de certaines compétences de l'autorité centrale en vers les collectivités locales. Ceci dans le souci de leur permettre de mieux prendre en compte les aspirations des populations locales. L'objectif visé dans ce processus c'est surtout une gestion de proximité des affaires locales. C'est ce qui explique la dévolution de certaines compétences aux élus locaux. Ce qui nous ramène à voir le transfert de compétences en matière domaniale, d'urbanisme et d'habitat, ensuite de nous interroger sur la gestion des terres par les élus locaux, de voir le jeu des acteurs dans la gestion foncière et enfin de terminer sur l'impact de la décentralisation dans le contrôle du foncier par les élus locaux.

## 1-1 LE TRANSFERT DE COMPETENCES EN MATIERE DOMANIALE D'URBANISME ET D'HABITAT

Le processus de centralisation du pouvoir a commencé à l'époque coloniale. Au lendemain des indépendances, les contraintes inhérentes à la création des Etats modernes ont conduit les nouveaux gouvernements à créer des institutions centrales, à privilégier l'Etat par rapport aux collectivités locales.

A l'époque, la vision dominante du phénomène politique était conditionnée par l'idée selon laquelle le cadre incontournable à l'intérieur duquel un pays civilisé se doit d'être organisé est l'Etat Nation. L'impératif, disait-on alors est d'éviter la parcellisation du pouvoir, de construire la Nation et sortir du sous développement. Au fil du temps, les processus de développement et de construction nationale ont abouti à des résultats décevants comme en atteste l'échec des sociétés nationales à l'époque comme la **SODAGRI** et la **SAED**.

On a alors commencé à parler de décentralisation. Dans le cas du Sénégal, la politique de décentralisation a été initiée par la création de la commune de Saint-Louis en 1872 suivie celle de Rufisque en 1880 et celle de Dakar en 1887.

C'est en 1996, que cette politique de décentralisation a atteint une phase importante avec l'érection des régions en collectivités décentralisées et le transfert de plusieurs compétences à l'ensemble des dites structures.

Ainsi, l'Etat soucieux du développement endogène de ces communautés de base, s'est réorienté vers une nouvelle démarche à travers d'une cogestion de certains de ses pouvoirs. Cela, dans la perspective d'une meilleure prise en compte des problèmes des populations locales. C'est ce qui devait se traduire par la dévolution de certaines compétences aux élus locaux.

Compte tenu de l'objectif du mémoire, il est important de s'appesantir sur les compétences transférées en matière domaniale, d'urbanisme et d'habitat.

### ❖ Les Domaines

L'article 17 de la loi 96-07 stipule que « dans le respect des principes et dispositions de la loi sur le domaine national et du code du domaine de l'Etat, les compétences transférées aux régions, communes et communautés rurales en matière domaniale concernent la gestion et l'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national »<sup>38</sup>.

#### ➤ Le domaine privé de l'Etat

L'Etat peut céder des biens faisant partie de son domaine privé aux collectivités locales ou passer des conventions avec celles-ci à cet effet.

**La cession :** qui consiste d'un transfert de la pleine propriété du bien de l'Etat à une collectivité locale.

C'est ainsi que tous les biens meubles ou immeubles nécessaires à l'exécution des missions d'une collectivité locale peuvent être cédés de même que les biens destinés à abriter des agences décentralisées ou des équipements collectifs.

**L'affectation :** l'Etat peut affecter le droit d'usage de certains de ses immeubles et meubles à une collectivité locale.

L'affectation est la mise à disposition gratuitement d'une collectivité locale des immeubles nécessaires au fonctionnement de ses services.

#### ➤ Le domaine public

Pour ce qui concerne le transfert de compétence du domaine public maritime et du domaine public fluvial, l'Etat a transféré des compétences de gestion à la région pour les projets ou opérations initiés par les personnes morales ou privées autre que l'Etat. L'autorisation d'occuper le domaine public maritime ou fluvial est accordée par délibération du conseil régional après avis de la collectivité locale où se situe le projet.

A la lumière de ce qui précède, il ne s'agit aucunement de transfert de compétence pleine et entière. La loi ne prévoit qu'une cession de droit consacré aux collectivités locales. L'Etat a

---

<sup>38</sup> L'article 17 : Recueil des textes de la décentralisation, pp- 123-124

joué en matière domaniale la carte de la prudence tout en n'ayant un droit de regard sur le foncier. C'est ce qui explique d'une part l'imprégnation de ces services déconcentrés (cadastre, domaine, urbanisme) qui ont la charge de réguler et de faire respecter les normes qui régissent le foncier. Ceci s'inscrit également dans le dessein d'éviter le bradage des terres qui constituent un patrimoine national.

➤ **Le domaine national**

En matière de domaine national, il n'y a pas de grand changement. Les terres qui se trouvent dans le domaine national et particulièrement dans les zones urbaines peuvent être immatriculées au nom de l'Etat et affectées aux communes en tant de besoin pour servir d'assiettes à des projets d'équipements collectifs. Et les terrains immatriculés au nom de l'Etat servant d'assiettes foncières à des lotissements restent toujours propriétés de l'Etat, même si la commission d'attribution est présidée par le maire.

L'Etat sénégalais dans la gestion des domaines a mis en avant la prudence afin de surpasser les nombreuses dérives notées dans le passé à savoir une gestion arbitraire et délibérée des terres de la part des élus locaux. Cette gestion patrimoniale et très souvent clientéliste dont elles faisaient l'objet à inciter l'Etat à mettre en place des dispositifs réglementaires dans le foncier. Car, il est évident que bon nombre d'élus qui, par méconnaissance des règles et des mécanismes d'urbanisation entreprennent des réalisations de lotissements non approuvés rendant à cet effet spéculatif le marché foncier et par la même occasion contribuent à favoriser la création des habitats spontanés.

De plus, les communes n'ont pas de compétence en matière des dépendances du domaine national même en zones urbaines. Les terrains à vocation de terrains à bâtir sont immatriculés au nom de l'Etat qui les gère seul ou en cogestion avec la commune intéressée.

❖ **L'urbanisme et l'habitat**

Les compétences transférées aux collectivités locales en matière domaniale sont harmonieusement complétées par celles qu'elles exercent, désormais dans le secteur de l'urbanisme et de l'habitat.

Ainsi, elles reçoivent dans ce domaine les compétences ci-après :

- ✓ L'élaboration des plans directeurs d'urbanisme (PDU), des schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), des plans d'urbanisme de détail des zones d'aménagement concerté (ZAC), de rénovation urbaine et de remembrement ;

- ✓ Les lotissements, leur extension ou restructuration, la délivrance de permis de construire, d'accords préalables, de certificats d'urbanisme et de permis de démolir ;
- ✓ La délivrance de permis de clôturer, de permis de coupe et d'abatage d'autres ;
- ✓ L'autorisation d'installation et de travaux divers.

## **1-2 La gestion des terres par les élus locaux**

Les domaines font partie parmi les neuf compétences qui ont été transférées aux élus locaux. L'objectif visé à travers cette dévolution de pouvoir était véritablement de leur permettre d'avoir une meilleure perception des problèmes locaux afin d'assurer une bonne politique de proximité. Elle visait également une bonne instauration des programmes de développement économique et social d'intérêt local.

Mais tout en faisant des efforts subséquents en permettant aux collectivités locales de gérer une partie de son domaine, l'Etat à tout de même opter pour une cogestion des domaines pour éviter le bradage des terres, patrimoine national.

Néanmoins, les collectivités locales nonobstant cette infime partie qu'elles ont sur le contrôle des domaines ont tout de même réalisé des projets de lotissements de grande nature. Et ceci s'inscrit dans la voie tracée par l'esprit de la décentralisation à savoir une gestion de proximité pour un développement local efficient. S'y ajoute également les nombreux lotissements qui ont été réalisés dans le ressort territorial du domaine de l'Etat ; et ceci en vue de répondre favorablement aux nombreuses sollicitations de leurs administrés en matière de logement.

Cet état de fait est d'autant plus perceptible dans la réalisation du lotissement de Rufisque 2 comme nous l'avons mentionné dans les chapitres précédents, qui a permis par ailleurs à des rufisquois d'avoir une maison.

Notons qu'à Rufisque au sein de la commune il existe une commission de contrôle de l'occupation du sol qui est une structure réglementaire qui veille à la bonne disposition de l'occupation de l'espace urbain de la ville de Rufisque. Cette mission de contrôle a été confiée aussi à la **DSCOS** structure mise en place par le décret 2004 – 84 du 23 janvier 2004 et dont l'une des missions est d'éradiquer les occupations et constructions irrégulières sur l'étendue du territoire.

Mentionnons qu'aujourd'hui la plupart des villes sont confrontées par un hyper croissance de leurs populations. Et les demandes en terres sont de plus en plus pressantes en particulier dans

la zone de la CA de Rufisque Ouest. Le foncier à ce stade de la raréfaction constitue un enjeu crucial. Sa gestion doit être située dans une perspective globale, car de son utilisation rationnelle dépendent les perspectives de développement des territoires. Dans de tel contexte, il est important de mettre en exergue que la gestion foncière ne dépend pas toujours du bon vouloir des pouvoirs locaux. Car, les actes posés par les acteurs qui s'exercent dans le jeu foncier qu'il s'agisse des populations, des autorités étatiques ou des pouvoirs locaux, laissent à s'interroger que les rapports qu'ils entretiennent avec le foncier se traduit plus en termes de confrontation qu'en termes de négociation ou de concertation. Chaque entité essaie de bénéficier ou de s'accaparer les ressources en fonction de son positionnement sur l'échiquier politique et social.

### **1-3 Le jeu des acteurs dans la gestion foncière**

Plusieurs acteurs sont impliqués dans la gestion du foncier au niveau de la CA de Rufisque Ouest. A côté des autorités déconcentrées de l'Etat (domaine, cadastre, urbanisme) qui se chargent de la régulation du foncier, les autres acteurs sont la population, la commune etc.

Ces acteurs jouent chacun un rôle bien déterminé dans la gestion foncière au niveau de la ville de Rufisque particulièrement dans la CA de Rufisque Ouest. La conjugaison de l'ensemble de ces interventions des acteurs dans le jeu foncier rend toute la complexité du foncier dans notre zone d'étude. Car, lorsque la terre représente un enjeu économique et social, il est tout à fait normal qu'on note une superposition d'intérêts divergents de la part des acteurs qui s'exercent dans ce jeu embrouillé. Ce qui justifie en toute évidence l'acuité des litiges fonciers qu'on note dans la CA de Rufisque Ouest. Ainsi, l'espace urbain de la CA de Rufisque Ouest est devenu une source foncière importante disputée par beaucoup d'acteurs énumérés ci-dessus.

### **1-4 L'impact de la décentralisation dans le contrôle du foncier par les élus locaux**

La décentralisation définit comme étant un outil de transfert d'autorité et de responsabilité des fonctions et des compétences du pouvoir central aux collectivités locales. Ainsi, elles ont reçu entre les mains de l'Etat une délégation du pouvoir pour la gestion des affaires qui concernent directement la vie de leurs citoyens. De ce fait, son impact sur la gestion foncière laisse entrevoir des limites car assujettie par une certaine réglementation assurée par les services déconcentrés de l'Etat. Celui-ci, en évitant une gestion mal saine de cette ressource qu'est la terre a préféré opter une cogestion des domaines avec les collectivités locales.

Mais au vue du niveau atteint par le processus de décentralisation où l'on parle de plus en plus une gestion de proximité, de la gouvernance locale, l'Etat aurait dû laisser à ces structures décentralisées l'entière responsabilité de gérer le foncier.

Ainsi, dans les débats sur la question foncière en Afrique de l'Ouest, la majorité des observateurs s'accorde aujourd'hui pour prôner une gestion décentralisée du foncier. Pour eux redonner les élus locaux un contrôle sur le foncier dans leur territoire est, selon eux, une condition nécessaire pour marquer une rupture avec la logique domaniale et le monopole étatique sur le foncier. Cette idée émise par ces observateurs peut se justifier à plus d'un titre car devant l'échec de la politique étatique (crise des modes de gouvernance issus des indépendances, relevée par la crise économique), et dans la continuité des processus de démocratisation, la décentralisation administrative est apparue comme la panacée, capable de promouvoir la démocratie locale et un développement local fondé sur la participation active des populations. Constituant des assemblées d'élus légitimes et chargés de gérer les affaires locales, la décentralisation est d'autant plus apparue comme une solution possible pour une gestion locale du foncier.

Si cette approche était adoptée par les autorités centrales en datant les CA d'arrondissement des compétences en matière foncière, cela aurait certainement amoindrir les problèmes rencontrés par ces dernières. Car, très souvent elles sont en désaccord avec la ville qui exerce une dominance sur elles en ce qui concerne la gestion foncière. L'exemple le plus patent c'est le cas litigieux qui a opposé la CA de Rufisque et celle de Mbao où les deux communes d'arrondissement étaient totalement écartées dans le règlement de cette phase contentieuse. Alors que le foncier doit se régler au niveau de la proximité. Dans ce cas précis, il est impératif de laisser les CA de gérer le foncier dans leur ressort territorial.

## **CHAPITRE II : LES STRATEGIES ET LES METHODES MISES EN PLACE PAR LA COMMUNE POUR LA RESOLUTION DES LITIGES FONCIERS**

Ce dernier chapitre qui clôtüre ce travail de mémoire va s'appesantir sur les stratégies que la commune a adoptées pour réguler le jeu foncier, et par conséquent ébranler les litiges fonciers notés dans la ville en particulier dans la CA de Rufisque Ouest. C'est dans le but d'estomper ces litiges et de veiller pour une l'occupation rationnelle de l'espace urbain de Rufisque que la

ville a posé des jalons importants pour combattre de façon définitive les litiges fonciers. Ceci, va nous conduire à voir la gestion traditionnelle des terres, les politiques foncières existantes, de faire une analyse sur les conflits de compétences entre la ville et la CA de Rufisque Ouest, et enfin nous terminerons sur les différentes mesures mises en œuvre par la commune pour régler les litiges fonciers.

## **2-1 La gestion traditionnelle des terres**

Les références les plus anciennes concernent le droit coutumier font état d'un régime foncier dominé par l'appropriation collective de la terre.

En milieu urbain lébou, la terre était un bien familial. Elle était gérée par le doyen de la lignée qui organisait l'exploitation, compte tenu des besoins de la famille en produit vivrier.

Avec l'islamisation, il va passer de père en fils, sans toute fois modifier le caractère familial du patrimoine foncier. C'est ainsi les sérères et les wolofs, il existait le lamanat. C'est le lamane qui gérait le bien foncier de la communauté. La propriété était donc sous la responsabilité d'un chef de terre, détenteur ou héritier d'un droit de feu. Ce titre est transmis de génération en génération par droit d'aînesse.

Le chef de terre pouvait concéder une partie de son domaine à d'autres résidents (nouveaux migrants par exemple) à travers le droit de hache. La gestion traditionnelle du foncier véhiculait cependant de fortes discriminations entre les divers acteurs liés par le foncier.

## **2-2 Les politiques foncières existantes et cadre réglementaire**

La terre a depuis toujours constitué un enjeu fondamental dans les rapports entre les hommes. Son utilisation obéit partout dans sa gestion, à des normes, écrites ou non et variant suivant le milieu concerné. Le législateur colonial l'avait organisé principalement en trois modes de gestion à savoir : les concessions, la vente, les permis d'habiter et permis d'occuper qui étaient réglementés par :

- **Le décret du 20 juillet 1900**
- **Le décret du 26 juillet 1932**
- **Le décret du 15 décembre 1935**
- **Les arrêtés généraux 723 de mars 1932 et 2495 du 18 décembre 1937**



Ainsi, le décret du 26 juillet 1932 exigeait que toute transaction immobilière sur laquelle était parti un français ou assimilé échappe au régime foncier traditionnel où se trouvait de ce fait dans un conflit de loi provoqué (loi métropolitaine et régime foncier traditionnel, ou règle locale et loi métropolitaine). Des techniques juridiques devaient matérialiser le nouveau système foncier ainsi conçu. Celles-ci sont au nombre de (04) :

✓ **L'inscription**

✓ **La transcription**

✓ **L'immatriculation**

✓ **La publicité**

Ces règles ont été élargies à toutes les formes de tenures foncières collective et individuelle par le décret n°505 580 du 20 mai 1955. Toutes ces mesures n'ont finalement pu toucher que **3%** des terres nationales ; l'opération foncière coloniale s'est donc soldée par un échec à cause des résistances du droit local qui se manifestent jusqu'à présent à travers des lotissements irréguliers et occupations anarchiques.

Le législateur colonial n'avait pas perçu toute la complexité du droit foncier local, c'est pourquoi son arsenal juridique n'a pas pu le désintégrer à la dimension des résultats escomptés. En effet, par delà des méfiances des autochtones vis-à-vis de la menace culturelle de l'occident, il y avait des suspicions internes pour ceux qui n'avaient qu'un pouvoir de garde ou de gestion du bien collectif.

Le législateur sénégalais s'est aussitôt inscrit dans une dynamique de construction de textes. Avec la loi 64 – 46 du 17 juin 1964, relative au Domaine National, la nation s'est dotée d'un régime foncier original qui couvre **95%** du territoire national.

#### ❖ **La Loi sur le domaine national**

En raison des inégalités et des discriminations sociales d'accès et d'exploitation de la terre, des modes traditionnels de tenures ont relevé leurs limites dans un contexte de profondes mutations socio-économiques, écologiques et de forte croissance démographique. Ces mutations ont été exacerbées par la monétarisation de l'économie et par les tentatives coloniales d'introduction de germes d'appropriation foncière privée.

La Loi n°64 – 46 du 17 juin 1964 portant sur le Domaine National adoptée par le Sénégal a introduit un régime communautaire de gestion des terres. Ainsi, la création du Domaine National a marqué une étape importante dans l'évolution du système domanial et foncier puisqu'elle permet de donner un régime juridique à toutes les terres sans statut.

C'est l'article premier de la Loi 64 – 46 du 17 juin 1964 qui définit le domaine national. Aux termes de cet article « constituent de pleine droit le domaine national les terres non classées dans le domaine public, non immatriculées, ou dont la propriété n'a pas été transcrite à la conservation des hypothèques à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Ne font pas non plus partie de plein droit du domaine national les terres qui à cette même date, font l'objet d'une procédure d'immatriculation au non d'une personne autre que l'Etat »<sup>39</sup>.

La Loi 64 – 46 du 17 juin 1964 constitue une réforme majeure dans le système foncier sénégalais. Elle a introduit une réforme domaniale et une réforme foncière.

#### **a) La réforme domaniale de 1964**

La Loi 64 – 46 du 17 juin 1964 a institué un domaine national distinct du domaine immobilier des particuliers. C'est une entité très originelle qui fait de la terre sénégalaise dans sa quasi-totalité une chose non susceptible d'appropriation privée, hors de commerce, appartenant à la nation.

#### **b) La réforme foncière de 1964**

La Loi 64 – 46 du 17 juin 1964 a doté le Sénégal d'un régime foncier dualiste dont l'un est basé sur le droit de propriété (ayant pour socle l'immatriculation foncière) et l'autre exclusif du droit de propriété (basé sur la domanialité nationale).

##### **• Les caractéristiques générales du système actuel**

Les concepteurs du système moderne ont, dès le début, affirmé la nécessité d'adapter les coutumes traditionnelles qui régissaient le droit foncier, aux exigences du développement.

La mainmise de l'Etat est affirmée dès l'exposé de motifs de la loi. Celui-ci remplace les maîtres de terres et se dote, par la même occasion d'un moyen de mettre en œuvre sa politique de développement. Dans la loi 1964 sur le domaine national, la terre est détenue par l'Etat au non de tout ce qui est conforme à la conception spiritualiste et socialiste négro africaine.

---

<sup>39</sup> Article 1, Loi 64 – 46 du 17 juin 1964

Cette loi avait aussi comme objectif, de rationaliser et de simplifier le système ancien, caractérisé par la « diversité et l'incertitude des coutumes » qui déterminaient les règles d'accès, de gestion et de transmission des terres.

Ainsi donc, les caractères essentiels de ce système domanial national sont :

- L'accès gratuit au sol ;
- La stabilité relative des situations ;
- L'obligation de mise en valeur ;
- L'inaliénabilité

#### ❖ **La réforme domaniale de 1976 : le code du domaine de l'Etat**

Le code du domaine de l'Etat a été institué par la Loi 76 – 66 du 2 juillet 1976. Il définit le contenu du domaine de l'Etat, la composition, la constitution et les modes d'administration de ses composantes.

La Loi 76 – 66 du 2 juillet 1976 distingue deux entités composant le domaine de l'Etat : le domaine public et le domaine privé c'est-à-dire l'ensemble des « biens et droits mobiliers et immobiliers qu'appartenant à l'Etat ».

##### **a) Le domaine public est soit :**

- Naturel (eaux intérieures, cours d'eaux navigables ou flottables, cours non navigables et non flottables, étangs, lacs et mares permanents, eaux de surface et les nappes aquifères, sous – sols et espaces aériens).
- Artificiel (emprise des routes, ports maritimes et fluviaux, aérodromes, aéroports et dépendances, ouvrages hydrauliques, canaux de navigation, conduites d'eau et d'égouts)

Ce domaine est, en principe, inaliénable et imprescriptible. Le domaine public peut faire l'objet de permissions de voirie, d'autorisation d'occuper, de concessions et d'autorisations d'exploitation.

L'Etat peut aussi délivrer des autorisations d'occuper le domaine public naturel et artificiel, à titre précaire et révocable et décider d'incorporer un immeuble au domaine public artificiel par classement ou exécution de travaux lui faisant acquérir un caractère de domanialité publique.

Le domaine public artificiel peut faire l'objet d'un déclassement au profit du domaine privé, s'il est immatriculé, ou à celui du domaine national pouvant être immatriculé au non de l'Etat.

## **b) Le domaine privé de l'Etat**

Selon l'article 21, le domaine privé de l'Etat comprend, en ce qui concerne son patrimoine foncier : les biens mobiliers et immobiliers, les immeubles acquis par voie d'expropriation, les immeubles immatriculés, les immeubles préemptés, les biens mobiliers et immobiliers acquis par confiscation au profit de l'Etat, les immeubles abandonnés et incorporés au domaine de l'Etat, en application des dispositions de l'article 28 du décret du 26 juillet 1932, portant réorganisation de la propriété foncière, les portions du domaine public déclassés et immatriculés, les biens vacants et sans maître.

Le domaine privé immobilier se divise en domaine affecté et en domaine non affecté géré par le service des domaines.

### **✓ Domaine affecté**

L'affectation se fait au profit des services de l'Etat, pour leur permettre d'assurer leur fonctionnement, et d'autre part, des établissements publics à caractère administratif. Elle est dans ce cas gratuite.

La désaffectation intervient lorsque l'immeuble devient inutile au service de l'Etat ou de l'établissement public ; ce dernier peut être affecté à un autre service ou établissement de l'Etat ou remis au service des domaines.

L'affectation, le changement d'affectation et la désaffectation sont prononcées par décret, pris sur proposition du ministre chargé des finances.

### **✓ Domaine non affecté**

Domaine immobilier : composé de terrains à mettre en valeur et de terrains mis en valeur.

#### **• Les caractéristiques générales de la Loi 76 – 66 du 2 juillet 1976**

Elle se caractérise par :

- La propriété de l'Etat sur une portion du territoire ;
- L'exercice de l'Etat sur son domaine d'une maîtrise totale et absolue ;
- L'exercice de l'Etat sur son domaine d'une maîtrise exclusive et perpétuelle

## **2-3 Analyse des conflits de compétences entre la ville de Rufisque et la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest**

La réforme de 1996, posant le principe de la libre administration des collectivités locales ainsi que ceux de la gestion de proximité et de la simplification des procédures par la suppression du contrôle de tutelle, a offert l'occasion au législateur sénégalais, par application de l'article 77 du code des collectivités locales, de préciser le statut de la commune d'arrondissement.

La loi n° 96 – 09 du 22 mars a fixé l'organisation administrative et financière de la commune d'arrondissement et ses rapports avec la ville.

Ainsi, dotée de la personnalité morale de l'autonomie financière au même titre que toutes les autres communes, la commune d'arrondissement dispose d'une autonomie de gestion dans les limites fixées par le code des collectivités locales et la loi n° 96 – 09 du 22 mars 1996. Ces dispositions législatives limitent les compétences des communes d'arrondissement à la gestion de certains services publics locaux de proximité d'intérêt limité à l'échelle de l'arrondissement. Le législateur, en créant les communes d'arrondissement, n'a nullement voulu retirer aux villes leurs missions de conception, de programmation et de mise en œuvre des actions de développement économique, éducatif, social et culturel d'intérêt communal.

#### **❖ Les compétences de la commune d'arrondissement**

Au terme de la loi, le conseil d'arrondissement détient les pouvoirs suivants :

- **Le pouvoir d'adresser des questions écrites au maire de la ville**

Le conseil d'arrondissement peut adresser, par délibération, des questions écrites au maire de la ville sur toute affaire intéressant la commune d'arrondissement (article 5 de la loi n° 96 – 09 du 22 mars 1996).

- **Le pouvoir de délibérer sur tous les objets intéressant la commune d'arrondissement, relevant à ses compétences (article 6).**

En particulier, le conseil d'arrondissement délibère sur les affaires limitativement fixées par la loi (article 8) :

- La gestion des marchés de quartier ;
- Les petits travaux d'assainissement et d'hygiène ;
- La participation à la collecte des ordures ménagères ;
- La surveillance et l'entretien des rues, places et espaces verts ;
- L'entretien des équipements scolaires, sanitaires, socioculturels et sportifs ;
- La participation à l'élaboration du plan de développement de la ville.

Enfin, l'article 31 de la loi prévoit que les communes d'arrondissement réalisent des actions de développement, délibérées par le conseil municipal et inscrites dans le plan d'investissement communal de la ville.

- **Le pouvoir d'émettre un avis dans un certain nombre de domaines**

Le conseil d'arrondissement est consulté par le Maire de la ville et doit, dans un délai de quinze jours au plus, émettre un avis (article 7).

Ces avis sont sollicités lorsque la ville délibère sur des projets d'investissement, en matière domaniale, d'urbanisme, d'éducation, de jeunesse et de sport.

- **Avis consultatifs**

Le maire de la ville associe le maire d'arrondissement à l'étude des conditions générales de réalisation et d'exécution de projets d'équipements prévus, en tout ou partie, dans les limites de la commune d'arrondissement.

Le maire de la commune d'arrondissement rend compte à la plus proche séance du conseil.

Le maire de la commune d'arrondissement doit aussi informer le maire de la ville des investissements entrepris dans le cadre de ses attributions.

- **En matière d'Etat Civil**

Le maire de la commune d'arrondissement est officier d'Etat Civil du centre secondaire. Il peut déléguer ses fonctions à l'un de ses adjoints ou à l'un des conseillers.

En vue d'accomplir ses missions, la commune d'arrondissement dispose de ressources financières propres et d'une dotation annuelle de la ville.

Se faisant, leur avènement a permis la création au niveau des populations, des quartiers, des cadres institutionnels supports à la vie de la collectivité et de responsabilisation des citoyens qui avaient tendance à être marginalisés.

Il reste que les compétences de proximité qui leur sont transférées dans l'exécution des services publics locaux de base sont jugées insuffisantes pour les nouveaux élus. L'ambition et le souci de ces élus d'être acteurs dans tous les domaines concernant la vie des populations entraînent des conflits de compétences avec les maires des villes et qui ont été fort heureusement pour la plupart arbitrés jusqu'ici par les autorités administratives.

L'article 13 du code des collectivités locales a bien spécifié le niveau d'égalité des collectivités locales. En se référant à cet article qui édicte que « aucune collectivité locale ne peut établir ou exercer de tutelle sur une autre collectivité locale »<sup>40</sup>

A travers cette lecture du dit article et d'après la compréhension que nous en avons, nous pouvons en inférer qu'aucune collectivité locale n'a de prééminence à faire valoir sur une autre collectivité locale. Et par conséquent sont dotées chacune d'entre elles des prérogatives propres.

Mais très souvent on note des conflits de compétences entre la commune et les communes d'arrondissement ou de la résistance de la part de ces dernières vis-à-vis de la commune ville.

L'exemple le plus patent c'est le lotissement que la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest où le maire de l'époque Cora Fall voulait entreprendre sur le TNI 5 (terrain non immatriculé) appartenant à la famille Diaw. Etant donné que le maire de la ville de l'époque maître Mbaye Jacques Diop était en désaccord au maire de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest en l'occurrence monsieur Cora Fall, le projet de lotissement fut donc bloqué à cet effet par le maire de la ville car, en matière de lotissement il était le seul qui en avait la compétence.

La famille Diaw a adressé une correspondance à la mairie ville pour la demander de procéder au lotissement pour qu'elle puisse avoir sa part, et le restant serait réservé à un usage social. Quand le maire de la CA de Rufisque Ouest l'a su, il s'y est catégoriquement opposé car le dit lotissement se trouvait sur son ressort territorial. Il a fallu l'arbitrage du préfet de Rufisque pour qu'une solution à l'amiable soit trouvée. Finalement un compromis s'est dégagé et le lotissement a vu donc le jour. A l'issue de ce consensus, la commission d'attribution à affecter des lots à la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, à la mairie ville et enfin à la famille.

L'autre conflit de compétence se situe dans les autorisations d'occupation de la voie publique que la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest délivre aux demandeurs afin de se procurer des taxes. Alors que l'avis des services techniques de la ville notamment la brigade de contrôle de l'occupation du sol est indispensable.

## **2-4 Les différentes mesures mises en œuvre par la commune ville de Rufisque pour régler les litiges fonciers**

---

<sup>40</sup> Article 13 : Recueil des textes de la décentralisation, p-13

La terre en tant que ressource naturelle, enjeu d'une portée économique, sociale et politique majeure, a toujours fait l'objet de convoitises et de conflits qui ont fini par atterrir devant la justice.

Les statistiques les plus récentes, font état de l'importance des conflits fonciers qui occupent **30%** des décisions de justice au Sénégal<sup>41</sup>, avant ceux relatifs aux mariages et à certaines affaires sociales.

Cela est dû au fait que la terre elle-même occupe une place centrale dans la vie des populations. Mais cela est dû également aussi au fait qu'aujourd'hui encore, certaines populations surtout lébou ignorent pour l'essentiel, la réglementation en vigueur et continuent à rester fidèles aux valeurs du système autochtone et considèrent la terre comme un bien lignager, transmis de génération en génération.

Ce qui engendre forcément des litiges fonciers, et la ville de Rufisque surtout dans sa partie Ouest figure parmi les zones les plus touchées. Même au niveau des tranches B et C du lotissement de Rufisque 2 plusieurs terrains font l'objet d'une double vente de la part des familles lébou.

Ces pratiques coutumières incomprises conjuguées, avec les méfaits des personnes mal intentionnées tels que les spéculateurs fonciers, les courtiers entre autres laissent entrevoir la fréquence des litiges fonciers dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.

Pour parer à cela, la mairie ville, a toutefois intenté d'apporter des solutions pour estomper cette situation. Même si, sur le plan juridictionnel, elle n'est pas compétente à se porter juge pour arbitrer les cas litigieux, elle a tout de même un certain droit de regard de tout ce qui se passe dans son ressort communal.

Ainsi, quand il y a litige et qu'une partie est plaignante, la mairie convoque les deux parties en leur demandant à chacune d'entre elle d'exhiber leurs papiers pour vérification afin de voir leur validité. Si toutefois, elle se rend compte que la partie plaignante a raison sur l'autre partie, elle essaie tant bien que mal de rappeler à la raison la partie perdante.

Généralement les litiges fonciers que la mairie traite sont pour la plupart des problèmes de famille, des titres du ressort communal ou des titres privés de l'Etat.

---

<sup>41</sup> : Guide Foncier, Décentralisation et Gouvernance Locale « Pour une gestion locale plus efficace, démocratique et responsable des services et ressources », Août 2004, p-24



La solution préconisée par la mairie est souvent payante et c'est surtout une solution à l'amiable ou elle octroie un terrain en guise de compensation à la partie perdante. Mais le problème que pose le foncier à Rufisque est très souvent difficile à régler. Il peut arriver qu'une famille toute entière occupe un terrain et refuse de le céder en prônant comme argument que le dit terrain appartenait à ces ancêtres, brandissant même des papiers qui datent de l'époque de l'AOF. Dans ce cas de figure précis, la mairie parvient toujours à trouver un compromis pour ces genres de situation.

En somme, la mairie de Rufisque a adopté quelques pistes de solution dans l'unique perspective d'une éradication définitive des litiges fonciers qui sévissent dans la commune de Rufisque plus manifestement dans la commune d'arrondissement de Rufisque de Ouest. Ces pistes ont comme soubassement une solution à l'amiable. Notre interlocuteur de la commission des affaires domaniales de la mairie affirme que près de **70%** des cas de litiges fonciers reçus par la mairie ont pu être solutionnés. Il renchérit encore que les cas liés à des problèmes d'héritage sont laissés à la justice qui se charge de les juger. Mentionnons que la commune a pu régler des cas de litiges que la justice elle-même n'a pu solutionner. C'est pour raison que le comité de brigade du contrôle de l'occupation du sol de la mairie de la ville de Rufisque se rend quotidiennement sur le terrain pour veiller à une bonne disposition de l'espace afin de mieux rationaliser l'espace urbain de Rufisque. Une telle démarche est plus qu'indispensable car ça permettra de prévenir les cas de litiges fonciers plus qu'aujourd'hui présentent dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.

### **CONCLUSION PARTIELLE :**

Au terme de cette dernière partie, nous pouvons retenir que les politiques foncières mises en œuvre depuis la colonisation jusqu'à la période actuelle sont multiformes. Ces politiques conçues pour une bonne réglementation de la question foncière n'ont pas par ailleurs contribué à amoindrir les nombreux problèmes inhérents à la gestion foncière. Les textes la régissant sont pour une grande partie ignorés parmi les acteurs qui s'exercent dans le jeu foncier. Ce qui par conséquent amplifie les litiges fonciers en particulier dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest car, le foncier étant l'objet même d'une multiplicité de facteurs qui le rend complexe. Face à cette donne, la municipalité de la ville de Rufisque a mis en place un certain nombre de mesures pour enrayer les litiges fonciers.

## CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude et sans prétendre avoir fait une étude exhaustive de la problématique des litiges fonciers, nous pouvons retenir qu'au niveau de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, les litiges fonciers y sont fréquents et très épars dans les différents quartiers. L'étude a pu déceler une multiforme de cas de conflits fonciers liés sans aucun doute à l'importante accélération du processus d'urbanisation que connaît la ville de Rufisque ces dernières années.

Ce processus d'urbanisation, a entraîné à cet effet une recomposition très cruciale de l'espace urbain dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.

Cette zone qui, il y a quelques années se caractérisait par d'importantes réserves foncières est aujourd'hui en grande partie habitée où en phase d'être réalisée par des promoteurs privés.

Par ailleurs, le contexte actuel de la région de Dakar marqué par le phénomène des inondations vient renchérir le problème en logement. Et sans comptabiliser le nombre important de migrants venus de l'intérieur du pays. Ces facteurs que l'étude a pu décelée, conjugués par la pratique des acteurs ont fait, de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, une zone de prédilection marquée par une forte empreinte des litiges fonciers. Cette donne conduit directement à penser à la multiplicité des rôles joués par les acteurs. Et ceci rend inextricable le jeu foncier car, chacun de ces acteurs que se soit l'Etat, la collectivité locale, les particuliers, les populations sont tous animés par des intérêts divergents.

Cependant, la municipalité de la ville de Rufisque, soucieuse de la proportion grandissante des litiges fonciers sur son ressort communal, a pris les devants en établissant des stratégies et des méthodes pour parer aux nombreux cas de litiges.

Se faisant, pour qu'on puisse aboutir à ces résultats, notre étude a nécessité le recours à la documentation pour avoir un aperçu global de la question foncière. Elle a nécessité également une méthodologie, c'est pour cette raison que nous avons établi un échantillonnage de 1/10 proportionnellement au nombre d'habitants par quartier.

Les différents outils utilisés dans le cadre de cette étude ont permis d'atteindre les objectifs et de confirmer les hypothèses de départ. La première hypothèse que nous avons posé a été confirmée car, la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest à une population qui tourne autour de **50.000** habitants. Cette forte pression démographique s'est répercutée fortement sur l'occupation de l'espace dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest, et en même temps elle est devenue la principale cause au delà de la spéculation foncière, de la pénurie en espace dans notre zone d'étude.

Dans notre deuxième hypothèse, après diagnostic de la question, nous nous sommes rendu compte même si, des efforts consistants ont été faits par l'Etat en permettant surtout aux communes d'avoir un pouvoir de gestion dans son domaine. Par contre la situation se présente autrement pour les communes d'arrondissement. Celles-ci du point de vue de leur pouvoir que leur a conféré la loi qui est par ailleurs limitatif, elles sont incompétentes dans la gestion foncière. Ce constat nous a permis de dire que l'impact de la décentralisation sur le foncier est plutôt mitigé.

Enfin la dernière hypothèse qui consistait à voir l'implication des acteurs dans les litiges fonciers a été confirmée à travers les enquêtes de terrain et les guides d'entretien.

Les acteurs étant de deux catégories : acteurs institutionnels (Etat, collectivités locales) et acteurs non institutionnels (populations, particuliers etc.). Ces acteurs qui, de par leurs pratiques et la perception qu'ils en ont du foncier, rendent problématique la gestion foncière dans la CA de Rufisque Ouest. Ce qui, une fois de plus ne fait qu'alimenter davantage les litiges fonciers.

En définitive, voici passé brièvement en revue les principaux points qui caractérisent le foncier dans la CA de Rufisque Ouest. Cette étude loin d'être exhaustive, mérite d'être approfondie dans un avenir proche. Cependant, très conscient des insuffisances et des limites de ce thème de réflexion, qui est en quelque sorte une modeste contribution à la question sempiternelle des litiges fonciers, nous pensons à plus d'un titre qu'il doit être amendé pour qu'il soit un document scientifique digne de ce nom.

## Résumé

L'hypertrophie d'une population doit obligatoirement engendrer une bonne planification de l'espace urbain d'une agglomération bien déterminée. Ainsi, la plupart des villes du Sénégal et plus particulièrement la ville de Rufisque font face à un bouleversement de la pression démographique sans précédent. En effet, l'accroissement de la population de Rufisque est lié surtout à l'apport non négligeable de la migration mais également de la croissance de la population de Rufisque. Ce qui d'une part, va engendrer d'une manière irrévocable l'extension du bâti dans la ville de Rufisque et en particulier dans sa partie ouest.

Se faisant la densification du bâti à Rufisque et l'extension fulgurante des habitats s'expliquent par le fait que Rufisque demeure un espace tellement prisé par des populations de provenances et d'horizons divers. Cette forte convoitise de l'habitat à Rufisque doit être mise en corrélation avec la situation urbaine de Dakar caractérisée surtout par une raréfaction de l'espace. Ce qui est à l'origine de la ruée des populations vers les terres de Rufisque et particulièrement dans sa partie ouest. Cette situation ne peut entraîner des litiges qui sévissent dans la ville de Rufisque. Ce manque d'espace noté globalement dans la toute la région de Dakar a fait que la plupart de ces espaces urbains frontaliers avec les communautés rurales comme Sangalkam engendre souvent des empiètements au détriment des communautés rurales. Cette situation alarmante liée surtout à l'épuisement des réserves foncières pour la plupart de ces espaces urbains de Dakar est la résultante d'une urbanisation non contrôlée et débordante. Ceci conduit ipso facto aux cas de litiges qui sévissent un peu partout à Dakar de surcroît à Rufisque Ouest.

La raréfaction de l'espace sera à l'origine des enjeux qui gravitent au tour du foncier dans l'agglomération de Rufisque et par conséquent va entraîner une forte spéculation foncière à Rufisque. Même si aujourd'hui il est admis de dire que Rufisque dispose d'espace assez considérable pour accueillir les établissements humains, il est à remarquer que cette tendance est à la baisse du fait de la forte pression démographique que Rufisque fait face. Cette situation n'épargne guère sa partie ouest qui enregistre une forte présence de cas litigieux. Toutefois, des politiques foncières sont de vigueur afin d'amoindrir et/ou de juguler les litiges fonciers dans l'espace urbain de Rufisque. Il faut rappeler que la plupart de ces politiques foncières sont méconnues et la plupart des populations ignore même la quintessence de ces politiques qui régissent le foncier. Ce qui fait qu'on note une amplification des litiges dans la CA de Rufisque Ouest. Le foncier constitue aujourd'hui une denrée prisée expliquant de ce fait la multiplicité des acteurs dans ce jeu complexe qui est le foncier. Face à cette situation la municipalité a pris les devants pour parer aux éventuels litiges.

## **BIBLIOGRAPHIE**

- ✚ Antoine, Ph et Diop, A, 1991, La ville à guichets fermés, Itinéraires, réseaux et insertion urbaine, IFAN- ORSTOM, 336p
  
- ✚ Aubit Urbain : Organisation et Financier Etablissement du contrat de ville de Rufisque – Rapport final Cabex – Sarl, 9 Avril, 1999, 152p
  
- ✚ Crousse, B et al, 1986, Espaces disputés en Afrique Noire : Pratiques foncières locales, paris, édition Karthala, 426p
  
- ✚ Catherine, V, 1982, « Le régime foncier rural en Afrique » in Enjeux fonciers en Afrique Noire, paris, Karthala, 1982, pp 65 - 84
  
- ✚ Dubresson, A, 1979, L'espace Dakar – Rufisque en devenir de l'héritage urbaine à la croissance industrielle, paris, ORSTOM, 371p
  
- ✚ Diop, A, Villes et Aménagement du territoire au Sénégal, 2003 – 2004, Thèse de Doctorat d'Etat, 404p
  
- ✚ Diagne, I, 2007 – 2008, Mémoire de DEA : Décentralisation et Aménagement du territoire : les problèmes liés à la délimitation des communes d'arrondissement de la ville de Dakar, 62p
  
- ✚ Diao, M, 1982, « Le projet de la mise en valeur de la vallée de Baila en Basse Casamance » in Enjeux foncier en Afrique Noire, paris, Karthala, pp 228 – 239
  
- ✚ Delville, L et al, 2000, Gérer le foncier rural en Afrique de l'Ouest : Dynamiques foncières et interventions publiques, paris, édition Karthala, 357p
  
- ✚ Dufau, J, 1993, Le domaine public, paris, édition le Moniteur, 413p
  
- ✚ Diallo, Pape Malick, 2003 – 2004, Mémoire de maîtrise : Etude de l'extension spatiale de l'habitat à Rufisque : l'exemple Nord et Nord-Ouest, 116p

- ✚ Droit Foncier Domanial et Immobilier du Sénégal, 1997, 360p
  
- ✚ Diallo, Yaya, 2005 – 2006, Mémoire de maîtrise : Gestion des infrastructures et Equipements marchands dans les zones urbaines : Analyse des Enjeux de cas. Etude de cas du marché central de Rufisque, 98p
  
- ✚ Guide Foncier : Décentralisation et Gouvernance Locale « Pour une Gestion locale plus efficace, démocratique et responsable des services et des ressources » Août 2004, 45p
  
- ✚ Guèye, M, 1990 – 1991, Mémoire de maîtrise : L'évolution de la population dans les quartiers de Rufisque depuis 1970, 84p
  
- ✚ Le Bris, Emile et al, 1982, Enjeux fonciers en Afrique Noire, paris, édition Karthala, 425p
  
- ✚ Loi, Décrets, Arrêtés et Circulaires concernant le Domaine national, troisième édition Mars 1986, 158p
  
- ✚ Livre Blanc (rapport final), Plan directeur d'urbanisme de Dakar Horizon 2025, 225p
  
- ✚ Le Roy, Etienne et al, 1991, L'appropriation de la terre en Afrique Noire, paris, édition Karthala, 341p
  
- ✚ Le Recueil des textes de la décentralisation, novembre 2003, 310p
  
- ✚ Le Médiateur de la République : Rapport annuel au Président de la République, 2000, 254p
  
- ✚ Marini, Ph et Bruno, R, 1976, Spéculation et politiques foncières, paris, Berger – Levraut, 372p
  
- ✚ Ndiaye, Rokhaya, 1999 – 2000, Les problématiques de la gestion spatiale du littoral Nord du Sénégal à la lumière des récentes réformes foncières et politico – administratives, thèse de Doctorat de troisième cycle, 367p
  
- ✚ Niang, Mamadou, 1982, « Réflexion sur la réforme foncière Sénégalaise de 1964 » in Enjeux Fonciers en Afrique Noire, paris, édition Karthala, pp 219 – 227

- ✚ Ndiaye, Momar, 2007 – 2008, Mémoire de maîtrise : Enjeux et Stratégies de développement local dans la commune de Linguère : Rôle et jeu des acteurs dans la gouvernance territoriale, 113p
  
- ✚ Sissano, R, 2001, Mémoire de fin d'étude, Problématique de la gestion foncière en milieu urbain : cas de la commune d'arrondissement de Yoff, ATEGU – ENEA, 48p
  
- ✚ Siaka, O, 2006 – 2007, Les enjeux fonciers : les stratégies de préservation et d'appropriation dans le Département de Diébougou (Province de Bougouriba), Burkina Faso, thèse de Doctorat de troisième cycle, 278p
  
- ✚ Sow, Pape, 1999, « Mobilité sociale urbaine et politique de décentralisation dans l'agglomération de Dakar, in Développement and urban Africa, pp 147 – 161
  
- ✚ Situation Economique et Sociale de la région de Dakar de l'année 2007/SRSD de Dakar, 187p
  
- ✚ Tribillon, J, 1984, Terres des Uns et Villes des autres : Pratiques urbaines n°1, 2<sup>ème</sup> trimestre, 172p
  
- ✚ Tribillon, J, 2002, L'urbanisme « les données essentielles pour découvrir ou redécouvrir le sujet », paris, la Découverte, 115p
  
- ✚ Unesco Afrique : « Revue semestrielle du Bureau Régional de Dakar, Septembre », n°13, 141p



## **LISTE DES TABLEAUX**

<b>Tableau n°1 :</b> Nombre de chefs de ménages enquêtés dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest .....	<b>p 25</b>
<b>Tableau n°2 :</b> Répartition des communes d'arrondissement dans la région de Dakar.....	<b>p 31</b>
<b>Tableau n° 3 :</b> Caractéristiques générales des différents canaux de la CA de Rufisque Ouest .....	<b>p36</b>
<b>Tableau n°4 :</b> Lutte contre la spéculation foncière.....	<b>p 66</b>
<b>Tableau n°5 :</b> Age des propriétaires de maison.....	<b>p 72</b>
<b>Tableau n°6 :</b> Catégorie socio professionnelle et propriétaires.....	<b>p 73</b>
<b>Tableau n° 7 :</b> Lieu d'origine et propriétaires.....	<b>p 76</b>
<b>Tableau n° 8 :</b> Propriétaires et ethnie.....	<b>p76</b>
<b>Tableau n° 9 :</b> La fréquence des litiges.....	<b>p 78</b>
<b>Tableau n° 10 :</b> Implication dans un litige.....	<b>p 80</b>

## **LISTE DES FIGURES**

<b>Figure n°1 :</b> La part de Rufisque dans l'exportation des arachides au Sénégal.....	<b>p 33</b>
<b>Figure n°2 :</b> Les établissements de commerce dans le centre ville.....	<b>p 42</b>
<b>Figure n°3 :</b> Territoire de Rufisque en 1880.....	<b>p43</b>

## **LISTE DES CARTES**

<b>Carte n°1 : Localisation de la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.....</b>	<b>p30</b>
<b>Carte n°2 : Localisation de l'occupation spatiale dans la période coloniale.....</b>	<b>p45</b>
<b>Carte n°3 : Localisation de l'occupation de l'espace après les indépendances.....</b>	<b>p46</b>
<b>Carte n°4 : Occupation de l'espace dans la période actuelle.....</b>	<b>p49</b>
<b>Carte n°5 : Extension de la ville de Rufisque.....</b>	<b>p64</b>
<b>Carte n°6 : Découpage en CA de la ville de Rufisque.....</b>	<b>p75</b>
<b>Carte n°7 : Limite Administrative des communes de Mbao et Rufisque Ouest.....</b>	<b>p81</b>

## **LISTE DES GRAPHIQUES**

<b>Diagramme à secteur n°1 : L'acquisition des terrains dans la CA de Rufisque Ouest.....</b>	<b>p60</b>
<b>Diagramme à secteur n°2 : Propriétaires de maison.....</b>	<b>p72</b>
<b>Graphique trie à plat n°1 : Statut du terrain.....</b>	<b>p 77</b>
<b>Graphique trie à plat n°2 : Démarches entreprises.....</b>	<b>p77</b>
<b>Graphique trie à plat n°3 : Existence de litiges fonciers.....</b>	<b>p79</b>
<b>Graphique trie à plat n°4 : Résolution des litiges fonciers.....</b>	<b>p85</b>

## **LISTE DES PHOTOS**

<b>Photo n°1 :</b> Quartier traditionnel Diokoul.....	<b>p50</b>
<b>Photo n°2 :</b> Quartier intermédiaire des HLM.....	<b>p 51</b>
<b>Photo n°3 :</b> Quartier nouveau cité Millionnaire.....	<b>p 52</b>
<b>Photo n°4 :</b> Cité Socabeg.....	<b>p 54</b>
<b>Photo n°5 :</b> Cité Serigne Mansour.....	<b>p 55</b>
<b>Photo n°6 :</b> Le quartier Diokoul menacé par l'érosion côtière.....	<b>p 62</b>
<b>Photo n°7 :</b> Dressement d'un mur sur la plage de Diokoul pour stopper l'avancée de la mer.....	<b>p 63</b>
<b>Photo n°8 :</b> Lotissement de Rufisque 2.....	<b>p 70</b>
<b>Photo n° 9 :</b> Terrain litigieux HLM Rufisque.....	<b>p 82</b>
<b>Photo n° 10 :</b> Terrain litigieux en face cité Socabeg.....	<b>p 83</b>
<b>Photo n° 11 :</b> Terrain litigieux au quartier Médine de Rufisque Ouest.....	<b>p 84</b>
<b>Photo n°12 :</b> Terrain litigieux au quartier Médine de Rufisque Ouest.....	<b>p 85</b>

## **TABLE DES MATIERES**

<b>Sommaire.....</b>	<b>1</b>
<b>Liste des Acronymes.....</b>	<b>3</b>
<b>Avant-propos.....</b>	<b>4</b>
<b>Introduction générale.....</b>	<b>6</b>
<b>I/ Problématique.....</b>	<b>8</b>
<b>1 Contexte et justification.....</b>	<b>8</b>
<b>2 Objectifs.....</b>	<b>15</b>
<b>3 Hypothèses.....</b>	<b>16</b>
<b>4 Analyse conceptuelle.....</b>	<b>16</b>
<b>II/ Méthodologie.....</b>	<b>22</b>
<b>1 Recherche documentaire.....</b>	<b>22</b>
<b>2 La revue documentaire.....</b>	<b>23</b>
<b>3 Enquêtes de terrain.....</b>	<b>24</b>
<b>4 Enquêtes quantitatives.....</b>	<b>24</b>
<b>5 Guides d’entretien.....</b>	<b>25</b>
<b>6 Traitement de données.....</b>	<b>26</b>
<b>7 Les difficultés rencontrées.....</b>	<b>26</b>
<b>PREMIERE PARTIE : LA COMMUNE D’ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE</b>	
<b>OUEST : évolution et extension du bâti.....</b>	<b>27</b>
<b>Introduction partielle.....</b>	<b>28</b>
<b>Chapitre I : Présentation de la commune d’arrondissement de Rufisque Ouest.....</b>	<b>29</b>
<b>1-1 La situation géographique.....</b>	<b>29</b>
<b>1-2 Les données historiques.....</b>	<b>31</b>
<b>1-3 La situation démographique.....</b>	<b>33</b>
<b>Chapitre II : L’occupation spatiale de la commune.....</b>	<b>39</b>

2-1 L'occupation de l'espace avant la période coloniale.....	39
2-2 L'occupation de l'espace pendant la période coloniale.....	41
2-3 L'occupation de l'espace après les indépendances.....	45
2-4 L'occupation actuelle de l'espace.....	46
Chapitre III : L'extension de l'habitat sous la pression démographique.....	49
3-1 Les quartiers traditionnels.....	49
3-2 Les quartiers intermédiaires.....	50
3-3 L'émergence des nouveaux quartiers.....	51
3-4 L'action des promoteurs dans la réalisation des cités.....	52
3-4-1 La cité Socabeg.....	53
3-4-2 La cité Serigne Mansour.....	54
Conclusion partielle.....	56
<b>DEUXIEME PARTIE : PROBLEMATIQUE DES LITIGES FONCIERS DANS LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE RUFISQUE OUEST.....</b>	<b>57</b>
Introduction partielle.....	58
Chapitre I : Les enjeux fonciers.....	59
1-1 L'enjeu social.....	59
1-2 L'enjeu économique.....	59
1-3 La pénurie de l'espace.....	60
1-4 Les besoins en espace.....	63
1-5 La spéculation foncière.....	65
Chapitre II : L'accès à la terre pour les bas revenus.....	66
2-1 Historique des politiques de l'habitat au Sénégal.....	67
2-2 La demande des terrains.....	68
2-3 Le blocage des dossiers.....	69
2-4 Les lenteurs administratives.....	70

2- 5 La satisfaction des demandes.....	70
<b>Chapitre III:Les litiges fonciers dans la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest</b>	<b>71</b>
3-1 Analyse de la nature et du caractère des propriétaires de maison.....	71
3-2 Typologie des litiges.....	77
3-3 La part de responsabilité des populations.....	86
3-4 La responsabilité de la commune de Rufisque.....	86
3-5 La responsabilité de l'Etat comme acteur principal.....	86
Conclusion partielle.....	87
<b>TROISIEME PARTIE : GOUVERNANCE LOCALE ET GESTION FONCIERE.....</b>	<b>88</b>
Introduction partielle.....	89
<b>Chapitre I : La décentralisation.....</b>	<b>90</b>
1-1 Le transfert de compétences en matière domaniale d'urbanisme et d'habitat.....	90
1-2 La gestion des terres par les élus locaux.....	93
1-3 Le jeu des acteurs dans la gestion foncière.....	94
1-4 L'impact de la décentralisation dans le contrôle du foncier par les élus locaux.....	94
<b>Chapitre II : Les stratégies et les méthodes mises en place par la commune pour la résolution des litiges fonciers.....</b>	<b>95</b>
2-1 La gestion traditionnelle des terres.....	96
2-2 Les politiques foncières existantes et cadre réglementaire.....	96
2-3 Analyse des conflits de compétences entre la ville de Rufisque et la commune d'arrondissement de Rufisque Ouest.....	100
2-4 Les différentes mesures mises en œuvre par la commune de Rufisque pour régler les litiges fonciers.....	103
Conclusion partielle.....	106
Conclusion générale.....	107
Bibliographie.....	109
Liste des tableaux.....	112

<b>Liste des figures.....</b>	<b>112</b>
<b>Liste des cartes.....</b>	<b>113</b>
<b>Liste des graphiques.....</b>	<b>113</b>
<b>Liste des photos.....</b>	<b>114</b>
<b>Table des matières.....</b>	<b>115</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>119</b>