

SIGLES ET ACRONYMES

ADC: Agence de Développement Communal

AFD : Agence Française de Développement

ASC: Association Sportive et Culturelle

CEM : Collège d'Enseignement Moyen

CFEE : Certificat de Fin d'Etude Elémentaire

CL : Collectivités Locales

CETOM : Collecte, Evacuation et Traitement des Ordures Ménagères

D.N : Domaine National

DPF : Domaine Public Fluvial

DS : Droit de Superficie

DSRP : Document Stratégique de Réduction de la Pauvreté

DUA : Direction d'Urbanisme et d'Architecture

E.N.E.A : Ecole Nationale d'Economie Appliquée

FDV : Fondation Droit de la Ville

FORREF : Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière

OMS : Organisation Mondiale pour la Santé

ONG : Organisation Non Gouvernementale

ONU : Organisation des Nations Unies

ONAS : Office National de l'Assainissement du Sénégal

ORRF : Opérations de Restructuration et de Régularisation Foncière

PDU : Plan Directeur d'Urbanisme

PDZ : Plan de Développement Zonal

PIS : Pikine Irrégulier Sud

PNUD : Programme des Nations Unies pour le Développement

PUD : Plan d'Urbanisme de Détail

PVD : Pays en Voie de Développement

SDE : Sénégalaise Des Eaux

SENELEC : Société Nationale d'Electricité

TF : Titre Foncier

USF : Urbanistes Sans Frontières

VRD : Voirie et Réseaux Divers

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

ZAI : Zone d'Aménagement Immédiat

Sommaire

Sigles et acronymes.....	4
Introduction Générale.....	9
Problématique.....	10
Contexte et justification.....	10
Objectif principal.....	14
Objectifs spécifiques.....	14
Hypothèses de recherche.....	14
Méthodologie de recherche.....	15
Première Partie : Pikine avant la restructuration.....	18
Chapitre 1 : Aspect général du quartier	22
Chapitre 2 : Caractéristiques démographiques et socio-économique.....	38
Deuxième Partie : Diagnostic complet du quartier.....	45
Chapitre 1 : Infrastructures et équipement existants.....	46
Chapitre 2 : Problèmes urbains du quartier.....	49
Chapitre 3 : Synthèse et tendanciel.....	55
Troisième Partie : La restructuration de Pikine ; Processus de mise en œuvre et analyse des résultats.....	57
Chapitre 1 : Généralités sur la restructuration et la régularisation foncière au Sénégal.....	60
Chapitre 2 : Le projet de restructuration et de régularisation foncière du quartier de Pikine.....	64

Chapitre 3 : Présentation et analyse de l’impact des travaux de restructuration dans le quartier de Pikine.....	72
Conclusion Générale.....	84
BIBLIOGRAPHIE.....	87
Table des illustrations.....	91

INTRODUCTION GENERALE

Ce travail s'inscrit dans une réflexion sur l'espace urbain, le rôle de l'urbanisme et les pratiques urbaines dans une société où les structures socio-économiques subissent de profondes mutations. L'aspect relatif à l'évaluation de la stratégie de l'Etat sénégalais à travers les plans d'urbanisme et son impact sur le terrain c'est-à-dire au niveau de la croissance urbaine, sera particulièrement mis en exergue. En effet, le fait concret réside le plus souvent, dans la manifestation d'un décalage entre les prévisions de ces plans d'urbanisme et une toute autre urbanisation due à des formes spatiales incontrôlées aussi bien par les pouvoirs publics que des communes pourtant impliquées dans la gestion urbaine.

Le phénomène est alors qualifié d'urbanisation sauvage, irrégulière, d'occupation anarchique et spontanée et qui génère la prolifération de constructions précaires ou illégales selon les terminologies officielles. La plupart des grandes villes sénégalaises sont affectées par ce type d'urbanisation.

Cette urbanisation incontrôlée, a pris alors la forme de crise urbaine. Ainsi elle est et demeure une préoccupation permanente des pouvoirs publics locaux et de l'Etat tant et si bien qu'elle aboutit à l'incapacité de maîtriser les processus spatiaux qui remettent en cause une croissance planifiée des villes. D'aucuns expliquent ce phénomène comme une caractéristique des P.V.D.

La perception la plus courante qui domine cette forme d'urbanisation que nous qualifions quant à nous de phénomène d'excroissance est celle de l'image d'un bidonville ou habitat précaire ou alors toute forme spatiale produite dans un cadre informel. Mais les formes spatiales qui prolifèrent dans cet espace urbain ne nous semblent pas constituer un ensemble homogène. En effet, les bidonvilles se distinguent nettement des constructions qui se regroupent dans un habitat hétérogène se caractérisant par son illégalité, illégalité dans l'occupation du sol ou dans la réalisation des constructions.

D'autres encore attribuent le phénomène aux conséquences d'exode rural au déséquilibre croissant entre la ville et la campagne. Cette vision qui s'approche sur une dualité du

processus urbanisation confère aux productions informelles un caractère de précarité et de spontanéité par référence à un cadre spatial déterminé.

Cependant, la référence de l'approche dualiste à une ruralisation des villes à travers l'habitation illégale et informelle ne permet pas d'expliquer la dynamique urbaine que connaissent ces villes.

L'hypothèse selon laquelle ce processus d'urbanisation dit anarchique, loin d'être l'aboutissement d'une occupation spatiale incontrôlée ou une situation de ruralisation de certains secteurs de la ville est plutôt une manifestation d'un mode de fonctionnement même du système urbain d'où l'objet de notre présente étude. Cette dernière axée sur la ville de Saint-Louis est menée à partir d'un diagnostic des problèmes que pose le développement mal contrôlé de l'urbanisation dans un quartier périurbain : Pikine.

Appréhender l'organisation de l'espace, son aménagement, ses liens avec l'environnement dans une situation réelle et vécue pour enfin tenter de retrouver avec les responsables administratifs communaux des solutions d'aménagement peut être efficace. Ainsi, nous serons amenés au cours des différents chapitres à analyser les rapports entre d'une part, les changements socio-économiques liés aux différents usages de l'espace Pikinois et d'autre part, les modes d'organisation et les types de relations sociales de la communauté Pikinoise constituée à partir d'une appropriation spatiale et sociale pourtant qualifiée d'illégale.

L'étude va s'intéresser aux problèmes vécus par les habitants eux-mêmes, l'image qu'ils se font de leur quartier, les relations sociales qu'ils y ont tissées, de la perception et la signification réelle que ces populations ont de leur statut, de leur cadre bâti et du rapport qu'elles entretiennent entre l'espace vécu spatial et l'espace social.

1/ Problématique :

1.1 Contexte :

Aujourd'hui, la sécurité de l'occupation foncière et immobilière est intimement liée à l'organisation du régime foncier et domanial qui ne peut être dissocié de son environnement juridique, social et économique, ainsi que des modalités d'aménagement et de gestion des établissements humains.

La croissance de la population urbaine résulte de plusieurs facteurs : d'une part et de plus en plus de la croissance démographique naturelle des populations urbaines, d'autre part les mouvements migratoires des campagnes plus ou moins lointaines vers les villes et du passage de petits bourgs ruraux au statut de centre urbain qui constitue à proprement parler le phénomène d'urbanisation ainsi que l'absorption de groupements ruraux à la périphérie des villes en extension.

« Le Sénégal connaît l'un des taux d'urbanisation les plus élevés d'Afrique, 45%, variant d'une région à une autre. Il serait de 56% en 2015. »¹

L'une des principales conséquences de cette urbanisation rapide est la prolifération des quartiers d'occupation spontanée qui représente plus de 30% de l'habitat total au Sénégal. En effet le fait concret réside le plus souvent dans la manifestation d'un décalage entre les prévisions des Plans d'Urbanisme et autres documents de référence et une autre urbanisation due celle-là à des formes spatiales incontrôlées aussi bien par les Pouvoirs publics de l'Etat que des communes pourtant chargées de la gestion urbaine.

Le phénomène est alors qualifié d'urbanisation sauvage, irrégulière, d'occupation anarchique et spontanée et que génère la prolifération de constructions illicites ou d'habitat illégal selon les terminologies officielles. La plupart des villes sénégalaises et du Tiers-monde semblent être affectées par ce type d'urbanisation, laquelle est liée à la fois à « la croissance des villes et par l'importante population qui y vit dans des conditions précaires et qui est souvent confrontée à un sous emploi et un chômage endémiques ».²

« Cette urbanisation incontrôlée qui a pris une ampleur particulière depuis quelques années au moment de la crise de logement prend aussi la forme de crise urbaine. »³ Ainsi elle est et demeure une préoccupation permanente des pouvoirs publics locaux et de l'Etat tant si bien qu'elle aboutit à l'incapacité de maîtriser les processus spatiaux qui remettent en cause une

¹ Amélioration et restructuration de l'habitat spontané par le comité national pour l'habitat.

² I. Dia(1986).

³ Note de cours, 2008.

croissance planifiée des villes. D'aucuns expliquent ce phénomène comme une caractéristique des PVD.

La perception la plus courante qui domine cette forme d'urbanisation que nous qualifierons quant à nous de phénomène d'« excroissance » est celle de l'image d'un bidonville ou d'un quartier à habitat précaire et spontané ou alors toute autre forme spatiale produite dans un cadre informel. Mais les formes spatiales qui prolifèrent dans cet espace urbain ne nous semblent pas constituer un ensemble homogène. En effet, les quartiers ou bidonvilles se distinguent nettement des constructions qui se regroupent dans un habitat hétérogène se caractérisant par son illégalité, illégalité dans l'occupation du sol et/ou dans la réalisation des constructions.

D'autres encore attribuent le phénomène à une conséquence logique d'un processus d'immigration urbaine de ruraux par suite d'un déséquilibre croissant entre la ville et la campagne. Cette vision qui s'approche sur une dualité du processus d'urbanisation confère aux productions informelles un caractère de précarité et de spontanéité par référence à un cadre spatial déterminé. Cependant, « la référence de l'approche dualiste à une ruralisation des villes à travers l'habitat illégale et informelle ne permet pas d'expliquer la dynamique urbaine que connaissent ces villes »⁴. La prolifération de ces formes d'habitat spontané et précaire et la densification des peuplements va faire naître un besoin de réglementation pour palier les gèes mutuels occasionnés par un voisinage anarchique et encombrant. Ainsi des solutions de types technocratiques très pratiques sont souvent proposées pour faire face aux situations. C'est dans ce contexte que s'inscrit la politique de l'éradication des bidonvilles interstitiels dans l'espace urbain dans les années 60 ou encore la politiques du Bulldozer dans les années 70 qui consistait à raser d'un coup les installations irrégulières. On peut noter le cas des déguerpissements à Dakar dans les années 60 de l'immense bidonville de l'Avenue El Hadj Malick SY aux HLM II qui s'était développé depuis le début des années 50.

Malgré ces nombreuses initiatives relatives à la réglementation et à la gestion de l'espace urbain et surtout à l'éradication de l'habitat spontané et irrégulier, le phénomène continue de gagner du terrain. Sur le plan social, ces mesures « expéditives et sans aucune conscience collective » posaient de nombreux problèmes aux populations.

Toutefois, la politique d'une attention sociale plus accrue à l'organisme urbain et aux préoccupations des populations a été initiée l'hors de la conférence de Vancouver en 1976 sur les établissements humains au Canada. Elle a été réactualisée lors du sommet des villes

⁴ Comité national pour l'habitat, amélioration et restructuration de l'habitat spontané.

Habitat en Mai 1996 à Istanbul en Turquie. Ainsi des résultats sont apportés surtout pour ce qui est des bidonvilles anarchiques et irréguliers dans le tissu urbain. Un terme est apporté à l'urbanisme musclé, la politique du Bulldozer et des déguerpissements est mise à terme. Les quartiers irréguliers et spontanés sont désormais des parties intégrantes de la ville, le droit à la ville est apportée à leur pensionnaire. Et cette nouvelle vision s'est traduite ici au Sénégal par la politique de Parcelles assainies mais surtout celle de la restructuration de l'habitat spontané initié à Dalifort au cours de la période 1987-1990 constituant une nouvelle dynamique dans la politique d'Urbanisme et d'Habitat de l'Etat du Sénégal. « Les résultats encourageants de l'opération DALIFORT a incité les autorités sénégalaises à développer l'approche sur une grande échelle avec des quartiers et des villes de l'intérieur »⁵ On peut noter aussi la restructuration urbaine de Pikine Irrégulier Sud (PIS) et faisant partie des mesures d'accompagnement du Projet autoroutier (voir projet de restructuration)⁶ ou encore le projet de restructuration et régularisation foncière du quartier de Pikine à Saint-Louis, notre zone d'étude.

Toutefois, dans la mise en oeuvre de ces politiques urbaines, de nombreux sites sont globalement mal aménagés, mal structurés, mal équipés, mal reliés, et présentent des déficits considérables en équipements publics, en commerces, en services, et bien sûr, en logements.

La qualité du paysage urbain y est fort pauvre, la gestion urbaine de proximité absente. Et souvent aussi le foncier n'est pas bien maîtrisé du fait de la complexité même du lieu devant abriter les opérations et celui devant accueillir les populations délogées.

1.2 Analyse conceptuelle.

Le thème de l'urbanisation galopante et incontrôlée qui caractérise les villes des pays du Sud et ses conséquences sur l'organisation et le fonctionnement des villes a été abordé par bon nombres d'auteurs parmi lesquels on peut retenir celui de **HABCI M.** (Mai 1986) : « État, politiques et habitat spontané. Le cas de Tunis 1960-1980 ». En effet, à travers cet ouvrage, l'auteur a montré la relation qui existe entre la pratique d'une urbanisation « sauvage » et son impact sur la « configuration des villes et des quartiers » mais aussi sur la naissance et la prolifération des « quartiers d'habitat spontané ».

Toujours dans cette même lancée et dans un cadre plus spécifique à notre zone d'étude, le mémoire de **DIA.I (1986)** : Planification urbaine et habitat illégal à travers le cas de Pikine, Mémoire de DESS, Université des Sciences Sociales de Grenoble II, 252 p nous a permis de mieux comprendre la notion d'habitat spontané et les politiques antérieures pour résoudre ces

⁵ Le soleil, Babacar Maurice ndiaye, 29 Mars 2007.

⁶ Aissatou kane ; stage préprofessionnel ATEGU II 2008, ENEA.

problèmes urbains. Ce mémoire nous permis de mieux comprendre aussi le cas de Pikine. Et c'est dans ce contexte que l'article de **Lat. Soucabé Mbow**(1992) : Les politiques urbaines: gestion et aménagement. En effet, cet article nous a permis de dresser un tableau récapitulatif des politiques de gestion urbaine et au Sénégal.

En ce qui concerne le thème de la restructuration et la régularisation foncière, on peut retenir l'ouvrage de **CROIX A. /RENARD J.** (1982) : Propositions pour une méthodologie sur les priorités et les modalités de restructuration foncière. Université de Nantes, 69p. En effet, cet ouvrage nous a permis de comprendre les notions de Restructuration et de Régularisation foncière mais aussi la méthodologie de mise en œuvre de ces opérations. Et dans un cas plus spécifique, le mémoire d'A. KANE : Restructuration du quartier de Pikine Irrégulier Sud : Analyse des résultats, ENEA, 2006, a facilité la compréhension des mécanismes de mise en œuvre d'une telle politique et son organisation et la participation des différents acteurs dans le déroulement du projet.

L'étalement urbain caractérise le phénomène de croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant. Il se traduit donc par une consommation d'espaces importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du territoire. On remarque alors que l'étalement urbain se définit de façon relative, par rapport à un pôle dont il dépend. Par ailleurs, il faut noter que si l'étalement urbain résulte de dynamiques essentiellement résidentielles, il se fait aussi par le développement de zones commerciales en dehors des espaces urbanisés. L'étalement urbain est une expression désignant le phénomène de développement des surfaces urbanisées en périphérie des villes.

Par ailleurs, vitesse de déplacement et étalement urbain sont intimement liés. Depuis 1960, l'explosion des mobilités a engendré une dilatation croissante des espaces urbains et des territoires. Cet étalement, qui est lié au développement démographique des agglomérations, se fait avec une densité du bâti d'autant plus faible que l'on s'éloigne du cœur des villes. La faible densité est due au caractère pavillonnaire de cette urbanisation, qui prend le plus souvent la forme du lotissement, la surface occupée par un foyer étant plus importante que celle d'un appartement en immeuble, ainsi qu'à l'importance des espaces naturels conservés dans les communes concernées. Mais l'étalement urbain n'est pas le seul fait de l'habitat pavillonnaire : plus de la moitié des mètres carrés construits chaque année sont consacrés aux activités économiques. Au final, les sols artificialisés ne cessent de croître.

La diminution des densités donne aux ménages et aux individus plus d'espace en termes de mètres carrés, que ce soit à l'intérieur du logement même ou à l'extérieur; Il a pour conséquence l'extension de l'urbanisation sur des terres rurales.

L'étalement prend la forme de développement à faible densité au delà de la desserte des services et des lieux d'emploi, ce qui sépare les endroits où les gens vivent des endroits où ils font leurs achats, travaillent, se recréent, ou font leurs études, et ce qui requiert le déplacement.

La problématique centrale est : **Quel est l'apport de la restructuration et la régularisation foncière particulièrement sur le phénomène de l'étalement de l'habitat urbain et les conditions de vie des populations et notamment dans la gestion urbaine concertée du quartier de Pikine à Saint-Louis?**

Elle se décline en une multitude de problématiques :

En quoi consiste une politique de restructuration et de régularisation foncière ? Quelles sont les différentes étapes et procédures ?

En quoi peut-elle être un outil pertinent dans les politiques urbaines et particulièrement sur l'étalement urbain et les conditions de vie des populations?

1.3. Objectif principal :

L'objectif principal de ce travail d'étude et de recherche est d'analyser l'impact du projet de restructuration et la régularisation foncière sur l'étalement de l'habitat urbain et les conditions de vie de la population Pikinoise à Saint-Louis.

1.4. Objectif spécifique :

- ✓ Analyser l'organisation socio-spatiale du quartier de Pikine avant la restructuration et la régularisation foncière.
- ✓ Faire un diagnostic complet du quartier, l'état des lieux
- ✓ Etudier la restructuration et la régularisation foncière du quartier, ses différentes étapes et procédures et son impact sur le quartier.

2. Hypothèses de recherche :

1. Les problèmes du quartier de Pikine sont inhérents à une occupation anarchique et évolutive de l'espace aboutissant à une organisation socio-spatiale très complexe.

2. L'état des lieux permettrait de connaître le niveau d'équipement du quartier ainsi que les différents problèmes.
3. La restructuration et la régularisation foncière ont induit des changements sur le cadre de vie des populations du quartier de Pikine

3. méthodologie de recherche :

3.1 La recherche documentaire

Elle s'est basée sur une étude exhaustive des travaux qui ont été précédemment réalisés dans la ville et dans le quartier de Pikine mais aussi sur les thèmes tels que les politiques de gestion urbaine en Afrique et au Sénégal, la gestion urbaine, etc. Plusieurs types d'informations ont été concernées : ouvrages généraux, articles, travaux scientifiques, les cartes thématiques, topographiques, les photographies aériennes, les données géographiques et socio-économiques.

La synthèse bibliographique

L'analyse des ouvrages peut être scindée en deux parties : une analyse basée sur la thématique de l'urbanisation incontrôlée et les politiques de résorption de l'habitat spontané par les opérations de restructuration et de régularisation foncière, une seconde analyse centrée dans les politiques urbaines et dans la gestion urbaine concertée.

Le thème de l'urbanisation galopante et incontrôlée qui caractérise les villes des pays du Sud et ses conséquences sur l'organisation et le fonctionnement des villes a été abordé par bon nombres d'auteurs parmi lesquels on peut retenir celui de **HABCI M.** (Mai 1986) : « État, politiques et habitat spontané. Le cas de Tunis 1960-1980 ». En effet, à travers cet ouvrage, l'auteur a montré la relation qui existe entre la pratique d'une urbanisation « sauvage » et son impact sur la « configuration des villes et des quartiers » mais aussi sur la naissance et la prolifération des « quartiers d'habitat spontané ».

Toujours dans cette même lancée et dans un cadre plus spécifique à notre zone d'étude, le mémoire de **DIA.I (1986)** : Planification urbaine et habitat illégal à travers le cas de Pikine, Mémoire de DESS, Université des Sciences Sociales de Grenoble II, 252 p nous a permis de mieux comprendre la notion d'habitat spontané et les politiques antérieures pour résoudre ces problèmes urbains. Ce mémoire nous a permis de mieux comprendre aussi le cas de Pikine. Et c'est dans ce contexte que l'article de **Lat Soucabé Mbow(1992)** : Les politiques urbaines: gestion et aménagement. En effet, cet article nous a permis de dresser un tableau récapitulatif des politiques de gestion urbaine et au Sénégal.

En ce qui concerne le thème de la restructuration et la régularisation foncière, on peut retenir l'ouvrage de **CROIX A. /RENARD J. (1982)** : Propositions pour une méthodologie sur les priorités et les modalités de restructuration foncière. Université de Nantes, 69p. En effet, cet ouvrage nous a permis de comprendre les notions de Restructuration et de Régularisation foncière mais aussi la méthodologie de mise en œuvre de ces opérations. Et dans un cas plus spécifique, le mémoire d'A. KANE : Restructuration du quartier de Pikine Irrégulier Sud : Analyse des résultats, ENEA, 2006, a facilité la compréhension des mécanismes de mise en œuvre d'une telle politique et son organisation et la participation des différents acteurs dans le déroulement du projet.

3.2. Le travail de terrain et la collecte des données.

Dans le but d'avoir une meilleure connaissance des phénomènes étudiés, nous avons combinés plusieurs techniques de collecte à savoir : l'élaboration et la mise en pratique du questionnaire, l'observation directe et la prise de photos.

Les informations recueillies au cours de ces visites nous ont permis d'avoir une meilleure compréhension des problèmes auxquels est confronté le quartier de Pikine de Saint-Louis. Elles nous ont aussi aidé à élaborer un cadre de discussion convivial avec les concernés pour les perspectives futures.

Ils sont focalisés autour des guides d'entretien, du questionnaire, des interviews semi structurés. Les interviews ont complété les informations qui n'ont pas pu être collectées à travers le guide et le questionnaire.

- Le guide d'entretien en direction du service de l'urbanisme.

Il nous a renseignés sur les méthodes de fonctionnement et d'organisation du service à travers ses différentes structures pour asseoir sa politique d'occupation et de gestion de l'espace.

- Le questionnaire en direction des chefs de ménages.

Ce questionnaire est administré aux chefs de ménages de Pikine. Cela nous a permis de savoir beaucoup plus sur les conditions de vie des populations pikinoises mais aussi les problèmes auxquels elles sont confrontées.

La dernière étape de collecte de données fut le choix des personnes mieux placées à fournir des informations et qui constituent des personnes ressources.

3.3 Le traitement des données :

Cette phase d'exploitation des données a été l'étape la plus fastidieuse du travail méthodologique, faute d'avoir une parfaite maîtrise de l'outil informatique. Cependant, la manipulation des données qualitatives et quantitatives collectées sur le travail de terrain ont été possible grâce aux outils informatiques suivants :

- Word : pour le traitement de texte
- Sphinx : pour la réalisation de tableaux et de graphiques

!

PREMIERE PARTIE : Pikine avant la restructuration

Dans cette partie, il s'agira de faire une présentation physique, démographique et socioéconomique du quartier de Pikine ainsi qu'une étude diachronique du quartier depuis sa création.

CONTEXTE DE PIKINE DANS SAINT-LOUIS AVANT LA RESTRUCTURATION

Secteur essentiellement agricole à l'origine, Pikine n'a connu une occupation permanente qu'à partir de 1950, date de la création de 120 concessions sur le Domaine Fluvial pour l'accueil des déguerpis des lotissements de Diameguene et de Léona.

Plusieurs facteurs dont la croissance démographique, l'exode rural, l'absence de nouveaux lotissements ont depuis contribué au développement de ce bidonville. La population qui y était de 3000 habitants en 1950⁷, regroupe de nos jours environs 35 000 habitants⁸; ceux-ci y vivaient dans des habitations enchevêtrées les unes dans les autres sans plan d'urbanisme, sans voirie.

En 1961, le décret n° 61270 du 28 Juin 1961 portant abrogation du plan directeur n°257 U de la ville de Saint-Louis érige le secteur Pikine en zone industrielle. Cette décision avait pour conséquence de figer la situation de l'occupation en frappant de servitude les quelques constructions existantes qui déjà n'étaient pas autorisées et à empêcher toute nouvelle. Une certaine carence de l'Administration de l'époque a fait que la situation de l'occupation loin de rester stationnaire a pris le développement que l'on connaît aujourd'hui.

Equipements collectifs inexistant, absence totale d'infrastructures de base, zone occupée illégalement pour l'Etat et pour la commune de Saint-Louis, habitat précaire, installations spontanées et évolution non maîtrisée de l'espace occupé, tel est le panorama qu'offre Pikine.

Mais si le centre historique de Saint-Louis vit actuellement sa léthargie, on est pourtant frappé par la vitalité du faubourg de Sor en particulier de PIKINE. De là apparaît le phénomène assez paradoxale matérialisée par le contraste saisissant entre le dépérissement de St-Louis et le dynamisme de PIKINE, quartier pourtant irrégulier et illégal et qualifié d'urbanisation sauvage et anarchique selon les textes officiels en vigueur au Sénégal.

Pourtant Pikine répond à toutes ces caractéristiques : En 1985, il abrite 13% de la population St-louisienne. Son histoire est liée à la composition du quartier qui regroupe principalement deux catégories de terrains d'histoire et de nature juridique différentes. Les habitations occupent toute la superficie du quartier dont une partie s'étale d'ailleurs sur une zone inondable et marécageuse. Contrairement aux autres quartiers de la ville, Pikine ne présentait aucune voie tracée. L'habitat très dense dans le quartier est constitué par un ensemble hétéroclite de divers types d'habitations de la région et qui vont de la paillote aux constructions en dur.

⁷ I. Dia(1986).

⁸ Plan de développement zonal de Pikine, Mai 2008.

L'étude de Pikine telle que nous la préconisons permettra de saisir les points autour desquels une profonde réflexion devra être menée pour cerner les véritables problèmes des Pikinois en même temps que la problématique de la maîtrise du développement spatial et social du quartier et son intégration harmonieuse dans la ville de Saint-Louis.

La hâte qui a présidé à l'installation des populations Pikinoises et l'extrême médiocrité du niveau de vie qui est le lot d'une partie de ces populations font que ce « village africain » de la cité St-louisienne présente un aspect tout particulier que nous tenterons d'analyser à travers cette étude.

L'habitat Pikinois est considéré en tant qu'habitat informel différencié du bidonville ou habitat spontané avec des caractéristiques que nous développerons au cours des différents chapitres de cette partie.

Dans celle-ci nous tenterons d'analyser le processus d'urbanisation de Pikine qui s'est déroulé dans le quartier depuis la période coloniale à nos jours. Mais vouloir cerner l'habitat

Pikinois à partir des producteurs eux-mêmes, nécessite une approche qui s'appuiera donc sur le résultat de l'enquête, entretien et observations effectués auprès des acteurs concernés c'est-à-dire les habitants Pikinois.

D'ores et déjà, cela nous amènera à émettre l'hypothèse suivante :

- D'une part, que les mécanismes de production de l'habitat illégal se situent essentiellement dans la ville en relation avec les modalités de fonctionnement du système urbain
- Et d'autre part, que la promiscuité et l'entassement des habitations Pikinoises, s'ils traduisent un état d'excroissance dans l'urbanisation de la ville doivent se comprendre aussi comme le prolongement d'une tradition d'habité essentiellement rural émanant, des populations au mode de vie précaire.

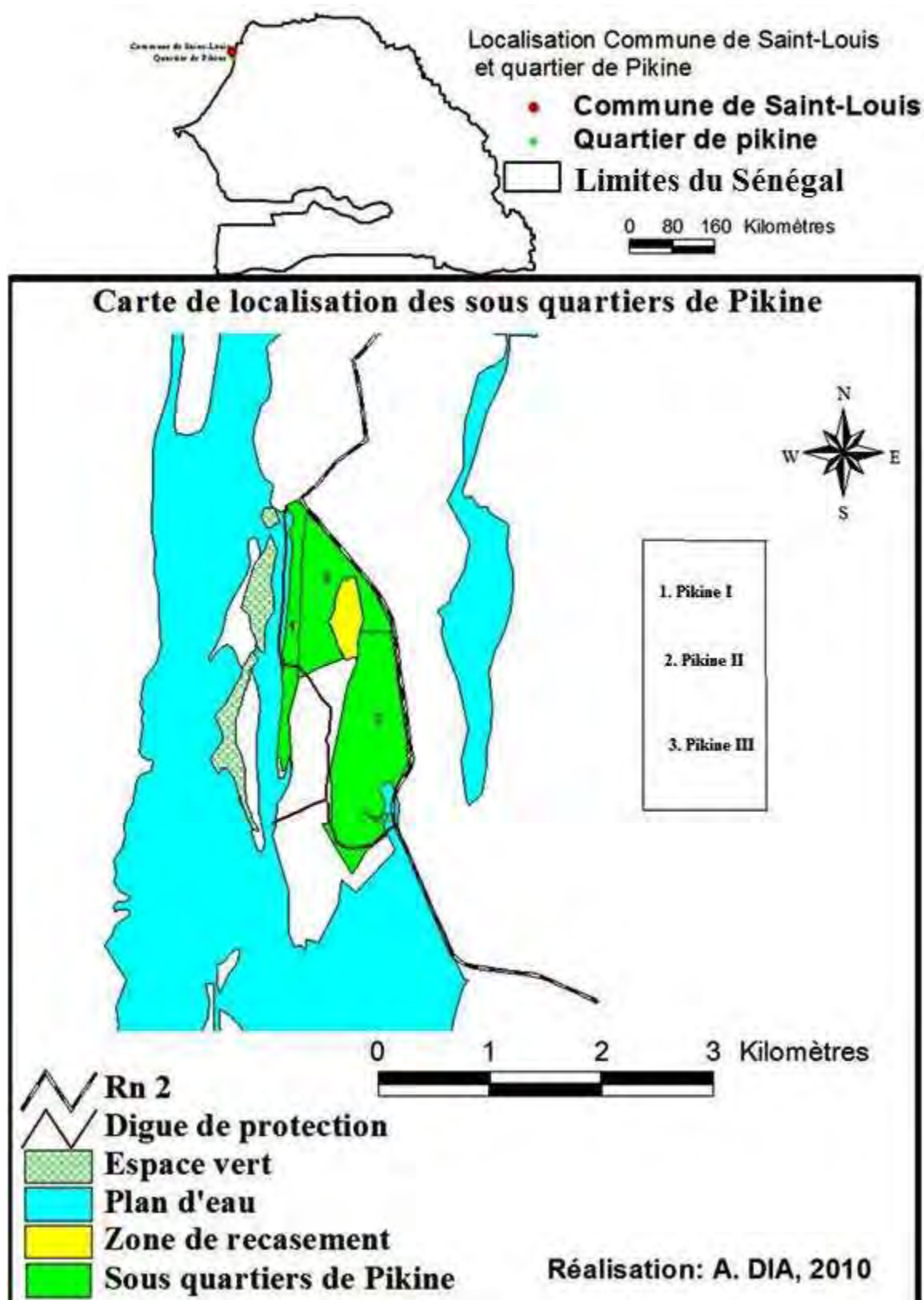
Ainsi à travers les différents chapitres de cette partie nous tenterons de faire ressortir les divers éléments qui permettront à la fois d'étayer notre hypothèse et de mieux cerner l'habitat Pikinois qualifié d'illégal afin de mieux l'analyser.

Ainsi nous aborderons successivement :

Au chapitre premier : la présentation géophysique et historique du quartier, son contexte, son évolution spatio-temporelle ainsi que les différentes formes de constructions existantes dans le paysage urbain

Au chapitre deux : Aspect démographique, structure et statistique de la population

Carte 1 : Carte de localisation de Pikine



CHAPITRE PREMIER : ASPECT GENERAL DU QUARTIER

Dans ce chapitre, nous allons respectivement procéder à la présentation géophysique et historique du quartier, son contexte, son évolution spatio-temporelle ainsi que les différentes formes de constructions existantes dans le paysage urbain

I. Limites et caractéristiques physiques du quartier

A. Situation

Porte d'entrée de la ville de Saint-Louis, Pikine est un des quartiers de Sor dont il occupe la partie la partie Sud et Sud-ouest. Il est situé sur la rive gauche du fleuve Sénégal et au Sud-est de l'Ile de Saint-Louis.

Pikine est délimité à l'Ouest par le fleuve, au Nord par le quartier de Léona-Eaux-Clares, au Sud par le quartier village de Sor Diagne et à l'Est par Médina Course.

Déjà bordé à l'Ouest par le fleuve, Pikine est pratiquement divisé en deux par un marigot non dénommé qui n'est en fait qu'une des nombreuses ramifications de ce même cours d'eau.

La route nationale Dakar-St-Louis constitue ses limites naturelle Nord et Est

B. Site

Le site de Pikine présente une surface à peu près plane, basse au niveau de la mer et du fleuve. Tout autour des vasières y sont nombreuses. Pikine s'étend sur une dune morte qu'occupent principalement deux terrains appartenant l'un au Domaine fluvial, l'autre aux héritiers de YERIM MBAGNICK.

L'ensemble couvre une superficie 246 ha⁹ environ. La présence du marigot poursuivant son avance en direction de la cuvette de décantation de Sor, laquelle s'emplit en période de pluies, rétrécit considérablement l'espace habitable et par delà, accentue les mauvaises conditions d'hygiène et de santé du quartier.

D'une morphologie dunaire, sa partie centrale est partiellement inondée par les remontées de la crue depuis le barrage de Leybar.

Pikine donne une configuration trapézoïdale dont la partie la plus réduite est localisée au Nord-est. Le quartier correspond aussi à une terrasse à vocation lagunaire où il existe des zones dépressionnaires. Il est donc caractérisé par une topographie plate dont la continuité est cependant interrompue par la présence de dunes résultant de charriage par le fleuve de sable de fine taille.

Concernant l'aménagement urbain, la trame topographique se compose de deux unités :

⁹ PDU horizon 2025,Aout 2005,page 37.

_ Une zone habitable couvrant une superficie d'environ 110 ha qui correspond à des dunes d'une hauteur comprise entre 1 et 4 m. Cette zone en bordure du fleuve, offre une possibilité d'occupation du fait de sa situation.

_ Une zone non aedificandie caractérisée par la présence quasi permanente des eaux surtout en période d'hivernage. Cette zone couvre le long de Sor Diagne et correspond à une cuvette de décantation avec des altitudes comprises entre 0 et 1,7 m. Cette zone représente 2/3 de l'espace pékinois.

II. Aspect historique

Entreprendre l'étude historique du développement du quartier nous permettra de connaître les causes profondes qui sont les facteurs de son implantation, de son développement et de ses modifications.

Etranger au quartier, seule une analyse historique nous permet de mesurer son évolution.

Historique

L'histoire de Pikine est liée à la composition du quartier qui regroupe deux terrains d'aspect juridique différent.

D'abord le terrain situé sur la berge orientale du fleuve au sud de Sor et qui fait partie du domaine fluvial. Le besoin d'urbaniser le faubourg de Sor principalement Diameguene et Léona a conduit à l'occupation de cette zone dans les années 1957-58 après le lotissement effectué par l'Administration Coloniale Française. Cette zone est appelée Bas-Sénégal (arrêté N° 3172 du 13 Septembre 1930).

La seconde catégorie est constituée par une vaste concession de terre offerte par l'Administration Française à Yérém MBAGNICK DIOP soldat, interprète, récompensé par Louis FAIDHERBE alors Gouverneur du Sénégal. L'origine de Pikine remonte donc en 1958.¹⁰

En effet, à cette date le quartier n'abritait aucun habitat permanent. Seuls y végétaient quelques jardins potagers ou vergers en bordure du fleuve. De l'étude de C. CAMARA portant sur Pikine, il ressort que devant les nécessités d'urbaniser la ville de Saint-Louis, il fallait dégager une grande partie de Léona et de Diameguene. Ce devait être la cause immédiate de l'occupation de Pikine.

La situation de l'Administration et des déguerpis était d'autant plus sérieuse qu'aucune solution de relogement n'avait été trouvée. Finalement, l'on envisagea de reloger les

¹⁰ Rapport n°27 CF du 7-8-58 adressé au Ministère de l'intérieur par l'administration du Sénégal, CF rapport de la commission régionale de l'urbanisme du 30-10-69.

déguerpis sur le terrain du Domaine Fluvial alors inoccupé. Ainsi furent implantées sur ce lieu peu propice à l'habitat 120 concessions. Mais à partir de 1958 à 1963, le nombre de personnes vivant à Pikine a largement dépassé le noyau initial pour atteindre 6000 habitants en 1964.¹⁵ Un sondage démographique effectué en Avril 1963 précisait que dans leur majorité, les habitants du nouveau quartier venaient des anciens quartiers de St-Louis soit 88% et le reste, essentiellement des diverses régions du pays, de la Mauritanie et du Mali. L'on peut donc considérer que les nouveaux arrivants ont, pour les uns, une origine citadine émanant des autres quartiers de la ville et pour les autres une origine rurale.

Signalons que l'étude démographique de l'Aménagement du Territoire réalisée en 1967 indiquait pour Pikine un taux d'accroissement de 6% pour 830 concessions abritant une population de 8 à 9000 personnes. Il y a donc tout lieu de croire que c'est à partir de cette date que la zone n'a cessé de connaître une occupation croissante suivant des transactions foncières assez irrégulières, état de fait favorisé et entretenu par les héritiers de Yérin MBAGNICK.

III. Physionomie générale du quartier

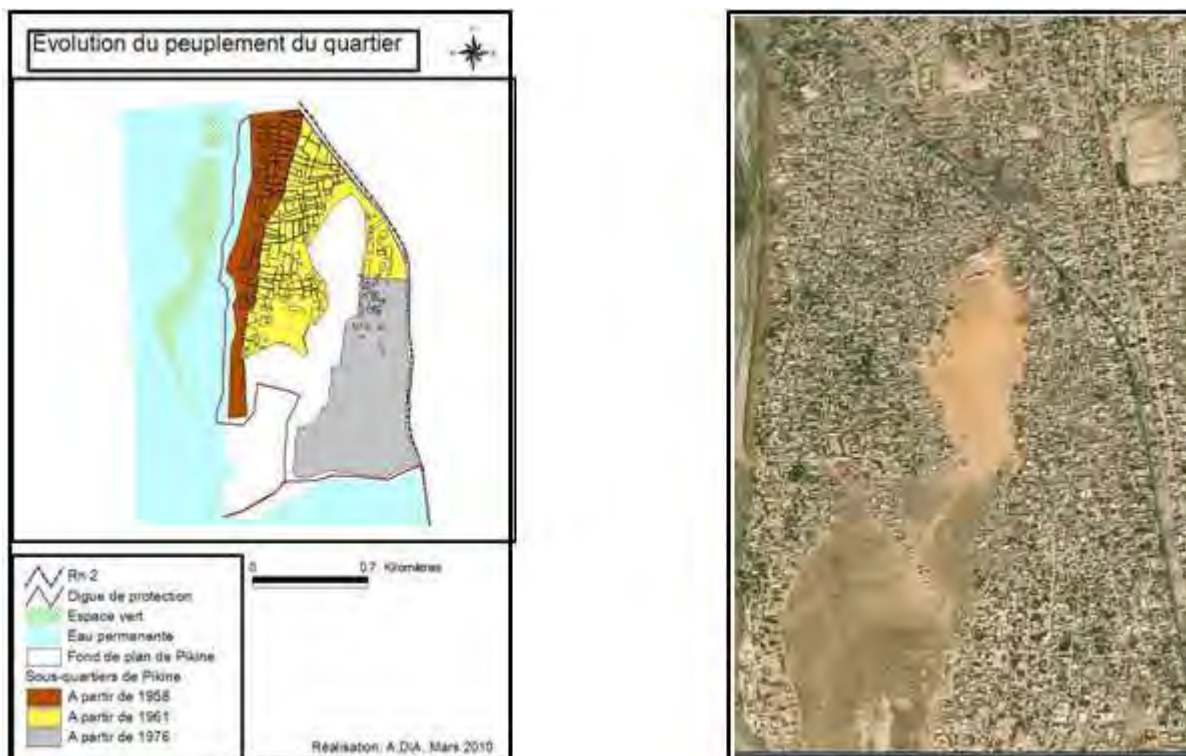
Ce troisième point sera l'occasion pour nous de mettre en exergue l'évolution spatiotemporelle du quartier, sa configuration, les types d'habitats, son paysage urbain, la situation foncière du quartier, etc.

A. Evolution dans le temps et dans l'espace

Pikine est séparé de la cuvette de décantation par une petite dune d'aspect récent et d'origine éolienne. Mais de plus en plus cet obstacle naturel est envahi par les cases et autres constructions. Ainsi à l'hivernage, par le fait de la présence du marigot et de la cuvette de décantation, les habitants Pikinois voient leurs conditions d'habitation devenir une préoccupantes voire contraignantes. C'est dans ce milieu en partie amphibie que prit naissance le quartier.

D'une population initiale peu importante (2 à 3000 habitants) regroupée autour du noyau de base de 120 concessions, Pikine s'est transformé au point d'être un des plus grands quartiers de la ville de St-Louis et par delà avoir sa physionomie d'aujourd'hui. Chronologiquement, on remarque deux aspects dans l'évolution de Pikine.

Carte 2 : Carte de l'évolution spatio-temporelle du quartier de Pikine



1. Le bas Sénégal

Avant 1958, il n'existait pratiquement que des vergers, des jardins potagers à Pikine. Les premiers occupants étaient les déguerpis de Léona et de Diameguene principalement. Ceux-ci avaient bénéficié d'un concours à titre gracieux de l'Administration Coloniale Française notamment lotissement, alignement, parcellisation et route d'accès. Les déménagements étaient assurés gratuitement. Le processus de peuplement de la zone du Bas-Sénégal ne devait plus connaître de répit.

2. Installation accélérée de Pikine

Le flot des nombreux arrivants devait augmenter d'année en année, occupant des zones non viabilisées du domaine privé TF 456 d'Y. MBAGNICK. Par ailleurs, il faut remarquer qu'il s'agissait là de déplacements de familles entières et non de jeunes célibataires.¹¹

En dehors des premiers aménagements déjà cités plus en haut, Pikine ne bénéficiait d'aucun tracé de rues. Celui-ci étant voué simplement au hasard des installations des maisons. Le peuplement du quartier s'est fait d'abord d'une manière imperceptible jusqu'aux années 60-

¹¹ In étude du quartier de Pikine Saint-louis de C. Camara.

67, qui ont vu l'importance considérable de son développement spatial (voir carte 2).

La deuxième vague de ces arrivants aux moyens financiers réduits et n'ayant pu bénéficier cette fois-ci d'aucune assistance de la part de l'Administration, s'est installée en désordre avec les moyens du bord.

Bref, chacun s'est installé comme il a pu d'où l'impression d'anarchie dans l'occupation de Pikine. Venant des anciens quartiers de la ville ou des villages de l'intérieur du pays, hommes et femmes y élisent domicile dans des conditions extrêmement précaires. Ainsi, les deux origines de la population Pékinoise expliquent la diversité qui s'est accentuée au fil des années et qui a abouti à l'essor actuel que le quartier connaît présentement.

A une certaine époque, pour limiter les dégâts d'un déguerpissement général, la Division topographique de St-Louis avait émis l'idée d'un lotissement de régulation qui offrait l'avantage de ne réduire au déménagement que les occupants des terrains englobés dans les emprises publiques (Voiries, places, marché, etc.). La division était appuyée en cela par le Ministère des Travaux Publics par lettre no 04675/ MTPVT du 2.11.1968. Mais ce projet ne fut jamais réalisé.

B. Paysage urbain du quartier

Pikine, quartier périphérique de la ville, s'étend sur une superficie d'environ 246 ha. Les habitants occupent presque toute cette superficie excepté la zone inondée. L'aspect de ces habitations reflète une symbiose des différents types d'habitations observables dans la ville.

Par ailleurs, pour une agglomération de la taille de Pikine, il n'existait aucune voie bitumée.

Seule une pénétrante « Angle TALL » (du nom du premier artisan installé sur les lieux) est carrossable. Pikine était sillonné d'une multitude de ruelles sablonneuses et de sentiers tortueux et insalubres. La circulation se faisait par des passages et des chemins étroits et hasardeux se perdant souvent dans le dédale des concessions.

A l'intérieur du quartier, seuls quelques arbres subsistaient mais souffraient du manque d'entretien de la population ou des services de la voirie municipale. Sentiers, paillotes, baraques sont des éléments qui transforment le visage d'une ville et ont fait de Pikine un quartier peu urbain assimilable à un bidonville.

C. Situation foncière

Installé au Sud de Sor, Pikine occupe, sur une dune morte, une assiette foncière composée essentiellement de deux catégories de terrains dont, l'une appartient au Domaine Fluvial et l'autre appartenait à la propriété privée.

Néanmoins, on retiendra l'existence de deux autres terrains de moindre importance dont l'un appartient à l'Etat et l'autre non immatriculé revenant de droit au Domaine National.¹²

_ La première catégorie de terrain suscitée (2 ha) constitue le Domaine Fluvial communément appelé Bas-Sénégal constituant une bande de terre de 25 m et se situe sur la berge orientale du fleuve. Cette frange fut le noyau habité dès 1958 pour les besoins d'urbanisation de Sor. Les 120 lots étaient attribués en 1956 par l'Administration française à des particuliers par voie de permis d'occuper.

_ La seconde catégorie constituait un domaine privé TF 456 /SL dont la gestion était assurée par les ayants-droits et héritiers de Y. MBAGNICK. Le titre de propriété de ce terrain résulte de l'arrêté de concession du 24 Janvier 1865 qui concède en toute propriété au nommé Y. MBAGNICK 500 ha de la portion de territoire au Sud de l'île de Sor. La surface couverte effectivement par ce TF est de 449 ha.

La situation de ce terrain était encore compromise par le fait que les héritiers propriétaires du terrain avaient favorisé par des ventes ou locations occultes l'occupation des lieux par des tiers qui y ont édifié des constructions pour la plupart en dur. Toutefois, il faut signaler que ce titre est maintenant exproprié pour cause d'utilité publique, dans le cadre du projet de restructuration du quartier. Toute la tenure foncière de Pikine pourrait se résumer à ces deux modes de propriété à quoi on peut ajouter :

_ Une zone d'environ 2 ha constituant le TF 591/SL, propriété privée de l'Etat d'où est installée la Centrale Electrique.

¹² La loi sur le Domaine National(LDN) loi no64-46 est en application depuis le 30.07.1964. C'est aujourd'hui l'un des principaux outils dont dispose l'Etat pour mettre en oeuvre sa politique foncière. Cette loi institue au niveau national un changement de l'ancien régime juridique traditionnel des terres « Le lamanat ». Grace à cet instrument juridique, l'Etat détient les moyens de restituer à la collectivité nationale, une bonne partie des terres antérieurement accaparée par une minorité de familles ou de marabouts au nom du droit de préséance. Son effet

a été l'intégration de 95% du territoire national sénégalais dans le domaine national. Les 5% restants, faisant partie des terres classées dans les domaines public et privé de l'Etat et à celles appartenant aux particuliers et ayant fait l'objet d'une immatriculation avant 1964. Les 95% de terres du DN sont classées en quatre catégories :

- Les terres incluses dans les zones dites urbaines

- Les zones classées

- les zones dites de terroir

- Les zones pionnières

Actuellement la LDN empêche toute appropriation des terrains de culture et permet de les affecter à chaque membre de la communauté rurale en fonction de ses besoins et de ses capacités productives.

_ La parcelle du D.N. qui faisait d'ailleurs l'objet d'une réquisition d'immatriculation n°2088 du 4 Mars 1963 au nom de l'Etat.

D. Occupation des lieux

Le type d'occupation de la zone est la conséquence directe de la spéculation dont le titre 456 a été l'objet. Le recensement national de 1976 faisait ressortir un dénombrement total de 1561 parcelles ou concessions dont 1300 effectivement occupées c'est-à-dire réellement habitées contre 3570 ménages et 3480 concessions aujourd'hui, soit 20% de l'effectif total des ménages de la ville. Leur taille est variable.

On constatait également des espaces libres (délaissés de voirie, compléments d'ilots) ainsi que les parcelles clôturées mais non habitées. L'occupation du sol à Pikine est caractérisée par de graves disparités dans la répartition de la population, des équipements et VRD comparativement au reste de la ville de St-Louis.

L'utilisation du sol fait ressortir la composition suivante : pour une superficie totale de 249 ha, les habitants occupent approximativement 200 ha ne laissant qu'une aire de 50 ha environ, laquelle est d'ailleurs envahie par le marigot. Celui-ci est situé au plein centre du quartier et réduit considérablement les espaces habitables.

Au niveau de l'occupation du sol, une forte densité de l'ordre de 476 habitants/ha¹³ caractérise Pikine. Dès lors la collectivité Pikinoise possède une base écologique en l'occurrence facile à cerner puisque ses limites correspondant exactement à celles du quartier. Elle a donc une unité spatiale marquée par une occupation de l'espace assez semblable pour les uns et les autres.

Ainsi « l'espace constitué est un ensemble incohérent et inarticulé, caractéristique d'une mise en œuvre sans plan de développement préétabli »¹⁴.

Comme tout quartier de Saint-Louis, Pikine comporte une partie ancienne et une partie nouvelle.

1. Pikine ancien ou Pikine I

La partie ancienne du quartier est constitué par le secteur du Bas-Sénégal, noyau de base qui reçut les premiers occupants du quartier. Ce premier avait bénéficié de certains aménagements nécessaires à l'implantation et au relogement de déguerpis. Ainsi donc 120 concessions furent attribuées en 1958. Pikine ancien offrait alors l'image d'une bonne organisation spatiale. En effet, cette partie appartenant au DPF a bénéficié d'un tracé assez régulier par l'alignement des maisons et l'aménagement de la première voie d'accès du quartier (voir image 1). Il

¹³ Plan de développement zonal de Pikine, Mai 2008.

couvrait une superficie de 40 ha pour une population estimée en 1960 à 1061 hbts¹⁵ personnes, soit une densité moyenne de 40 habitants/ha à l'époque.

La taille des parcelles (15 m x 15 m) soit 225 m² permettait une bonne occupation de la parcelle et une densité assez faible. L'élément principal de l'habitat est le bâtiment à rez de chaussée toiture en fibrociment ou en zinc qu'ombragent quelques sapotiers et cocotiers.

Pikine ancien avait l'avantage de disposer d'une école et d'abriter la centrale électrique, quand bien même que celle-ci ne lui soit d'aucune utilité puisque ne bénéficiait pas d'alimentation d'énergie électrique ou d'éclairage public. Néanmoins, révélons qu'une dizaine de concessions situées aux alentours immédiats de cette centrale s'étaient vues accordées un abonnement électrique.

2. Pikine nouveau ou Pikine II

C'est la zone sise sur l'ex terrain privé d'Y. MBAGNICK. Une voie longitudinale dénommée « Angle TALL » séparait Pikine I et Pikine II sur toute la longueur du quartier dans le sens Nord-Sud. La zone insalubre du marigot située au centre du quartier rendait difficiles les conditions de vie de la population surtout en période d'hivernale. Pikine II offre l'aspect d'un bidonville. En effet, cette zone marécageuse et difficilement constructible est prise d'assaut par les immigrants ruraux et les couches défavorisées de la population St-

Louisienne en quête de logis, qui y implantent des constructions à caractère précaire.

Image 1 : Trame parcellaire du quartier de Pikine

Point de lotissements même sommaires, parcelles irrégulières et se chevauchant, les concessions ont été distribuées au hasard. Celles-ci s'empiètent les unes sur les autres, octroyées qu'elles étaient par les héritiers propriétaires, sous forme de champs. Dans le secteur de Pikine II, il n'y avait ni tracé de rue, ni infrastructures de base ou équipements sociaux et l'occupation est laissée à la seule initiative des habitants. Il convient de souligner que cette n'était pas entièrement habitée compte tenue de la présence du marigot et de la cuvette de décantation.

Pikine II se singularisait par le manque total d'organisation spatiale. La zone était occupée par des gens appelés généralement des irréguliers, euphémisme souvent employé pour désigner le sous-prolétariat, mais qui signifie qu'ils n'ont pas obtenu l'accord préalable du propriétaire pour s'y établir d'où le caractère anarchique des installations.

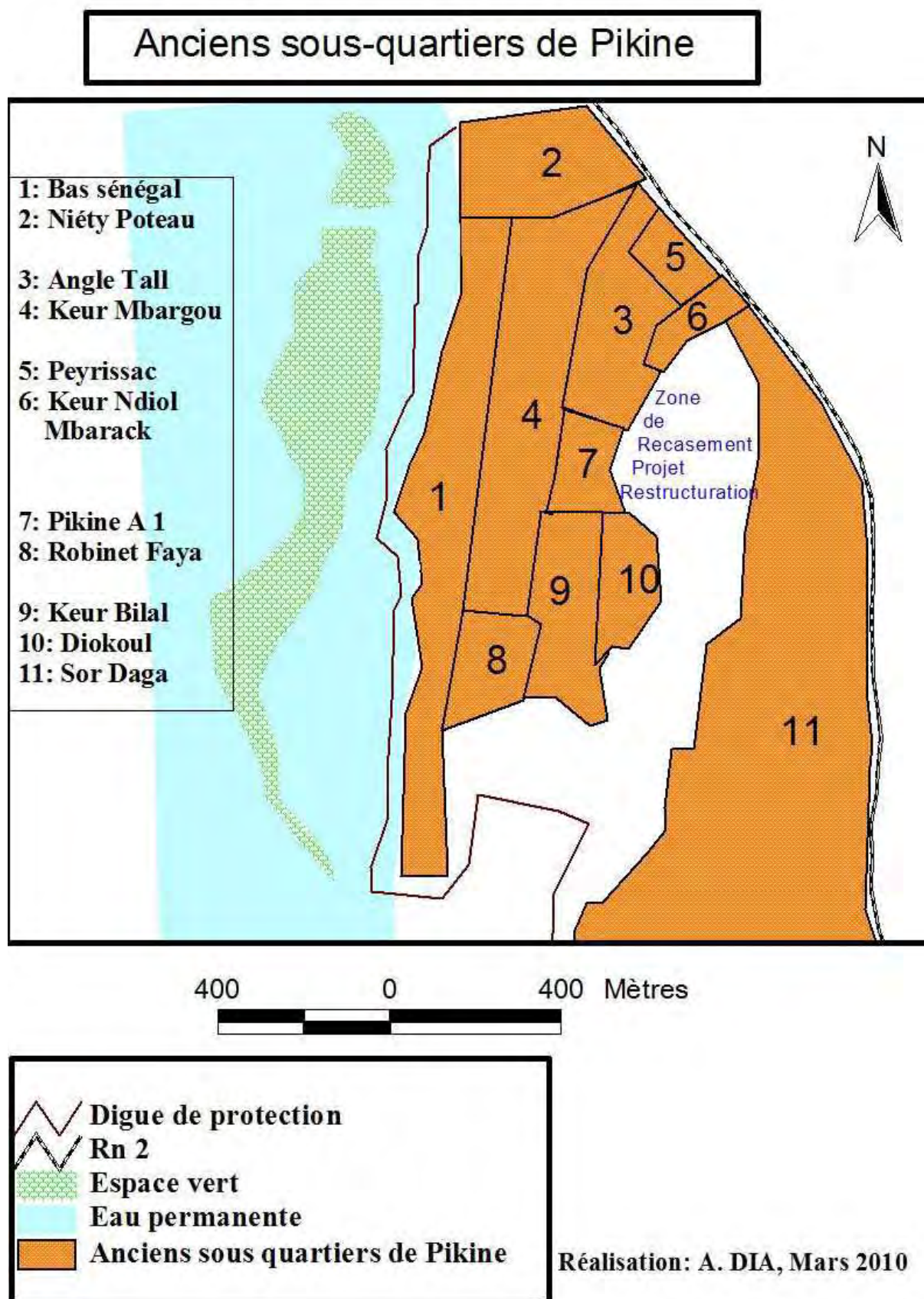
D'une façon générale, la densité de Pikine II était très forte, 306 hbts/ha, la réduction ou la disparition de plus en plus accentuée des cours intérieurs en est un indice probant. Il n'y avait point d'équipements collectifs sociaux à Pikine II excepté le petit marché « Anta GAYE » situé en plein centre du quartier à la limite des deux Pikine.

3. Subdivisions de Pikine avant le début du projet

Comme presque dans tous les grands quartiers de la ville de St-Louis, Pikine était subdivisé en plusieurs sous quartiers. Toutefois, le cas de Pikine mérite une attention particulière. En effet, avant le début des travaux de restructuration, Pikine était découpé en deux grandes parties à savoir Pikine I et Pikine II avec pour l'ensemble 11 sous quartiers(voir carte 3) que nous citons ici en insistant sur le fait que la classification suit le degré d'ancienneté et d'occupation des lieux par les premiers occupants qui s'y sont établis :

1. Bas Sénégal
2. Niéty Poteau
3. Angle Tall
4. Keur Mbargou
5. Peyrissac
6. Keur Ndiol Mbarack
7. Pikine I
8. Robinet Faya
9. Keur Bilal
10. Diokoul
- 11: Sor Daga

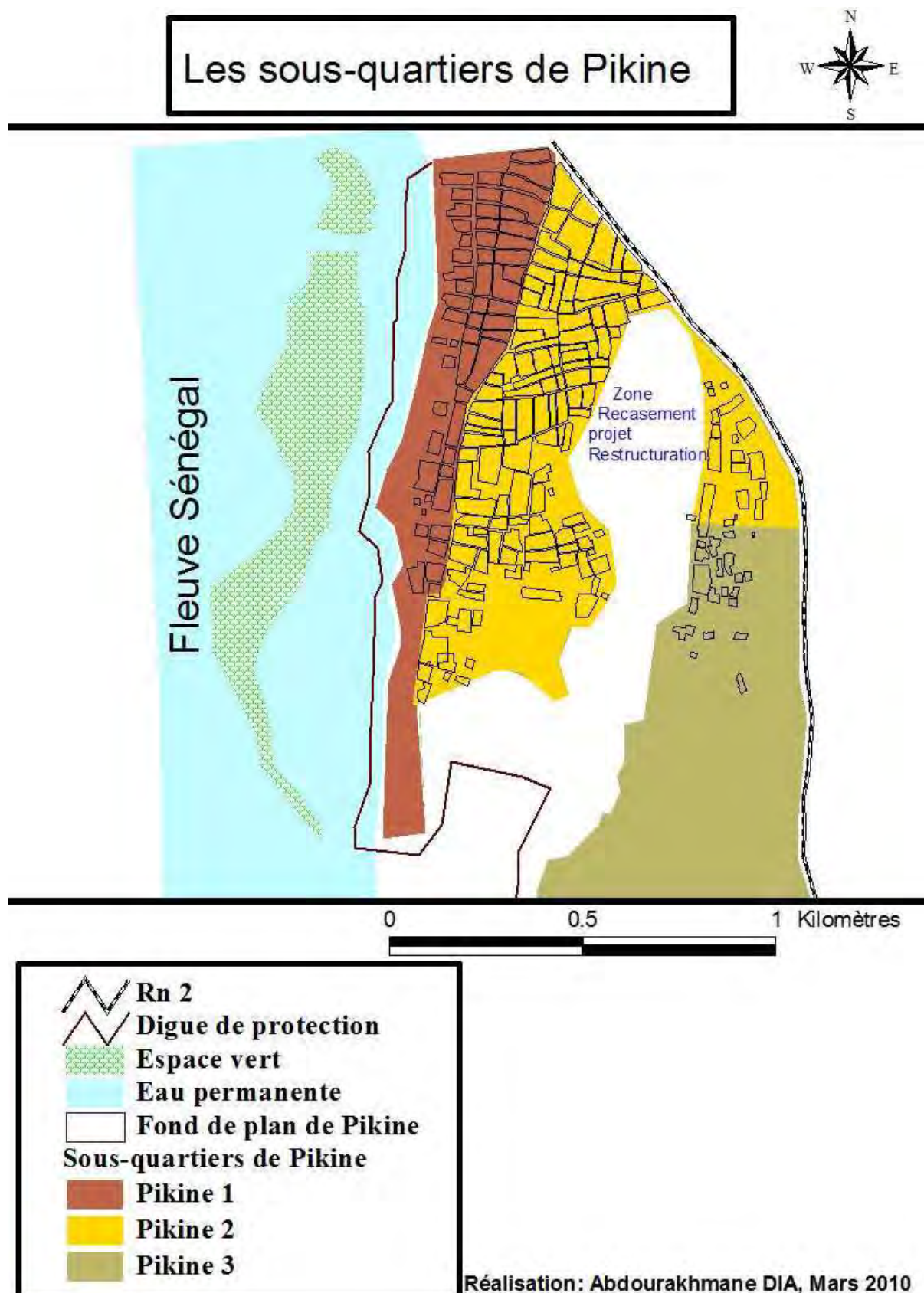
Carte 3 : Carte de localisation des anciens sous-quartiers de Pikine



La configuration et les limites des sous-quartiers (voir carte) ont été le résultat de compromissions entre les différentes populations de ces subdivisions, compromission facilitée par une certaine interpénétration sociale.

Toutefois, depuis le lancement du projet de restructuration du quartier de Pikine, le service régional de l'Urbanisme a pu procéder à un découpage plus rationnel du quartier et a fixé des limites. C'est ainsi que Pikine a été découpé en trois sous quartiers à savoir Pikine I, Pikine II et Pikine III. Ainsi chaque sous quartier comporte ses propres limites.

Carte 4 : Carte localisation des trois sous quartiers



- Pikine I : Il n'a pas beaucoup de changements et est constitué par Bas Sénégal. Il commence de la centrale électrique jusqu'à « Angle Tall » et est limité l'Ouest par le Fleuve Sénégal et à l'Est par la route Angle Tall. Il est caractérisé par un alignement régulier. Il couvre une superficie d'environ 40 ha
- Pikine II : Il est limité à l'Ouest par la route Angle Tall, à l'Est par la cuvette inondable et au Nord par la RN2. Il faut signaler que cette zone est caractérisée par une occupation anarchique surtout sur le plan des constructions. Sa superficie est de 66, 5 ha
- Pikine III : Communément appelé Pikine extension, il est constitué par les anciens sous quartiers Tableau Walo, Sor Diagne, etc.). il est limité à l'Ouest par la digue de protection, à l'Est par la RN2 et au Nord par Tableau Walo. Il convient de souligner que cette zone est très menacée par l'eau.

E. Habitat

Le travail que nous entreprenons ici même nous permettra d'avoir une connaissance des types et formes de logements existants et le statut des concessions et la répartition des ménages selon le statut d'occupation.

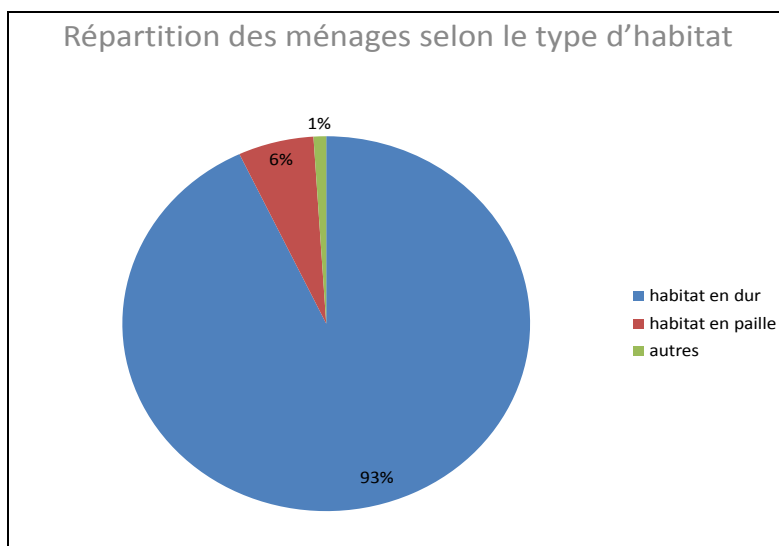
1. Type d'habitat

L'habitat Pikinois est un produit de contraintes économiques, de modèles de « Belleville » et de l'héritage rural. Plus ou moins comparable à un habitat anarchique surtout dans

Pikine II, il n'obéit à aucune des normes des lotissements modernes réalisés dans la ville.

En fait, Pikine était le réceptacle du trop plein des quartiers de Saint-Louis puisque sa population estimée à 3000 hbts en 1958 et aujourd'hui à environ 35 000 hbts est redevable à l'apport des personnes venues de ces mêmes quartiers St-louisiens.

Graphique 1 : Répartition des ménages selon le type d'habitat



A

travers ce graphique, nous pouvons voir que l'habitat très dense dans le quartier est constitué pour environ 93% de constructions en dur c'est-à-dire relativement correctes et de 6% en paille. Ces chiffres montrent largement la prédominance des constructions en dur.

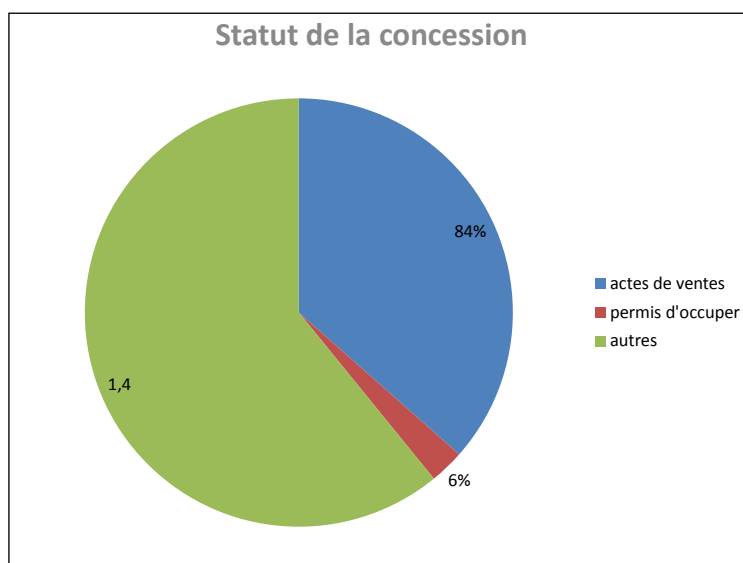
Toutefois cette situation pousse à s'interroger sur la décision des ménages à consentir des investissements lourds sur un habitat irrégulier. Ceci peut être une conséquence de l'absence de réaction des autorités face à l'installation désordonnée des populations qui, lassées d'attendre une régularisation, ont opté pour une amélioration du standing de leur maison en construisant en dur.

Rappelons que Pikine n'étant pas loti, le code d'urbanisme n'est nullement appliqué dans le quartier. C'est donc dire que la population Pikinoise conçoit de façon anarchique la construction des maisons en dur dans le quartier et ne se sent soumise à aucune règle urbanistique.

2. Statut des concessions

D'après les résultats issus de nos enquêtes ménages et sur l'ensemble des sous-quartiers de Pikine, l'accès à la propriété s'est fait, pour 66% des ménages par achat. Ce qui nous permet d'avoir plus clair sur le statut des concessions.

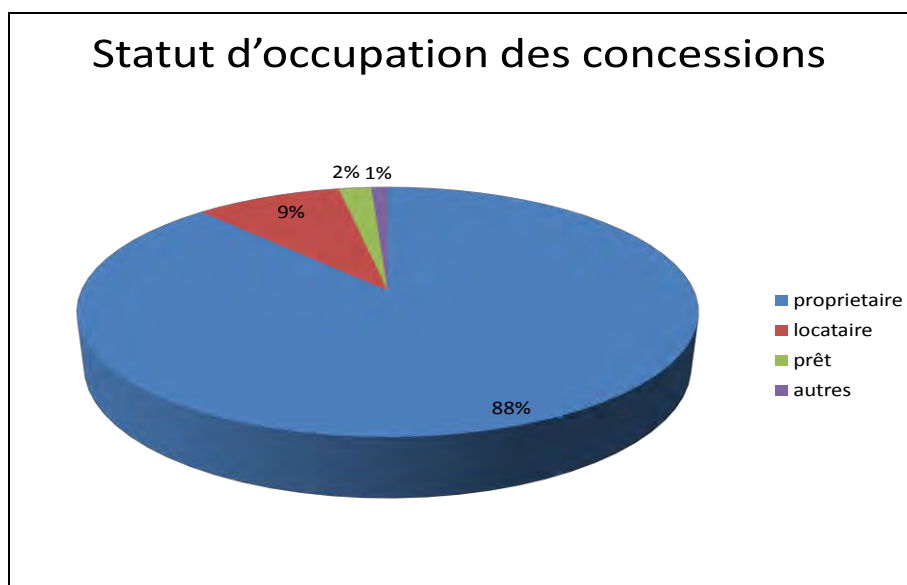
Graphique 2 : Répartition des ménages selon le statut de la concession



Sur l'ensemble des sous quartiers de Pikine, 84% des propriétaires de concession ne disposent que d'actes de vente comme titre de propriété. Sur cet ensemble 11% des concessions n'ont pas de statut connu. Cela confirme le caractère encore flou du statut de beaucoup de concessions. La régularisation, voire l'évolution du statut des concessions doit être sérieusement envisagée dans ce quartier pour une sécurité foncière durable.

3. Statut d'occupation

Graphique 3 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation



Ce graphique nous renseigne sur le fait que 88% des ménages sont propriétaires de leur maison. Ce point renseigne sur le souci de la sécurité foncière recherchée par les ménages dans l'occupation du sol. Ce pourcentage élevé renseigne aussi sur l'accès facile à la propriété (faibles coûts d'acquisition, dons, héritage, etc.) quand on sait que l'essentiel des populations qui s'y sont installées étaient de condition modeste.

Il nous a été donné de voir des maisons entières occupées par des locataires : ménages et célibataires. Ces maisons de rente représentent par ailleurs une source assez importante de revenus pour les propriétaires, qui pour la plupart ne réside pas dans le quartier.

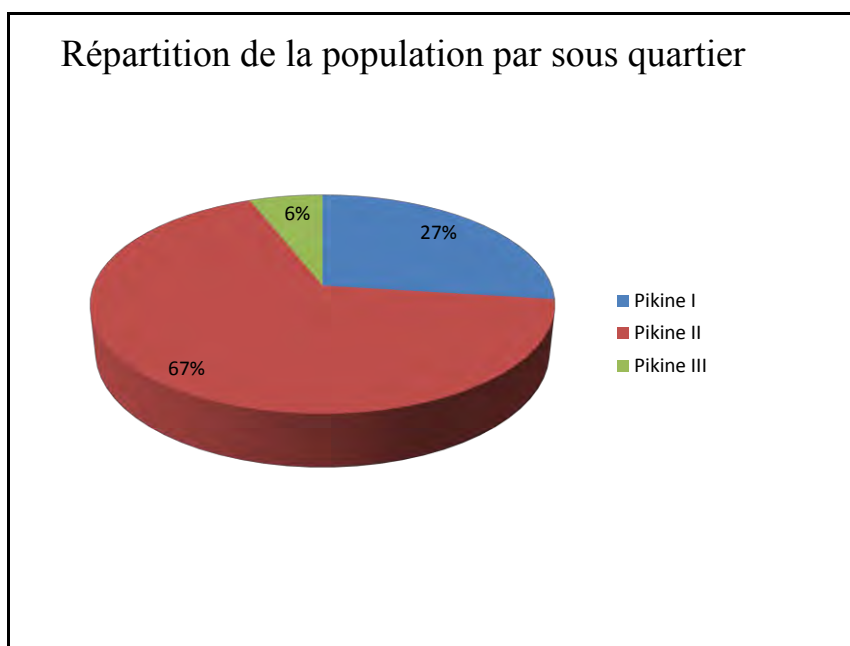
CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUES

I. Cadre démographique

La ville de Saint-Louis occupe 24,7% de la zone exondée du périmètre communal et abrite une population d'environ 209 000 habitants¹⁴. Cette population est cependant inégalement répartie au niveau de la ville.

A l'image de la ville Saint-Louis, le quartier de Pikine cache des disparités démographiques non négligeables. En effet, pour une population d'environ 35 000 hbts, le quartier de Pikine occupe 22% de la surface communale hors eau (1133 ha). Cette population est inégalement répartie au sein des trois sous-quartiers qu'on rencontre à Pikine.

Graphique 4 : Répartition de la population au sein du quartier de Pikine



A travers ce graphique, nous pouvons voir que la population Pikinoise est inégalement répartie au sein des trois sous-quartiers. En effet, pour une superficie d'environ 66, 5 ha, le sous-quartier de Pikine II accueille 67% de la population totale contre 27% à Pikine I. Et cette situation est d'autant plus frappante si on la compare avec Pikine III qui, pour une superficie de 146,6 ha, abrite quant à elle 6% de la population Pikinoise.

Ainsi la population qui est un facteur déterminant pour le développement d'une localité est très importante dans le quartier. La répartition par âge laisse apparaître un déséquilibre en

¹⁴ PDZ Pikine, Mai 2008, ADC Saint-Louis.

faveur des jeunes. En effet, pour l'ensemble du quartier de Pikine, la population est relativement jeune. L'âge moyen est de 23,5¹⁵ ans pour les hommes et de 26,2 ans pour les femmes. Et en outre 41% de la population ont moins de 35 ans et les personnes âgées ne représentent que 5%.

Cette potentialité humaine non négligeable que représentent les jeunes n'est pas exploitée à bon escient dans la mesure où une plus grande partie de cette population jeune n'est pas scolarisée ou abandonne les classes avant le CFEE (Certificat de Fin d'Etude Elémentaire). Et d'après les résultats de nos enquêtes, 68% de l'échantillon ont fréquenté et que 28% ont fait des études secondaires. Par contre 6% ont réussi à entreprendre des études universitaires. Cette situation s'explique par la pauvreté des ménages, le manque d'équipements éducatifs, etc.

La population adulte est essentiellement composée des personnes ayant l'âge de travailler et de se prendre en charge et des vieux, elle représente 54%¹⁶ de la population totale. Celle vieille composée exclusivement de retraités et de celles qui sont à quelques années de la retraite (50 ans et plus) représentent 56,47% de la population adulte. Cette population physiquement faible avec une santé précaire fait partie jusqu'à présent de la population active et continue de prendre en charge leur famille toute entière soit une moyenne de 11 personnes¹⁷ par ménage légèrement supérieure à la moyenne nationale qui est de 10 personnes par ménages¹⁸.

Cette étude dévoile aussi la composition de la population selon la situation matrimoniale. En effet, sur l'ensemble des ménages enquêtés, on a 83% de personnes mariées contre 1% de célibataire. Les veufs représentent 15% et les divorcés 1%. En outre, une étude plus fine a permis de ressortir une particularité chez les mariés dans la mesure où on y compte plus de femmes que d'hommes. Cela se comprend puisque les femmes se marient plus jeunes que les hommes et qu'elles sont souvent des coépouses.

Dans sa composition ethnique, on en retrouve deux principales. En effet, les Wolofs représentent 72% contre 20,2 % de Pulaars, ce qui représente 92,2% de l'échantillon. Ce qui nous permet de dire que les Wolofs constituent l'ethnie dominante de l'effectif total du quartier. Toutefois, on rencontre dans la zone d'autres ethnies telles que : les Bambaras (4,2%), les Sérères (1,1%) et le reste est composé de Diolas et de Sarakolés et des Maures soient 2,5%.

¹⁵ PDZ pikine, Mai 2008, ADC Saint-Louis.

¹⁶ Service régional pour la statistique et la démographie.

¹⁷ PDZ Pikine, Mai 2008, ADC Saint-Louis.

¹⁸ Service régional pour la statistique et la démographie.

Cette répartition ethnique peut s'expliquer par le fait que la population de Pikine provient d'horizons différents, aussi bien dans les autres quartiers de la ville que dans les autres régions du Sénégal. Et cette migration se fonde sur des besoins de logements, de commerce... Mais, il faut signaler que les ethnies n'évoluent pas par groupe (zonage) mais ils sont spatialement dispersés.

Sur le plan confessionnel, la population musulmane est largement majoritaire avec un taux de 99%. Elle est suivie par les chrétiens qui représentent 1%. Cette population musulmane appartient aux différentes confréries, mais les confréries « Mourides » et « Tidjanes » sont les nplus intégrées car on note l'existence des « Dahiras » au niveau du quartier.

Cependant au-delà des diversités ethniques, religieuses et des provenances différentes (la majeure partie de la population de ce quartier provient des autres quartiers de la ville), il existe une cohésion voire une entente entre les différentes sensibilités.

II. Cadre socio-économique

Le contexte socioéconomique national actuel laisse entrevoir la mise en avant de stratégies de lutte contre la pauvreté. Ainsi, l'élaboration du DSRP de même que son application depuis avril 2002 montre à suffisance cet état de fait. En effet, après le bilan diagnostic (situation de l'économie sur la base de données statistique fiable), il est ressorti quatre axes majeurs autour desquels devraient converger toutes les synergies : la création de richesse, le renforcement des capacités, l'accès aux services sociaux de base, l'amélioration des conditions de vie des groupes vulnérables. Et le fait que la création de richesse soit mise au premier plan démontre à suffisance que toute stratégie de réduction de la pauvreté passe nécessairement par le développement d'activités génératrices de revenus ; « En définitive, la stratégie de création de richesse pour lutter contre la pauvreté en milieux urbain et rural reposera sur les axes suivants : une croissance économique forte, suffisante pour avoir un impact quantitatif substantiel sur la prévalence nationale et régionale de la pauvreté; une croissance qui repose sur des secteurs qui ont un impact important et durable sur l'amélioration des revenus en milieu rural et urbain ; et une croissance génératrice d'emplois, portée par l'investissement et les exportations.» nous édifie le DSRP.

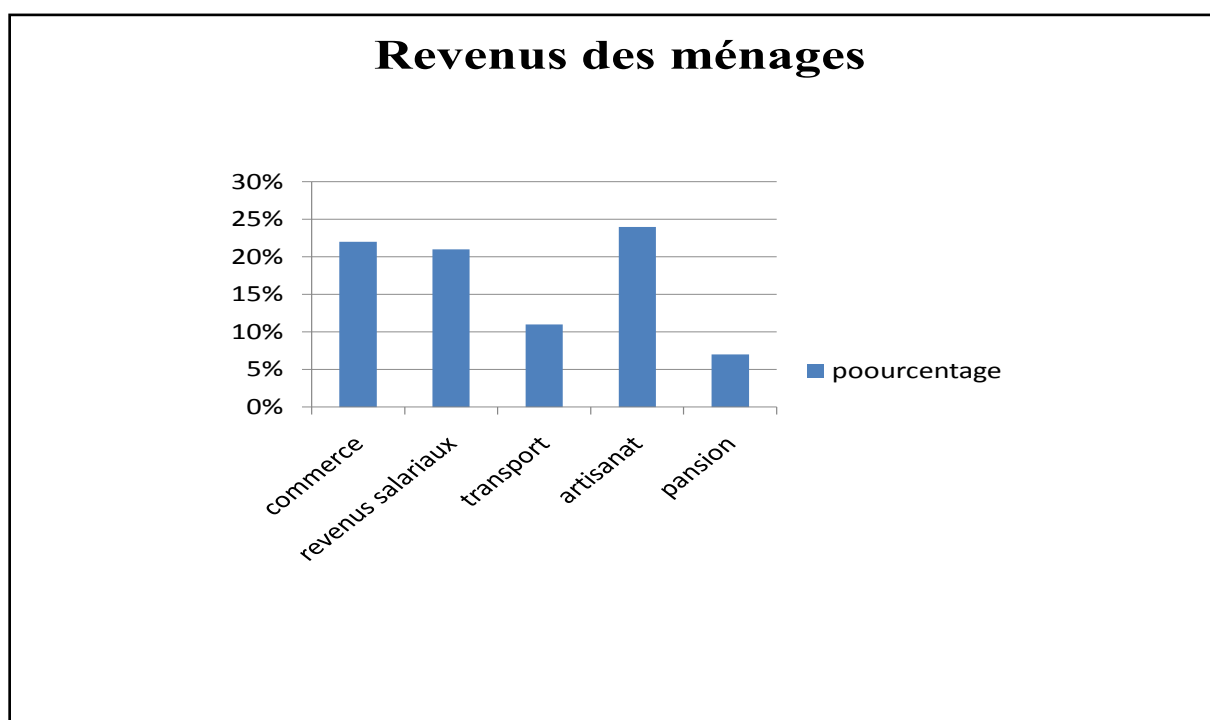
Le Sénégal est un élément de l'ensemble que constituent les pays en voie de développement. Ce qui laisse apparaître une croissance annuelle tournant entre 5 et 6 % (5,6% en 2003 ; 6,2% en 2004 et 6,5% en 2005), l'économie sénégalaise, qui repose essentiellement sur l'agriculture, a connu ces dernières années d'énormes difficultés du fait de plusieurs facteurs que sont le démantèlement de la filière arachidière, la baisse tendancielle de la pluviométrie et l'appauvrissement progressif des sols...d'où l'exode vers les zones urbanisées telles que

Dakar, Saint-Louis, Thiès ... entraînant une hausse considérable de la population urbaine. A cela s'ajoute une répartition très inégalitaire des revenus. Elle est par ailleurs largement tirée par des sous secteurs qui n'ont pas été suffisamment pourvoyeurs d'emplois (huileries, traitement de produits halieutiques ...). C'est ainsi que la situation du secteur primaire, restée précaire, combinée à une atonie du secteur secondaire insuffisamment compétitif, a été une contrainte forte à la création d'emploi et à l'amélioration des revenus, induisant une dégradation continue des conditions de vie des ménages. Et le cadre macro économique actuel n'a pas garanti un accès plus large des pauvres aux ressources financières et productives permettant la création d'emplois productifs et rémunérateurs. C'est ainsi qu'on constate une insuffisance voire une absence de la promotion de la micro entreprise dans ce quartier et la population se voit obliger de se lancer dans le secteur informel qui du reste est le principal pourvoyeur d'emplois.

En effet dans le quartier de Pikine, le commerce, le transport et l'artisanat constituent les principaux domaines d'intervention de la population en particulier pour les hommes.

L'activité commerciale au niveau de ce quartier concerne généralement le petit commerce avec la vente des denrées alimentaires (au niveau des portes des maisons, dans les boutiques, dans les marchés ...), des petits ruminants et de la volaille. On note également la présence d'autres activités comme la maçonnerie, la mécanique, la menuiserie ... qui sont le plus souvent pratiquées par les vieux du quartier (maçonnerie) et certains jeunes. Ainsi, d'après les résultats de nos enquêtes, 75% des chefs de ménages de Pikine ont une occupation professionnelle et dominée par le travail non salarial. Et que 25% de la population n'ont pas d'activités. Le commerce regroupe 21%, les fonctionnaires 16%, les transporteurs 8%, l'artisanat 22% et les 8% concernent les autres activités.

Graphique 5 : Revenus des ménages par secteurs d'activités



En ce qui concerne les sources de revenus, on remarque que l'artisanat et le commerce viennent en tête avec respectivement 24% et 22% des revenus contre 11% des revenus pour le transport. Les revenus salariaux concernent 21% des revenus contre 7% pour les pensions.

III. Données sociologiques

Les données sociologiques figurant déjà dans tous les chapitres abordés et se rapportant à la réalité sociale du quartier l'on retiendra simplement les différents rôles joués par les groupements et les associations existant dans le quartier, et les dynamismes dans le quartier.

1. Les acteurs du quartier

Le tissu social de ce quartier populaire est resté fort. Environ plus d'une centaine d'associations et de groupes divers de la population de Pikine sont demeurés et demeurent encore attachés à leur milieu de vie

En effet, on compte environ 188 organisations recensées entre 2005 et 2006¹⁹ dont 129 associations de femmes réparties comme suit : Pikine I(42), Pikine II(30) et Pikine III(57).

C'est ce qui explique sans doute que Pikine est l'un des quartiers de St-Louis où la vie associative est la plus active. Bien souvent la solidarité ethnique, tribale ou villageoise et le sentiment de fraternité facilitent l'adaptation du nouveau venu. Certains groupes sont à cet égard parfaitement organisés.

¹⁹ Associations de développement ou de soutien des jeunes.

Ainsi pour paraphraser le Groupe d'Etudes Dakaroises (GED), nous dirons que l'inadaptation à la vie urbaine est un mal inévitable ; car elle sera d'autant plus importante et lourde de conséquences pathologiques que manqueront des structures urbaines d'accueil et des organisations qui prévoient et orientent l'urbanisation. Les relations sociales internes à Pikine se traduisent par des obligations plus ou moins codifiées de réciprocité et de solidarité dans la vie quotidienne mais aussi à l'occasion des événements plus importants cérémoniels ou conflictuels.

Des liens invisibles se sont donc tissés à Pikine, soudant alors les groupes et cette réalité immédiate, spontanée, antérieure à toute forme d'organisation vécue dans l'accomplissement de ce qui est toujours considéré comme oeuvre commune de traduisant dans la volonté manifeste d'un bon vouloir commun.

2. Les groupements ethniques

Les formes de solidarité habituellement assurées par des associations d'originaires existent bien dans le quartier. Il en est, d'autres qui au-delà d'une solidarité purement matérielle ont le souci de conserver des liens traditionnels et coutumiers avec leur ethnie d'origine.

Les principales formes d'organisations d'associations d'originaires de Pikine sont :

- _ Le regroupement des Toucouleurs de Pikine
- _ Le regroupement des Ressortissants « SOCES »
- _ Le regroupement des Walo-Walo

Tous ces regroupements ethniques manifestent une certaine solidarité. En effet, l'ethnie « Socé » forme ici un groupe cohérent mobilisé derrière ses responsables et dont la devise est « s'unir pour s'entre aider ». Enfin ces regroupements réunissent les deux sexes.

Leurs actions sont axées vers une forme d'entre aide, d'organisation de « Tours de thé » hebdomadaires et de caisses de mutuelles.

3. Associations et clubs de loisirs

Pikine renferme une multitude d'associations et de clubs de loisirs de jeunes. Leur objectif vise la culture, le sport et est orienté dans les manifestations à caractère distractif : bal, représentations théâtrales, sport, etc....

On retrouve dans le quartier 14 ASC dont 5 à Pikine I et II et 4 à Pikine III. Il semble d'ailleurs que l'action des jeunes dans le quartier ait consolidé la reconnaissance de facto de Pikine au niveau de la ville, par les différents contacts qu'ils ont eu à nouer avec d'autres jeunes de la cité ; tant il est vrai que les équipes de football attestent elles aussi de l'influence du quartier et de la communauté Pikinoise dans un domaine non négligeable à savoir le très populaire sport de Saint-Louis : le Football.

4. Les organisations de développement communautaire

La vulnérabilité constatée à tous les niveaux de la vie quotidienne n'a pas manqué de susciter une organisation communautaire d'autant plus riche qu'elle ranime les valeurs de sociabilité et de solidarité d'un passé rural proche. Certes les habitants Pikinois pour accéder à un mode de vie urbain ont dû subir des transformations souvent nécessaires de leur système familial ou parental.

Mais cela n'empêche qu'ils prennent des initiatives pour améliorer leur vécu quotidien, s'assurent un minimum de protection sociale par une entre aide effective. L'investissement humain est la principale forme d'organisation communautaire dans Pikine. En effet, il se fait le plus souvent lors des besoins d'assainissement du quartier.

On remarque également un type d'organisation d'entre aide communautaire appelé « Mbotaye » qui regroupe les femmes des différents sous-quartiers de Pikine. Ainsi on retrouve dans le quartier de Pikine 4 Associations de Développement²⁰, 15 Associations de Thème²¹, 8 Associations de Ressources 30 et 10 GIE 31 dont 5 concernent le projet de Restructuration²².

²⁰ On entend par association de développement ou de soutien aux jeunes.

²¹ Associations de thèmes : ce sont les associations des handicapés, celles de la santé ou encore celles de l'éducation.

²² Association de ressources entre-aide, mobilisations sociales, manifestations religieuses.

DUXIEME PARTIE : Diagnostic complet du quartier.

Dans cette partie il s'agira de faire le diagnostic complet du quartier avec l'identification des infrastructures et équipements existants mais aussi de faire ressortir les grands problèmes urbains qui secouent le quartier de Pikine.

CHAPITRE I : INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

EXISTANTS

Généralités

Avant le projet de restructuration, on remarquait généralement que le quartier de Pikine était presque dépourvu d'infrastructures de base (eau - électricité - VRD, etc...) ou d'équipements collectifs eu égard à l'importance de la population qu'il abrite.

Il n'existait à Pikine aucune voie intérieure bitumée, seule une grande radiale « Angle Tall » était praticable en saison sèche. La situation de Pikine s'explique par le fait qu'il s'agissait d'un quartier irrégulier, occupé illégalement et dont le développement n'a jamais été maîtrisé. Pikine était complètement déshérité. Les quelques réalisations existantes étaient dues en grande partie aux initiatives, à l'abnégation et surtout à l'autofinancement de la communauté.

I. Infrastructures

L'étude des infrastructures se basera essentiellement sur la situation de l'eau et de l'assainissement dans le quartier, l'électrification. Les équipements sont constitué quant à eux ceux relatifs à l'éducation, à la santé, les équipements commerciaux, la voirie, etc.

A. Eau et assainissement

Dans le quartier de Pikine, on notait et on continue de noter un pressant besoin en eau de consommation courante. En effet tout Pikine comptait une quinzaine de bornes-fontaines publiques et les concessions, pour la plupart d'entre elles, ne bénéficiaient pas de branchements particuliers à domicile. Les bornes –fontaines étaient inégalement réparties au sein du quartier.

Pour ce qui concerne le robinet à domicile, les premiers acquéreurs ont du bénéficier d'un concours de circonstance favorable au niveau de la SONEES qui attribua des abonnements sur simple demande des intéressés dont la plupart résidaient au Bas-Sénégal. Mais avec l'application du code de l'urbanisme interdisant tous travaux d'adduction d'eau ou de raccordement dans les quartiers non lotis, les abonnements particuliers se faisaient de plus en plus rares.

Le quartier de Pikine est dépourvu de réseau d'assainissement collectif. L'assainissement y est essentiellement basé sur un système autonome sans exutoire écologiquement rationnel.

Ainsi la majeure partie des ménages est équipée de WC raccordés à des fosses d'aisance. Il y a lieu de noter que l'essentiel des eaux de vidange reste à proximité des maisons même dans la maison a travers un trou creusé quelque part.

B. Electrification

Le quartier de Pikine apparaissait parmi les plus défavorisés si on sait qu'avant la politique de la restructuration et de la régularisation foncière l'électrification du quartier était déficitaire nonobstant le fait que la centrale électrique soit implantée dans ce quartier. L'éclairage individuel n'en était pas pour autant fourni.

Mais il faut signaler que le raccordement était impossible car Pikine est un quartier non lotis et en plus il était caractérisé par des rues étroites, sinueuses, non ouvertes pour l'installation de réseaux avec une occupation très dense de l'espace. Cependant pour des besoins de s'éclairer la population utilise les bougies ou les lampes à pétrole.

L'éclairage public au niveau de la route était assuré permettant la naissance des activités génératrices de revenus et le renforcement de la sécurité du quartier mais l'éclairage à l'intérieur du quartier fait défaut même avec la présence des poteaux électriques.

II. Equipements

Le quartier de Pikine est globalement sous-équipé. Les rares équipements qui y existent se présentent comme suit :

A. Enseignement français

Le quartier de Pikine compte en son sein 13 établissements scolaires comprenant les niveaux allant de la maternelle au collège. Ces équipements scolaires se localisent au niveau des trois sous-quartiers de Pikine et se répartissent comme suit :

- ✓ . 6 établissements préscolaires dont 1 à Pikine I, 4 à Pikine II et 1 à Pikine III
- ✓ . 6 établissements élémentaires dont 1 à Pikine I, 2 à Pikine II et 3 à Pikine III
- ✓ . 1 CEM localisé à Pikine I

L'effectif moyen par classe varie selon les sous-quartiers. En effet, il est de 106 à Pikine I, 100 à Pikine II et 90 à Pikine III, ce qui rend inévitable l'adoption du double flux. Pour le CEM, cet effectif est de 88 élèves par classe.

Par ailleurs Pikine I dispose depuis Janvier 2002 un centre privé catholique dénommé « Yonou Njoup » qui assure une formation en couture aux jeunes filles moyennant une somme de 2000 FCFA par élève et par mois.

B. Enseignement coranique

L'enseignement coranique, à travers les daaras joue un rôle très important dans l'éducation des enfants. Pikine dispose d'environ 25 daaras qui accueillent à la fois les enfants des quartiers (régime externat) ainsi que d'autres venant d'ailleurs (régime internant).

Alors que les premiers enfants fréquentent à la fois l'école française et l'enseignement coranique moyennant une somme symbolique de 500 F à 1000 F. Les seconds se consacrent

exclusivement à l'enseignement coranique et s'adonnent à la mendicité et/ ou aux petit métiers pour participer aux différentes dépenses relatives à leur prise en charge.

C. Santé

Le quartier de Pikine est marqué par un déficit d'infrastructures sanitaires publiques sur son territoire. En effet, si on sait que pour une population d'environ 15 000 hbts en 1986, le quartier de Pikine ne disposait qu'un case de Santé, on voit nettement ce déficit. Et ce qui est d'ailleurs en deçà des normes de l'OMS qui préconise un Poste de Santé pour 10000 habitants. Ce n'est qu'en 1992 que le quartier a pu bénéficier d'un Poste de Santé qui se situe dans le sous quartier de Pikine III mais qui ne règle pas pour autant ce déséquilibre puisque sa population était estimait à cette période à environ 32 000 habitants.

On compte parmi les équipements sanitaires de Pikine, un cabinet privé mis en place depuis 2000.

D. Marché

Il existe un marché découvert et implanté en plein centre de Pikine. L'impact de ce marché est très important dans la zone. Tout d'abord Pikine est assez éloigné du centre urbain pour avoir à bon prix les produits et marchandises nécessaires à la consommation des familles et ensuite parce que le niveau de vie des populations est relativement faible. Par ailleurs, nous avons remarqué l'installation de tables à légumes ou d'étals de fortune de divers produits dispersés çà et là dans les ruelles et même sur la voie publique en bordure de la route nationale 2.

E. Voirie

Pikine ne disposait pas de voirie proprement dite, en dehors de la proportion de la route bitumée Dakar- St-Louis (3,6 kms). Les laissons intérieures entre les sous-quartiers étaient assurées par des ruelles sinueuses ou des sentiers au tracé et aux profils irréguliers qui se terminent parfois au milieu d'une concession. Il n'y avait pas de rue à Pikine, seul un semblant tracé « Angle Tall » se remarquait dans le quartier. Celui-ci était constitué moitié par une légère couche de latérite moitié par une mince couche de banco, ce qui le rend impraticable en période d'hivernage.

Conclusion :

Comme on a pu le constater, le niveau d'équipements de Pikine était très faible. Le sous équipement du quartier était fortement ressenti par les habitants Pikinois comme nous le verrons dans le chapitre suivant.

L'absence ou le déficit d'infrastructures de base et d'équipements collectifs adéquats s'explique par le fait que Pikine avait un développement ni contrôlé ni maîtrisé et son occupation était considérée comme irrégulière et illégale.

CHAPITRE II : PROBLEMES URBAINS

Bien que constitué dans son ensemble de ressortissants venus des différentes régions du pays mais en grande partie de plusieurs quartiers de Saint-Louis, la population Pikinoise présente un certains nombres de caractéristiques liées au statut socio-économique de la plupart de ses habitants.

Ainsi on peut retenir :

- ✓ . Précarité des conditions de vie
- ✓ . Faiblesse de la desserte en services collectifs et sociaux
- ✓ . Faiblesse et insuffisance d'infrastructures et d'équipements
- ✓ . Occupation anarchique de l'espace géographique

Ainsi nous allons tenter d'analyser toutes ces données afin de mieux cerner les réalités des quartiers et de dégager les tendances générales. En effet, les expériences de Pikine Extension Dakar nous ont montré une fois de plus qu'en matière d'urbanisme, l'impérieuse nécessité de pousser plus loin les études sociologiques, économiques, environnementaux même sur des zones déjà aménagées. Cette étude est d'autant plus nécessaire qu'elle touche les conditions de vie, l'aménagement ou la réinstallation des populations des quartiers qualifiés d'irréguliers.

I. Infrastructures

A. Adduction d'eau

Les enquêtes ont suffisamment décelé le besoin pressant du quartier en alimentation d'eau courante avant le projet de restructuration. En effet tout Pikine ne disposait qu'une quinzaine de bornes fontaines et quelques concessions avaient bénéficié de robinets particuliers à domicile, desservant une population d'environ 35 000 habitants.

Si l'on sait que la norme prévoit une borne fontaine pour 1000 habitants, Pikine devrait être équipé de 35 bornes fontaines publiques. Cette situation pour le moins déplorable nous édifie sur le déficit en eau, lequel engendre des difficultés d'approvisionnement en eau potable du quartier.

Ainsi l'eau était le problème le plus aigu auquel les Pikinois ont à se confronter et dont la solution rapide tendrait à satisfaire leurs besoins en eau courante.

Selon le groupe de travail sur l'eau, objet de la conférence des Nations Unies à Mar Del Plata en 1977, « la faiblesse du Service de Distribution de l'eau reste et demeure liée à la précarité du statut foncier des habitants ». Et cela se vérifie dans le cas de Pikine.

B. Electrification

L'électrification du quartier était véritablement un cauchemar pour la population Pikinoise d'autant que, ironie du sort c'est à Pikine qu'est installée une centrale électrique de la ville de

Saint-Louis ; situation un peu paradoxale.

L'éclairage public était presque inexistant dans le quartier et que seules quelques concessions²³ avaient pu bénéficier d'une alimentation électrique.

A défaut d'électricité, l'éclairage domestique se faisait à la lampe à pétrole ou à gaz, si ce n'est à la bougie. Point n'est besoin d'insister sur l'insécurité et le danger qui peuvent régner dans un quartier sans éclairage public encore qu'il s'agit de Pikine où il n'existait que des ruelles tortueuses sans lignes directrices, véritables labyrinthes.

Ainsi l'électrification du quartier telle qu'elle apparaissait avec l'alimentation électrique au niveau des concessions constituaient un des soucis majeurs des gens de Pikine.

Reconnaissons que c'était un problème pressant dont la solution passe nécessairement par la restructuration ou le lotissement du quartier.

C. Assainissement

C'est particulièrement à Pikine où les problèmes d'assainissement, de VRD se posaient et se posent toujours avec acuité. Et cela davantage en période hivernale. Qu'il s'agisse du système d'évacuation des eaux usées ou des eaux de vannes, de l'écoulement des eaux de pluie ou de ruissellement, de collectes d'ordures ménagères, le quartier de Pikine était totalement dépourvu d'infrastructures prévues à cet effet.

L'assainissement y était essentiellement basé sur un système autonome sans exutoire écologiquement rationnel.

1. Eaux usées

S'agissant des eaux vannes, les données issues des enquêtes nous montrent que la quasi-totalité des ménages Pikinois (99%) sont équipées de WC raccordées à des fosses d'aisance et 1% dispose de latrines traditionnelles.

La vidange des fosses se fait dans la majorité des cas (58%) chaque semestre contre 29% de fosses vidés par an.

La moyenne de vidange est de 9 mois, ce qui est en deçà de la norme fixée en ce qui concerne la périodicité de vidange qui, selon l'ONAS, est de 2 ans. Cette situation s'explique par le fait que les fosses sont non conventionnelles et se remplissent vite, parce qu'étant constitués d'un seul bassin, contrairement aux fosses étanches ou septiques qui comprennent 3 bassins communiquent entre eux.

Il s'y ajoute que la nappe phréatique est affleurant (entre 0,60 m et 0,80 m de la surface). Ce qui ne permet pas une longue infiltration des eaux usées.

²³ M. Santos, 1971, page 57.

En outre l'on dénote que 60% de la vidange des fosses se font de manière informelle et artisanale et ne constituent en réalité qu'un simple transfert de pollution.

Les eaux usées, avec ce système de vidange finissent souvent dans un trou creusé dans la maison ou dans la rue, car compte tenu de la configuration du quartier (exiguïté des voies de passage) plusieurs ménages n'avaient pas accès au service de vidange par les camions. Le trou creusé est, généralement, laissé à l'air libre, pendant un certain temps, pour recueillir d'autres types de déchets et eaux usées telles que les eaux ménagères.

Le reste des ménages (40%) font recours à des prestataires privés (camions citernes) dont le coût moyen est de 13.280 FCFA.

2. Eaux pluviales

Il n'existait malheureusement pas à Pikine aucune infrastructure permettant de canaliser les eaux de pluies et les eaux de ruissellement, ce qui est problématique dans un quartier situé par endroit dans des zones basses. Tout le quartier était inondé en saison de pluies, excepté quelques rares concessions qui ont été convenablement remblayées. L'évacuation des eaux stagnantes, d'inondations était effectuée par les populations elles-mêmes à l'aide de rigoles de fortune en direction du fleuve ou du marigot pour les riverains.

En période d'hivernage, l'inondation envahit certaines habitations. Pour accéder dans certaines maisons les gens avaient recours à des briques disposés en « pas de Japonais ». Et l'on dénote que près de 50% du quartier était inondé. Cette situation est consécutive, non seulement au fait que certains sites étaient des marécages, mais de l'absence de réseaux d'assainissement dans ce quartier.

Image 1 : Eaux pluviales mélangées avec les ordures ménagères



En outre les eaux pluviales constituent la principale source d'inondation du quartier (84%).

L'extraction du sable dunaire utilisé comme matériau de construction a largement contribué à créer des bas fonds aujourd'hui occupés par des concessions. Cette situation, cumulée à celle non moins importante de la remontée de la nappe phréatique et des crues du fleuve, a des conséquences néfastes sur le cadre de vie, notamment sur le bâti. En effet, des concessions gorgées d'eau se voient chaque année abandonnées par leurs propriétaires, ce qui accentue la dégradation et la spoliation de l'habitat.

3. Ordures ménagères

La ville de Saint-Louis a bénéficié, depuis 1998, d'un Plan Global de Nettoyement qui est le document de référence en matière de gestion des ordures ménagères.

Au moment de l'élaboration de ce document, la quantité d'ordures collectée était de 32 m³/mois²⁴ sur l'ensemble du quartier, soit un taux de 5%. Aujourd'hui la quantité collectée est de 405 m³/mois, soit en moyenne 60%.

Cette progression dans la collecte a été possible grâce à la mise en place de GIE CETOM dans le quartier. En effet, cinq(05) GIE CETOM se chargent aujourd'hui du pré collecte de maison en maison. Ces GIE ont été créés en Septembre 2005 avec l'appui de PNUD/LIFE pour un coût financier de 12.000.000 FCFA. Ainsi on remarque que plus de la moitié des ménages (52%) sont abonnées aux GIE moyennant une somme mensuelle variant entre 500 et 700 F CFA. Cependant l'on dénote que 48% des ménages tardent à se faire adhérer dans le système, ce qui pose de réels problèmes quant au maillage complet du quartier.

Ainsi malgré le système mis en place, le quartier souffre encore de la mauvaise gestion des ordures ménagères. En effet, l'inexistence de sites de relais aménagés consécutive à la configuration du quartier poussent certains ménages à se débarrasser nuitamment de leurs ordures sur les berges du fleuve (42%) et au niveau des espaces non occupés qui jouxtent les habitations et qui sont transformés en dépôts non réglementaires.

D. Desserte routière

Nous savons que Pikine n'était desservi d'aucune infrastructure routière en dehors de la portion de la RN2 qui délimite et longe le quartier. Cette portion était succombée en permanence par les piétons et les véhicules. Seuls des ruelles sinueuses et des sentiers irréguliers permettaient l'accès à l'intérieur du quartier. Ces chemins n'étaient pas praticables que par les voitures hippomobiles et en dehors de la période hivernale. Le caractère anarchique de l'occupation spatiale du quartier explique l'inexistence de tracés de voies réguliers. Néanmoins, l'on remarquait une voie d'accès pour la centrale électrique, constituée

²⁴ Rapport comité national pour l'habitat 2001, page 1.

par un mélange de latérite et de banco stabilisé tout comme l'est du reste la pénétrante « Angle Tall ».

E. Circulation – Transports

L'intensité voire la densité de la circulation surprenait à Pikine mais différemment selon qu'il s'agisse de la circulation interne dans le quartier ou selon qu'on considère ses communications avec la ville de Saint-Louis.

Pour le premier aspect, un fait d'importance pesait lourdement sur le transport, c'est l'absence de rues carrossables qui ne facilitaient pas l'accès des divers moyens de transport publics dans le quartier.

Le second aspect se présente autrement. Les liaisons de Pikine avec le reste de la ville de Saint-Louis notamment avec l'Ile, offrent beaucoup plus de facilités. Le moyen de transport public le plus universellement emprunté est constitué par le service des « cars rapide »²⁵, lesquels assurent les liaisons Pikine-Centre-ville-Ndar-Toute. Les taxis urbains assurent eux aussi une part des transports des gens mais dépassaient rarement le secteur Bas-Sénégal.

En somme l'étude des problèmes de transports montre à l'évidence, l'inexistence ou le déficit de voiries appropriées qui caractérisaient le quartier de Pikine. La seule artère bitumée étant la Nationale 2 se trouvait vite saturée au moment des premières pulsations de déplacements et de transports et particulièrement pendant les mouvements pendulaires quotidiens.

II. Habitat et cadre de vie

Dans ce point nous allons essayer d'analyser les problèmes liés l'habitat, l'état des concessions et les difficultés qu'elles engendrent sur le cadre de vie, le manque voire l'absence d'espaces verts, etc.

A. Habitat

L'aspect des habitations de Pikine se reflète dans les types observés dans le paysage urbain de Saint-Louis avec cependant la prédominance des constructions en dur (93%). Cela dénote une certaine modernisation due essentiellement au souci de sécurité des populations (réduction des cas d'incendie) et au semblant d'assurance de celles-ci sur l'appropriation des parcelles occupées. Cette transformation dans l'habitation ne laisse cependant pas apparaître les véritables problèmes d'habitat auxquels sont confrontés les habitants Pikinois, problèmes dont la stagnation des eaux et l'inondation n'en sont pas des moindres et qui sont le fait de la nature du sol, de la morphologie dunaire des lieux et aussi de la présence des vasières.

²⁵ Mini bus avec une vingtaine de places assises assurant entre Pikine et le centre ville parmi son trafic général moyennant une somme de 75 à 100f Cfa.

Les concessions qui s'empiètent les une sur les autres traduisent éloquemment l'absence d'organisation spatiale du quartier. La taille des parcelles dans Pikine est variable pour celles qui sont passablement délimitées. Dans l'ensemble, les parcelles sont étroites avec une densité humaine de 8 à 10 personnes par ménages. Cette taille, liée à la densification et au manque d'espace a favorisé le congestionnement des concessions. Il advient alors dans certains cas un surpeuplement des logements (plus de 25 personnes) ceci s'accordant parfaitement avec le sous-équipement actuel du quartier en infrastructures.

La faiblesse des cours intérieures au profit des constructions alliée à la forte croissance démographique des populations font que certaines activités ménagères se déroulent sur la voie publique ou à la devanture des maisons et favorisent l'existence de taudis insalubres et fortement concentrés.

Un autre problème lié celui-là au statut de la précarité de la propriété foncière est aussi senti par les Pikinois qui voient par là leur désir d'améliorer leur logement s'amenuiser. Ainsi nous venons de voir les problèmes d'habitat auxquels les Pikinois ont dû faire face, problèmes qui pourront se résoudre dans le cadre d'une régularisation du quartier, laquelle permettrait l'application des règles d'habitation, d'occupation des sols, d'hygiène, contenues dans le Code de l'Urbanisme en vigueur au Sénégal.

B. Cadre de vie, espaces verts et places publiques

Le manque de places publiques, d'espaces verts est la conséquence même de l'occupation sans organisation spatiale maîtrisée de Pikine. Le tracé des ruelles indéterminé et irrégulier n'autorise pas la plantation d'arbres ombrageux.

Néanmoins, quelques arbres étaient plantés à l'intérieur de certaines concessions et le long de la RN 2, mais le manque d'entretien et la divagation des animaux ont abouti à la destruction systématique de la plupart des ces arbres.

Une amélioration du cadre de vie en partant de la restructuration du quartier verrait la réalisation de zones aménagées pour places publiques avec parterre fleuri et gazonné, l'implantation d'arbres, l'installation de banquettes publiques et aussi l'aménagement de jardins publics.

CHAPITRE III : SYNTHÈSE ET TENDANCIEL

I. Synthèse

L'étude du quartier de Pikine est particulièrement intéressante, ne trouvant de déterminisme qu'à son développement rapide et incontrôlé.

En premier lieu aucun lotissement n'y a été projeté, seul l'alignement réalisé en 1952 par l'Administration Coloniale Française sur la frange fluviale avait permis l'installation de 120 familles déguerpies provenant des autres quartiers de la ville de Saint-Louis. Le peuplement s'est multiplié au point de dépasser le noyau initial. L'aménagement était donc inexistant, encourageant ainsi une occupation de l'espace comme habitations mais sans infrastructures ou équipements collectifs. Le mode d'attribution des parcelles situées sur le TF 456 de Yérim MBAGNICK par les héritiers avait favorisé cette occupation anarchique et spontanée. Cet état de fait est entretenu de nos jours par ces mêmes héritiers qui se livrent au gré des opportunités à des spéculations sur le terrain.

En second lieu, l'insalubrité et l'entassement à Pikine témoignent au même titre d'une situation irrégulière et illégale. Cependant, celle-ci n'a pu se développer que parce qu'aucune politique d'urbanisation ne lui a été opposée. L'étude ainsi menée tout au long de cette première partie, a permis d'inventorier sans être exhaustif les problèmes d'aménagements urbains du quartier de Pikine et partant de faire apparaître les tendances d'évolution.

II. Dominants

La présence du marigot central a réduit sensiblement l'espace habitable et par conséquent a favorisé la forte concentration au sein des concessions. Les zones marécageuses situées en bordure de ce marigot posent de sérieux problèmes d'hygiène et de santé à la population pendant l'hivernage et les zones inondables et inondées entraînent beaucoup d'investissement pour l'habitat de la part des habitants.

Le caractère irrégulier et illégal de Pikine a engendré corrélativement un déficit voire une absence totale par endroit de viabilités telles adduction d'eau, électrification, et également équipements collectifs sociaux.

Pour ce qui concerne l'habitat, même si le taux de construction est très élevé, le problème de l'amélioration des habitations se posaient. Le logement était préoccupant et le peuplement des parcelles s'effectuaient avec une forte progression des densités humaines, provocations ainsi une saturation des concessions.

L'absence d'espace verts, de place publiques, de zones de stationnement, l'état défectueux des voies d'accès intérieures rendant plus difficile les problèmes de transports étaient autant de cauchemars qui préoccupaient les habitants de Pikine et les autorités publiques.

III. Tendanciel

D'une manière générale, le quartier de Pikine s'étend sur la zone comprise entre la berge du fleuve au Sud de Sor et l'ex propriété privée TF 456. Cette installation inorganisée des populations aux conséquences néfastes nombreuses a fait que le quartier avait tendance à se déséquilibrer davantage en débordant en direction de l'Est et à joindre Sor Diagne engendrant ainsi Sor Daga. Cette tendance spontanée de fonction qui s'est dessinée avec une saturation de l'espace Pikinois ne pourra être freinée que dans le cadre de l'aménagement global du quartier et c'est d'ailleurs dans ce contexte précis que s'est inscrit le projet de restructuration et de régularisation foncière du quartier initié par l'Etat du Sénégal en partenariat avec l'Union Européenne depuis 1996.

CONCLUSION PARTIELLE

Dans cette première partie, nous avons tenté de cerner l'habitat illégal et irrégulier qui caractérise le quartier de Pikine. En effet, subdivisée en six chapitres, cette partie de notre étude nous a permis de situer le quartier de Pikine dans le contexte Saint-Louisien, de voir son évolution dans le temps et dans l'espace, ses aspects démographique, socio-économique et social, tout en faisant ressortir les principaux problèmes auxquels les populations Pikinoise étaient confrontées avant le déroulement du projet de restructuration et de régularisation foncière. Nous insisterons sur le fait que les analyses, diagnostics et conclusions auxquels nous sommes aboutis ont été le résultat d'une série d'enquêtes, d'entretiens et d'observations effectuées sur le terrain avec l'apport appréciable de documentation au niveau des services publics (cadastre) et communaux(ADC).

TROISIEME PARTIE : La restructuration de Pikine : procédures de mise en œuvre et analyse des résultats

Dans cette partie, il a été retenu de dresser un historique de la politique de restructuration et de régularisation foncière au Sénégal, de faire une analyse des procédures de mise en œuvre. Cette partie a été consacrée aussi à l'étude du projet de restructuration de Pikine et à l'analyse des impacts des travaux sur le quartier.

« Comme beaucoup d'autres pays du Tiers-monde, le Sénégal fait face à une urbanisation d'intensité croissante et difficilement maîtrisable »²⁶. Depuis plusieurs décennies, la population urbaine du pays s'accroît régulièrement à un rythme moyen de 3 % par an. Ainsi, « le taux d'urbanisation est passé de 25 % en 1960 à 30 % en 1996 ; à 39 % en 1988 et à plus 45 % en 2007 »²⁷. Cette urbanisation touche de façon très différenciée les différentes régions du pays. C'est en particulier au niveau des régions de Dakar, de Thiès, de Saint-Louis, de Tambacounda et de Diourbel que l'on enregistre les plus fortes croissances de la population urbaine.

Ce rythme soutenu de croissance urbaine entraîne également d'importants besoins en termes d'espace à urbaniser, de logements à construire, d'équipements sociaux et de services urbains à mettre en place. Par ailleurs, « la forte croissance de la population urbaine a un impact parfois négatif sur la structure et le fonctionnement même des villes et des centres urbains »²⁸. Ainsi, malgré l'effort considérable consenti par l'Etat en matière de planification et d'aménagement urbain, beaucoup de localités sont confrontées à la multiplication des quartiers irréguliers et autres zones non loties. « L'importance et la diversité des défis liés à une urbanisation accélérée a conduit l'Etat sénégalais à concevoir et à mettre en oeuvre une politique d'urbanisme et d'aménagement urbain en constante mutation »²⁹.

Au cours de ces deux dernières décennies, l'intervention de l'Etat s'est considérablement diversifiée, utilisant plusieurs instruments d'intervention pour répondre aux défis de l'urbanisation, leurs objectifs étant de rendre les villes plus sûres et plus fonctionnelles, essayant de faire une organisation hiérarchisée de l'espace prenant en compte aussi bien les besoins de terrains à usage d'habitation, ceux réservés pour les activités économiques et commerciales, les équipements sociaux, les terrains de loisir et les espaces verts. Les principaux instruments et mécanismes mis en place par l'Etat peuvent être résumés comme suit :

Le renforcement de la planification urbaine. En effet, le Sénégal dispose d'une longue expérience en matière de planification urbaine. Depuis l'Indépendance, l'Etat du Sénégal s'est efforcé systématiquement de réaliser des Plans Directeurs d'Urbanisme pour la presque totalité des centres urbains du pays. Il reste que dans la plupart des cas, les documents de

²⁶ M, Santos, 1971, page 57

²⁷ Rapport comité national pour l'habitat, 2001, page 1

²⁸ L. Barbedette.1990, page 12

²⁹ I. Dia, 1986, page 35.

planification urbaine n'ont pas su prendre en compte et anticiper la forte croissance spatiale et humaine des villes.

L'aménagement de parcelles à usage d'habitation : Pour faire face aux besoins considérables de terrains à bâtir, « l'Etat a consenti depuis les années 60 à d'importants efforts en matière d'aménagement et de viabilisation de parcelles »³⁰. Ainsi il a aménagé directement ou par le biais d'opérateurs privés, plusieurs sites faisant plusieurs milliers d'hectares tels que Hann Maristes, Nord Foire et la Zone de Mbao. Depuis 1988, cette politique d'aménagement de parcelles a été systématisée par le moyen des « zones d'aménagement concertées » (ZAC) qui permettent d'associer différentes Administrations de l'Etat, les Collectivités locales, le secteur privé et même les futurs usagers à l'aménagement, la viabilisation et l'équipement de parcelles pour la réalisation de logements.

Les opérations de restructuration de l'habitat spontané :

« Initiée depuis le début des années 80, la politique de restructuration de l'habitat spontané et de régularisation foncière vise d'une part, à créer des infrastructures urbaines et divers équipements sociaux dans les quartiers irréguliers et d'autre part, à assurer une sécurité foncière aux ménages vivant dans ces quartiers »³¹. Cette politique est appliquée dans de nombreuses agglomérations urbaines parmi lesquelles on peut citer Bignona, Richard Toll(Khouma) et Saint-Louis(Pikine).

Ainsi à travers les différents chapitres, nous allons aborder la politique de restructuration et de régularisation foncière au Sénégal, son historique, son cadre institutionnel, etc. Nous mettrons l'accent aussi sur la restructuration du quartier de Pikine, la description du projet, son contexte, ses procédures, sa méthodologie, ses étapes, son financement et son fonctionnement. Parallèlement nous essayerons de mettre en exergue les résultats escomptés d'une telle politique sur le vécu quotidien de la population Pikinoise et sur leur cadre de vie.

³⁰ Rapport de la commission régionale de l'urbanisme du fleuve, octobre 1969, page 12.

³¹ A. Kane ENEA 2006, page 15.

CHAPITRE I : GENERALITES SUR LA RESTRUCTURATION ET LA REGULARISATION FONCIERE AU SENEGAL

Dans ce chapitre, il s'agira de mettre en exergue le cadre historique et institutionnel de la restructuration et la régularisation foncière au Sénégal. Il consistera en particulier à identifier la ou les structures en charge de cette politique, leur rôle et les mécanismes de gestion et de financement des opérations de restructurations.

I. Approche historique des politiques de restructuration au Sénégal

« La restructuration et la régularisation foncière a été initiée pour la première fois au Sénégal au cours de la période 1987-1990 avec le projet pilote de DALIFORT »³².

En effet, suite aux difficultés sociales et économiques engendrées par les déguerpissements à grande échelle de 1985, le Gouvernement décida, avec l'aide de la coopération technique allemande, d'expérimenter une nouvelle approche vis à vis des quartiers irréguliers, basée sur le maintien dans la mesure du possible des populations sur les sites et leur participation directe à l'amélioration de leur cadre de vie.

« La stratégie développée au cours de cette expérience est basée sur le dialogue permanent entre l'administration (Projet) et les populations, ainsi que la participation de ces dernières à tous les niveaux du processus d'amélioration de leur cadre de vie (planification, exécution, financement et gestion) »³³.

Parallèlement à la restructuration physique du quartier (voirie, eau, électricité, assainissement, équipements), l'approche prévoit l'accès, pour les bénéficiaires dûment recensés, à la sécurité foncière. Celle-ci paraît comme un élément-clé de mobilisation, permettant aux chefs de familles de sortir de l'irrégularité.

« Les résultats encourageants de l'opération DALIFORT ont incité les autorités sénégalaises à développer l'approche sur une grande échelle »³⁴ avec des quartiers à Dakar et des villes de l'intérieur du pays comme Khouma à Richard Toll et Pikine à Saint-Louis.

En 1991, l'Etat a instauré une nouvelle politique de restructuration et de régularisation foncière par la signature de décrets présidentiels :

³² Sow. A. 2000.page 5.

³³ Ibid. page 9.

³⁴ Rapport séminaire atelier à Dakar, 20 Mars 2003. Page 16.

- ❖ le Décret 91 – 748 du 29 Juillet 1991, organisant la procédure d'exécution des opérations de restructuration foncière des quartiers non lotis dans les limites des zones déclarées de rénovation urbaine ;
- ❖ le Décret 96 –386 du 15 Mai 1996 abrogeant et remplaçant le décret N° 91 – 595 du 14 Juin 1991, instituant un Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF) domicilié à la BHS.

La Restructuration et la Régularisation foncière, qui est un programme national, est actuellement assurée pour l'essentiel par la Fondation Droit à la Ville (FDV).

II. Cadre institutionnel des politiques de restructuration urbaine

A. Pourquoi une fondation d'utilité publique ?

Les expériences acquises dans le cadre du projet pilote de Dalifort ont permis de déceler des déficits d'ordre structurel et organisationnel. L'intervention à grande échelle exigeait de :

- dépasser le monopole de l'Etat comme seul opérateur dans la restructuration et la régularisation foncière en impliquant plusieurs acteurs dont le secteur privé ;
- réaliser une meilleure performance dans la restructuration et la régularisation foncière par l'émergence de nouveaux acteurs.

C'est dans cette perspective que l'Etat a décidé de mettre en place un opérateur autonome de droit privé, prestataire de services en matière de restructuration et régularisation foncière.

Parmi les possibilités qui s'offraient, la fondation d'utilité publique a été retenue parce que plus à même de concilier mission publique et mode de gestion privée et pour répondre à des essentiels comme la transparence et l'obligation de rendre compte.

Les concepteurs du projet sont davantage favorables à la formule de fondation en raison du contenu spécifique de l'activité envisagée et de la nécessité de préserver l'esprit de mécénat et l'image de rigueur et de cohérence qui s'attache à l'institution projetée.

Au niveau d'abord des principes, la fondation dans sa définition légale correspond exactement à leur projet qui est soutenu par l'Etat et des partenaires au développement (GTZ³⁵, KFW³⁶).

Conformément à la loi N° 95-11 du 07 avril 1995, il s'agit de mettre initialement à la disposition d'un établissement des moyens pour accomplir, dans un cadre droit privé, une mission d'intérêt général. Ces moyens initiaux doivent être d'un niveau tel que cet établissement puisse par la suite avoir l'autonomie et l'indépendance nécessaire à la réalisation de ses objectifs.

³⁵ Gessejschaft fur Technishi Zusammerabeit.

³⁶ Kreditanstalt Fur Wiederaufbau.

Ainsi, il a été retenu la création de Fondation Droit à la Ville (FDV) en 1999 pour permettre son insertion dans le cadre du dispositif des acteurs déjà existant et son intervention de façon optimale comme agent complémentaire et efficace de la politique de restructuration et de régularisation foncière. L'Etat continuera toutefois à intervenir dans le processus notamment par la direction de l'Urbanisme (approbation des plans d'urbanisme et financement des opérations par le Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF) et par la direction chargée des domaines de compétence pour la mise à disposition des terrains d'assiette et des procédures domaniales.)

B. Fonction du Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF)

Préalablement de la mise en place d'un opérateur spécialisé les autorités sénégalaises et les partenaires au développement ont voulu se doter d'un instrument financier en vue d'une prise en charge durable des Opérations de Restructuration et de Régularisation Foncière (ORRF).

C'est ainsi que le FORREF créé en 1991 est destiné à financer des activités se rapportant à des opérations de régularisation foncière : immatriculation des zones de projet, PUD des quartiers à restructurer, production et cession de titres de propriété, libéralisation des zones destinées au recasement (indemnisation des impenses et expropriations des titres privés à intégrer au projet).

La contribution des bénéficiaires aux frais de mise en place d'infrastructures de base fixée en tenant compte des revenus de la population cible est destinée une partie au FORREF et une autre partie au trésor public (prix du sol, enregistrement et publicité foncière).

La nouveauté c'est la levée des fonds publics à partir des habitations jugées jusque là irrégulières et dont les contribuables étaient exclus au cadre formel de la ville et des services urbains de base.

Le FORREF est doté d'un conseil de direction présidé par le Ministre chargé de l'urbanisme, il est géré par un fonctionnaire de l'Etat.

C. Mission de la Fondation

Conformément au décret n° 2000-996 du 11 Décembre 2000 accordant la reconnaissance d'utilité publique à la fondation droit à la ville, celle-ci a pour missions :

- D'exécuter directement ou sur délégation au secteur privé pour le compte des communes et autres collectivités et/ou de l'Etat, toute opération de restructuration et régularisation foncière bénéficiant de financement national ou international sur des terrains d'assiette conformément aux procédures domaniales et d'urbanisme en vigueur.

- D'apporter son appui technique à l'Etat, aux collectivités locales (CL), aux institutions internationales ainsi qu'à leurs mandataires ou prestataires pour la définition, le montage ou l'exécution, le suivi et/ou l'évaluation des opérations de restructuration et de régularisation foncière sur le territoire national.
- D'appuyer les CL dans la formulation pour la recherche de financement auprès des partenaires nationaux et internationaux au développement pour les ORRF.
- De faciliter le recouvrement des coûts des parcelles auprès des populations des quartiers faisant l'objet de restructuration et de régularisation foncière en vue de l'obtention d'un titre de propriété.
- D'appuyer les CL dans le renforcement de leur savoir faire en matière de RRF et de prévention des occupations irrégulières.

CHAPITRE II : LE PROJET DE RESTRUCTURATION ET DE REGULARISATION FONCIERE DE PIKINE

« L'examen de l'urbanisation actuelle au Sénégal révèle deux faits :

- ❖ L'incapacité des pouvoirs publics de stabiliser l'actuel accroissement urbain et de gérer le développement cohérent des grandes agglomérations du pays.
- ❖ La modestie des ressources budgétaires de l'Etat, ce qui limite considérablement les actions ou velléités de résorption de l'habitat spontané et de construction de logements sociaux en nombres suffisants »³⁷.

Une telle situation justifie à nos yeux, l'élaboration d'une nouvelle politique urbaine plus adéquate et basée sur une stratégie participative. Celle-ci pourrait améliorer le sort de la grande masse des populations des zones urbaines déshéritées, voire contribué à la résorption des bidonvilles.

La réhabilitation physique du quartier de Pikine passe par la réalisation d'un ensemble de microprojets. Il s'agira ainsi de fournir des infrastructures, des services, de la voirie et une amélioration de l'habitat. Les infrastructures sont surtout l'adduction d'eau, l'assainissement, l'électrification et les VRD.

Ainsi, ce chapitre sera pour nous l'occasion de mettre en exergue la conception du projet, sa définition, sa structure, son financement, l'organisation et les procédures, la participation des différents acteurs, etc.

I. Conception, définition et structure du projet

Le projet dont nous suivons actuellement une phase de réalisation complète porte sur la restructuration et la régularisation foncière du quartier de Pikine à Saint-Louis. Ce projet doit contribuer à l'amélioration du cadre de vie des habitants Pikinois.

A. Conception

Le projet tout en replaçant le quartier dans le contexte actuel de la ville, essaie d'améliorer le cadre de vie à Pikine et d'assurer une certaine couverture du quartier en infrastructures, équipements et VRD. Ainsi l'intervention de ce projet se situe à deux niveaux :

· La restructuration du quartier de Pikine occupé de façon dense et de surcroît anarchique. Cette restructuration évite donc des déguerpissements massifs toujours coûteux et pouvant revêtir un caractère antisocial.

³⁷ Ibid. Page 46.

- L'aménagement et la viabilisation d'une zone de recasement d'une superficie de 30 ha devant abriter les populations touchées par les travaux.

B. Définition et description du projet

S'agissant des besoins des habitants en matière de parcelles, le choix a consisté à reloger les familles dont les parcelles sont frappées de servitude par suite de la présente restructuration et à créer des équipements et infrastructures complémentaires tout en tenant en compte les prévisions du PDU horizon 2025.

La taille minimale de la parcelle retenue est de 150 m².

Concernant la description du projet, on peut retenir qu'il s'agit de procéder aux travaux de restructuration et d'assainissement (voirie, terrassements généraux, assainissement des eaux pluviales, adduction d'eau potable) du quartier de Pikine. Plus précisément, il s'agit de:

- ✓ travaux d'enlèvement des déchets solides,
- ✓ remblais des zones inondables,
- ✓ travaux de terrassement, voiries et assainissement des eaux pluviales,
- ✓ travaux annexes: ouvrages, drainages, signalisation et divers,
- ✓ travaux de consolidation de la digue de protection,
- ✓ travaux d'extension du réseau de distribution d'eau potable.

C. Structure du projet

Seules les zones d'aménagement immédiat(ZAI) et les zones d'aménagement différé(ZAD) sont concernées puisque le quartier à restructurer constitue une situation de fait.

- La ZAD concerne le marigot central et couvre une superficie de 30 ha. Un plan de lotissement est établi de manière à intégrer cette zone dans le plan général de la ville ; avec une prévision de zone de réserve pour les équipements

- La ZAI concerne la zone sud de Pikine jusqu'à sa jonction avec l'extension de Sor

Diagne et de zone portuaire.

- La zone à restructurer consiste à procéder à une opération de remodelage de l'espace occupé afin de décongestionner la zone par la création de voiries. Enfin le projet fait apparaître la possibilité de répartir environ 500 parcelles dans la zone de recasement.

Le principe retenu pour la circulation est l'accessibilité par voiture de toutes les parcelles situées en zone de recasement avec une circulation piétonnière entre toutes les parcelles.

II. Financement, procédures et participation des différents acteurs

A. Financement du projet

Dans l'optique du projet, le financement des différents travaux est assuré pour l'essentiel par deux acteurs principaux à savoir l'Union Européenne et l'Etat du Sénégal. En effet, le

financement du projet s'est fait suite à la Convention signée depuis le 3 février 2006 entre l'Union européenne (UE) et l'État du Sénégal. C'est ainsi qu'un financement de 16 millions d'Euros (environ 11 milliards de F CFA)⁴⁸ a été acquis, avec signature de la convention le 12 mars 2006. En contrepartie, l'État a dégagé une enveloppe de 910 millions de francs CFA pour l'indemnisation des personnes occupant l'emprise des voiries et devant être déplacées vers la zone de recasement.

Le financement de l'UE est en place pour les travaux de réalisation d'infrastructures et d'équipements. Et sur la contrepartie que l'Etat du Sénégal devait mobiliser pour le paiement des indemnités des ayants droit des quartiers de Pikine et de Khouma (Richard Toll), la majeure partie a été débloquée.

B. Les procédures d'exécution du projet

Les programmes d'ensemble sont élaborés à la suite de journées d'études durant lesquelles, les objectifs sont définis.

Après avoir menée une très longue campagne de sensibilisation auprès des populations locales et de diagnostic général du quartier, les travaux ont débuté par l'élaboration de plans de restructuration et de recensement des éventuelles concessions frappées de servitude par les travaux. Les contacts avec la population se font par le biais de rencontres réunissant les personnes concernées.

La phase pratique du projet a débuté par le déplacement des réseaux électriques (SENELEC), de téléphone (SONATEL) et d'eau potable (SDE) et par la mise en application des plans de recollement.

Image 2 : Travaux de déplacement des différents réseaux



Ces travaux, peu visibles, constituent toutefois une bonne base de restructuration du quartier.

Des portions de rue ont été construites : il s'agit des points bas, fréquemment submergés en période de pluie. Sur ces zones ont été construit des radiers submersibles : ce sont des dalles en bétons qui, même submergées, permettent la circulation.

Image 3 et 4: Exemple de rues en cours de réhabilitation (travaux de trottoirs et chaussées)



Image 5 : Une route quasiment terminée – une situation "après"



Les routes sont bornées de collecteurs d'eau pluviale et servent aussi de trottoir.

Toutefois, il est nécessaire, avant réception et mise en service, les ouvrages devront être nettoyés et équipés de grilles.

Image 6: Travaux de viabilisation de la zone de recasement



En outre la qualité des ouvrages a attiré notre attention lors des visites de terrain. En effet, Les ouvrages construits jusqu'à présent sont de bonne qualité. Les normes appliquées sont de niveau international.

Quelques exemples concrets :

Les caniveaux sont construits avec du béton de qualité. La résistance minimale contractuelle est respectée. Les tests donnent parfois des valeurs de résistance de 30 Mpa.

Aux changements de direction, les caniveaux suivent des courbes arrondies. Bien que plus difficile à mettre en œuvre, cette mesure permet un meilleur écoulement hydraulique (et accessoirement des économies sur les quantités de béton).

Image 7 : Construction d'une section de caniveaux



Les radiers submersibles sont bordés de plots qui permettent de contenir le trafic sur la chaussée. Ces plots sont visibles même si la chaussée est submergée.

En outre une partie de la production des pavés sur Pikine est faite de manière artisanale.

Image 8 : Production artisanale de pavés



Cette méthode, très simple à mettre en œuvre (on « moule » les pavés sur une plaque vibrante) permet d'augmenter considérablement la production en employant de nombreux ouvriers.

C. Participation des différents acteurs

Les difficultés rencontrées dans l'exécution technique du projet de restructuration concernaient surtout la non implication des services techniques comme le Cadastre, l'Urbanisme, etc. dans le contrôle des travaux. Aujourd'hui, tous les services techniques concernés par la question (Urbanisme, Cadastre, Domaines, etc.) ainsi que les populations bénéficiaires sont effectivement impliqués dans les procédures de restructuration et de régularisation foncière du quartier de Pikine :

- **L'Etat du Sénégal**, par le biais de la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture(DUA), a procédé depuis Mars 1997 à l'installation des GIE qui regroupaient les bénéficiaires de parcelles. La logique de ces GIE était d'impliquer activement les populations dans le projet de restructuration du quartier par une mobilisation des ressources humaines et financières. Ces GIE au nombre de cinq(05), en tant que structure opérationnelle engagée dans tout le processus de mise en œuvre du projet, auront en charge le recouvrement des frais d'aménagement.
- Depuis 2006, **la Fondation Droit à la Ville(FDV)** a pris le relais de la DUA dans le pilotage du projet de restructuration. Cette fondation est une structure privée d'utilité publique qui agit donc au nom de l'Etat sénégalais. Assurant la maîtrise d'ouvrage délégué, elle fonctionne sous une double tutelle : une tutelle financière avec le Ministère de l'Economie et des Finances et une tutelle technique.
- **Le bureau de contrôle (Louis Berger)** : Un débat constructif est souvent mené entre le maître d'œuvre et le bureau de contrôle afin d'aboutir à la meilleure solution. Le bureau de contrôle « renchérit » souvent sur les exigences de qualité imposée à l'entreprise.

- L'entreprise (RC Construções), le maître d'ouvrage : RC Construções, SA, a été constituée le 31 Janvier 1979, autant que société de responsabilité limitée, sous la dénomination de Rodrigues & Camacho, Ld.^a, et a commencée son activité dans les terrassements, en suivant dans les chaussées, génie civil et plus tard, dans les infrastructures.

C'est en 2006 que RC a commencé l'exécution de son premier ouvrage public au Sénégal, dans le domaine d'aménagements d'infrastructures d'irrigation agricole.

Cette entreprise portugaise intervient depuis 2008 dans le projet de restructuration de Pikine assurant ainsi le maître d'ouvrage.

En outre il faut signaler que l'entreprise est elle-même à l'origine de nombreuses propositions d'économie et d'amélioration du projet (bordure, conception et finition des caniveaux). L'une de ses propositions consiste à étendre le projet entre les axes principaux du projet. Les économies réalisées dans la méthode de mise en œuvre permettraient de prendre en charge ces extensions sans dépassement du montant global de leur contrat. Ainsi La proposition de l'entreprise consiste à débarrasser ces sous-quartiers des ordures, puis à remblayer les points bas et à installer un réseau de drainage de petit diamètre (30cm) équipé de grilles avaloirs munies d'un système de dessablement.

Le bureau de contrôle et le maître d'œuvre accueillent favorablement cette proposition de l'entreprise, qui permet d'augmenter considérablement l'impact du projet car beaucoup plus d'habitants en bénéficieront. De plus, les actuels points bas, véritables cloaques inaccessibles du fait de la présence d'eau, seront assainis durablement. Il est même probable que plusieurs d'entre eux deviennent des parcelles constructibles à valeur non négligeable.

- **Les services techniques** (Cadastre, Urbanisme et Domaines) : leur rôle est souvent d'assurer le contrôle des travaux qui doivent être en conformité avec la réglementation existante. Ils assurent aussi l'approbation du plan de restructuration et la distribution des parcelles aux ayants droit. Ces parcelles d'une dimension de 10/15 m au minimum sont distribuées depuis le 09 Mai 2008 aux ayants droit par une commission présidée par le Préfet de Saint-Louis et composée des services de l'Urbanisme, du Cadastre, des Domaines, de la FDV et d'un représentant de la Commune.

- **Les Bénéficiaires** : Toute personne qui possède une parcelle est considérée comme un ayant droit potentiel à la régularisation foncière. Toutefois, il existe en existe deux types :
 - . Ceux qui sont recasés de manière définitive et qui sont payés en priorité (le paiement dépendra de l'évaluation faite sur le bâti) ;

- . Ceux qui délogés définitivement, parce que se trouvant sur les emprises de voie, et qui bénéficient d'une impense.

Le Groupement d'Intérêt Economique(GIE) constitue le principal cadre d'organisation pour assurer la participation des bénéficiaires de parcelles dans le processus de réalisation du programme. Il est la seule structure habilitée à parler et à agir au nom des bénéficiaires de parcelles d'un quartier.

CHAPITRE III : Présentation et analyse de l'impact des travaux de restructuration dans le quartier

« L'approche développée par le Gouvernement du Sénégal avec le concours de partenaires dont la coopération allemande (GTZ) au plan technique et (KFW) au plan financier, l'Agence Française de Développement (AFD) et le Fonds Européen de Développement (FED), a pour but de maintenir les populations qui habitent les quartiers irréguliers sur le site qu'elles occupent et de faciliter leur accès à la propriété foncière et aux infrastructures de base, comme suggéré par le Programme pour l'Habitat ». L'objectif final étant l'amélioration de leur cadre de vie. Ainsi, le projet de restructuration et de régularisation foncière du quartier de Pikine a eu des résultats probants que nous allons aborder au cours des différents points suivants.

I. Organisation des populations concernées

« Tout projet de résorption de l'habitat précaire quelque soit son échelle de référence et d'action globale (ville) ou partielle (quartier), fait nécessairement appel à une approche proprement technique et opérationnelle qui se traduit par l'identification claire d'une série d'étapes intermédiaires telles que la détermination des enjeux, le choix d'une stratégie et enfin l'inventaire des scénarios ». Il fait également appel à une approche relationnelle basée essentiellement sur la nécessité de l'incorporation des populations de manière structurelle, et non seulement comme bénéficiaires des projets d'habitat. Cette problématique est, en fait, dans la continuité du *self-help* et de la politique de fourniture des sites et services, dont on ne peut nier le tournant apporté par les travaux d'Ameur M. et Filali A (1997). Ce tournant radical a , à plus d'un niveau, conduit à un nouveau regard porté sur l'habitat précaire débouchant ainsi sur une reconnaissance globale des initiatives privées dans le secteur informel, à travers une action collective impliquant, partenariat, négociation, et intégration. Nous entendons par « intégration », les dynamiques organisationnelles en perpétuelle régulation et ajustement avec comme toile de fond, la construction de systèmes sociaux, leur action de transformation, d'adaptation et réactions aux transformations.

Dans le cas du présent projet, les populations sont regroupées sous forme de GIE facilitant ainsi leur implication dans l'exécution des travaux et leur mobilisation humaine et financière. Ainsi l'organisation des bénéficiaires de parcelles en Groupements d'Intérêt Economique (GIE) a permis :

_ Une plus grande mobilisation des bénéficiaires ;

_ L'installation d'un climat de confiance, une plus grande solidarité de groupe qui a renforcé fortement la cohésion sociale et développé le capital social ;

- un renforcement des capacités de décision collective concernant le cadre de vie et de bonne gouvernance ;

_ un développement de réseaux de partenariat entre les sous-quartiers de Pikine et les autres structures administratives, bancaires, et les sociétés concessionnaires pour fonder une solide base économique locale.

II. Une restructuration physique du quartier et la réalisation d'infrastructures de base et d'équipements communautaires

La mise en place d'infrastructures de base de qualité et mieux réparties géographiquement constitue des préalables pour apporter des solutions viables à la demande sociale à travers des investissements conséquents, notamment, dans le domaine de l'hydraulique, du transport, de l'éclairage, de l'assainissement

Tous ses supports nous conduiront à faire une analyse des résultats constatés au niveau de ces domaines.

A. Amélioration observée dans l'habitat

La mise en œuvre du projet de restructuration du quartier de Pikine a eu un impact considérable dans le secteur de l'habitat et qui s'est traduit par un changement de statut d'occupation du sol. En effet, avant la régularisation foncière de Pikine, près de 88% chefs de ménages interrogés se disaient propriétaires des terrains qu'ils occupaient. Mais il faut signaler que ces propriétaires détenaient des actes de vente (délivrés par les héritiers d'Y. MBagnik, ancien propriétaire des parcelles) qu'ils brandissaient pour justifier leur droit de propriété sur les parcelles. Aujourd'hui avec la régularisation foncière, la tendance commence à changer car les propriétaires des parcelles touchées par les travaux, avec les montants imposés par la FDV en fonction de la superficie du terrain sont en train de verser une somme pour obtenir le titre qui sécurisera leur domicile car ils sont conscients qu'ils vivent dans des quartiers flottants.

Mais il faut aussi signaler que tous les chefs de ménage ne sont pas des propriétaires et ceci du fait que lors des enquêtes des locataires, des héritiers et des hébergés ont été recensés.

Ainsi ces chefs de ménage ne sont pas concernés par la régularisation foncière, excepté les héritiers qui continuent d'accomplir les obligations de leurs parents.

Ce qu'il faut retenir, c'est qu'avec la régularisation foncière du quartier, une zone de recasement de 30 ha pour les déguerpis a été identifiée et lotie en partie.

Ce lotissement a permis la viabilisation de près de 500 parcelles de 150 m² de dimension avec un titre qui permettra aux impétrants de bénéficier d'un droit reconnu et garantissant une certaine sécurité foncière.

La densité d'occupation du sol a diminué aussi du fait de l'attribution de nouvelles parcelles viabilisées offrant la possibilité de construire beaucoup de pièces et permettant ainsi d'amoindrir la promiscuité jadis observée dans certaines concessions du quartier.

B. Niveau de desserte des voiries

De manière générale, il apparaît que les pauvres constituent des catégories sociales les plus mobiles au sein de la société et cela même si les moyens de transport font largement défaut.

Cette forte mobilité est l'occasion pour ces populations de pouvoir capter des ressources extérieures nécessaires à leur survie. Les infrastructures telles que les routes, les chemins de fer et les autres moyens de communication constituent un élément essentiel des régions, notamment périphériques.

De ce fait, « l'organisation de l'espace dans la plus part des quartiers irréguliers laisse à désirer car le logement est privilégié au détriment des voies de communication ». Avant la politique de restructuration et de régularisation foncière, « Pikine était un quartier très enclavé et l'accès était difficile voire même impossible par les véhicules à cause du manque d'infrastructures routières qui se manifeste par la présence des pistes ».

Toutefois, avec l'arrivée de la FDV et la mise en oeuvre de la politique de restructuration et de régularisation foncière, la situation est devenue plus favorable.

Cette situation s'est traduite par la réalisation d'infrastructures routières primaires, secondaires et tertiaires inter quartiers. Elles sont au nombre de 13 axes allant de l'AXE 2 à l'AXE 14 avec chacune des dimensions spécifiques et répondant à des normes de qualité très élevée.

Parallèlement, une voie-digue de 1360 mètres linéaires et un barrage-écluse ont été réalisés dans le but de protéger le quartier des inondations très fréquentes pendant la période d'hivernage.

Par conséquent notons que l'aménagement des axes a permis le désenclavement du quartier qui facilitera la circulation des personnes (personnes intérieures et extérieures, malades, femmes enceintes...) et des biens et services (marchandises, matériel de construction, voitures de secours...).

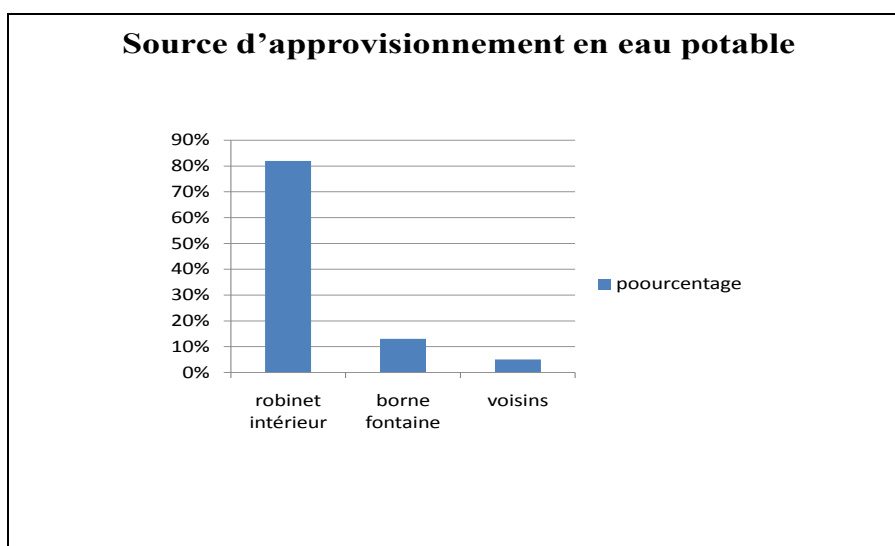
A. Amélioration de la desserte en eau potable

Les grands programmes d’actions entrepris dans le secteur de l’eau concernent essentiellement la gestion des besoins en eau. Ils visent à assurer une adéquation permanente entre les ressources en eau mobilisées et la demande en eau générée par la population.

En conséquence, les efforts engagés en matière de distribution de l’eau potable sont poursuivis et renforcés en vue de satisfaire l’objectif visé par la FDV qui est d’assurer un accès facile et durable à l’eau potable et d’améliorer les conditions d’hygiène si on sait qu’au Sénégal le niveau d’accès est situé à 28 litres par habitant et par jour selon l’OMS (DSRP, avril 2002).

Avant la restructuration, l’approvisionnement en eau potable était l’un des problèmes les plus graves que connaissait la population de ce quartier. Aujourd’hui la restructuration de ce quartier avec la FDV a permis d’augmenter l’accès au réseau d’adduction d’eau en collaboration avec ses habitants.

Graphique 6 : Source d’approvisionnement en eau potable



Source : Enquetes mémoire, M.Tine, Aout-Septembre 2010.

Selon les résultats de l’étude, on sent une amélioration conséquente au niveau de l’alimentation en eau potable.

En effet, 82% des ménages disposent des branchements individuels, 13% continuent de s’approvisionner au niveau des bornes fontaines contre et 5% des ménages qui s’alimentent auprès de leurs voisins.

Selon BETURE-SETAME/SONED- Afrique 2001 les quartiers spontanés peuvent utiliser en moyenne 40l/habitants/j en présence de en présence de branchement et absence de chasse. Ce qui signifie que l’utilisation d’eau dans les quartiers irréguliers après restructuration peut dépasser la norme de l’OMS qui est de 28l/habitants/.j. Le constat général est qu’il y a une

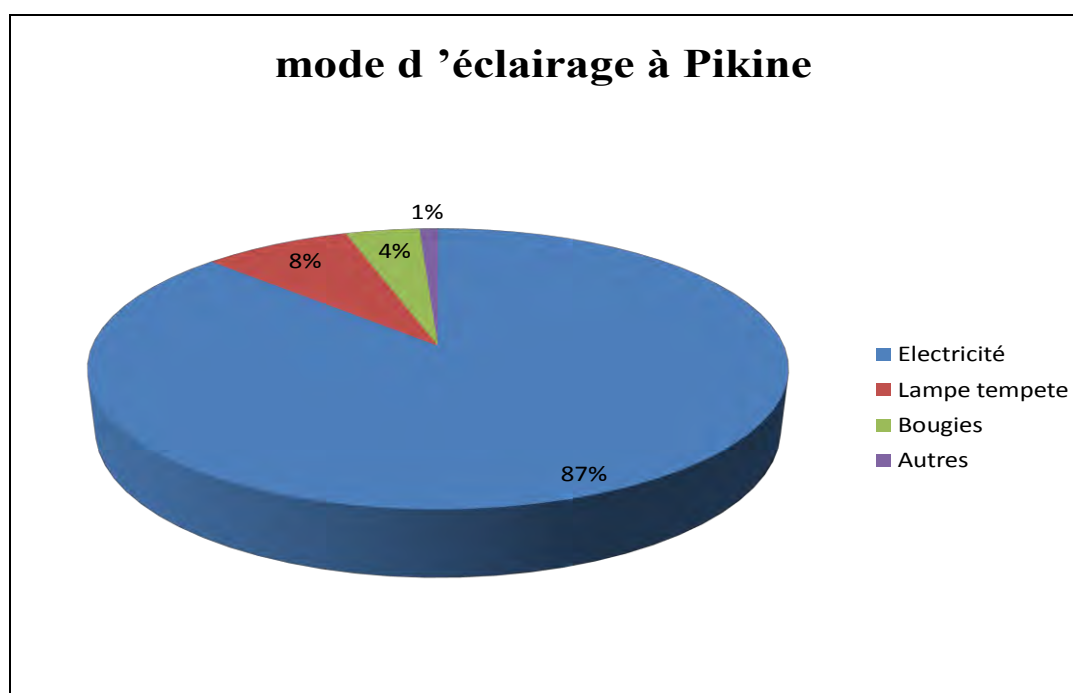
amélioration au niveau de l'alimentation en eau dans ce quartier. Mais il est important de noter que le nombre de branchement en eau des populations ne suit pas le développement du réseau et ceci est valable pour toute la ville de Saint-Louis. Cependant, les bornes fontaines contribuent à amoindrir le déficit d'approvisionnement lié à l'offre insuffisante et à la pauvreté des ménages.

B. Augmentation des branchements au réseau électrique

Le quartier de Pikine connaissait de véritables problèmes liés au manque ou à l'absence de réseau électrique capable de couvrir toute son étendue. En effet, avant la politique de restructuration et de régularisation foncière du quartier, le réseau électrique était déficitaire et que les quelques rares maisons qui en disposaient étaient branchées à partir des autres quartiers environnants.

Toutefois, il faut signaler que le raccordement était impossible car une bonne partie du quartier était considéré comme non lotie et de surcroît irrégulier et en plus il était caractérisé par des rues étroites, sinueuses, non ouvertes pour l'installation de réseaux avec une occupation très dense de l'espace. Cependant pour des besoins de s'éclairer la population utilise les bougies ou les lampes à pétrole. Après les travaux de restructuration physique du quartier, cette particularité (rues étroites) a été revisitée, ce qui a conduit à la SENELEC de pouvoir réaliser des branchements individuels au niveau du quartier.

Graphique 7 : Répartition des ménages selon le mode d'éclairage



Source : Enquetes mémoires, M.Tine , Aout-Septembre 2010.

Ce graphique nous renseigne sur le mode d'éclairage des ménages. En effet, 87% des ménages dispose d'électricité comme mode d'éclairage des ménages et pour divers usages domestiques. Cependant 13% des ménages n'ont pas accès à cette importante source d'énergie. Et cette situation s'explique par le retard accusé par la SENELEC à satisfaire les ménages qui ont fait la demande et aussi le pouvoir d'achat limité de certains chefs de ménage ne leur permettant pas ainsi pas de supporter les frais de la demande d'un compteur.

L'éclairage public au niveau de la route est assuré permettant la naissance des activités génératrices de revenus et le renforcement de la sécurité du quartier mais l'éclairage à l'intérieur du quartier n'est pas totalement assuré même avec la présence des poteaux électriques.

C. Un nouveau dispositif de l'assainissement du quartier

En raison des travaux de restructuration physique du quartier, Pikine dispose d'un nouveau système d'évacuation des eaux pluviales. Ce système, d'une longueur de 20 km, est constitué de caniveaux en béton suivant des courbes arrondies.

Image 9 : Une section de caniveau en finition



Les caniveaux se situent en bordure des axes routiers et servent par la même occasion de trottoirs. Ainsi chaque caniveau est chanfreiné pour reprendre la forme d'une bordure de chaussée. En outre, les radiers submersibles sont bordés de plots qui permettent de contenir le trafic sur la chaussée. Ces plots sont visibles même si la chaussée est submergée.

Ainsi nous pouvons retenir que ce nouveau système de gestion des eaux pluviales est basé sur la réalisation de voies drainantes le long des axes, avec des pavés autobloquants et du bitume et va aboutir sur un bassin de rétention à partir duquel les eaux vont être pompées vers le fleuve. Ce dispositif est renforcé par la construction de la digue d'une longueur de 1326 m et a permis de retenir une partie des eaux fluviales mais elle n'empêche pas la remontée de nappe qui rend difficile l'infiltration des eaux pluviales.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, nous pouvons retenir que ce sous-secteur de l'assainissement dans le quartier n'a pas connu une évolution satisfaisante. Le quartier reste encore dépourvu de réseau d'assainissement collectif et l'évacuation des eaux usées est essentiellement basée sur un système autonome sans exutoire écologiquement rationnel.

Toutefois, il serait important d'améliorer l'accès à des systèmes adéquats d'évacuation des eaux usées en réalisant la connexion au réseau d'assainissement collectif et en construisant des latrines pour les ménages et dont l'évacuation passera directement au fleuve.

Le ramassage des ordures ménagères a connu de réelles évolutions. En effet, le quartier disposait un système de collecte des ordures ménagères assuré par les GIE CETOM mais ce système rencontrait beaucoup de difficultés liées à l'accès difficile des charretiers dans certaines ruelles très étroites. Aujourd'hui la construction de nouvelles voies favorise un maillage beaucoup plus complet du quartier avec ce système de collecte.

III. Un changement dans la gestion foncière du quartier

A. Référentiel juridique

Au Sénégal l'attribution d'un titre de propriété par l'Etat dans les périmètres dotés d'un plan d'urbanisme de détail se fait dans deux cas de figures.

- _ l'attribution du titre précède l'occupation : lotissement régulier,
- _ l'occupation précède l'attribution du titre : occupations irrégulières.

Dans ce dernier cas qui nous concerne principalement, on identifie trois types de statut foncier:

- le terrain appartient déjà à l'Etat,
- le terrain relève du domaine national,
- le terrain a un propriétaire privé qui dispose d'un titre foncier.

Dans la plus part des zones occupées irrégulièrement, ces trois types de statuts coexistent, impliquant des traitements différents dans le cadre des opérations de régularisation foncière.

- _ si le terrain est privé : la procédure suivie est celle de l'expropriation,
- _ si le terrain appartient au domaine national : c'est l'immatriculation.

L'immatriculation et l'expropriation relèvent de la responsabilité du ministère de l'Economie, des Finances et du Plan (direction des Domaines et du Cadastre) en association avec le ministère de l'urbanisme et de l'habitat.

Le code du domaine de l'Etat prévoit l'attribution de plusieurs types de titre de propriété :

- _ le permis d'occuper : titre précaire et révocable,
- _ le certificat administratif : permet d'obtenir une autorisation de construire dans les zones dotées d'un plan d'urbanisme,
- _ le bail : location à longue durée,
- _ le droit de superficie droit réel,
- _ le titre foncier : pleine propriété (usus, fructus, abusus).

Après une analyse profonde de ces différents types de titres de propriété, le projet a retenu d'attribuer aux ayants droit de la régularisation foncière un droit de superficie (.Droit de superficie : Division horizontale de la propriété : l'Etat conserve celle du sol tannique et le bénéficiaire celle de tout ce qui s'élève sur le sol. Le droit de superficie assure une stabilité pour le bénéficiaire car sa durée peut s'étendre sur 50 ans).

Celui-ci est concédé sur les terrains appartenant à l'Etat situés dans une zone résidentielle et dotés d'un plan d'urbanisme de détail pour une durée minimum de vingt cinq (25) ans et maximum de cinquante (50) ans renouvelable. Le contrat rédigé est signé par le bénéficiaire, le Receveur des Domaines, le Préfet et approuvé par le Directeur Général des Impôts et Domaines sur délégation du ministère de l'Economie et des Finances. Selon la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitat situés en zone urbaine, la participation au mètre carré des attributaires arrêté pour chaque zone est égale à la valeur du droit de superficie à laquelle s'ajoute la contribution de l'attributaire au frais de viabilisation.

Le montant des droits de superficie est calculé sur la base du décret 88-74 du 18 janvier 1988 portant barème du prix des terrains nus et des terrains bâtis applicable en matière de loyer et d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le paiement intégral de la participation donne droit à l'établissement au profit de l'attributaire, de la concession de droit de superficie qui est accordée pour une durée de cinquante (50) ans.

Les bénéficiaires des droits de superficie peuvent demander la transformation de ces droits en titres fonciers conformément au décret n°87-271 du 3 mars 1987 fixant les conditions d'applications de la loi n°87-11 du 24 février 1987 autorisant la vente des terrains domaniaux destinés à l'habitat situé en zone urbaine. Le titre foncier leur est accordé en contrepartie du versement déjà effectué par la participation.

B. Evolution de la gestion foncière du quartier

L'émergence des premiers habitants spontanés et irréguliers s'est faite entre quartiers et villages traditionnels. A partir de 1950, pour des besoins d'urbaniser la ville de Saint-Louis, il fallait dégager une grande partie de Léona et de Diameguene et de réaliser une zone de recasement pour les déguerpis de ces quartiers. Ainsi, pour pouvoir réaliser cet objectif, il fallait libérer des espaces de l'habitat spontané en opérant la politique de déguerpissement et en déplaçant ces habitants irréguliers vers Bas Sénégal en 1958 qui appartenait au Domaine Public Fluvial. Ce site avait ainsi bénéficié d'un tracé assez régulier par l'alignement des maisons. Ainsi furent implantées sur ce lieu peu propice à l'habitat 120 concessions. Et c'est à partir de cette période que le Bas Sénégal a fini par constituer le noyau originel à partir duquel va débiter la croissance spatiale de Pikine vers les terres de la propriété privée de Y.

MBAGNIK à savoir le TF 456. En outre, cette zone, exclusivement agricole au début, a été par la suite le théâtre d'une spéculation foncière sans précédents par les héritiers d'Y. MB. _ Ainsi, les acteurs animant la filière coutumière de la gestion foncière, que sont soient des propriétaires héritiers de Y. MB, soient des propriétaires de deuxième génération qui ont acheté les terrains aux héritiers, ont vendu les terres appartenant au TF 456 aux migrants ruraux._ La commercialisation du terrain n'était pas assurée par un lotisseur mais par le propriétaire lui-même qui morcelle les tenures foncières avec des garants que sont le chef de quartier, et l'intéressé qui fait venir deux témoins. Les acquéreurs des terrains sont des personnes économiquement faibles en général analphabète et émigrant des villages, des intellectuels souvent plus nantis que les vendeurs et des immigrés vivant en Europe ou aux USA.

Cette situation a favorisé une spéculation foncière sans précédent et a abouti à une occupation irrégulière et anarchique du quartier. En plus ces acquéreurs des parcelles les ont obtenues grâce à la pratique hors norme des héritiers avec comme titre pour sécuriser leur occupation un acte de vente signé par le chef de quartier en présence des intéressés et de leurs témoins._

Cependant, dans le souci de rendre régulier l'occupation de Pikine, une étude foncière s'est opérée pour cerner la situation juridique des terrains (titres fonciers privés, domaine national, domaine de l'Etat), les propriétaires, la superficie de chaque parcelle et l'identification de tous les lotissements (s'il en existe). Ensuite, la vérification des ayants droits s'est faite pour étayer la conformité avec les propriétaires déclarés au moment du recensement avant de mettre en place le GIE. Cette organisation, principal cadre organisationnel est dirigé par un bureau élu démocratiquement par les membres au cours d'une assemblée générale regroupant tous les bénéficiaires. Celle-ci est la principale interlocutrice du projet et joue un rôle d'intermédiaire

avec les acteurs intervenants dans le projet. Il en est ressorti à la fin de cette étude deux constats :

_ tous les terrains de la propriété privée TF 456 n'étaient pas concernés par le projet de Restructuration

_ et une bonne partie des terres devant abriter le projet faisait partie du Domaine National.

Et on sait que pour donner un titre de propriété dans un contexte de Restructuration et de Régularisation foncière, il faut que le terrain soit une propriété de l'Etat. Ainsi dans les deux cas, l'Etat a pu engager deux procédures.

- En ce qui concerne le TF 456, l'Etat à travers ses services techniques a entamé une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique et a procédé à un morcellement du TF 456 et à la création d'un nouveau TF de 30 ha.

- Pour le deuxième cas c'est-à-dire les terres appartenant au Domaine National, l'Etat a engagé une procédure d'immatriculation, à son nom, de toutes les terres touchées par le projet et selon les dispositifs de_ la loi 64-46 du 17 juin 1964 relative au Domaine National.

Ainsi Pikine a été subdivisé en trois sous quartiers ; chacun ayant un certain nombre de représentants. Ces derniers ont entre autres missions la collecte des cotisations par ménage de commun accord avec les GIE et la FDV. Le but étant d'encourager les populations à l'initiative privée et de les impliquer dans les opérations car elles sont les premiers concernés par la réussite du projet. C'est ainsi que le prix du mètre carré est fixé à 1200 francs CFA avec une participation financière de 500 francs pour recevoir un carnet d'épargne.

Au regard des faibles moyens des habitants, il est demandé aux chefs de ménages de verser chacun une somme indéterminée en fonction de leur capacité financière en vue de l'obtention du droit de superficie et ceci dans un délai de cinq(05) ans fixé par l'Etat. Dans le cadre de cette procédure, il y a une diversion horizontale de la propriété : l'Etat conserve la propriété du sol et l'acquéreur celle de tout s'élève sur ce sol. Elle assure une stabilité pour le bénéficiaire qui peut utiliser son droit de jouissance pour accéder aux crédits. Il concède aux bénéficiaires un droit assez large de cinquante ans et peu de contraintes lui sont posées quant à l'utilisation qu'il pourra en faire. Le droit de superficie, avec ses nombreux avantages, est donc considéré comme le titre le mieux adapté à la situation des quartiers à régulariser.

Conclusion partielle

A travers cette partie, nous avons vu que l'urbanisation incontrôlée qui sévit dans les pays du Tiers monde et plus particulièrement au Sénégal engendre de nombreuses difficultés notamment dans le domaine de la planification et de la gestion urbaine. « Cette urbanisation

se traduit par une croissance démesurée des villes mais aussi par la naissance et la prolifération de zones d'habitat spontané et irrégulier pour l'essentiel occupées par des groupes sociaux à faibles revenus »⁵⁴. En outre, nous avons vu qu'une recherche sur l'amélioration de l'habitat de ces couches sociales défavorisées et des zones d'habitat spontané a été entamée par l'Etat du Sénégal depuis l'indépendance et se poursuit jusqu'à nos jours en prenant des formes différentes et dans des contextes évolutifs. Et cette recherche a abouti sur l'adoption de politiques et des stratégies dont on peut évoquer le renforcement de la planification urbaine ou encore l'aménagement de parcelles à usage d'habitation. Mais depuis les années 80, l'Etat du Sénégal et ses partenaires extérieurs notamment ceux allemands avaient entrepris un ensemble d'actions et d'études tendant à réhabiliter les quartiers dégradés et spontanés au niveau de Dakar et pour enfin s'étendre à l'intérieur du pays. Il s'agit de la politique de Restructuration et de Régularisation foncière des quartiers d'habitat irrégulier.

Largement fondé sur la résorption de l'habitat insalubre, la restructuration et la régularisation foncière des secteurs irréguliers et anarchiques s'est poursuivi dans le cadre de la Gestion urbaine et en rapport avec la politique officielle de l'Etat en matière d'habitat populaire (création de la FDV et mise en place du FORREF). Toutefois, les villes, le plus souvent considérées comme zones de constructions urbaines sans que l'emploi n'y soit développé, il en résulte l'extension des zones périphériques à habitat précaire et qui se manifeste dans le cas de Pikine à Saint-Louis, notre zone d'étude, par son absence d'infrastructures et d'équipements, par sa configuration anarchique et par son enclavement dû à une absence d'infrastructures viaires acceptables.

Pour pallier à cette situation, l'Etat du Sénégal en partenariat avec l'Union Européenne, a élaboré un projet de Restructuration et de Régularisation foncière du quartier de Pikine à Saint-Louis et de Khouma à Richard Toll. Ce projet piloté par la FDV intervient dans beaucoup de secteurs notamment dans la création d'infrastructures viaires et d'équipements collectifs, dans l'aménagement d'une zone de recasement pour les ménages touchés par les travaux de restructuration, dans la sécurisation des propriétaires des parcelles par l'octroi du titre de Droit de superficie, etc. .

La réalisation de ce projet a eu beaucoup d'impacts sur le vécu quotidien des populations locales et se sont traduits par une amélioration de l'adduction en eau potable du quartier et par une couverture en réseau d'évacuation des eaux pluviales. Le projet a permis aussi la réalisation d'infrastructures scolaires et sanitaires et la mise en place de pistes fonctionnelles pouvant faciliter l'accessibilité du quartier.

Avec le déplacement des ménages vers la zone de recasement, les propriétaires de parcelles ont pu bénéficier d'une sécurité foncière à travers la disposition du titre de droit de superficie. Ce titre leur permettra de pouvoir bénéficier de crédit au niveau des structures bancaires et développer ainsi des activités génératrices de revenus.

Du point de vue foncier, on a pu remarquer une évolution positive dans la gestion foncière du quartier et qui se traduit par la réduction de la spéculation foncière animée souvent par les héritiers d'Y. MB. En outre, la zone de recasement a fait l'objet d'un lotissement avec environs 500 parcelles de 150 m² et avec comme titre le DS.

Ainsi, il important à nos yeux, de dire qu'avec les résultats encourageants notés sur le quartier de Pikine longtemps considéré comme irrégulier, le projet de restructuration et de régularisation foncière doit pouvoir s'étendre sur d'autres quartiers aussi irréguliers que Pikine comme par exemple le quartier de Diaminar

CONCLUSION GENERALE

Comme il est apparu tout au long de notre étude, l'urbanisation incontrôlée sous-tendue par une crise aigue du logement a abouti à une crise urbaine principale préoccupation des pays en voie de développement tel le Sénégal.

A partir de cette étude nous avons également tenté de mesurer la dynamique urbaine à propos de la production de l'espace urbain par l'analyse de la nature des différents acteurs, de leurs rôles et de leurs objectifs, ainsi que les conditions présentes de l'urbanisation, les blocages et les conséquences qu'elles ont entraînés. Aujourd'hui l'échec de la politique suivie par l'Etat se mesure par le fait que les efforts déployés jusqu'ici n'ont pu empêcher les bidonvilles de se proliférer, l'anarchie urbaine de s'installer les quartiers périurbains de se surpeupler d'où donc d'atteindre les objectifs préalablement fixés.

La manifestation d'un décalage entre les prévisions du Plan d'Urbanisme et l'urbanisation générée au mépris des lois et règlements par une production de l'espace urbain due essentiellement à des formes spatiales incontrôlées tant par les structures d'études que par les pouvoirs publics pourtant chargés de la gestion urbaine. C'est ce type d'urbanisation qui apparaît précisément dans le cas de Pikine.

L'étude du quartier fait ressortir plusieurs points autour desquels nous avons mené une profonde réflexion. Nous avons relaté le processus de formation et d'évolution de Pikine ainsi que les principales caractéristiques qui font de lui un véritable quartier d'habitat précaire, d'occupation spontanée et illégale pour ne pas dire de bidonville. Plusieurs facteurs dont l'occupation irrégulière du terrain (nombreux litiges fonciers), la croissance démographique extrêmement rapide, l'exode rural, l'absence d'infrastructures de bases et d'équipements collectifs appropriés n'ont pas empêché de contribuer au développement de ce bidonville des années 50 au point de devenir aujourd'hui l'un des plus importants dynamiques quartiers de la ville de Saint-Louis.

L'habitat très dense dans le quartier est constitué par un ensemble de constructions hétéroclites, imbriquées les unes aux autres sans tracés de voies et édifiées sur une superficie dont la plus grande partie s'étale sur une zone inondable. Pourtant dans les années 60 le décret n° 61270 du 28/6/61 portant Plan Directeur n°257 U de la ville de Saint-Louis érigea le secteur en zone industrielle.

La décision avait pour conséquence de vouloir figer la situation de l'occupation mais une carence de l'administration à l'époque, loin de parvenir au résultat escompté a plutôt favorisé le développement que l'on connaît présentement.

Depuis 1975, l'Etat et la Commune de Saint-Louis ont formulé un certain nombre d'action afin de réhabiliter le quartier et ainsi améliorer les conditions d'existence des populations Pikinoises. Ces actions se sont traduites par un plan d'aménagement et un projet de restructuration de la zone de Pikine, parallèlement aux prévisions du SDAU de St-Louis. Mais les investissements financiers, matériels nécessaires à la réalisation de ces actions, représentent une charge lourde que les moyens limités de l'Etat et de la commune ne puissent assurer pleinement.

Le passage à la planification urbaine peut prendre la forme d'une projection de la réflexion à l'échelle d'un ensemble de mécanismes complexes, qui tout en engendrant l'urbanisation déterminent l'urbanisme. Face donc au phénomène qualifiée d'urbanisation sauvage et afin de réagir contre l'explosion urbaine qui caractérise les grandes villes du pays , l'Etat Sénégalais s'est attaché à doter celles-ci d'équipements et de plans et schémas d'aménagements aptes à pouvoir éviter l'anarchie du développement urbain. Mais que sont devenus ces plans ? Les objectifs ont-ils été atteints ? Quels sont les blocages qui mettent en échec la politique urbaine de l'Etat ? Etc.... Autant de questions qui ont retenu notre attention au cours de cette étude et qui nous conduisent à poser la problématique globale des formes d'urbanisation et de maîtrise de la ville.

Les besoins tant qualitatifs que quantitatifs des populations pikinoises, ont amené à formuler des propositions en vue de contribuer à l'amélioration des conditions de vie et du cadre bâti de ces mêmes populations. Cependant vouloir réhabiliter le quartier de Pikine, habité dans sa majorité par des gens aux revenus modestes, ne peut se faire sans une intervention vigoureuse et soutenue de la puissance publique dans les domaines économique et social notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Mais par delà notre préoccupation l'Etat Sénégalais et la commune de St-Louis devraient prendre conscience de la nécessité de trouver des solutions viables pour Pikine, nonobstant le fait qu'il soit considéré comme irrégulier et illégal. Pour notre part les propositions pour une démarche opérationnelle aboutissant à l'amélioration du quartier passerait par une esquisse de parti d'urbanisme du quartier ; et un projet d'amélioration du logement à Pikine.

Ce parti d'urbanisme objet de notre proposition s'articule autour des grandes orientations du SDAU de la ville de St-Louis. Il est conçu en fonction des contraintes physiques du site et de la nécessité de mettre en place des infrastructures et équipements appropriés avec le souci majeur qui nous anime de limiter les conséquences financières pour sa réalisation. Nous avons en mémoire, la critique faite souvent au pays en voie de développement en général, lesquels élaborent des plans d'urbanismes dont l'exécution nécessite d'énormes investissements financiers ; ce faisant ces plans ne sont finalement que peu pour ne pas dire jamais réalisés. Comme on le voit, les problèmes sont nombreux mais pas insolubles. Certes nos propositions semblent fondées mais nous n'avons pas la prétention de les considérer comme parfaites. Nous espérons simplement qu'incomplètes qu'elles soient, ces propositions constitueront un point de départ à une série de mesures et de réponses aux nombreux problèmes soulevés tout au long de cet étude et pour lesquels l'Etat à travers la Commune tentera d'apporter un correctif pour le plus grand bien des populations Pikinoises concernées.

BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages théoriques généraux

- 1. Bailly, Antoine, Ferras, Robert**, 2001, Eléments d'épistémologie de la géographie, A. Collin , 191 pages.
- 2. BARBEDETTE L (1980) :** La ville mobile, Enda Dakar, Alabar 6, 76 p
- 3. Brunet, Roger, Ferras, R., Thiery h.** Les mots de la géographie, dictionnaire critique, Montpellier. Paris, 520 pages.
- 4. Cahier du GEMDEV**, GIS Economie mondiale, Tiers Monde développement, L'Etat en Afrique, indignation et modernité, cahier n° 24.
- 5. Camara (I) :** Saint-Louis du Sénégal. Evolution d'une ville en milieu Africain. Initiations études africaines n° XXIV, IFAN Dakar, 1968, Pages 292.
- 6. CROIX A. /RENARD J.** (1982) : Propositions pour une méthodologie sur les priorités et les modalités de restructuration foncière. Université de Nantes, 69p.
- 7. Dakité, guimbala**, 1978 ; Développement à la carte, édition NEA, 77 pages.
- 8. Delville Phillipe, La vigne, Sellemna Nour- Eddine et Mathieu M**, 2000, Les enquêtes participatives en débat : ambition, pratiques et enjeux. GRET, Karthala.
- 9. Diméo, Guy**, 2001, Géographie sociale et territoires, Nathan / VUEF, Paris, 317 pages.
- 10. FAYSAN S.** (1986) : Problèmes de gestion urbaine dans les PVD, MRE-ACT, Boulogne, France, 130 p
- 11. Girl, Jacques**, 1996, l'Afrique en panne, vingt cinq ans de développement, édition Karthala, 204 pages.
- 12. HABCI M.** (Mai 1986) :« État, politiques et habitat spontané. Le cas de Tunis 1960- 1980 », 120 p.

13. **MANSION Aurore ; MICHELON Benjamin** (2009) : La restructuration des quartiers précaires dans les villes du Sud: outil de sécurisation foncière et de développement urbain, l'exemple de Nouakchott en Mauritanie In: Etudes foncières, Num. 137, pp. 14-17
14. **P.D.U.** Saint-Louis, horizon 2025, Rapport de Présentation, Mai 2008.
15. **PNUD/ Sénégal** : Définition d'une politique urbaine 1987, 100 pages
16. Séminaire sur **l'amélioration de l'habitat urbain** : Organisé par le centre des nations unies pour les établissements humains, Dakar 1982.

Travaux scientifiques.

17. **CAMARA L.** (1964) : Pikine : Etude d'un nouveau quartier de Saint- Louis, Ministère du plan, Dakar, Roméo, 145 p.
18. **DIA.I (1986)** : Planification urbaine et habitat illégal à travers le cas de Pikine, Mémoire de DESS, Université des Sciences Sociales de Grenoble II, 252 p.
19. **KANE Aissatou**(2005) : Restructuration de Sam Sam 3, Pikine Irrégulier Sud : Analyse des résultats, Mémoire ATEGU II, 98 p.
20. **WADE C. S** (1994-1995) : Saint-Louis : la crise de sa croissance urbaine récente, Thèse de Doctorat de troisième cycle de Géographie, Université Cheikh A. DIOP de Dakar.

Revues

21. **SARR C.** (2000) : Déséquilibres spatiaux et déphasage des aménagements dans L'urbanisation de la ville de Saint-Louis, in Revue AFRISOR, UGB, N°1, pp 63-80
22. **BARBEDETTE L (1980)** : La ville mobile, Enda Dakar, Alabar 6, 76 p
23. **Cahiers des sciences humaines**(1996) : Système d'Information Géographique et Questions de Développement, Orstom, Vol N04, 434 p.

DOCUMENTS OFFICIELS

- 24. CFDU(1991) : Evolution des politiques et programmes urbains au Sénégal, Dakar, Sénégal, 123 p**
- 25. Atelier international sur le thème : Problématique foncière et aménagement des quartiers périphériques dans les villes africaines (Novembre 2008), 64 p**
- 26. Ministre de l'Economie et des Finances, ordonnateur national du FED : Dossier d'appel d'offre du projet de Restructuration et de Régularisation foncière de Pikine à Saint-Louis et de Khouma à Richard Toll**
- 27. Actes du colloque CNRS-ESRC, 1998 : État, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen-Orient, 56 p**
- 28. Plan de développement zonal de Pikine, Mai 2008**
- 29. PDU Saint-Louis Horizon 2025, Aout 2005, 70 p**
- 30. Rapport de la Commission Régionale de l'Urbanisme du 30.10.1969 : Examen des problèmes de déguerpissements de la zone de Pikine, Rapport de Synthèse**
- 31. Séminaire - atelier à Dakar, 26 Mai 2003 : Les nouveaux quartiers et les dispositifs d'aménagement urbain, 21 p**
- 32. Rapport du projet d'appui à la formulation des Agendas 21 locaux, Janvier 2006, 50 p**

TEXTES DE LOI

- 33. Loi 76-66 du 02-07-1976 portant code du Domaine de l'Etat**
- 34. Loi 76-67 du 02-07-1976 portant sur l'Expropriation pour cause d'utilité publique et autres opérations foncières d'Urbanisme**
- 35. Loi 88-05 du 20-06-1988 portant code de l'Urbanisme**
- 36. Le décret du 20 juillet 1900 qui introduit la technique de l'immatriculation de biens Fonciers**
- 37. Les décrets de 1925, puis 1955 qui tentent de constater et transformer les droits coutumiers en droits de propriété.**

38. Décret du 26 juillet 1933 portant sur la propriété privée.

Tables des illustrations.

Listes des cartes.

Carte 1 : Carte de localisation de la zone de Pikine.....	21
Carte 2 : Carte de l'évolution spatio-temporelle du quartier.....	25
Carte 3 : Carte de localisation des anciens sous quartier de Pikine.....	31
Carte 4 : Carte de localisation des trois sous quartiers.....	33

Liste des graphiques.

Graphique 1 : Répartition des ménages selon le type d'habitat.....	35
Graphique 2 : Répartition des ménages selon le statut de la concession.....	36
Graphique 3 : Répartition des ménages selon le statut d'occupation.....	36
Graphique 4 : Répartition de la population au sein du quartier de Pikine.....	38
Graphique 5 : Revenus des ménages par secteurs d'activités.....	42
Graphique 6 : Source d'approvisionnement en eau potable.....	75
Graphique 7 : Répartition des ménages selon le mode d'éclairage.....	76

Liste des images.

Image 1 : Eaux pluviales mélangées avec les ordures ménagères.....	51
Image 2 : Travaux de déplacement des différents réseaux.....	66
Image 3 et 4 : Exemple de rues en cours de réhabilitation (travaux de trottoirs et chaussées).....	67
Image 5 : Une route quasiment terminée – une situation "après".....	67
Image 6 : Travaux de viabilisation de la zone de recasement.....	68
Image 7 : Construction d'une section de caniveaux.....	68
Image 8 : Production artisanale de pavés.....	69
Image 9 : Une section de caniveau en finition.....	77

Tables des matières.

SOMMAIRE	6
SIGLES ET ACRONYMES	4
INTRODUCTION GENERALE	8
PROBLEMATIQUE	10
METHODOLOGIE	15
PREMIERE PARTIE : PIKINE AVANT LA RESTRUCTURATION	18
CHAPITRE PREMIER : Aspect général du quartier	22
I. Limites et caractéristiques physiques du quartier	22
A. Situation.....	22
B. Site	22
II. Aspect historique	23
III. Physionomie générale du quartier	24
A. Evolution dans le temps et dans l'espace	24
1. Le bas Sénégal	25
2. Installation accélérée de Pikine	25
B. Paysage urbain du quartier	26
C. Situation foncière	26
D. Occupation des lieux	28
1. Pikine ancien ou Pikine I	28
2. Pikine nouveau ou Pikine II	29
3. Subdivisions de Pikine avant le début du projet	30
E. Habitat	34
1. Type d'habita	34
2. Statut des concessions	35
3. Statut d'occupation	36
CHAPITRE II : Caractéristiques démographiques et socio-économiques	38
I. Cadre démographique	38
II. Cadre socio-économique	40
III. Données sociologiques	42
1. Les acteurs du quartier	42
2. Les groupements ethniques.....	43
3. Associations et clubs de loisirs	43
4. Les organisations de développement communautaire	44

DEUXIEME PARTIE : DIAGNOSTIC COMPLET DU QUARTIER	45
CHAPITRE I : Infrastructures et équipements existants	46
I. Infrastructures	46
A. Eau et assainissement	46
B. Electrification	46
II. Equipements	47
A. Enseignement français	47
B. Enseignement coranique	47
C. Santé	48
D. Marché	48
E. Voirie	48
CHAPITRE II : Problèmes urbains	49
I. Infrastructures	49
A. Adduction d'eau	49
B. Electrification	49
C. Assainissement	50
1 Eaux usées	50
2. Eaux pluviales	51
3. Ordures ménagères	52
D. Desserte routière	52
E. Circulation – Transports	53
II. Habitat et cadre de vie	53
A. Habitat	53
B. Cadre de vie, espaces verts et places publiques	54
CHAPITRE III : Synthèse et tendancier	55
I. Synthèse	55
II. Dominants	55
III. Tendancier	56
TROISIEME PARTIE : LE PROJET DE RESTRUCTURATION ET DE REGULARISATION FONCIERE DU QUARTIER : Procédures de mise en œuvre et analyse des résultats	57
CHAPITRE I : Généralités sur la restructuration et la régularisation foncière au Sénégal	60
I. Approche historique des politiques de restructuration au Sénégal	60
II. Cadre institutionnel des politiques de restructuration urbaine	61

A. Pourquoi une fondation d'utilité publique ?	61
B. Fonction du Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière (FORREF)	62
C. Mission de la Fondation	62
CHAPITRE II : Le projet de restructuration et de régularisation foncière de pikine...	64
I. Conception, définition et structure du projet	64
A. Conception.....	64
B. Définition et description du projet	65
C. Structure du projet	65
II. Financement, procédures et participation des différents acteurs	65
A. Financement du projet	65
B. Les procédures d'exécution du projet	66
C. Participation des différents acteurs	69
CHAPITRE III : Présentation et analyse de l'impact des travaux de restructuration dans le quartier	72
I. Une bonne organisation des populations concernées	72
II. Une restructuration physique du quartier et la réalisation d'infrastructures de base et d'équipements communautaires	73
A. Une nette amélioration observée dans l'habitat	73
B. Niveau acceptable de desserte des voiries	74
C. Une nette amélioration de la desserte en eau potable	74
D. Une augmentation des branchements au réseau électrique	76
E. Un nouveau dispositif de l'assainissement du quartier	77
III. Un changement dans la gestion foncière du quartier	78
A. Référentiel juridique	78
B. Evolution de la gestion foncière du quartier	80
CONCLUSION GENERALE	84

