

# SOMMAIRE

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	2
AVANT-PROPOS.....	3
INTRODUCTION GENERALE.....	4
PROBLEMATIQUE.....	5
METHODOLOGIE.....	8
CADRE CONCEPTUEL.....	11
REVUE CRITIQUE DE LITTÉRATURE.....	18
<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA ZONE D’ETUDE.....</b>	<b>22</b>
CHAPITRE PREMIER : L’ESPACE SOMONE-MBOUR, UN CADRE PHYSIQUE ATTRACTIF.....	24
CHAPITRE II : LE CADRE HUMAIN.....	28
<b>DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE LA PRODUCTION DU CADRE BATI.....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE PREMIER : ANALYSE DIACHRONIQUE ET LES CONDITIONS DE LA PRODUCTION DU BATI.....	35
CHAPITRE II : LA TYPOLOGIE ET LES FONCTIONS DU CADRE BATI.....	48
<b>TROISIEME PARTIE : LES ENJEUX ET LES PERPECTIVES POUR UNE GESTION CONCERTEE DU BATI SUR LE LITTORAL.....</b>	<b>58</b>
CHAPITRE PREMIER : ENJEUX, STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS....	58
CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE GESTION DE LA PRODUCTION DU BATI EN ZONE LITTORALE.....	68
CONCLUSION GENERALE.....	72

## LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

<b>ANAMS :</b>	Agence Nationale de la Météorologie du Sénégal
<b>ANSD :</b>	Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie
<b>DAT :</b>	Direction de l'Aménagement du Territoire
<b>DPM :</b>	Domaine Public Maritime
<b>DTGC :</b>	Direction des Travaux Géographiques et Cartographiques
<b>ENEA :</b>	Ecole Nationale d'Economie Appliquée
<b>Hts :</b>	Habitants
<b>PDU :</b>	Plan Directeur d'Urbanisme
<b>RGPH :</b>	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
<b>SAPCO :</b>	Société d'Aménagement et de Promotion des Côte et Zone Touristiques
<b>SDUH :</b>	Service Départemental d'Urbanisme et de l'Habitat
<b>SIG :</b>	Système d'Information Géographique
<b>SIU :</b>	Système d'Information Urbanistique
<b>UCAD :</b>	Université Cheikh Anta Diop

## AVANT - PROPOS

Notre ambition de travailler sur les implications de la production du cadre bâti sur la Petite Côte sénégalaise résulte de trois facteurs. D'abord, elle constitue pour nous une continuité à l'initiation de la recherche menée en maîtrise de géographie et qui portait sur la production foncière et immobilière dans l'espace urbain de Mbour. Le deuxième facteur découle du constat que nous avons eu sur le terrain lors de notre stage effectué au service du cadastre de Mbour. Cette expérience nous a permis de participer aux délimitations des équipements et structures hôtelières et de diagnostiquer les aménagements fonciers qui doivent abriter le cadre bâti sur la Petite Côte sénégalaise. Enfin, notre appartenance à la dite localité constitue également un élément important qui nous a motivé à axer nos recherches sur cet espace afin de mieux comprendre les phénomènes spatiaux et enfin de compte participer à la réflexion sur des problèmes urbains pour décliner des solutions pour le développement de la zone. Notre choix porté sur ces localités, l'espace Somone-Mbour, s'explique par une illustration claire du développement du cadre bâti. En effet, l'urbanisation côtière est plus représentative dans cette agglomération que dans le reste de la Petite Côte sénégalaise.

Il existe des ouvrages de recherche qui ont été écrits sur la Petite Côte sénégalaise ; mais portant pour la plupart d'entre eux sur la géographie physique et le tourisme. A cet effet, Mr Tahirou Diaw et Mr Gorgui Ciss ont fait la synthèse respectivement sur ces études. Cependant, nous pensions que la production du bâti sur le littoral constitue un élément important dans le champ de la géographie. Son étude nous permet dans une large mesure de mieux comprendre les motifs de cette invasion immobilière et les mutations dans l'espace côtier.

Si nous avons atteint cet objectif, le mérite est à partager avec tous ceux qui nous ont soutenus au cours de nos années de jeunes chercheurs. Notre gratitude va d'abord à Monsieur Yakham Diop et Mr Ndiacé Diop d'avoir accepté de codiriger ce travail, qu'ils trouvent entre ces lignes nos remerciements les plus sincères. Je suis aussi reconnaissant aux techniciens de la DTGC, aux agents municipaux de Somone, Ngaparou, Saly et Mbour. Ma reconnaissance va également à l'endroit des agents des services techniques surtout ceux de l'urbanisme qui nous ont donné la possibilité de pouvoir exploiter toutes les données.

Je n'oublie pas non plus mes camarades de la première promotion du Master AGUA particulièrement Amadou Tidiane Diallo et Modou Ndiaye d'avoir eu l'amabilité de parfaire le document et à tous mes amis. Je termine en remerciant les personnes par qui j'aurais du commencer : mes parents qui n'ont ménagé aucun effort pour que je réussisse, mes frères et sœur et à l'ensemble de ma grande famille. A toutes les personnes qui, de près ou de loin, ont contribué à la réalisation de cet ouvrage, qu'ils trouvent ici mes sincères remerciements.

# INTRODUCTION GENERALE

A l'échelle mondiale nous avons assisté, depuis très longtemps, à un déséquilibre entre les foyers d'habitations côtiers et ceux de l'intérieur. Les plus grandes villes d'Afriques sont le plus souvent littorales. Au Sénégal, c'est le même phénomène qui se dessine avec un réseau urbain déséquilibré. Les villes côtières sont plus peuplées et plus dynamiques, avec des densités moyennant 4 000 hts/km<sup>2</sup> ; alors que les villes de l'intérieur sont en moyenne à 300 hts /km<sup>2</sup>. Le phénomène appelé « littoralisation » a entraîné une croissance urbaine au niveau des établissements humains localisés en bordure du littoral. La littoralisation entamée au Sénégal il y a plus de trois siècles, accélérée par le système colonial et poursuivie après l'indépendance, se mesure aujourd'hui au poids démographique de cette bande côtière.

La forte poussée démographique a provoqué une surexploitation de la bande littorale avec les nombreuses constructions qui s'érigent suivant des conditions et des modalités différentes. Cependant, des étapes importantes dont la sécheresse des années 1970 et la création de la SAPCO en 1975 ont participé à l'accélération de la production du cadre bâti dans l'espace Somone-Mbour. L'articulation entre la production du bâti et la localisation de l'espace Somone-Mbour a décelé des enjeux qui témoignent des avantages du site et ses risques. Ainsi, des stratégies sont adoptées de la part des différents acteurs qui se lisent à travers leurs pratiques et comportements.

Ce sujet tire son importance du fait que la production du bâti constitue un phénomène important qui a attiré notre attention en raison des nombreux aménagements et des mutations spatiales dans l'espace Somone-Mbour. Il nous amène également à mieux comprendre les enjeux de l'espace côtier. Dans le cadre de cette étude nous avons conduit notre plan de travail suivant les étapes suivantes :

D'abord, faire une présentation de la zone d'étude, dans la première partie, qui nous permettra de cerner les conditions climatiques et socio-économiques révélant les facteurs de l'attractivité de cet espace du littoral.

Ensuite, il sera traité dans la deuxième partie l'évolution du bâti et les conditions de la production immobilière. Dans cette même partie nous tenterons également de caractériser la typologie et la fonctionnalité ou destination du bâti.

Enfin, dans la troisième et dernière partie nous essayerons de dégager les enjeux, stratégies et pratiques des acteurs dans la production du bâti et les perspectives dans le cadre d'une gestion rationnelle de l'espace côtier Somone-Mbour et de la régularisation des constructions.

A l'instar de tout travail, nous terminerons par une conclusion qui dégage la synthèse des résultats et les limites pour déboucher sur une nouvelle orientation de recherche.

## PROBLEMATIQUE

La Petite Côte, qui constitue une partie du littoral sénégalais est située entre la presqu'île du Cap Vert et l'embouchure du Sine Saloum. L'espace Somone-Mbour, est situé sur cette Petite Côte avec une distance de 14 408 m de long à vol d'oiseau. Elle est caractérisée par une succession d'établissements humains, à savoir Somone, Ngaparou, Saly-Portudal et Mbour, très dynamiques qui s'agglomèrent sur la bande littorale. Elles ont des traits plus ou moins identiques dont l'urbanisation littorale et le développement des activités liées au tourisme et à la pêche.

L'espace Somone-Mbour étant situé sur le littoral regorge d'importantes potentialités humaines et économiques en plus des avantages climatiques et environnementales. Cette zone très active entraîne un mouvement migratoire marqué par un dépeuplement progressif des zones de l'intérieur vers les espaces côtiers convoités. Cette croissance démographique va occasionner une utilisation accrue des terrains et un développement fulgurant du bâti.

L'évolution du bâti est remarquable sur la frange maritime des communes de Somone à Mbour avec une consommation de l'espace importante. La Petite Côte a connu une mutation spatiale importante avec une production immobilière sans cesse croissante. Dès lors on s'interroge sur la manière de l'évolution du bâti dans l'espace Somone-Mbour dans le temps ? Quelle sont les modalités et les conditions de la production du bâti au niveau de chaque collectivité locale ? N'existe-t-il pas des conditions irrégulières de production du bâti en dehors des occupations anarchiques des villages des pêcheurs ? En d'autre terme les villas qui longent la côte respectent-ils les normes urbanistiques de construction ?

Selon la législation sénégalaise, les terres du DPM ne doivent guère faire l'objet de constructions en dur, quelle que soit sa nature l'occupation doit être simple, légère et révocable. Le domaine public est inaliénable et imprescriptible<sup>1</sup>. Ces propos sont en contradiction par rapport à ce que l'on retrouve dans la réalité. En effet, les terres du DPM sont marquées par une forte emprunte du bâti étant donné qu'elles sont très prisées par les constructeurs. Toujours selon le même code, Article 11 « le DPM peut faire l'objet de permission de voirie, d'autorisation d'occuper de concession et d'autorisation d'exploitation ... »<sup>2</sup>. Dès lors des morcellements de grandes surfaces sont notés dans cet espace pour y édifier des hôtels, campements, résidences secondaires et villas, maisons pieds dans l'eau, auberges etc. Cependant, nul ne peut en principe être propriétaire du DPM ou l'occuper pendant un délai excédent celui prescrit par le titre d'occupation. Par conséquent, face aux pratiques habituelles les populations ignorent-elles la loi ? Ou bien cette législation est-elle en conformité avec les réalités de cet espace géographique ?

---

<sup>1</sup> Loi n° 76 – 66 du 2 juillet 1976 portant Code du Domaine de l'Etat, Article 9.

<sup>2</sup> Ibid.

Les enjeux du littoral sont nombreux, ils sont socio-économiques, environnementaux, spatio-urbanistiques. Ils peuvent être économiques avec tout ce qui se passe le long du littoral avec les aménagements touristiques (loisirs). Face à une croissance des constructions le long de la Petite Côte, l'augmentation des agences immobilières et des courtiers se cache-t-il des enjeux économiques pour les producteurs d'habitats ? La production des résidences hôtelières ou secondaires constituent des investissements financiers importants. Quels sont les potentiels économiques pour ces acteurs ? Ces faits mériteraient d'être analysés pour mieux déceler ensuite les stratégies et le comportement des acteurs dans les transactions immobilières.

Les enjeux peuvent être également sociaux, avec la privation de la part des hôtels, le droit de jouissance sur la plage est en perte. La plage est elle devenue un enjeu dans la production du bâti jusqu'à ce que l'on assiste à la privatisation de plus en plus de cet espace ? Assiste-t-on à une ségrégation spatiale dans l'organisation de l'espace du littoral ?

Dans le DPM de la Petite Côte sénégalaise, l'emprise foncière des établissements hôteliers est importante entraînant des implications spatiales dont la redistribution spatiale ; les maisons traditionnelles ou les réserves de champs sont remplacées par les équipements hôteliers ou résidences secondaires. Ainsi, l'espace est reconfiguré en fonction des nouvelles fonctionnalités de la zone côtière. Quelles peuvent être les implications spatiales de l'évolution de la production du cadre bâti dans la Petite Côte ? Les potentiels de cet espace à savoir la proximité de la capitale, l'implantation des infrastructures et établissements industriels dans le département de Mbour et le dynamisme des activités du littoral constituent-ils également des enjeux environnementaux qui encouragent la production immobilière ?

Les acteurs intervenants dans le secteur de la production du cadre bâti du littoral sont nombreux. Mais qui sont-ils réellement ? Généralement, chacun de ces acteurs a un rôle à jouer dans la création du bâti dans le littoral et ils agissent le plus souvent en faveur des intérêts divergents. Face à ces intérêts différents et les nombreux enjeux, les acteurs adoptent des stratégies et des pratiques qui compliquent les actions de la production de logement dans le littoral.

A la suite des nombreux programmes et politiques de rationalisation de la Petite Côte des difficultés existent encore à la lumière des conflits entre acteurs, les occupations irrégulières et incontrôlées, l'agression du DPM etc. En dépit de cela existe-t-il des perspectives réelles qui vont dans le sens de régulariser les nombreuses constructions du littoral Somone-Mbour ?

Autant de questions qui interpellent notre réflexion et nous poussent à faire ce travail. Face à cette problématique et pour mieux aborder ce sujet on se pose la question centrale à savoir Comment se manifeste la production bâti dans la zone du littoral sénégalais particulièrement dans Somone-Mbour ?

Pour aborder ce travail, nous allons procéder de manière méthodique suivant un cadre opératoire avec des objectifs précis qui sont déclinés en hypothèses spécifiques.

## **Objectifs de recherche :**

L'objectif principal de notre étude est d'appréhender la production du bâti sur la bande littorale de la Petite Côte sénégalaise de Somone à Mbour. A partir de cet objectif général nous nous sommes fixés des objectifs spécifiques dont :

- Faire une analyse diachronique de la production du bâti en fonction des différentes phases du processus de l'occupation spatiale du littoral Somone-Mbour ;
- Etudier les conditions sur les quelles les producteurs du bâti s'appuient pour construire leur propriété immobilier ;
- Diagnostiquer la typologie et les fonctionnalités des constructions ;
- Analyser les enjeux, les stratégies et les pratiques des acteurs de la production du bâti ;
- Dégager des perspectives dans le cadre de la régularisation du bâti.

## **Hypothèses de recherche :**

- L'espace Somone-Mbour a connu une évolution dynamique et fulgurante du bâti depuis les premiers hameaux en construction dispersées jusqu'à un niveau de saturation du DPM et une expansion du bâti en périphérie ;
- Les constructions s'effectuent suivant des normes urbanistiques conformes certifiées par une autorisation de construire à côté des constructions irrégulières occasionnées par les migrants pêcheurs d'antan dans l'espace Somone-Mbour ;
- La typologie des constructions est variée allant des grands standings aux habitats précaires avec plusieurs fonctionnalités soit de logement, commerciale ou touristique ;
- Les opportunités de la localisation du littoral Somone-Mbour a suscité des enjeux socio-économiques, environnementaux et spatiales entraînant les acteurs à adopter des stratégies et des pratiques à l'encontre des normes urbanistiques dans le cadre de la production du bâti ;
- La création d'un Système d'Information Urbanistique, l'élaboration d'une nouvelle loi sur le littoral et une gestion concertée des acteurs constituent une démarche prometteuse dans la régularisation du bâti.

# METHODOLOGIE

Pour entreprendre ce travail de recherche nous nous sommes conformés à une méthode avec l'utilisation d'un certain nombre d'outils dans le besoin d'atteindre nos objectifs. Pour ce faire, nous avons franchi trois phases qui sont importantes dans toute recherche.

## **1- La revue documentaire :**

Avant toute chose nous avons d'abord conçu une référence bibliographique afin de repérer tous les ouvrages traitant notre thème ou notre localité. A partir de ce moment nous avons une idée sur les différents travaux pour vérifier si un travail similaire n'a pas été entrepris dans ce sens pour éviter les doublons. Nous les avons ensuite consultés pour mieux comprendre notre thème mais également pour mieux connaître notre espace d'étude.

Nous avons consultés différents ouvrages dans les centres de documentation à savoir la Bibliothèque Universitaire, celle du département de géographie, de sociologie et de l'ENEA. Nous avons également parcouru certains ouvrages au niveau de la bibliothèque de la Faculté des Sciences Juridiques et Politiques. La consultation de ces ouvrages généraux et spécifiques, articles et extraits de journaux est une étape importante qui nous a servi de guide pour comprendre de quelle manière les différentes études ont été entreprises. La recherche sur internet a permis d'avoir une vue globale sur le thème traité grâce à l'accès rapide à diverses ressources électroniques : rapports d'étude, articles, mémoires ou thèses en ligne.

Nous nous sommes rapprochés auprès de certains services dont l'ANAMS et l'ANSO pour recueillir des informations relatives respectivement aux caractéristiques climatiques et démographiques. Nous avons passé la plus grande partie de notre séjour à l'urbanisme départemental de Mbour pour l'exploitation des registres des permis de construire afin de constituer notre base de données sur l'ensemble des constructions de la zone sur une intervalle de 10 ans (2000 à 2010).

## **2- Les enquêtes de terrain :**

Elles constituent la deuxième étape de notre travail qui a consisté à procéder à des enquêtes sur notre espace de recherche. Nous avons élaboré un questionnaire destiné aux résidents localisés dans le DPM de l'espace Somone-Mbour pour comprendre les raisons de leur installation, les conditions sur lesquelles ils ont construits, les enjeux et les pratiques adoptés pour produire du bâti. Un guide d'entretien a été administré aux personnes ressources dont les responsables de services techniques du département de Mbour comme l'urbanisme, le cadastre, les responsables locaux des collectivités locales concernées ; mais également les agents de la SAPCO et les agences immobilières. Ces



entretiens considérés comme le regard du technicien, riches en informations, nous ont permis de recueillir des données qualitatives pour nous servir dans l'exploitation.

### **3- Echantillonnage :**

L'espace Somone-Mbour comprenant quatre communes, il a été jugé opportun de faire un échantillonnage à partir de l'ensemble des ménages. Ainsi, le nombre de ménages dans l'agglomération Somone-Mbour étant estimé à 20 535 <sup>3</sup>; nous avons décidé dès le départ de travailler sur un échantillonnage de 2% vu la taille importante des ménages et de l'espace. Cette échantillonnage de 410 ménages nous semble encore trop élevé ce qui nous a poussé à travailler sur 120 ménages. Les raisons de ce choix sont simples : d'abord nous ne travaillons pas sur l'ensemble du territoire des communes mais juste sur les quartiers proches de la mer. Ensuite notre traitement portera en grande partie sur les données de la production du bâti recueillies au niveau du service de l'urbanisme de Mbour.

Nous avons réparti les ménages à enquêter par commune en fonction de leur taille du nombre de ménage. De ce fait, nous avons un déséquilibre de la taille des ménages dont 19 348 pour Mbour, 378 ménages pour Saly, à Ngaparou nous avons 618 ménages et enfin 191 à Somone. Les ménages à enquêter ont été choisis sur le quota suivant : 70 pour Mbour, 40 ménages pour Saly, ensuite 25 ménages chacun pour Ngaparou et Somone. L'ensemble nous fera 120 ménages dans l'espace Somone-Mbour. Concernant les agences immobilières ils sont visibles dans l'espace ; nous les avons d'abord répertorié ensuite nous en avons enquêtés 20 dont 5 dans chaque collectivité locale.

### **4- Traitement des données**

Les informations qualitatives et quantitatives obtenues après les enquêtes nous ont conduits à procéder au traitement des données. Chaque question a fait l'objet de traitement pour en faire une analyse. Nous avons utilisé le logiciel Excel pour le traitement des graphiques. Pour faire une comparaison sur la qualité des résultats des données traitées nous avons utilisé également Sphinx pour une analyse systémique. Avec ces deux logiciels nous avons traités toutes les données recueillies sur le terrain et notre base de données obtenue au niveau de l'urbanisme de Mbour.

Certaines données ont été traitées spatialement avec le logiciel Arcview 3.2 et ArcGis 9.3 pour faire une analyse spatiale. Toutefois, même si nous avons conçu nos cartes par nous même, nous avons obtenues les fonds de carte au niveau de la DTGC.

Cette phase de traitement constituant la dernière étape de notre méthodologie nous a permis globalement de faire des représentations de l'information en générant les résultats sous différents

---

<sup>3</sup> Données démographiques du RGPH, ANDS

formats (graphiques ou cartographiques) et ensuite des analyses pour mieux comprendre les phénomènes.

## **5- Difficultés rencontrées**

Comme tout travail scientifique certaines difficultés ont été notées. D'abord la zone d'étude est vaste en termes de dimension spatiale ce qui a nécessité des déplacements fréquents d'une localité à une autre. Les enquêtés au niveau du DPM sont souvent réticents étant donné que c'est un sujet très complexe à aborder, certains pensaient que l'objet est de les recenser pour un éventuel déguerpissement. Il était également difficile d'obtenir des informations sur le bâti au niveau des hôtels. L'accès est parfois impossible dans certaines maisons vu les conditions sociales des propriétaires qui ne sont pas aussi ouverts aux étrangers. De même certains agences immobilières et courtiers refusées parfois un entretien pour des questions d'intégrité. Toutefois, malgré ces difficultés nous avons tenté de les surmonter pour aboutir à des résultats.

## CADRE CONCEPTUEL

Il nous semble essentiel de procéder d'abord à la discussion de certains concepts ou acceptions afin d'apporter un éclaircissement ou relever l'ambiguïté qui existe sur la compréhension de certains mots que nous utiliserons tout au long de cet ouvrage.

### **PRODUCTION :**

Élaboration plus ou moins complète d'un bien ou d'un service. En comptabilité nationale, on considère que la production ne s'achève que lorsque le bien est mis à la disposition de son utilisateur final. Les économistes se sont appropriés du mot pour désigner le processus de création d'une chose dans un but économique. Parmi les auteurs on peut citer Friedrich Von Hayek qui a traité dans son ouvrage la structure de la production nationale d'une économie et que ce mécanisme coïncide avec le plein emploi et la stabilité des prix. De plus en plus, les géographes articulent leurs travaux dans cette dimension à l'exemple des études orientées dans la production arachidière ou de mil, la production foncière et immobilière ou de logements etc. afin de mieux comprendre les comportements, les circuits, les filières, les réseaux et les acteurs de la production dans l'espace. Dans notre travail on abondera dans ce sens où la production est perçue comme un processus dans le but de produire un bien immobilier.

### **LOGEMENT :**

Unité d'habitation d'un ménage. Le terme est utilisé essentiellement à propos de l'habitation urbaine. Le logement est défini et qualifié d'après son nombre de pièces et d'après sa superficie en mètres carrés de surface brute ou de surface habitable les rapports entre logements et population occupante donnent lieu à des classifications en logement surpeuplés (plus d'une personne par pièce), normalement occupés, sous peuplés, compte tenu de la surface moyenne de chaque pièce. On distingue aussi les logements suivant l'âge de la construction et les éléments de confort ; logements vétustes ; logements sans eau, sans w.-c. , sans salle de bain.

Par ailleurs, on classe les maisons suivant le nombre de logements qu'elles offrent : maisons à un logement (habitation individuelle ou pavillon), maisons jumelles à deux logements (fréquente dans le nord de la France et en Belgique), maisons à logements multiples (immeubles).

Selon Thierry Paquot<sup>4</sup> avec la marchandisation, le logement devient un bien comme un autre, qu'il faut acquérir sur un marché, acheter avec de l'argent et entretenir. Aujourd'hui, le marché immobilier est une thématique qui intéresse de plus en plus les géographes. Dans le cadre de ce travail le logement est par essence une destination d'un bâti qui fait référence à la fonction résidentielle.

---

<sup>4</sup> Thierry Paquot, né en 1952 à Saint-Denis, est philosophe, professeur à l'Institut d'urbanisme de Paris (Université Paris 12-Val de Marne). Il a écrit un ouvrage célèbre en 2007, *Habiter, le propre de l'humain*. 390 p.

## **L'IMMOBILIER :**

Un bien immobilier est un bien qui ne peut pas être déplacé, comme l'atteste sa racine latine (négarion du verbe latin *mobilis* signifiant « qui peut être mu, remué »). Cela peut concerner un terrain nu (c'est-à-dire sans la moindre construction), un bâtiment ou une partie d'un bâtiment qu'il soit à usage d'habitation, de bureaux, de stockage, industriel ou encore à usage mixte.

Le terme immobilier désigne généralement l'ensemble des transactions portant aux biens immobiliers. Il inclut aussi toute activité commerciale ou privée ayant trait à ces biens. La transaction immobilière est l'opération par laquelle un bien immobilier est mis en location, en vente ou les deux à la fois. Le produit ou un bien immobilier représente un immeuble, un appartement ou encore un terrain offert sur le marché pour être remarqué, acquis et utilisé.

## **LITTORAL :**

Définir le littoral relève de l'exercice de style : il existe autant de définitions que d'auteurs, depuis celles que donne l'Académie scientifique jusqu'à des définitions fournies par les géographes eux-mêmes. Il est assez clair que tout dépend en fait de l'usage que l'on entend faire de ce même littoral.

Il convient tout d'abord de souligner la confusion qui règne dans les définitions de termes aussi courants que rivage, côte ou littoral. En morphologie, le mot littoral se divise en deux parties : la première est la côte ; celle-ci est une bande de terre confinant à la mer qui ne subit qu'indirectement l'influence des actions marines. Le littoral comprend ensuite le rivage qui se trouve directement au contact de la mer. En fait, le terme est souvent utilisé d'une façon générale, il peut être remplacé par estran qui correspond strictement à cette zone de balancement des vagues.

Pour le Robert sous la rubrique « géographie » le littoral est « ce qui appartient, qui est relatif à la zone de contact entre la terre et la mer » et, reprenant une définition d'Emmanuel De Martonne<sup>5</sup> qui n'est pas sans intérêt épistémologique il est précisé que « le domaine des formes littorales n'est pas seulement la ligne idéale qui sépare, sur les atlas et les cartes à petite échelle, la terre ferme de la mer. Sur le terrain, il apparaît clairement que le domaine littoral comprend tout ce qui, soit au-dessous, soit au-dessus du niveau moyen des eaux, est soumis à l'action des forces responsables du tracé de la côte et de ses changements... La ligne de rivage est déterminée par le relief particulier de la zone littorale ».

Ainsi, le mot littoral est, incontestablement, difficile à définir de manière précise telle qu'un dictionnaire entendrait le faire. Le concept est riche du fait de la situation d'interface, des limites et des

---

<sup>5</sup> Emmanuel de Martonne (Chabris 1873-Sceaux 1955) est une des figures dominantes de la géographie française de la première moitié du XXe siècle. Disciple de P. Vidal de la Blache, il est connu en France comme le fondateur de la géographie physique générale et plus particulièrement comme un spécialiste de géomorphologie.

discontinuités introduites, des mélanges possibles ; c'est le lieu des contacts et des échanges et c'est à ce titre l'un des lieux les plus concernés par les processus contemporains de la mondialisation.

On peut aussi demander au Droit de définir le littoral. Selon les juristes le littoral est compris comme un espace géographique constitué du DPM auquel s'ajoute une bande littorale de 100 mètres de la mer.

Selon le géographe Pierre Georges<sup>6</sup> le littoral constitue le domaine géographique où se déplace la ligne de rivage qui est la ligne de contact instantanée entre l'atmosphère, la lithosphère et l'hydrosphère. Le terme est étendu à l'espace influencé par les forces marines agissant au contact du continent. Dans ce sens, il comprend aussi la côte : la bande de terre confinante à la mer et qui, vue de large, présente un certain relief développé horizontalement ; cette bande ne subit qu'indirectement l'influence des actions marines ainsi que la partie de la mer qui subit l'influence directe de la terre ferme. Notre zone d'étude localisée sur le littoral sénégalais sera perçue dans sa globalité comme un espace bien sur de contact avec la mer mais surtout l'espace aménagé, construit, occupé et d'activités qui est en forte mutation.

### **DOMAINE PUBLIC MARITIME :**

Le domaine public est constitué par l'ensemble des biens et droits mobiliers et immobiliers de l'Etat et insusceptibles d'appropriation privée. Parmi ces biens, ceux qui jouxtent le rivage, notamment la mer territoriale et les eaux intérieures, de même que la zone dite des pas géométriques, constituent le DPM. Les parties du littoral concernées par la notion de DPM qui fait partie du domaine public naturel de l'Etat sont, contrairement aux affirmations souvent avancées, bien décrites par la loi<sup>7</sup> dans son article 2 : « ...les rivages de la mer couverts et découverts lors des plus faibles marées, ainsi qu'une zone de 100 mètres de large à partir de la limite atteinte par les plus faibles marées. ». Cette définition a été héritée du droit français qui a lui-même été influencé par la définition que Colbert a donné de cette notion qui appartient à l'un des domaines de souveraineté les plus importants de l'Etat.

Une doctrine plus récente suggère que le DPM ait comme point de départ les routes qui bordent le littoral lorsqu'elles en épousent le contour et comme point d'aboutissement le trait de côte le plus stable<sup>8</sup>.

Le DPM rend compte des mutations géophysiques et environnementales qui ont marqué d'une empreinte indélébile à la fois les hommes et les règnes animaux et végétaux de la zone côtière ouest africaine depuis des temps immémoriaux.

---

<sup>6</sup> Pierre Georges (1909-2006), est un des maîtres de la géographie française au XXe siècle.

<sup>7</sup> Code du Domaine de l'Etat. Op.Cit.

<sup>8</sup> Ce point de vue a été avancé par Pierre Atepa Goudiaby, l'architecte conseil du Chef de l'Etat, au cours d'un entretien avec Aide Transparence. Ce dernier est une ONG régionale d'analyse des politiques économiques et sociales, au service des peuples africains.

Cette zone qui fait vivre 6 personnes sur 10, abrite des ressources halieutiques, des populations riveraines qui vivent de la pêche et d'autres activités génératrices de revenus cependant que les Etats y ont édifié une industrie touristique qui, malgré son caractère relativement vétuste en plusieurs endroits, participe de manière décisive à la croissance et à la création d'emplois.<sup>9</sup>

## **HABITAT :**

Le mot « habitat » appartient au vocabulaire de la botanique et de la zoologie ; il indique d'abord, vers 1808, le territoire occupé par une plante à l'état naturel, puis vers 1881, le « milieu » géographique adapté à la vie d'une espèce animale ou végétale, ce que nous désignons dorénavant par « niche écologique ». Au début du XXe siècle, cette acception est généralisée au « milieu » dans lequel l'homme évolue. Enfin, dans l'entre-deux-guerres, on dira « habitat » pour « conditions de logement ».

Peu après les botanistes et les éthologues, ce sont les géographes qui vont s'emparer du terme « habitat » et se lancer dans de nombreuses typologies régionales, cartographiant à tour de bras, décrivant minutieusement les matériaux utilisés, les façons de construire, les formes des maisons et des toits, etc.

Le mot a été adopté par les géographes en 1928 pour désigner le mode de groupement des établissements humains. L'habitat peut être considéré comme le résultat d'un ou de plusieurs processus d'occupation du sol qu'exprime le mot de peuplement.

Max Sorre<sup>10</sup> dans son monumental ouvrage, *Les Fondements de la géographie humaine* (trois volumes, 1952), retrace l'historique du mot « habitat », Pour lui, l'habitat est l'« expression dernière du genre de vie », il renseigne tout autant sur le milieu géographique que sur les mœurs. L'habitat contient et explique en partie du moins l'habitation, il en constitue les conditions environnementales.

Pour les sociologues, il désigne l'aire qui est ou peut être habitée par des êtres vivants. L'habitat d'une société serait le milieu géographique limité dans lequel elle peut vivre. Par contre l'habitat est considéré selon les économistes comme un cadre auquel une espèce vivante est adaptée. Par extension, espace occupé par l'homme pour sa vie domestique et les activités qui s'y rattachent. Pour les naturalistes, l'habitat désigne le cadre écologique de la vie d'une espèce. Nous comprenons dans notre démarche l'habitat comme l'ensemble des constructions quelle que soit sa typologie ou sa destination ; elle renvoie à la masse bâti et occupées par les populations.

---

<sup>9</sup> Jacques Habib Sy et (Al), le domaine public maritime de Dakar : élites, pouvoir et impunité. L'objectif de cette étude a été d'attirer l'attention générale sur la gravité des assauts répétés que l'on fait subir au DPM de la presqu'île du Cap-Vert. Elle a procédé au relevé minutieux des cas avérés de violation du Domaine Public Maritime. L'auteur a retracé l'évolution du DPM de la presqu'île du Cap-Vert, les chantiers de l'ANOCI, il a fait également un regard croisé des experts sur le DPM. Ce travail de recherche a été orienté également sur la gestion juridique du DPM et sur une analyse géo spatiale et statistique des violations du DPM.

<sup>10</sup> Maximilien Joseph Sorre, dit Max. Sorre, est un géographe français, né le 16 juillet 1880 à Rennes et décédé le 10 août 1962 à Messigny. Ses travaux ont essentiellement traité de géographie biologique et humaine.

## **HABITATION :**

Le terme d'« habitation » provient du latin *habitatio* et exprime le « fait d'habiter », la « demeure ». Émile Durkheim<sup>11</sup> relance ce terme, jusqu'alors plutôt rare et associé à Thomas d'Aquin<sup>12</sup>, et en fait un concept-clé de la sociologie française : l'*habitus* est un ensemble de cadres qui permet à l'individu de se situer de façon autonome par rapport à eux.

Elle se définit comme l'élément de base de l'habitat : c'est la maison rurale avec ses dépendances la maison urbaine qui peut comprendre plusieurs logements. Elle présente pour le géographe un double caractère, quantitatif ou dimensionnel et culturel. L'habitation est un des éléments représentatifs d'une structure économique et sociale. Elle revêt des formes différentes suivant la catégorie sociale et la fonction économique de l'occupant. L'habitation urbaine s'intègre toujours à un ensemble plus ou moins étendu de constructions homologues, sinon identiques, maisons individuelles organisées en cités ou en lotissement, immeubles à logements multiples construits en hauteur, ordonnancés en bloc ou îlots, encadrés par le quadrillage des rues, ou semés sur des espaces réserves (*open planning*). L'habitation renvoie dans cette étude à la fonctionnalité de certains bâtis qui est d'ailleurs la destination la plus répandue dans ce milieu.

## **RESIDENCE SECONDAIRE :**

C'est un logement fixe, autre que logement principal, dont le propriétaire peut disposer à sa guise, en l'occupant, en le prêtant gracieusement ou en le louant, pendant une ou plusieurs périodes de l'année, à des fins touristiques. Les formes architecturales et l'insertion urbanistique peuvent en être très variées : maison individuelle construite ou rénovée en espace rural, appartement en immeuble collectif dans une station. C'est dans ce même sens que la résidence secondaire est perçue à notre niveau pour la compréhension du terme.

## **AGGLOMERATION:**

D'après son étymologie, ce mot signifie donc « action de rassembler », de mettre en masse, accumulation. Groupe d'habitations contigües ou rapprochés hébergeant au moins 50 personnes<sup>13</sup>. Ensemble d'une ville et du territoire urbanisé qui l'entoure et dépend de ses services centraux et de son appareil de gestion économique : la ville et sa banlieue. Par définition, une agglomération est un agrégat administratif, associant les institutions communales de la ville mère et celles des communes morphologiquement et fonctionnellement intégrées.

Un problème géographique délicat est celui de la délimitation des agglomérations. Ils convient préalablement de souligner que ces limites ne peuvent être que circonstancielles. Le développement de

---

<sup>11</sup> David Émile Durkheim (1858-1917) sociologue et philosophe français est l'un des fondateurs de la sociologie moderne.

<sup>12</sup> Thomas d'Aquin (1224/1225 - 1274) est célèbre pour son œuvre théologique et philosophique. Considéré comme l'un des principaux maîtres de la philosophie scolastique et de la théologie catholique.

<sup>13</sup> Institut Nationale de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), France.

la ville incorpore de nouvelles communes à l'organisme urbain repoussant les contours de l'agglomération. Nous utilisons ce terme dans notre travail pour faire référence au regroupement de l'ensemble des communes qui va de Somone à Mbour.

### **URBANISATION :**

Elle désigne pour les sociologues la concentration de la population dans les villes entraînant un changement socio-culturel qui consiste surtout dans la sécularisation<sup>14</sup> et l'individualisme<sup>15</sup> croissantes dans la substitution de contacts secondaires à la plupart des contacts primaires.

L'urbanisation est la concentration de la population dans les agglomérations urbaines. Au sens strict, l'urbanisation est définie, comme le processus de développement des villes, en nombre d'habitants, en extension territoriale, en termes aussi de mode de vie. La concentration croissante de la population dans les villes elles-mêmes a marqué la principale forme de l'urbanisation autrefois (densification, remplissage du cadre bâti). Elle déborde depuis plusieurs décennies les espaces urbains pour constituer des agglomérations, par développement des banlieues et des périphéries.

L'urbanisation, au sens de l'extension des espaces urbanisés englobe plusieurs aspects de l'occupation du sol et de la consommation d'espaces : les développements de l'habitat, la mise en œuvre de zones d'activités, mais aussi de friches urbaines attendant une affectation de type urbain. L'urbanisation littorale que nous étudierons est compris dans ce même sens pour désigner l'augmentation du cadre bâti mais la seule remarque et qui nous semble importante est qu'elle suit la côte. A cet effet, les formes d'urbanisation sont linéaires (en suivant la ligne de rivage) comme à Ngaparou et Somone ou semi-circulaire (de la côte vers l'intérieur) à l'exemple de Mbour.

### **URBANISME :**

Il dérive d'*urbanizacion*, terme forgé par Ildefonso Cerda en 1867 à partir de la racine latine *urbs* (ville) pour désigner une nouvelle science qu'il entreprend de fonder : celle de la production et de l'organisation de l'espace urbain. L'urbanisme en tant que tel n'est pas encore constitué, et c'est donc Cerda<sup>16</sup> qui va en poser les bases et permettre l'émergence d'une nouvelle discipline tant théorique que pratique.

Etude de la structure, de la coordination et du contrôle, de l'usage du sol, dans le développement des villes. L'urbanisme a deux thèmes essentiels d'application, qui sont d'ailleurs complémentaires : la refonte des espaces et des volumes urbains existants, pour les mettre à la mesure des besoins des

---

<sup>14</sup> La sécularisation désigne la substitution au contrôle

<sup>15</sup> Doctrine qui préconise l'importance et la valeur de la personne et s'efforce d'amoindrir le rôle de la tradition et de l'autorité comme facteurs déterminants de la pensée et de l'action

<sup>16</sup> Ildefonso Cerda i Sunyer (1815-1876) était un ingénieur des Ponts, urbaniste, architecte, juriste, économiste, homme politique catalan.



populations actuelles : rénovation, restructuration urbaines, et l'organisation de l'extension urbaine hors des limites présentes. L'urbanisme est une discipline et une technique, parfois un art, et non une science. Selon les sociologues, l'urbanisme est l'art de concevoir l'aménagement des villes en répondant à certains besoins et en protégeant l'environnement.

Selon le code de l'urbanisme du Sénégal<sup>17</sup>, dans son article 4, l'urbanisme a pour objet l'aménagement et la gestion prévisionnels et progressifs des agglomérations dans le cadre de la politique de développement économique, social et d'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement. Son objectif est l'organisation rationnelle du sol en vue de l'amélioration des conditions de vie des populations et asseoir les bases de production de richesses et d'un développement durable.

---

<sup>17</sup> Journal Officiel de la République du Sénégal N ° 6438 du samedi 15 novembre 2008, Loi n° 2008-43 portant Code de l'urbanisme P.2.

## REVUE CRITIQUE DE LITTÉRATURE

La discussion des théories nous semble indispensable dans la mesure où l'intérêt qui y est suscité réside dans le fait d'appréhender les positions des divers auteurs qui se sont penchés sur les études relatives au cadre bâti et les enjeux du littoral.

L'une des démarches de la géographie est l'articulation du social et l'organisation spatiale c'est-à-dire la relation entre le vécu des populations et la structure de l'espace. D'ailleurs, Auran dans l'introduction de son ouvrage estime que la ville est définie comme étant l'expression diachronique de la civilisation du peuple qui l'habite. Elle s'adapte aux transformations du mode de vie et du dynamisme social, elle passe pour être le dépositaire de l'histoire du peuple<sup>18</sup>.

**Le littoral, de la crainte à la convoitise :** Le littoral est demeuré jusqu'au XIXe siècle une zone répulsive qui était considérée comme un peu étrangère, barbare etc. cette dangerosité provenait de plusieurs facteurs : tout d'abord les invasions, la piraterie mais aussi les cyclones et ouragans déjà évoqués ; ainsi les marais, les étangs, les zones amphibies sont souvent malsains. Le littoral a donc pu être considéré de manières différentes : un ennemi, une source de biens ou une déesse romantique<sup>19</sup>.

Avec le temps les hommes essaieront petit à petit à découvrir ce mystère et à découvrir ses potentialités premières pour s'installer au près de la mer. C'est dans ce contexte que Jean Pierre Paulet apporte des éclaircissements dans ce même ouvrage pour montrer le nouveau regard porté sur le littoral.

**Le temps des maçonneries :** il est impossible d'étudier l'urbanisation des littoraux au XIXe et XXe siècles sans comprendre la spécificité, à chaque époque, une société a des « modèles d'appréciation » de l'environnement. Une véritable révolution va se produire au XVIIIe siècle avec une modification du regard porté sur les côtes. Ce changement est surtout lié à la révolution industrielle en Europe, aux nouveaux moyens de communications et à de nombreux facteurs économiques ou sociaux<sup>20</sup>. Le contexte du temps des maçonneries dans les villes côtières africaines est différent de celui des villes côtières du nord. En Afrique à l'exemple du Sénégal, d'autres événements sont à l'origine de ce changement de comportement envers l'image portée sur le littoral.

---

<sup>18</sup> Auran. Urbanisme et analyse statistique du bâti de la ville d'Alger P. 1. Cet ouvrage constitue pour nous un document de référence pour une étude sur le caractère du bâti. En effet, l'auteur met en exergue les différentes phases de l'occupation spatiale de la ville, les statistiques du bâti. Un aspect qui nous semble également important et que l'auteur n'a pas manqué de signaler dans cette étude c'est l'identification des typologies constructives et de l'usage des constructions.

<sup>19</sup> Jean Pierre Paulet. Les villes et la mer. p. 26. L'auteur est un spécialiste des villes, il est professeur honoraire d'universitaire. Cet ouvrage est très important dans la mesure où Paulet explique comment les villes côtières se sont construites et développées, à partir non seulement des données de l'histoire, du milieu naturel et de l'économie, mais aussi d'une approche plus sociologique sur l'imaginaire lié à la mer.

<sup>20</sup> Jean Pierre Paulet. Ibid. p 28.

**Des pôles de conquête** : depuis très longtemps, les stratégies maritimes entraînent les civilisations sur les mers. Les portugais longent les côtes de l'Afrique. Ces découvertes aboutissent donc à la formation d'empires coloniaux. C'est donc à partir des rivages que l'urbanisation se développe en prenant des formes différentes suivant le milieu et les coutumes des conquérants. Souvent, le peuplement des pays neufs s'est opéré en suivant un modèle d'occupation du sol : il existe un « point d'entrée » côtier et une diffusion vers l'arrière pays. Celle-ci s'opère de diverses manières suivant le milieu. Autrement dit, le peuplement qui demeure bloqué sur le littoral, s'étire en doigt de gant au long d'un fleuve ou peut se diffuser plus régulièrement. Roger Brunet a ainsi résumé ces systèmes de chorèmes : dans le modèle classique de conquête la pénétration s'opère « perpendiculairement de la ligne de départ : une ou plusieurs bases, avec sa pénétrante, l'une qui réussit mieux attire et retient les flux et fixe la capitale »<sup>21</sup>.

La thèse d'Amadou Diop intitulé « **Le tourisme sur la Petite Côte sénégalaise et ses rapports avec les autres formes de développement socio-économique et spatiale** » est un ouvrage de référence dans l'étude de l'occupation et de l'organisation spatiale de la Petite Côte sénégalaise. En effet, dans cet ouvrage, il redessine l'implantation humaine en zone littorale et les motivations. Selon A. Diop la Petite Côte n'était qu'un réseau d'une quinzaine de villages s'échelonnant du Nord au Sud constituant le second élément de l'organisation spatiale de la Petite Côte. L'occupation de cette zone littorale se serait effectuée entre le 10ème et le 17ème siècle par suite de mouvements migratoires venus de l'intérieur du pays. Au premier plan, les motivations économiques ont présidé au peuplement de ces espaces villageois à la recherche de nouvelles terres de cultures, diversification économique par la pêche et le commerce<sup>22</sup>.

Ces occupations initiales du littoral vont changer de rythme. En effet, les populations étant plus conscientes des opportunités de la proximité de la mer envahiront de plus en plus les côtes.

**Une invasion des littoraux** : l'engouement pour la mer et la vie sur les rivages ne cesse de se développer. Cette occupation des littoraux a pris des formes diverses au cours des siècles tout dépend du type d'exploitation et de l'image que l'on se fait du rivage. Il peut s'agir d'un littoral nourricier avec la pêche, d'une activité marchande, d'un foyer à conquérir dans les phases de colonisation ou du tourisme de masse dès le XXe siècle. Aujourd'hui, les zones côtières attirent de plus en plus même si, les systèmes régionaux prennent des aspects différents. En 2030 il est probable que presque 70 à 80 % de la population mondiale se localisera sur les zones côtières. La majorité des hommes vit aujourd'hui sur des bandes littorales avec des densités fortes et bien entendu variables : presque 600 habitants par

---

<sup>21</sup> Jean Pierre Paulet. Op. Cit. Pp.37-38

<sup>22</sup> Amadou Diop. Thèse de doctorat de 3<sup>e</sup> cycle. Université Paul Valéry. P.83

km<sup>2</sup> en Asie de l'Est ou 200 en Afrique et 130 en Europe ou 65 en Amérique du nord. Globalement ces fortes densités sont à la fois importantes et grandissantes<sup>23</sup>.

Le phénomène de l'urbanisation a impressionné et suscité l'attention de pas mal de disciplines à savoir les urbanistes, les aménagistes, les géographes, les démographes, sociologues et ingénieurs urbains à se pencher d'avantage sur cette question. Cette pluridisciplinarité entraîne une diversité des études réalisées dans ce domaine. Ainsi, ce qui nous semble intéressant dans ce sujet c'est la question du cadre bâti.

Cheik S. Kouyaté abonde dans le même sens dans son mémoire intitulé « **Les mutations morphologiques du littoral nord de HAMO III à HAMO VI** »<sup>24</sup>. Cet ouvrage trouve son importance dans le fait que l'auteur retrace les multiples facteurs qui sont à l'origine de l'urbanisation du littoral nord et le processus des mutations morphologiques dans le temps. La portée de ce document se trouve également dans la mise en exergue des comportements des populations par leurs actions de modification du paysage. Il dessine la structure urbaine, les aspects environnementaux, urbanistiques, architecturaux et les tentatives de lutte contre la dégradation du littoral.

De plus en plus, les recherches ne se limitent guère à l'étude de la morphologie ou à la structure du cadre bâti mais elles s'orientent d'avantage vers les questions de vulnérabilité surtout dans les pays du nord.

Dans son ouvrage titré « **Urbanisme et analyse statistique du bâti de la ville d'alger** »<sup>25</sup>, Auran a rappelé que l'analyse de la vulnérabilité d'un tissu urbain à grande échelle nécessite la caractérisation du bâti existant de la zone d'étude. Les typologies identifiées doivent être représentatives et la première indication ou étape à entreprendre dans ce cas est de bien identifier les périodes de construction. En effet, quel que soit l'état d'urbanisation d'une région ou d'une ville, il résulte d'un long processus de développement très souvent marqué par des moments de gestation et d'inactivité dans le bâtiment. A chacun de ces moments correspondent des techniques évolutives et typologiques de constructions, c'est pourquoi à l'échelle d'une ville plusieurs types de constructions coexistent. Ainsi le patrimoine bâti d'une région se présente comme une stratification de procédés de construction correspondant aux grandes périodes de constructions.

Toute étude de vulnérabilité doit pouvoir repérer la répartition spatiale des différentes typologies de constructions. Dans le cas d'une telle analyse à grande échelle, en raison de la complexité liée à l'hétérogénéité et à la distribution spatiale du parc immobilier dans une région ou dans une ville, l'identification des typologies constructives se base sur un repérage visuel des zones homogènes. Plusieurs techniques peuvent être employées, mais l'utilisation de l'une plutôt qu'une autre se justifie par le degré de précision souhaité par le résultat final<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Jean Pierre Paulet. Op. Cit. P.94

<sup>24</sup> Cheikh Sidate Kouyaté. Mémoire de maîtrise de géographie. UCAD. 2007

<sup>25</sup> Article tiré sur le net.

<sup>26</sup> Auran. Op. Cit. Pp 6-8

Face à la densification du bâti en zone littorale qui reste un espace très fragile et vulnérable, la surexploitation et les nombreux aménagements sur les espaces côtiers ont entraîné des conséquences néfastes sur l'environnement.

**La ville détruit la mer** : l'essor des villes dans le monde pose des problèmes graves qui ne concernent pas uniquement les littoraux. Cependant, non seulement la croissance urbaine se porte de plus en plus sur les littoraux mais les mers et océans sont des milieux fragiles. Ainsi 80% de la pollution est tellurique, autrement dit provient des rejets venants des littoraux. Par ailleurs, les littoraux sont des milieux physiques également fragiles. Les pressions anthropiques dégradent ces côtes qui sont en principe des milieux biologiques d'une grande richesse. D'autre part, l'érosion qui peut être causée par la montée des eaux est surtout provoquée par les aménagements portuaires ou divers équipements urbains. Face à cette menace environnementale, Paulet nous affirme tout d'abord comment faire face aux conséquences engendrées par la pression démographique côtière c'est-à-dire pollution, production de déchets, érosion des littoraux (...) ? L'urbanisation ne pouvant pas s'arrêter, comment aménager l'habitat tout en protégeant ces habitants des risques des rivages ?<sup>27</sup>

C'est dans ce contexte que Astou Cissé a travaillé sur un mémoire intéressant « **Les stratégies d'adaptation des populations face à l'érosion côtière : cas du littoral de Bargny** »<sup>28</sup> qui permet de prendre en considération de ces préoccupations de modification du littoral. Dans ce document, l'auteur a mis la relation entre l'urbanisation et le développement des activités sur le littoral. Cependant, le point central de cette étude est l'analyse de l'érosion côtière à travers les causes et conséquences spatiales et socio-économiques. Elle a également apporté des stratégies d'adaptation face à l'érosion côtière. Cela nous semble important dans la mesure où l'avancée de la mer est un fait qui est là et la sauvegarde du patrimoine littoral est primordiale.

---

<sup>27</sup> Jean Pierre Paulet. Op. Cit. P.104

<sup>28</sup> Astou Cissé. Mémoire de maîtrise de géographie. UCAD. 2009

# PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA ZONE D'ETUDE

La Petite-Côte, située entre les latitudes 15° Nord et 17° Ouest, est une section du littoral sénégalais localisée au sud de Dakar, entre la presqu'île du Cap-Vert et le Sine-Saloum. Elle est désignée ainsi par rapport à la Grande-Côte, la partie du littoral située au nord de la capitale. L'espace Somone-Mbour qui concerne plus exactement notre zone d'étude fait partie intégrante de la Petite Côte sénégalaise avec 14 408 m de longueur. Elle constitue un ensemble de communes qui se succèdent respectivement du nord vers le sud que sont Somone, Ngaparou, Saly-Portudal et Mbour. Les trois premières localités qui étaient auparavant des villages des CR de Ngékokh et de Malicounda ont été érigées en commune par décret en 2008<sup>29</sup> ; alors que Mbour est devenu commune depuis 1926 ; cette dernière constitue la Capitale de la Petite Côte. L'espace Somone-Mbour est marqué par son cadre physique, bordé par la mer avec une large plage sablonneuse. C'est le lieu de convergence des touristes et des migrants de l'intérieur du pays. Chacune de ces communes a ses propres caractéristiques. Somone avec sa lagune offre un environnement idéal pour ses populations. De même que Ngaparou, dominé par un village de pêcheurs est marqué par ses successions de cabanons et les villas résidentielles parallèlement. Saly, la plus célèbre des stations balnéaires du pays, est le principal centre touristique de la zone avec ses hôtels de grands standings. Mbour, la plus grande ville de cet espace est le centre administratif avec un quai de pêche dynamique. L'espace Somone-Mbour avec une population de 308 584 hts<sup>30</sup> est marqué par une diversité ethnique avec des densités importantes soit 3000 hts/km<sup>2</sup> comparées à l'intérieur du pays dont la moyenne est de 300 hts/km<sup>2</sup>.

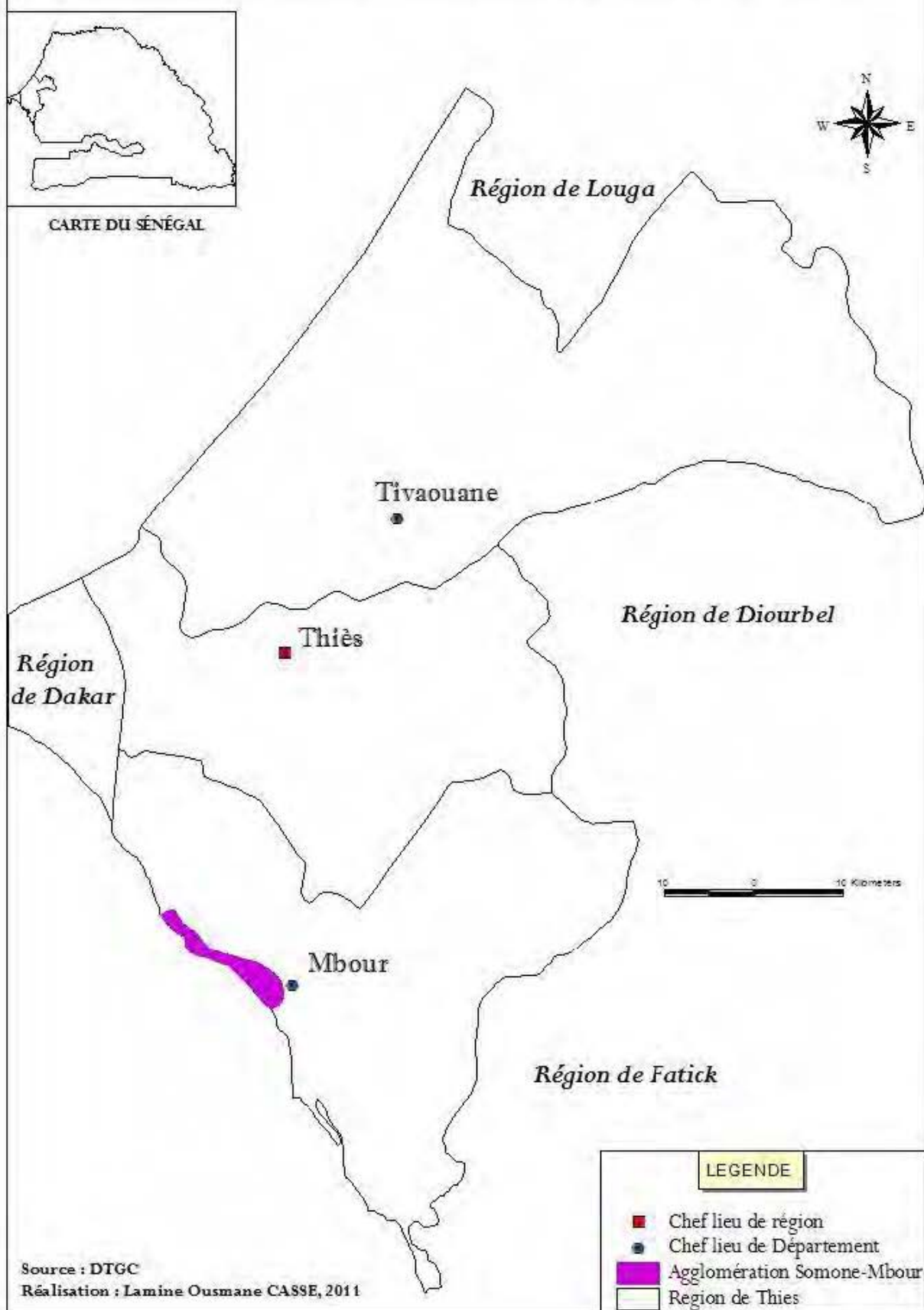
Le littoral Somone-Mbour avec ses nombreuses potentialités attire les populations ; par conséquent le bâti connaît une emprise importante. Sur l'ensemble de la Petite Côte qui va de Yéne à Joal Fadiouth, c'est l'espace Somone-Mbour où on remarque le plus de constructions vu le pouvoir d'attractivité des ces localités par rapport aux autres grâce à leur spécificité.

---

<sup>29</sup> Décret n° 2008-748 du 10 juillet 2008 portant création de communes dans les régions de Fatick, Kaffrine, Kaolack, Kédougou, Kolda, Louga, Matam, Saint-Louis, Sédhiou, Tambacounda, Thiès et Ziguinchor, *Journal officiel de la République du Sénégal*, n° 6446 du 31 décembre 2008. Cette prise de décision a été décisive dans la nouvelle configuration du littoral sud de Dakar. En effet, on a remarqué qu'on assiste à une communalisation du littoral de la Petite Côte sénégalaise. Parmi lesquelles on peut citer Popenguine, Somone, Ngaparou et Saly. On se pose alors la question à savoir quels sont les enjeux qui se cachent derrière cette communisation du littoral.

<sup>30</sup> Données démographiques du RGPH et du calcul du taux d'accroissement de la population. ANSD.

Figure 1 : carte de situation de la zone d'étude : Agglomération Somone-Mbour



# **CHAPITRE PREMIER : L'ESPACE SOMONE-MBOUR, UN CADRE PHYSIQUE ATTRACTIF**

Cette partie sera consacrée à faire un diagnostic sur les éléments physiques du littoral Somone-Mbour. Elle dégage la relation entre les facteurs climatiques et les conditions de l'attractivité de cet espace. En effet, les conditions climatiques constituent un élément déterminant dans l'implantation des populations sur cet espace et par conséquent la prolifération du cadre bâti.

## **A - PARAMETRES CLIMATIQUES**

A travers les données recueillies à l'ANAMS, il s'avère que l'espace Somone-Mbour est dominé par un climat propice au cadre de vie. En effet, les températures sont abordables favorisant l'implantation des populations au bord du littoral.

Les périodes de fortes canicules correspondent au mois de Novembre et de Mars marquées par une absence de couverture nuageuse (ciel dégagé et soleil permanente). Pendant ces périodes, les températures maximums sont estimées à plus de 35°C (Cf. Graph 1). D'ailleurs, c'est à partir du mois de Novembre jusqu'en Avril que les touristes séjournent sur la Petite Côte correspondant également à la période de saison touristique communément appelée haute saison. Généralement, les périodes de hautes températures correspondent également aux périodes où les températures minimales baissent. D'ailleurs on a un grand écart entre les températures maximales et celles minimales qui crée des amplitudes thermiques élevées (Cf. Graph 1). En effet, entre les mois de Décembre en Avril, les températures minimales représentent moins de 18°C et parfois même on est à 16°C au mois de Janvier. Aux mois de Juin à Septembre le climat n'est pas tellement favorable ; même si les températures maximales baissent, les températures moyennes et minimales augmentent, réduisant les amplitudes thermiques. Elle correspond à la morte saison touristique appelée communément basse saison.

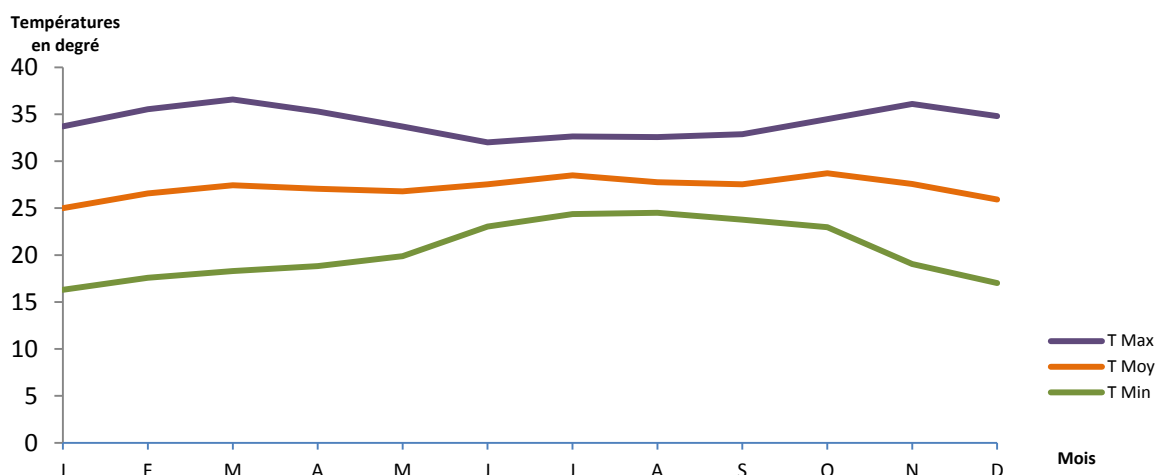
Comparées aux températures de l'intérieur du pays (Ziguinchor 21°, Kaolack 21°, Podor 24°, Diourbel 20° C)<sup>31</sup>, l'espace Somone-Mbour est beaucoup plus agréable à vivre avec ses températures plus douces (17,58° C) encouragées par les vents d'est plus précisément les alizés maritimes doux et frais. Ce climat propice motive la plupart des migrants à s'installation ou à la création d'une résidence secondaire dans cette partie du pays pour leurs vacances ou leur installation définitive.

---

<sup>31</sup> Données ANAMS, 2011



Graph 1 : Moyennes mensuelles des températures de la station Somone-Mbour entre 1990 à 2010



*Source : ANAMS, 2011*

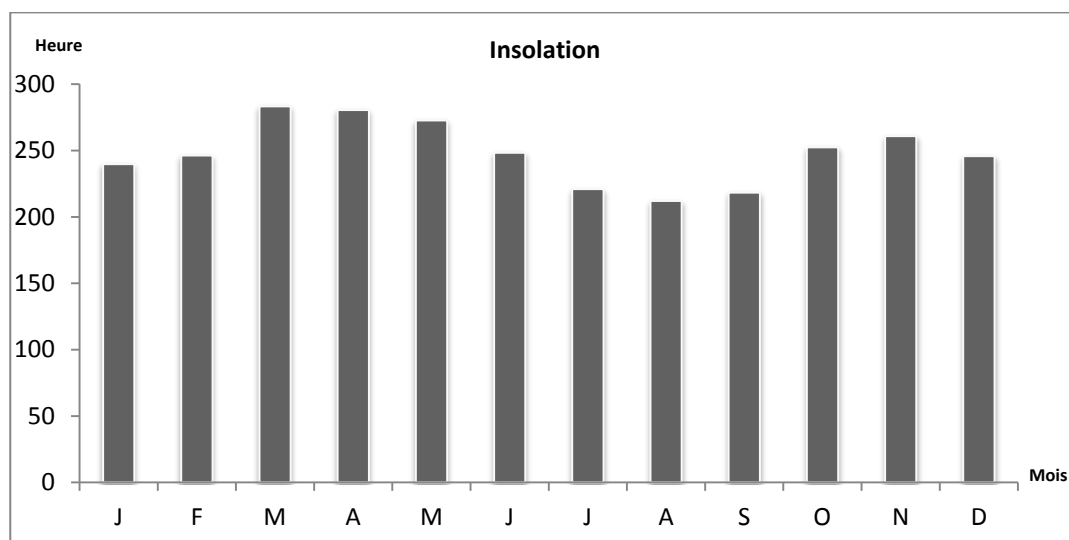
L'ensoleillement représente le principal élément du climat auquel est souvent associée la notion de beau temps. Dans les principales stations du littoral sénégalais la durée d'ensoleillement annuelle est remarquable, elle est partout supérieur à 2500 heures<sup>32</sup>, alors que la moyenne annuelle dans la région Somone-Mbour est encore supérieur avec 2981 heures.

Comme les précipitations et la nébulosité varient inversement par rapport à l'ensoleillement, les mois correspondant à la saison des pluies ont une durée moyenne journalière d'ensoleillement plus faible. Sur le plan climatico-touristique, l'ensoleillement qui constitue une des prodigieuses sources d'attraction est assez remarquable dans les stations littorales sénégalaises et en particulier dans la station de Somone-Mbour. En effet, selon les résultats la station Somone-Mbour a atteint 248 heures d'ensoleillement mensuellement, soit 8 heures de soleil par jour. Cependant, nous avons remarqué des périodes où l'ensoleillement est beaucoup plus représentatif à l'instar de celle qui va du mois d'Octobre au mois de Mai. Cette période correspond à la saison touristique qui confère à la localité un ensoleillement permanent et par conséquent une abondante arrivée touristique.

Cet ensoleillement important crée un environnement idéal et propice pour les touristes et par conséquent le besoin d'obtenir un patrimoine bâti dans la zone grâce aux conditions climatiques avantageuses. En effet, beaucoup d'étrangers occidentaux qui ont séjourné sur la Petite Côte finissent par réaliser leur propre résidence pour en faire une maison de vacance.

<sup>32</sup> Amadou .Diop. Op. Cit. P. 35

Graph 2 : Situation de l'ensoleillement dans la station de Somone-Mbour de 1990 à 2010



*Source : ANAMS, 2011*

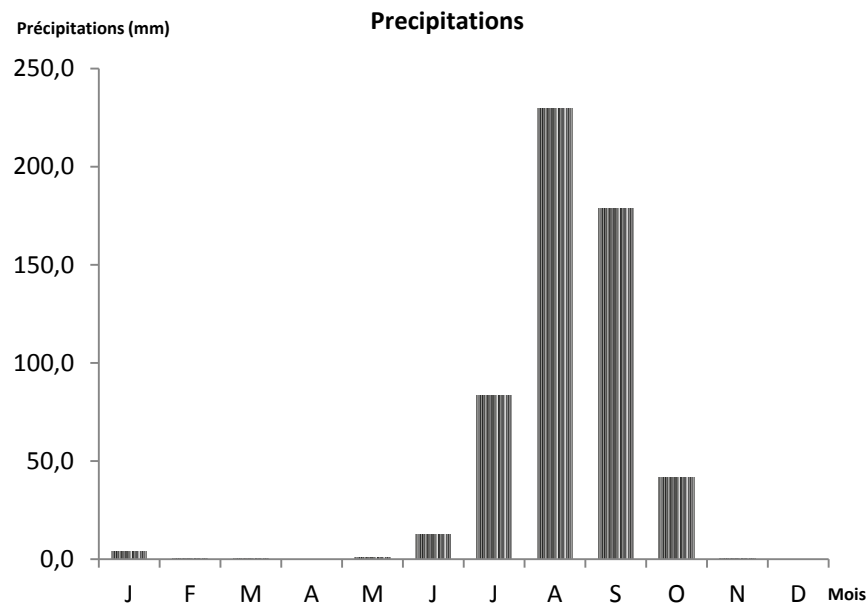
## **B - ANALYSE DE L'EVOLUTION DES PRECIPITATIONS**

L'histogramme des précipitations témoigne de l'existence de deux saisons : une saison sèche qui va de Novembre à Mai et une saison pluvieuse équivalant aux mois de Juin à Octobre. La saison des pluies qui est plus courte, avec 5 mois pluvieuses, correspond à la basse saison touristique. En effet, pendant cette période avec la forte nébulosité et les maladies hivernales, les touristes retournent dans leur pays d'origine où les climats en cette même période sont propices pour eux. Les mois d'Août et de Septembre constituent les mois les plus pluvieuses avec respectivement 229,7 mm et 178,6 mm en moyenne.

La période de saison sèche qui dure 7 mois équivaut à la saison touristique. Exceptionnellement, il peut arriver qu'on assiste à des pluies de contre saison appelées pluies de mangues ou « Heugs ». Au mois de Janvier 2002 nous avons enregistré d'importantes pluies dont 62,1 mm dans la station de Somone-Mbour. Pendant la période de saison sèche, les touristes rejoignent le Sénégal, particulièrement la Petite Côte pour séjourner dans leur résidence secondaire ou dans les hôtels. Ainsi, lors de ces séjours, la plupart des amoureux du site procèdent à l'achat d'une parcelle et à sa construction.

Contrairement à l'ensoleillement, l'idée de mauvais temps est associée à la pluie pour les vacanciers. L'absence totale de précipitations pendant une grande partie de l'année accorde au Sénégal des avantages indéniables sur le plan de la fréquentation touristique.

Graph 3 : Histogramme des précipitations de la station de Somone-Mbour de 1990 à 2010



*Source : ANAMS, 2011*

A travers cet état des lieux du cadre physique spécifiquement les caractéristiques climatiques, on peut retenir que le littoral Somone-Mbour est un espace qui regroupe plusieurs paramètres (températures, ensoleillement, précipitations) qui lui confèrent une spécificité. Il s'agit d'un site qui offre un climat agréable à vivre tant pour les touristes à la recherche du soleil que les populations locales de l'intérieur à la quête d'un climat frais et doux. Cet afflux des migrants vers le littoral Somone-Mbour ne nous reste pas indifférent. C'est dans cette dynamique qu'on se propose d'aborder le chapitre suivant sur les caractéristiques des propriétaires du bâti.

## **CHAPITRE II : LE CADRE HUMAIN**

Une analyse sur les changements démographiques et ses caractéristiques nous permet de retracer l'historique du peuplement de cet espace. Elle est importante également dans la mesure où elle dévoile les traits des populations des résidents pour mieux statuer les individus qui bâtissent sur le littoral Somone-Mbour.

### **A - EVOLUTION TEMPORELLE ET DISPARITES SPATIALES DE LA POPULATION**

Une analyse de l'évolution temporelle démographique de l'agglomération Somone-Mbour décèle une croissance importante de la population. En 1972 la population Somone-Mbour estimée à 32 085 hts est passée à 43 188 hts en 1976. A partir de cette date qui correspond à la création de la SAPCO et l'installation de la sécheresse en milieu rural, la migration vers la Petite Côte va entraîner une poussée démographique importante.

A cet effet, la population va doubler en 1988 soit 85 472 hts. Après une décennie encore plus précisément en 2002 la population va connaître un dédoublement avec un poids démographique de 187 554 hts. Pendant cette période, la plupart des habitants de Dakar ont pris conscience du besoin de trouver une résidence secondaire sur la Petite Côte étant donné que, la capitale commençait à étouffer où également les conditions de vie étaient stressantes. De même beaucoup de personnes travaillant la terre vont abandonner l'agriculture pour rejoindre le littoral parmi eux on peut citer les populations de la CR de Malicounda. Cette poussée démographique va continuer encore pour atteindre 305 584 hts pour l'année 2011 (Cf. Annexes, tableau 1).

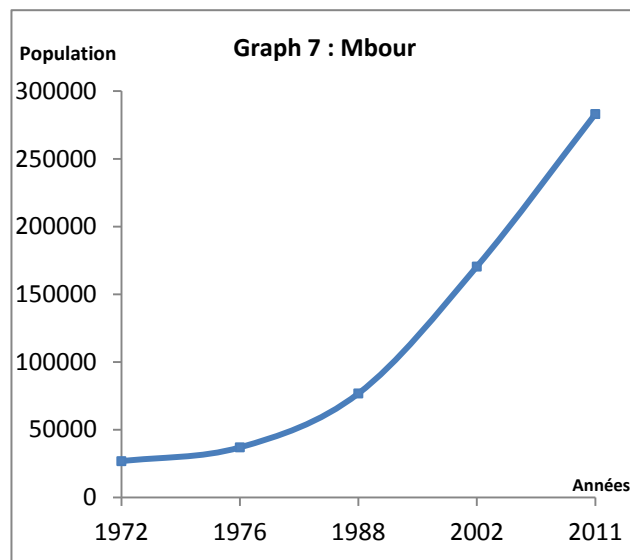
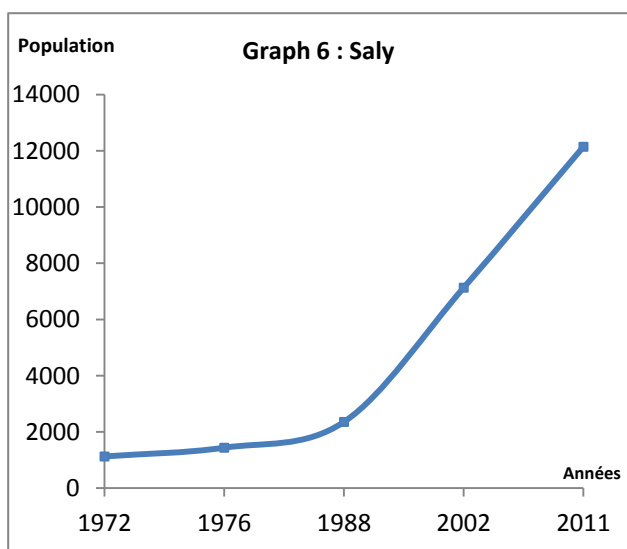
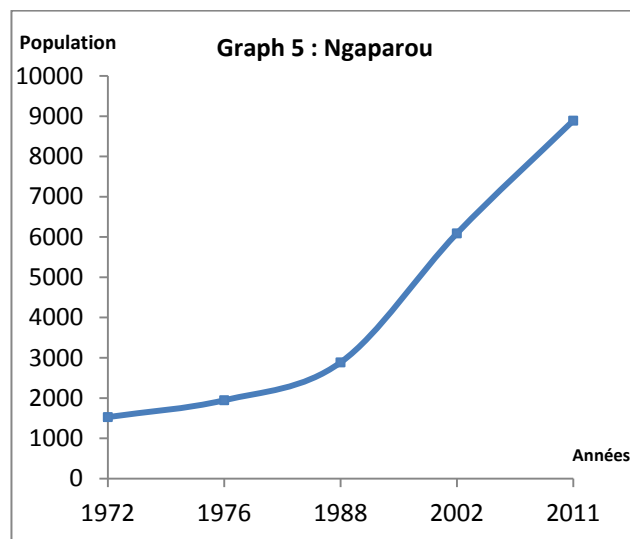
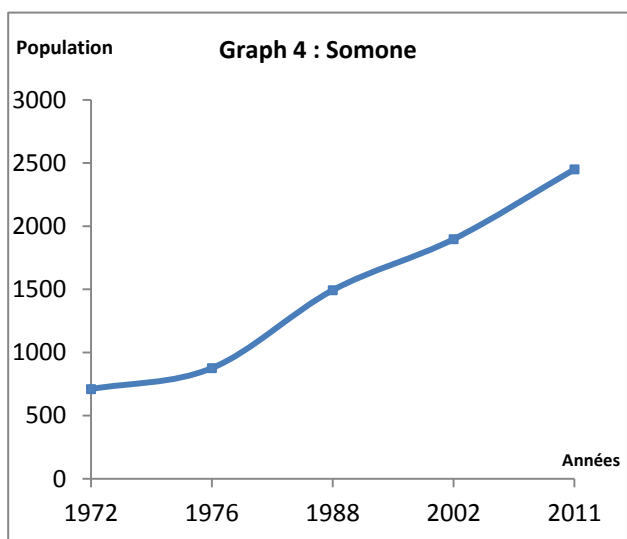
Toutefois, dans cette évolution démographique, il existe un grand écart de niveau de croissance entre les communes de l'espace Somone-Mbour. En effet, la commune de Mbour est largement plus peuplée que les autres communes avec un taux d'accroissement moyen annuel de 6 %. Mbour représente la commune la plus peuplée du fait de son origine lointaine mais également de son pouvoir attractive et de son rôle de capitale départemental.

Saly est la deuxième commune la plus peuplée. Auparavant, Ngaparou dépassée de loin le poids démographique de Saly et Somone jusqu'en 1988. Ce sera en 2002 que Saly passera en deuxième position comme centre urbain le plus peuplé dans l'espace Somone-Mbour avec un taux d'accroissement moyen annuel le plus élevé de la zone soit 6,3 %. L'attractivité de la station balnéaire de Saly par sa spécificité touristique lui confère cet atout et par conséquent cette forte croissance démographique.

La commune de Ngaparou, marquée par un taux d'accroissement moyen annuel de 4,4 %, vient en troisième position par son poids démographique. Puis s'en suit Somone qui est la moins peuplée avec également un taux d'accroissement moyen annuel le plus faible soit 3 %. Les centres urbains dont Somone, Ngaparou et Saly avec leur statut auparavant de villages est la preuve de ce faible poids démographique. Toutefois, nous avons remarqué maintenant que ces nouvelles communes sont devenues des centres urbains dynamiques avec de fortes poussées démographiques grâce à leurs activités à savoir le tourisme et la pêche. D'ailleurs, dans ces différentes localités les taux d'accroissement ne sont pas aussi faibles étant donné qu'elles sont partout supérieures à la moyenne nationale qui est de 2,6 %.

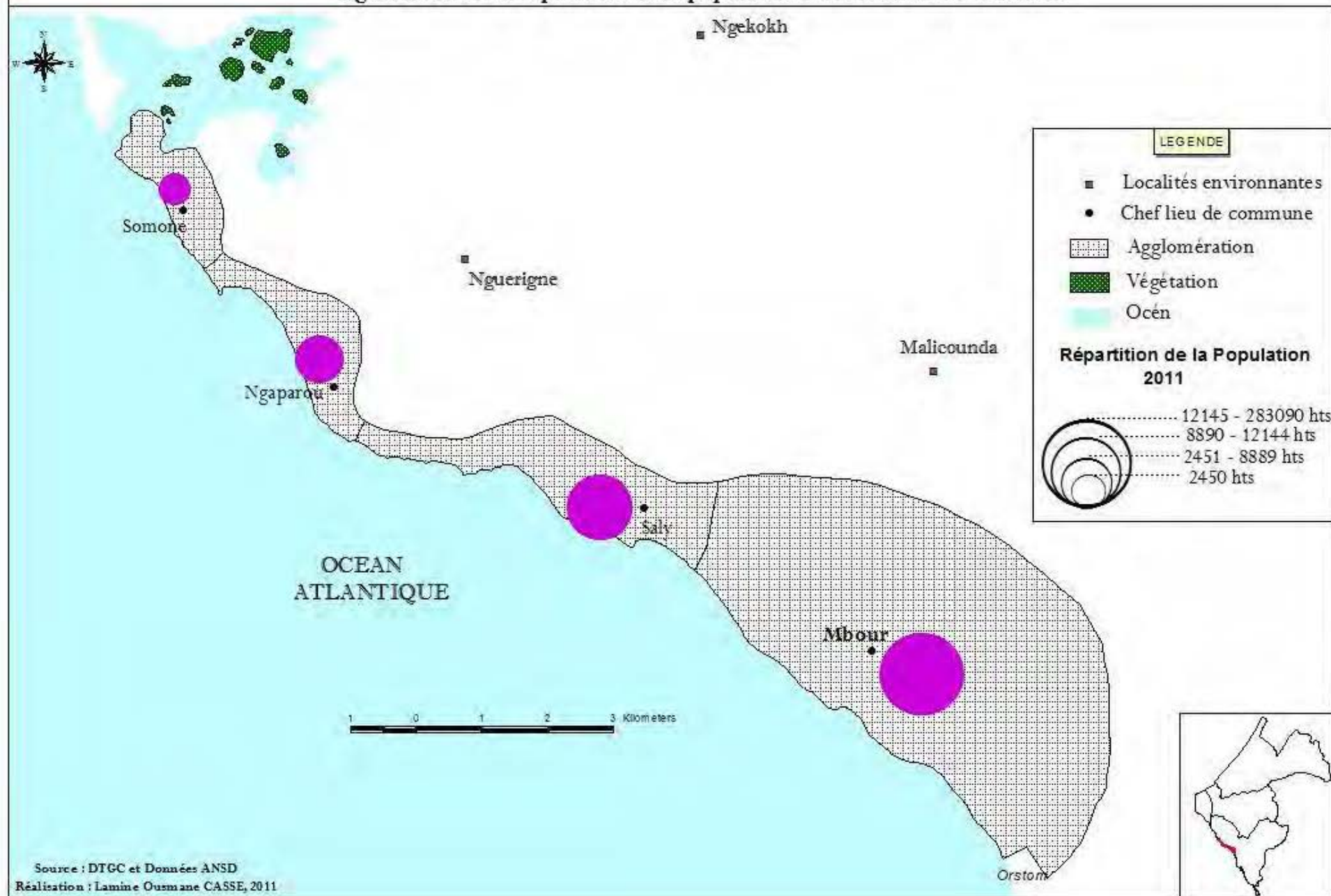
Une analyse de l'évolution démographique nous montre deux tendances concernant les communes Ngaparou, Saly et Mbour la population a évolué timidement entre 1972 et 1988 alors qu'elle était évolutive à Somone. La croissance démographique va accélérer entre 1988 à nos jours pour l'ensemble des communes (Cf. Graph 4 à 7).

Graph 4 à 7 : Evolution de la population de l'agglomération Somone-Mbour de 1972 à 2011



*Source : Données ANSD, 2011*

Figure 2 : carte de répartition de la population du littoral Somone-Mbour



## B - PROFIL DES CONSTRUCTEURS

### 1 - Origines géographiques et appartenance ethnique des producteurs du bâti

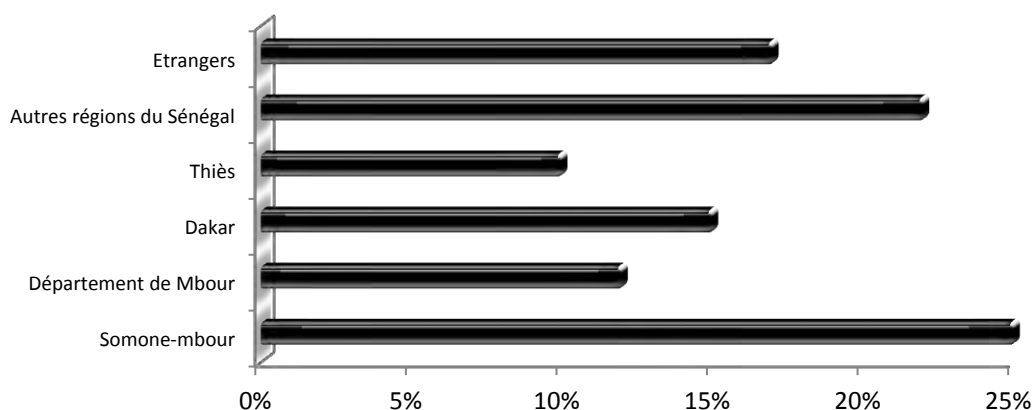
Les résidants du littoral Somone-Mbour originaires de cette même localité représentent 25 % de la population. Les populations migrent parfois même à l'intérieur de la zone pour les besoins de travail. Ainsi, dans nos enquêtes on a retrouvé le plus souvent des habitants de Somone et de Ngaparou résidés à Mbour, des Mbourois à Saly et Somone et vice-versa.

Les résultats obtenus nous montre que plus de la moitié de la population soit  $\frac{3}{4}$  des occupants ont des origines autre que l'espace Somone-Mbour. En effet, il ressort de nos investigations que 12 % des résidants proviennent du département de Mbour à savoir Guérew, Sandiara, Joal, Malicounda, Ngékokh etc. Il s'agit souvent de migrants pêcheurs qui se déplacent à la recherche d'eaux poissonneuses ou de paysans et qui finissent par s'installer.

Les originaires de Dakar et de Thiès représentent respectivement 15 % et 10 %. La plupart des originaires de Dakar sont des fonctionnaires ou cadres qui construisent une villa secondaire pour des séjours de week end loin du stress et des embouteillages de la ville. Par contre, les thiessois sont pour la plupart venus s'installer à la recherche du travail dans le secteur touristique.

Les autres migrants issus des autres régions du Sénégal sont de l'ordre de 22 %. Ils sont assez représentatifs et ils proviennent le plus souvent dans le centre du Sénégal (Kaolack, Louga, Walo) avec la baisse de la productivité dans le bassin arachidier. Ils sont originaires également dans le nord comme à l'exemple de Saint Louis et Dagana mais également dans la partie méridionale (Casamance). L'espace Somone-Mbour, étant une destination touristique, attire beaucoup d'étrangers, c'est pourquoi on a 17 % d'étrangers dans les origines géographiques. Il s'agit pour la plupart des libanais, des français et des italiens à la quête d'un cadre de vie prospère ou pour des vacances de loisirs.

Graph 8 : Origines géographique des constructeurs du littoral Somone-Mbour



*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*

Les sénégalais qui représentent 83 % des résidents de l'espace Somone-Mbour sont marqués par une diversité ethnique remarquable. Presque tous les groupes ethniques sont présents au niveau de la Petite Côte avec des provenances d'horizons diverses.

Les lébous et les sérères constituent la majorité des ethnies avec chacune 24 %. En effet, avec la proximité de la mer les lébous occupent ces espaces qui leurs permettent d'exercer leurs activités de pêche sur place. D'ailleurs, le littoral est considéré comme le terroir des lébous. De même les sérères sont bien représentés provenant pour la plupart des villages limitrophes. Ces deux ethnies restent également les premiers occupants de la Petite Côte à travers les premiers vagues migratoires à la recherche de nouvelles terres.

Les wolofs avec un pourcentage de 22 % sont aussi bien représentatifs que les deux premières cités. Ils ne sont pas aussi anciens que les lébous et sérères mais ils ont commencés à bien occuper l'espace de la Petite Côte à la recherche de résidences secondaires souvent en provenance de Dakar et Thiès. Les toucouleurs et les mandingues représentent respectivement 12 % et 7 %. Ils sont originaires du nord et du sud du Sénégal. Les autres ethnies avec 14 % des résidents sont pour la plupart des Maures qui proviennent de la Mauritanie et qui occupent le quartier Mbour Maure au bord du littoral. Les non réponses représentant 17 % constituent les étrangers du pays.

## **2 - Caractéristiques par âge et sexe des constructeurs**

La population du littoral sud de Dakar est marquée par sa jeunesse. D'après nos résultats, les résidents de l'espace Somone-Mbour sont pour la plupart des jeunes. Les moins de 40 ans représentent en moyenne le tiers des chefs de ménages avec 30 %. Cette proportion témoigne des jeunes couples qui résident sur cette partie du littoral pour des besoins professionnels. Les classes d'âge comprises entre [40-50 ans] et [50-60 ans] représentent respectivement 28 % et 23%. Cette classe d'âge de [40 à 60 ans] assez représentative soit 51 % constitue, pour la plupart, des propriétaires qui ont des résidences secondaires sur la bande littorale.

Tandis que les plus âgés plus précisément les plus de 60 ans sont estimés à 18 %. Ils sont très nombreux également comparés aux autres localités où les plus de 60 ans ne constituent pas une proportion importante. D'ailleurs, selon les données nationales, la moyenne des plus de 60 ans est de 3%. Cette forte présence des âgés s'explique par la migration des retraités qui avaient des résidences secondaires sur le littoral pour s'installer définitivement avec leur famille pour un cadre de vie meilleur et une stabilité après une longue carrière de professionnelle.

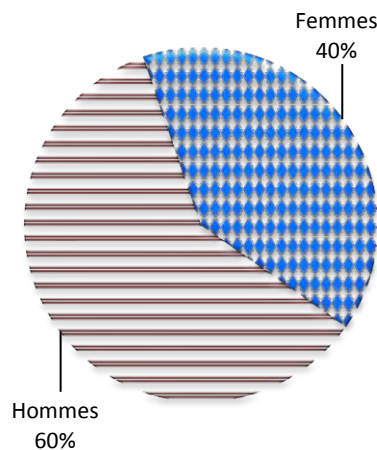
D'ailleurs, certains prévisionnistes avancent même que la Petite Côte sera l'agglomération la plus âgée vu la tendance par le nombre élevé de retraités qui rejoignent cette zone. Néanmoins, on peut retenir que les populations qui ont une propriété bâtie sur le littoral Somone-Mbour est une population assez jeune dont l'âge médian est de 48 ans.



Selon les données issues du recensement de l'ANSD, l'espace Somone-Mbour est moyennement équilibré en fonction de la répartition par sexe. Dans les communes de Ngaparou, Mbour et Saly la répartition par sexe est assez équilibrée avec respectivement 50 % pour les deux premières communes et une légère domination des hommes 52 % pour la station balnéaire. Par contre, l'inverse est constaté à Somone où les hommes sont légèrement plus faibles soit 48 % au détriment des femmes.

Cependant, cette réalité est différente de celle de nos résultats qui concernent les propriétaires du bâti. Les hommes sont largement majoritaires avec une proportion de 60 % tandis que les femmes sont estimées à 40 %. Plusieurs facteurs expliquent cette situation. La plupart des chefs de ménages sont des hommes étant donné qu'ils constituent le plus souvent les propriétaires de maisons. De même, ce sont les hommes qui sont les principaux investisseurs dans le cadre de la production bâti. D'ailleurs, nous avons remarqué que la plupart des femmes propriétaires du bâti l'ont hérité de leur mari.

Graph 9 : Répartition par sexe des résidants dans l'espace Somone-Mbour



*Source* : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

### **3 - Motivations de l'installation et principales activités des constructeurs**

L'agglomération Somone-Mbour, grâce à ses atouts physiques avec un climat attrayant, dispose d'un pouvoir d'attractivité vis-à-vis des autres localités de l'intérieur du Sénégal et de l'étranger. Ainsi, les nombreux déplacements des autres régions vers la Petite Côte sont motivés par plusieurs facteurs.

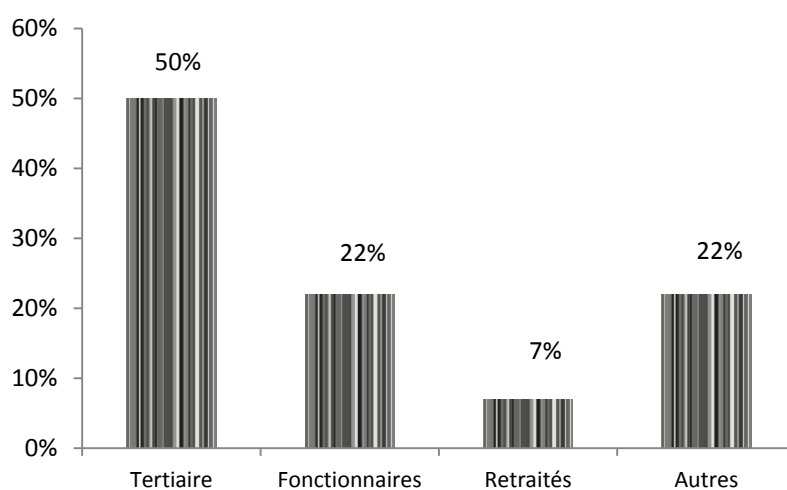
Les motifs de déplacements sont pour la majorité les besoins de rejoindre la famille et la recherche du travail. D'après nos enquêtes, ces motivations représentent respectivement 33 % et 32 %. En effet, la Petite Côte offre des avantages de travailler avec le dynamisme de ses activités touristiques et de pêche. De même que les premiers résidants constatant le cadre de vie propice exhortent à leurs membres de famille à les rejoindre pour s'installer sur la Petite Côte, raison pour laquelle nous avons constaté plusieurs vagues migratoires. Les résidants qui sont encouragés par la recherche de maisons secondaires représentent 27 %. Ils sont également assez représentatifs pour faire de l'espace Somone-Mbour une ville résidentielle avec une forte croissance du cadre bâti. Alors que 7 % des enquêtés

avancent qu'ils sont motivés par l'agrément du site car l'environnement du milieu reste le premier facteur de leur installation dans la zone. Au moment où 2 % des occupants se sont installés dans l'agglomération Somone-Mbour pour des raisons de manque d'espace dans leur lieu d'origine, il s'agit pour la plupart des dakarois.

Un diagnostic à travers les enquêtes de terrain nous a permis de sortir les différentes catégories socio-professionnelles qui existent sur le littoral Somone-Mbour. Un demi des enquêtés interviennent dans le secteur tertiaire soit 50 %. Cette importante proportion peut s'expliquer par le type d'emploi qu'offre la zone. En effet, la majorité des individus travaillent dans le secteur de la pêche et du tourisme grâce à la présence de la mer mais également des nombreux complexes hôteliers qui longent la côte.

Les fonctionnaires sont également assez représentatifs dont 22 %. Ils sont pour la plupart les propriétaires des villas de vacances avec un niveau d'architecture moderne. Par contre les retraités ne représentent que 7 %, ils constituent la classe sociale la moins représentative. Le restant des enquêtés nommé autres est estimé à 22 %. Ils constituent pour la plupart des ouvriers et des techniciens. Ils interviennent généralement dans le secteur de la production immobilière à savoir la maçonnerie, la peinture, le carrelage etc.

Graph 10 : Les principales fonctions des constructeurs du littoral Somone-Mbour



Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

Il ressort de ce diagnostic de l'état des lieux que l'espace Somone-Mbour grâce à sa localisation en bordure de mer dispose d'un environnement et un cadre climatique plaisant qui offre un agrément de vie. Il est également un lieu récepteur de migrants vu la proportion importante de personnes venues d'horizons divers. Par conséquent, nous retrouvons une multiplicité d'ethnies et de catégories socio-professionnelles.

Après cette présentation du milieu qui nous semblait important pour mieux comprendre cet espace mais également ses occupants qui sont les principales constructeurs ; nous allons aborder la deuxième partie de cette étude pour examiner la production du cadre bâti sur cette partie du littoral.

# **DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE LA PRODUCTION DU CADRE BATI**

## **CHAPITRE PREMIER : ANALYSE DIACHRONIQUE ET LES CONDITIONS DE LA PRODUCTION DU BATI**

Dans ce chapitre, il nous est convenu de traité deux aspects importants dans le processus de production du cadre bâti. D'abord l'étude évolutive des constructions dans le temps pour comprendre le rythme de croissance mais également ses tendances. Ensuite, examiner les conditions sur lesquelles les promoteurs s'appuient pour édifier le bâti.

### **A - ANALYSE DIACHRONIQUE DU CADRE BATI**

La production du bâti renvoie à un processus de mise en œuvre de nouvelles constructions. Le cadre bâti représente l'ensemble des bâtiments ou constructions. L'installation des constructions est assez ancien et continue son processus ; il nous semble alors nécessaire de comprendre la manière dont l'urbanisation littorale s'est déroulée.

#### **1 - Les différentes phases de production bâtie sur le littoral**

La production du cadre bâti n'est pas quelque chose de récent sur le littoral Somone-Mbour, c'est un phénomène qui date de plusieurs siècles. Les sources orales à travers des entretiens avec les anciens que l'on a rencontré sur le terrain mais également par des sources écrites nous ont permis de relater les premiers constructeurs.

L'implantation des localités villageoises le long de la Petite Côte est liée à une série de motivations dont les principales furent certainement d'ordre socio-économique. Chronologiquement les sources orales et écrites font remonter l'occupation de l'espace littoral entre le Xe et le XVIIe siècle. Les villages auraient été implantés par suite de mouvements migratoires successifs venus de l'intérieur du pays. Sans doute, conditionnés par la recherche de nouvelles terres de culture et le souci de trouver d'autres débouchés comme la pêche et le commerce ont présidé à l'occupation de l'espace.

Le site primitif des occupants, qui étaient pour la plupart des lébous de Latmingués, et qui abrita les premiers constructeurs était le village de Siane. Quelques années plus tard avec les ravages de la maladie de la peste, les habitants migrent vers Somone et trouvèrent sur place les premiers occupants dont Gorgui Madjick Diouf, Ma Balla Lo, Gorgui Ngari Sadj, Baye Ablaye Boye, Baye Abdou Diouf, Mame Ousmane Sembène, Gorgui Waly Dione qui occuperont Daaga. Les socès également font parti des premiers des constructeurs de Somone qui occuperont le quartier de Dagane.

L'idée que se faisait les anciens étaient qu'il fallait construire sa maison à côté d'un marché, de la mer ou d'une voie de communication. Cette hypothèse a encouragé la plupart des migrants à venir

construire à Somone. Les autres ethnies finiront par rejoindre l'ancien village de Somone. Pendant cette période, la production du cadre bâti n'était pas si importante où les constructions n'étaient pas encore dense avec des occupations spatiales dispersées.

L'occupation de Somone est particulière car la subdivision de la localité ne repose pas sur des quartiers spécifiquement mais plutôt sur des espaces familiales. Ainsi, sur le littoral de Somone les principales espaces familiales rencontrés sont de manière successive Daaga qui représente le centre historique, puis Ndiakhate, Ndiayène, Thiadjène, Lowéne, Guewel et enfin « Dekh gui » limité par la lagune de Somone.

Une observation de l'état des lieux nous permet d'avancer que les constructions au niveau de ces anciens « quartiers » datent de très longtemps à travers les formes d'occupation à l'exception des constructions localisées à « Dekh gui » qui sont plus récents. Les premiers constructeurs ont préférés la bordure de la mer ce qui fait que la production bâti s'est d'abord matérialisée dans le DPM puis vers l'intérieur en raison de sa saturation.

Cependant, ces principales « quartiers » sont celles localisés à quelques encablures de la mer plus précisément sur le DPM. Toutefois, les nouveaux quartiers sont localisés en périphérie dont on peut citer Ndakhar, Ndiondi, Ngane, Mokelene etc.

Tout comme Somone, la production du bâti dans l'espace de Ngaparou s'est d'abord produite en bordure de mer. Le quartier Gambouroukh est le site primitif avec comme premiers constructeurs les socés puis s'en suit les sérères. Ces derniers se sont déplacés vers la côte à la recherche de nouvelles terres. Cependant, avec l'installation de la maladie de la peste les populations vont construire plus loin mais toujours sur la côte pour créer le quartier « Digui deuk bi » ou bien le centre ville.

Pendant cette période, d'autres ethnies vont rejoindre Somone dont pour la plupart des toucouleurs et peulhs avec leurs bétails qui vont contribuer dans la densification du bâti sur le littoral de Ngaparou. La peste s'installera pour une deuxième fois cette fois dans le second quartier à savoir « Digui deuk bi ». Mais cette fois, ce ne sera pas les populations qui vont se déplacer mais plutôt les malades qui seront isolés à Lassara dans la brousse.

La production du bâti va poursuivre son cours tout en allongeant la côte avec la naissance du quartier Santhiaba. Ce quartier va abriter les derniers arrivants et plus particulièrement les étrangers de classes sociales différents des premiers migrants. Il s'agit pour la plupart des libanais, européens ou des dakarois avec une forte empreinte de belles villas.

L'espace Saly fréquentée depuis le début du XVI<sup>e</sup> siècle par les hollandais et portugais a été le théâtre d'un commerce fleurissant basé sur l'esclavage. Ces derniers dès leur arrivée ont occupé le centre où se trouve l'actuel bureau de Poste. Le village de Saly est composé d'un ensemble de petits hameaux

très dispersés dans l'espace. Saly Portudal est le premier site dont certains le dénomme Saly Poste. Les socés provenant de Ngabou s'en suivent pour construire leur maison dans l'actuel quartier Saly Tapé. La production du cadre bâti va continuer son cours grâce à l'arrivée d'autres migrants dont les balantes, des socès encore, des toucouleurs et d'autres ethnies.

La création du bâti entraîne comme conséquence la naissance d'autres quartiers à savoir Saly Niakh Niakhhal et Saly Téfess. L'implantation du tourisme dans la zone de Saly ne s'est pas opérée sans une modification profonde de l'organisation de l'espace traditionnel. La consommation de l'espace est ici le fait le plus notoire de l'irruption touristique. L'acquisition de l'espace littoral et des terres agricoles au profit des hôtels et des équipements destinés à satisfaire les besoins d'une clientèle touristique étrangère est très mal perçue par les populations villageoises.

La SAPCO créée en 1975 par l'état sénégalais avec le concours de la SOFISEDIT (Société Financière Sénégalaise pour le Développement de l'Industrie et du Tourisme) est le principal chef d'orchestre de la création de la station touristique de Saly. L'aménagement qui supportera le cadre bâti s'effectuera sur deux unités spatiales à savoir Saly Niakh Niakhhal et Saly Tapé. Ainsi, selon le Plan Directeur d'Aménagement de la Station Touristique de Saly Portudal et les observations faites sur le terrain le cadre bâti est différent des autres constructions hors du site aménagé.

La saturation du bâti sur le DPM ne va pas freiner la production immobilière mais on assistera plutôt vers une nouvelle orientation des zones de constructions en milieu périphérique. C'est dans ce sens que les constructions qui s'en suivront seront localisées dans les quartiers comme Saly Carrefour, Saly Joseph et Saly Médine.

Tout comme les autres localités du littoral Mbour n'était qu'un modeste village peuplé en majorité de sérères et de socés. La mer a été l'élément attractif déterminant de l'occupation du site par les populations originaires du Sine, du Cayor et du Gabou recherchant non seulement un lieu leur assurant paix et sécurité mais aussi un endroit qui leur permettait des activités économiques vitales telles que la pêche et l'agriculture.

Les sérères à leur arrivée, vers 1700, vont construire dans plusieurs endroits dont les principaux furent Thioudiam, quartier actuel de Mbour sérère 1, Ndédélé actuel emplacement de la préfecture et Nénéf ancien camp de repos devenu plus tard le centre touristique de la Petite Côte et aujourd'hui l'hôtel Coco Beach. Les socés à leur arrivée entre 1860 et 1870 environ s'intègrent à la communauté initiale qui leur offrit des terres, ils vont construire dans l'actuel emplacement du service des grandes endémies Mbour Maure (Tripano). Ensuite, les constructions vont progresser vers l'intérieur c'est l'espace qui abrite aujourd'hui la pharmacie le Soleil. Les lébous du Cap vert suivirent les socés et érigèrent leurs constructions à Gandiane, un site comprenant une partie de l'actuel quartier de Téfess.

Ainsi, à cette période, Mbour n'était qu'une succession de villages ethniques, une mosaïque de peuple caractérisée par un faible taux d'occupation de l'espace. Mais avec l'arrivée définitive de l'administration coloniale en 1922, on notera un bouleversement de la structuration de l'espace et en une mise en place de quartiers en raison d'une hausse de la production du bâti.

## **2 - Analyse statistique de la production du bâti**

L'analyse de la production du cadre bâti dans l'agglomération Somone-Mbour pendant cette dernière décennie enseigne une disparité géographique importante dans le secteur de l'immobilier. Le littoral Somone-Mbour est marqué par une forte emprise de constructions avec des contrastes spatiales et une inégalité de croissance de l'habitat.

Mbour constitue la commune la plus densément bâti avec une moyenne annuelle de 207 nouvelles constructions depuis 2000 à 2010 (Cf. figure 3). La majorité de ces constructions est localisé dans les nouvelles quartiers de Zone résidence et de Grand Mbour au nord de l'espace communale. Cette position de Mbour comme première zone de production du bâti s'explique d'abord par son poids de capitale départementale, sa superficie plus importante, ses nombreux lotissements et son poids démographique élevé, comparé aux autres communes, et qui influe sur la demande de logement. C'est ainsi que dans la capitale départementale de la Petite Côte, nous avons observé 45 % des constructions de l'ensemble de la production immobilière du littoral Somone-Mbour.

La station balnéaire de Saly subit presque le même rythme de croissance que Mbour avec une moyenne annuelle inférieur soit 169 demandes de construire (Cf. figure 3). Saly grâce à ses nombreuses potentialités et les aménagements de la SAPCO abrite de nouvelles constructions face à la demande de logements, et des structures de loisirs. Sur l'ensemble de la production du bâti sur le littoral Somone-Mbour 36 % des constructions sont localisées dans la zone touristique de Saly.

Les deux communes plus au nord à savoir Ngaparou et Somone connaissent une faible production du cadre bâti avec respectivement une moyenne annuelle de production de 50 et 39 nouvelles constructions (Cf. figure 3). Elles ont été depuis très longtemps des villages du littoral. La majorité des constructions étaient des anciennes installations. Ainsi, depuis 2000 nous n'avons pas assisté à une ruée de la production du cadre bâti dans l'espace Ngaparou-Somone au détriment de la région Mbour-Saly qui est pourtant beaucoup plus attractive.

Toutefois, Ngaparou connaît une légère hausse par rapport à son voisin de Somone. Ils représentent respectivement 11 % et 8 % de la part de l'ensemble des constructions répertoriées durant ces dix dernières années dans la région Somone-Mbour. Avec un total de 19,76 % de l'ensemble, les constructions de Somone-Ngaparou ne représentent même pas le quart de la production du cadre bâti.

La production immobilière a connu une hausse sur l'ensemble du territoire du littoral Somone-Mbour durant la période de 2000 à 2010. La période allant de 2000 à 2005 constitue la phase de forte production du bâti pour les quatre communes. En effet, le taux d'accroissement des constructions est estimé à 48 % pour Mbour et Saly et 39 % pour Somone. La localité de Ngaparou est de loin l'espace de forte construction avec un taux d'accroissement de 83 %.

Selon un agent technique trouvé sur place beaucoup de lotissement ont été réalisés 2 à 5 ans avant cette période, ce qui permet aux populations de disposer des parcelles pour construire. De même, cette période correspond à la nouvelle création d'un centre des services fiscaux dans le département de Mbour. Ce service a beaucoup contribué à la diffusion de l'information et la facilitation de l'accès des autorisations de construire.

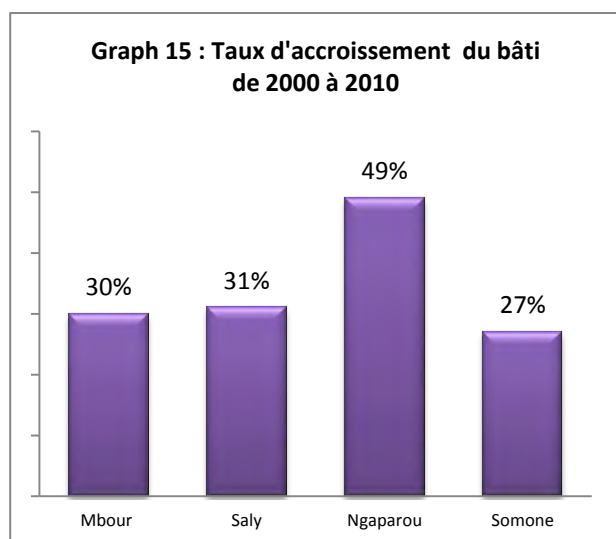
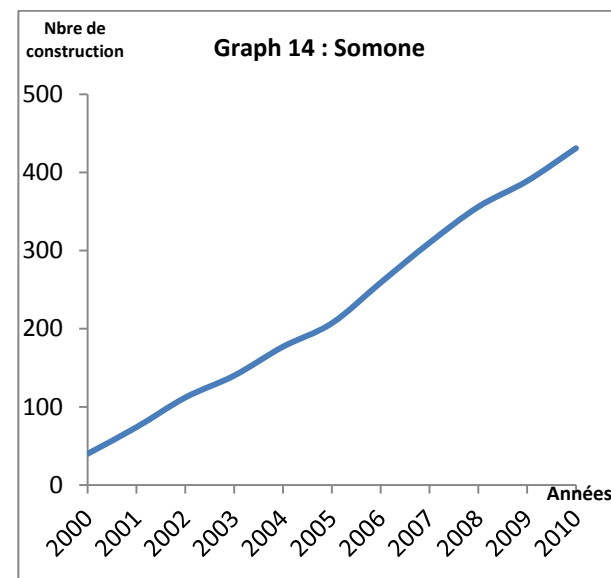
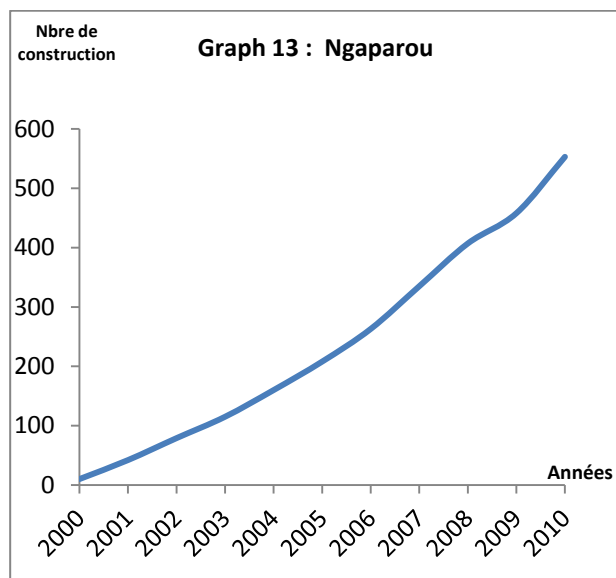
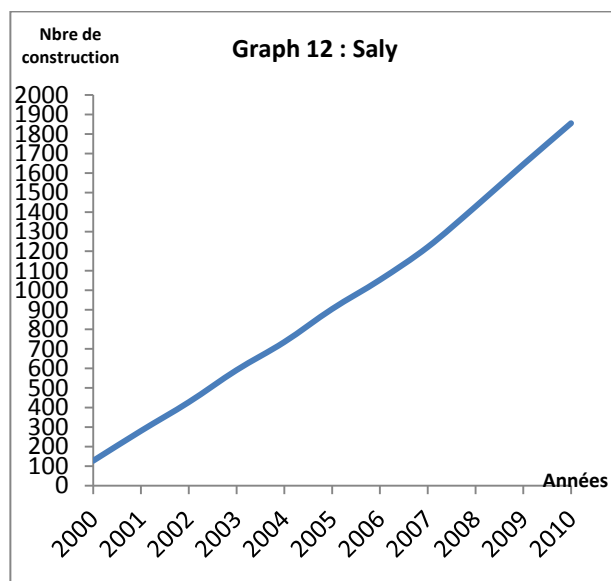
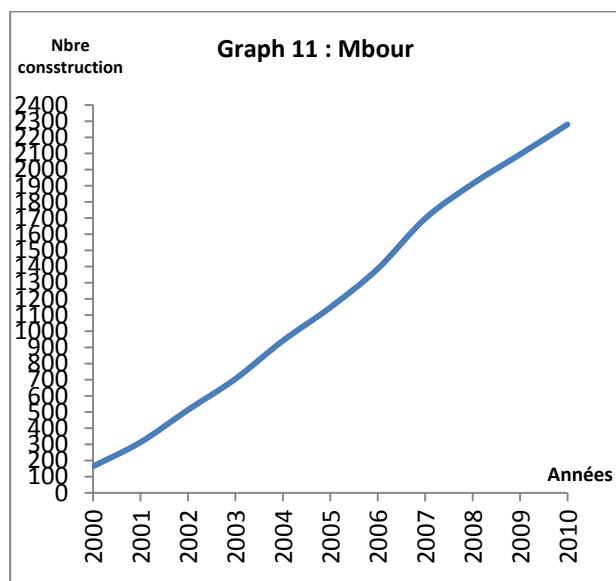
Cependant, l'évolution du bâti a connu une forte baisse durant les cinq prochaines années c'est-à-dire entre 2005 et 2010. La croissance du cadre bâti décélère dans les différentes collectivités locales. Mbour, Saly et Somone vont augmenter le cadre bâti avec un taux d'accroissement de 15 % et Somone reste toujours la première localité de part sa croissance en dépit de sa faible densité de bâti à l'instar de Mbour et Saly.

Durant cette période de 2005 à 2010, il se trouve que la croissance du cadre bâti a atteint un tel niveau que les réserves de terres sur le littoral se sont raréfiées. Toutefois, quelques parcelles sont encore mises en réserves, non loin de la mer, par leur propriétaire. Il nous semble cependant que la conservation de quelques parcelles est une stratégie de la part des propriétaires de jouer sur la spéculation foncière afin de mettre le produit immobilier sur le marché. Alors que d'autres mettent leur mal en patience pour attendre le moment propice pour construire.

Entre 2000 à 2010 Ngaparou, avec un taux d'accroissement de 49 % des constructions, reste le lieu de production immobilière à croissance accélérée étant donné que cette commune connaîtra l'essor de l'immobilier depuis les années 2000 contrairement aux autres localités qui étaient attractives bien avant. On peut dire que Mbour (30%) et Saly (31%) ont presque le même rythme de croissance de constructions alors que Somone subit une croissance moins importante avec 27% (Cf. Graph 15).

La disparité spatiale du bâti est manifeste tant sur le plan de la production immobilière que sur le plan du taux d'accroissement des nouvelles constructions. En effet, au moment où Mbour et Saly se distinguent comme les zones de fortes productions du bâti contrairement aux communes de Ngaparou et Somone. La région Mbour-Saly constitue également l'espace où le taux d'accroissement est plus faible vis-à-vis de la commune de Ngaparou comme espace à fort taux d'accroissement du bâti.

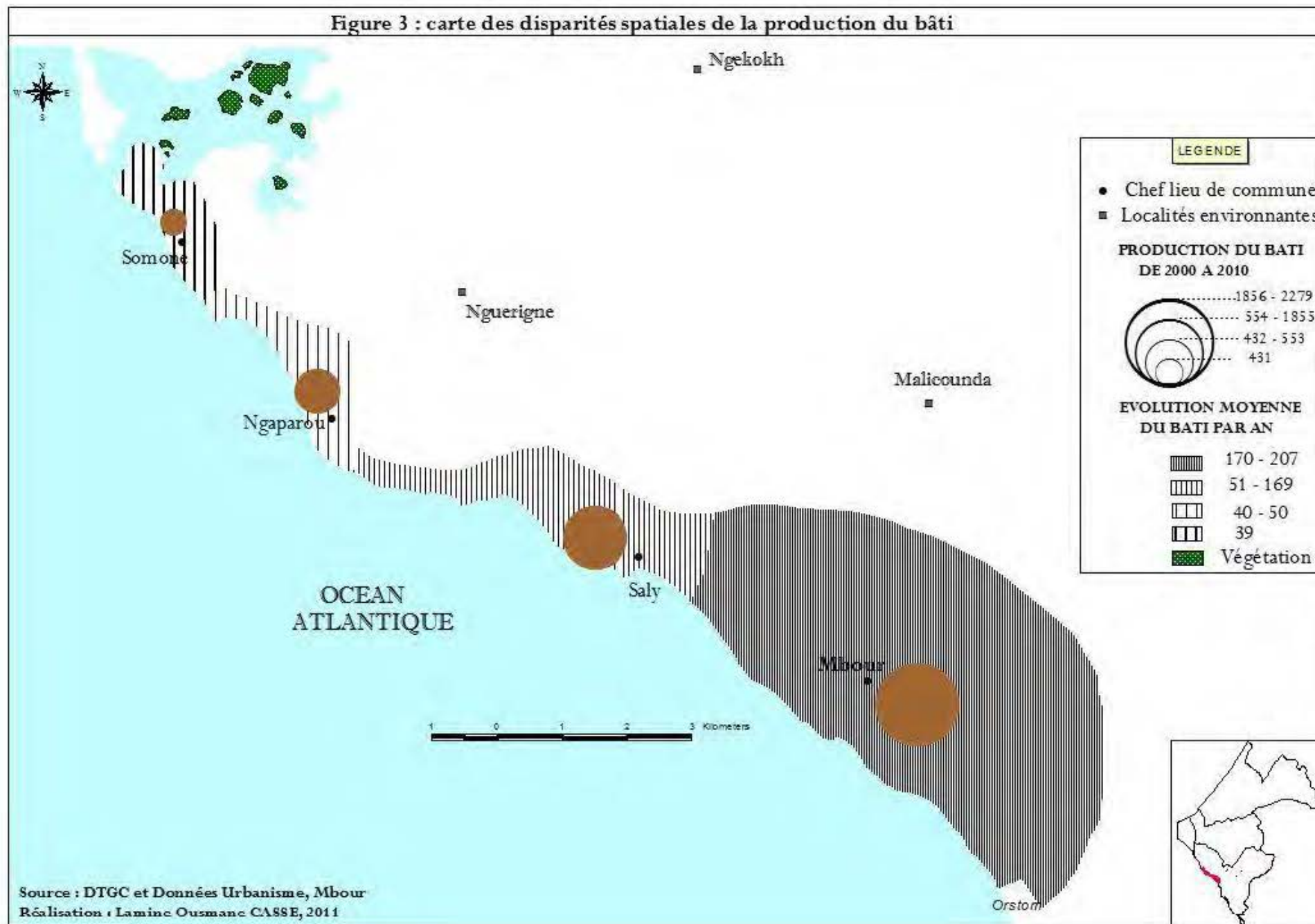
Graph 11 à 15 : Courbes d'évolution et taux d'accroissement du bâti de 2000 à 2010



Source : Registre des demandes de construire, SDUH-Mbour, 2011



Figure 3 : carte des disparités spatiales de la production du bâti



## **B - LES CONDITIONS DE LA PRODUCTION DU BATI**

Avant de disposer d'un produit immobilier, il faut au préalable remplir certaines conditions. Il est constaté sur le littoral Somone-Mbour deux modalités sur les conditions de production immobilière. Les populations pour construire avisent les services techniques ou bien vont à l'encontre des normes de constructions ; ainsi distingue-t-on les constructions régulières et celles irrégulières. Toutefois, la première condition est l'obtention du sol urbain.

### **1 - l'acquisition du terrain :**

On ne peut pas construire sans pour autant détenir une parcelle pour abriter la construction. L'acquisition du terrain est la première chose qu'il faut remplir. Elle s'effectue de diverses manières. En effet, les populations optent diverses voies pour disposer d'une parcelle de terrain. La terre est un bien précieux sur le littoral car chacun veut habiter au près de la mer. A cet effet, il est difficile de réaliser un projet de construction sans pour autant acheter le terrain.

D'après nos enquêtes plus de la moitié de ceux qui ont construit soit 58 % ont acheté leur parcelle. Le terrain à bâtir étant un bien précieux et considéré comme une marchandise fait l'objet de beaucoup de transactions entraînant par conséquent une spéculation foncière.

Cependant, la plupart des personnes ont acquis leur parcelle depuis très longtemps car les occupations remontent depuis des siècles. A cet effet, le quart des enquêtés ont hérité leur parcelle de leurs ancêtres qui ont occupé les lieux bien avant, il s'agit de la propriété coutumière. Même si les gens n'ont pas d'actes à brandir on sait que la terre acquise traditionnellement par la hache, par le feu ou par le sang, les gens restent très attachés à leur terre.

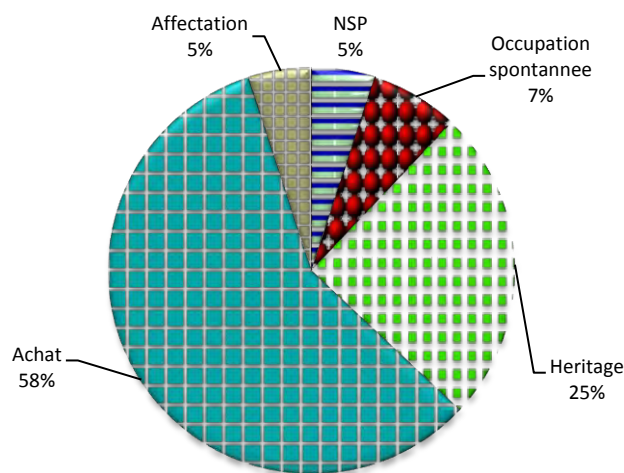
Certains enquêtés estiment avoir acquis leur parcelle par affectation de la commune. Ces derniers sont très limités, ils représentent 5 % des propriétaires. La part des affectations de parcelle par les autorités locales est très faible car ces parcelles situées sur le littoral sont bien placées ce qui fait que les affectations ne sont pas privilégiées mais plutôt la vente.

D'autres ont occupés sans l'accord des autorités locales ni des responsables terriens de l'époque. En effet, 7 % des enquêtés affirment avoir occupés les terrains de manière spontanée. Ces gens ont occupés les lieux par le besoin d'exercer leurs activités de pêche en toute proximité avec la mer. Etant dans l'obligation de se loger ils se sont installés subitement sans quelconque aménagement urbain (lotissement) au préalable.

Sur le total des occupants enquêtés 5 % déclarent ne rien savoir sur les modes d'accès de leur terrain. Ils avancent qu'ils ont trouvé leurs grands parents sur les lieux depuis très longtemps. Donc, ils n'ont ni de souvenir ni des informations relatives aux conditions d'accès aux terrains.

Une fois le terrain à bâtir acquis, le propriétaire pense maintenant à construire. C'est une étape qui n'est pas comprise de la même manière tout comme les modes d'acquisition de parcelle. En effet, certains passeront par la voie légale tandis que d'autres emprunteront n'importe quel moyen pour arriver à leur fin c'est-à-dire édifier leur patrimoine bâti.

Graph 16 : Modes d'acquisition de terrain à bâtir



*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*

## 2 - Les constructions réglementaires

Selon le Code de l'urbanisme, dans son article 68, nul ne peut entreprendre, sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit ou apporter des modifications à des constructions existantes sur le territoire des communes, ainsi que dans les agglomérations désignées par arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des départements et communes comme aux personnes privées<sup>33</sup>.

Au niveau du service départemental de l'urbanisme de Mbour, nous avons à partir de la base de données examinée les constructions régulières durant ces dix dernières années. Il se trouve qu'une faible proportion construit suivant les règles urbanistiques malgré l'abondance de la production immobilière. Les producteurs du bâti une fois qu'ils savent qu'une somme importante est investie dans la construction procèdent à la régularisation au niveau de l'urbanisme afin d'éviter des conflits ou mettre en sécurité leur patrimoine bâti.

Selon un agent de l'urbanisme, ce qui est important de signaler c'est qu'on est entrain d'assister à une diffusion de l'information concernant la nécessité de disposer d'une autorisation de construire. Par conséquent, ce sont les demandes de construire qui croissent fortement et non la production du bâti. En effet, le rythme de croissance des constructions est toujours le même dans l'agglomération Somone-

<sup>33</sup> Journal Officiel. Op.cit. P.24

Mbour ; mais les dossiers d'autorisation augmentent de plus en plus. Cette recrudescence des demandes de régularisation est motivée par une prise de conscience des constructeurs mais également par le besoin de sécuriser leur patrimoine bâti. Les populations s'approchent de plus en plus des services techniques. L'exploitation d'un hôtel nécessite impérativement qu'il y est l'agrément du ministère du tourisme et dans cette instruction l'autorisation de construire est un élément qui est vérifié. Ce qui fait qu'il y a des contraintes qui font qu'ils sont quasi obligés de passer par la voie réglementaire.

Une analyse des disparités géographiques selon le respect des normes de constructions montre que c'est au niveau de l'espace Ngaparou et Somone où l'on retrouve le plus grand nombre de constructions régulières contrairement à ce que peut penser la plupart des gens. Ces constructions sont généralement localisées à Santhiaba et Canda dans Ngaparou et à « Dekh gui » dans Somone. Les propriétaires de résidences ou de villas dans ces quartiers sont pratiquement tous des nantis libanais, occidentaux ou des autorités responsables dakaroises qui ont un certain niveau de connaissance sur la nécessité de réglementer la construction.

Malgré le faible poids de production immobilière dans la région Somone-Ngaparou les autorisations délivrées dépassent la moyenne dans l'agglomération Somone-Mbour durant la période 2000 à 2010. La remarque qui est intéressante de faire ici c'est la hausse des autorisations délivrées entre 2000 et 2010. La moitié des demandes ont eu un avis favorable dans l'espace Somone-Mbour avec toujours Ngaparou et Somone où l'on retrouve la plus grande réglementation en matière de construction (Cf. Annexe, tableau 3).

Dans la localité de Saly, on y trouve également beaucoup de constructions régulières entre 2000 et 2001 avec plus de 40%. Les constructions régulières à Saly dépassent la moyenne de l'espace Somone-Mbour avec 16% entre 2002 et 2004. Pendant cette période, les constructions réglementaires seront faibles au niveau de la commune de Mbour. C'est à partir de 2008 que les constructions seront plus régulières à Mbour en dépassant la moyenne de l'espace Somone-Mbour soit 28 % en 2010 (Cf. Annexe, tableau 3).

Les quartiers à savoir Saly Poste, Saly Niakh Niakhal abritent le plus grand nombre de constructions réglementaires mais également sur le site de la SAPCO pour la commune de Saly. Les quartiers Grand Mbour et zone résidentielle concentrent la majorité des constructions régularisées. A Saly on assistera à une diminution des travaux de constructions qui respectent les normes urbanistiques à partir de 2008 avec un taux inférieur en deçà de la moyenne de l'espace Somone-Mbour.

On peut dire que malgré les efforts constatés dans le respect des normes urbanistiques et le rythme de croissance des constructions, le taux de la production immobilière non autorisée reste faible. En effet, à côté des constructions réglementaires nous y retrouverons une proportion importante qui va à l'encontre des normes édictées par le code de l'urbanisme.

### **3 - Les constructions anarchiques et irrégulières**

Il est constaté sur le terrain et sur la base de données de l'urbanisme que la plupart des constructions font fi de cette autorisation et entament les travaux avec aucun avis de techniciens. Ainsi, on remarque un faible taux de régularisation des constructions. Les constructions irrégulières sont très visibles à l'intérieur des villages de pêcheurs sur le littoral Somone-Mbour.

A Mbour, ces constructions sont plus fréquentes dans les quartiers de Tefess-Golf, Mbour sérère et Mbour Toucouleur. Il s'agit d'anciennes constructions où les services techniques de proximité n'existaient pas encore et les occupations étaient spontanées sans aménagement préalable. Ce même phénomène se poursuit le long de la côte.

Ainsi, à Saly nous retrouverons ces mêmes villages de pêcheurs précisément à Saly Tapé et à Gambouroukh et « Digui deuk bi » pour Ngaparou. Les constructions anarchiques sont très présentes également à Somone localisées dans les espaces familiales comme Ndiayène, Thiadjène et Lowéne. La plupart des constructeurs sont des Lébus qui ne se préoccupent guère du cadre de vie urbanistique mais plutôt de la proximité de la mer et la vie en groupement de famille.

Toutefois, les constructions irrégulières existent en dehors de ces villages de pêcheurs. En effet, parfois de belles constructions sont achevées sans respecter les normes édictées. Selon un agent de l'urbanisme de Mbour beaucoup de personnes sont découragées par la procédure administrative pour l'instruction du dossier assez longue ; alors que les constructeurs sont animés par le désir de démarrer le chantier dès que le financement est disponible. Un autre facteur qui décourage les populations à régulariser leurs travaux c'est la somme financière à dégager et qui leur semble importante pour l'autorisation de construire. Ils pensent que cette somme pourrait destiner à l'achat de matériaux de construire.

La majorité des constructions sont non autorisées par les services techniques ; à l'exception de l'année 2000 et 2001 où 75 % des constructions sont irrégulières parfois même plus comme en 2004 et 2007 avec respectivement 89 % et 88 % dans l'agglomération Somone-Mbour. Cependant, il est constaté une légère amélioration durant ces trois dernières années où les constructions irrégulières sont estimées à 76 % sur l'ensemble des travaux de Somone-Mbour.

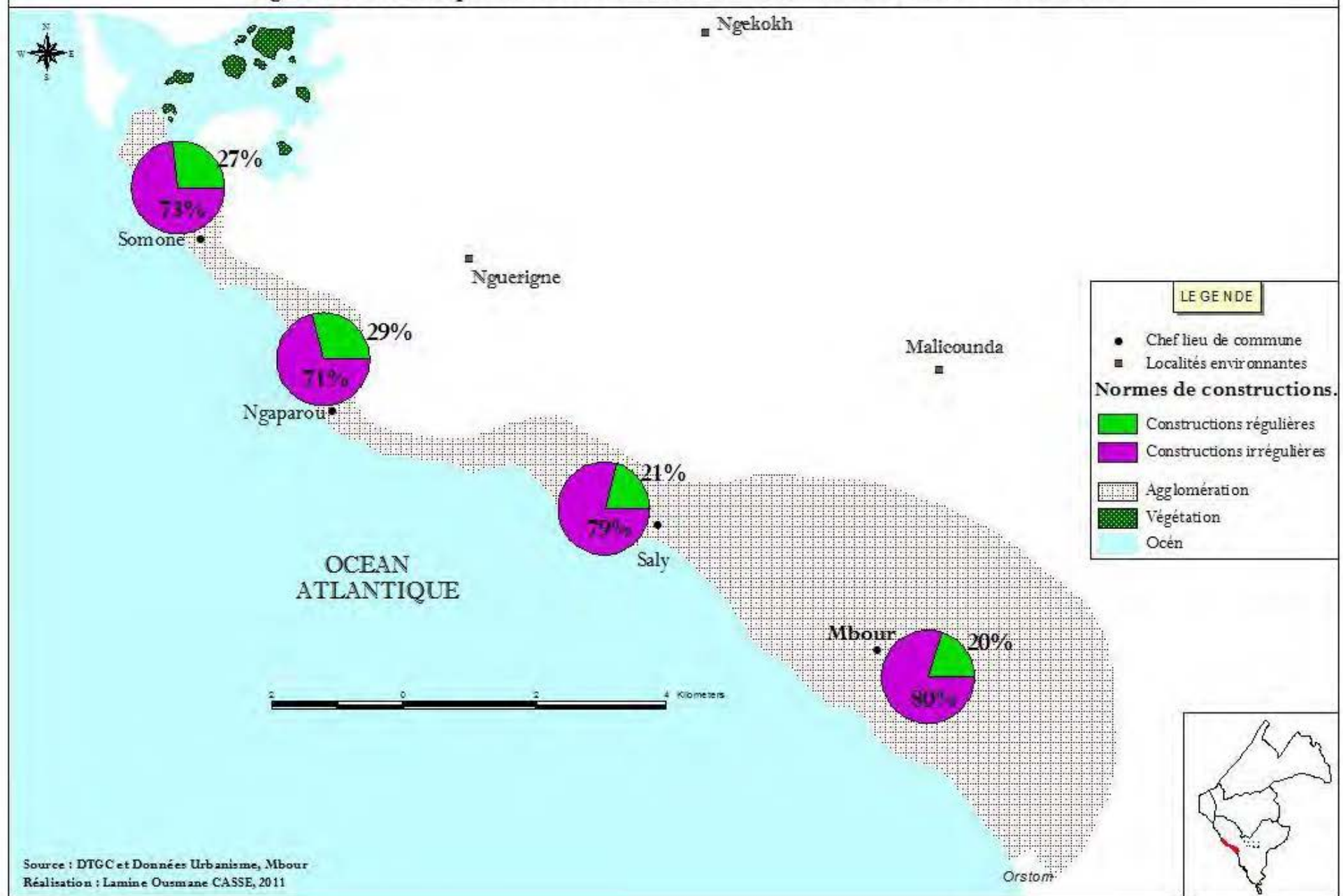
Comme pour la production du bâti, il existe une disparité spatiale concernant les constructions irrégulières dans l'espace Somone-Mbour. Les constructions irrégulières sont beaucoup plus représentatives à Mbour avec parfois 91 % de nouvelles constructions non réglementaires par an entre 2004 et 2007. La proportion de ces constructions n'a jamais atteint les moins 50 % tout comme à Saly. Pour ce dernier c'est le même constat qui y est observé avec un taux de constructions non réglementaires estimé élever avec 88 % en 2005 (Cf. Annexe, tableau 3).

Même s'il se retrouve que la production du bâti est moins importante dans la région Ngaparou-Somone, il est constaté que c'est dans cette partie du littoral où la non-réglementation en matière de construction est beaucoup plus faible. D'ailleurs, entre 2000 et 2001 seulement 27 % des constructions sont irrégulières. Toutefois, il y a quelques années où le taux de construction élevé témoigne l'irrégularité à l'exemple de 2003 où 89 % des constructions sont irréguliers à Somone et 92 % en 2008 pour Ngaparou. Malgré cette disparité géographique en matière de constructions non réglementaires, on peut retenir que plus de la majorité de ces conditions de constructions reste faible sur tout le littoral Somone-Mbour.

Selon un agent technique de l'urbanisme, les populations au moment de construire ne se réfèrent ni aux services compétents ni aux architectes. Ils préfèrent plutôt se rabattre à de simples tâcherons pour qu'ils exécutent les travaux. Cette situation fait que les normes de constructions ne sont pas respectées et par conséquent les problèmes sont nombreux.

En effet, la plupart des maisons construites par ces tacherons sont confrontés à des problèmes d'éclairage et de ventilation ; de même que le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas respecté. Le COS est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre et la surface de la parcelle. Le COS détermine la proportion maximale de surface construite au sol par rapport à la surface du terrain considéré. Le constat fait sur le terrain est que généralement toute la surface du terrain est construite et par conséquent il n'y a pas d'espace qui est laissée pour respecter les normes du COS. Les constructions ne répondent pas à un cadre de vie propice car les préoccupations primaires des propriétaires restent la production du bâti et besoin de se loger.

Figure 4 : carte de répartition des normes de constructions sur le littoral Somone-Mbour





## **CHAPITRE II : LA TYPOLOGIE ET LES FONCTIONS DU CADRE BATI**

Les géographes abordent le cadre bâti non pas pour étudier les paramètres de constructions du point de vue mathématique comme les ingénieurs c'est-à-dire par estimation des calculs pour édifier le bâti. Ils s'aventurent plutôt à comprendre la structure ou la morphologie de ce cadre bâti, les différentes catégories et les caractéristiques des occupants ; mais également les fonctions auxquelles ils sont destinés. C'est dans cette même optique que nous appréhenderons ce sujet.

### **A- LA TYPOLOGIE DU BATI**

#### **1 - Les types de constructions**

Une étude sur la production du cadre bâti fait ressortir nécessairement une diversité de la typologie des constructions. Elle renvoie aux caractéristiques du bâtiment suivant les modes ou les matériaux de constructions. Dans notre enquête, nous avons décelé plusieurs types de constructions tout au long du littoral Somone-Mbour.

L'habitat de type traditionnel est un fait urbain marquant qui ne reste pas indifférent au cadre de vie pour les visiteurs. Ces habitats classiques représentent 47,5 % des constructions ; ceci pour dire que les constructions traditionnelles dominent largement dans l'espace Somone-Mbour. Ces habitats classiques constituent les premières constructions marquées par leur ancienneté et leur vétusté.

Une analyse systémique sur les variables de la typologie et de l'investissement fait ressortir la classification le coût du bâti en fonction de ses caractéristiques. Les habitats traditionnels sont évalués à moins de 20 Millions F Cfa. D'ailleurs, la majorité est estimée sur une valeur de moins de 10 Millions F Cfa parfois même à moins de 5 Millions F Cfa.

Les constructeurs de cette forme d'habitat n'ont souvent pas les moyens. Les habitats traditionnels ne respectent nullement les normes de constructions d'où se posent les problèmes d'accès, d'aération, de luminosité et de ventilation. Ils sont formés pour la plupart d'un bâtiment composé de trois à quatre chambre avec deux chambrettes avec une véranda qui sert d'espace de communion. L'habitat de type traditionnel qui longe le littoral Somone-Mbour est plus fréquent dans les quartiers traditionnel à Téfess-Goff, Saly Tapé, Gambouroukh, « Digui Deuk Bi », Thiadjéne, Lowéne.

A côté de ces habitats classiques, nous y retrouverons sur le long du littoral Somone-Mbour des villas décentes dits modernes et qui représentent 26,7 % des constructions. Depuis des années, avec l'arrivée d'une nouvelle classe sociale différente des premières vagues de migrants dotée de moyens financiers plus importants, un nouveau style d'habitat a commencé à voir le jour dans cet espace. Les constructions sont généralement des maisons en terrasse avec des normes urbanistiques plus récentes. Ces constructions sont édifiées pour la plupart par des étrangers de Dakar et d'autres régions mais



également par des indigènes qui ont des moyens. Avec l'urbanisation croissante et l'émergence des métiers d'architecte, les techniques de constructions sont plus développées.

De même, les constructeurs sont attirés par d'autres facteurs autres qu'habiter ; à savoir un cadre bâti familiale commode. L'investissement sur le bâti moderne nous semble important. Le coût sur ce type de bâti est compris entre 20 et 60 millions de F Cfa et parfois même plus (Cf. Tableau croisé 1). Ces constructions modernes sont localisés sur tout le long du littoral à savoir les quartiers de Zone résidence, Grand Mbour et Santhiaba. Parmi ce type de construction nous y retrouverons les maisons individuelles et les cabanons.

Pendant cette dernière décennie la morphologie du bâti a connu de fortes mutations. Les nouveaux constructeurs sont différents des producteurs des deux types de bâti déjà cités qui aspirent à d'autres critères de constructions. Ces nouvelles constructions ne restent pas indifférentes également au décor du paysage urbain du littoral sud. En effet, les villas grands standing représentent 25,8 % soit le quart des constructions de l'espace Somone-Mbour.

Le type d'habitat classé villa grand standing est caractérisé par un niveau architectural très moderne qui regroupe luxe, confort et qualité du cadre de vie. Les villas de grand standing répondent aux normes urbanistiques grâce à la réalisation de promoteurs immobiliers qualifiés avec des plans confectionnés par des architectes de dernière génération.

Ces villas très modernes sont construites par des nantis, des occidentaux ou des personnalités qui ont de très gros moyens. En effet, la réalisation de ces villas grands standing demandent des investissements importants. Elles sont construites avec des matériaux très modernes et diverses avec des plans architecturaux récentes qui répondent à un cadre de vie épanouissant en prenant en compte l'accès à la ventilation et l'éclairage naturelle ; avec des espaces de loisirs 'piscine, jardin, aire de jeu etc.

Les villas grandes standing sont construites sur la base d'importants financements. L'investissement sur ce type de bâti est évalué entre 60 et 100 millions voir même plus de 100 millions F Cfa (Cf. Tableau croisé 1).

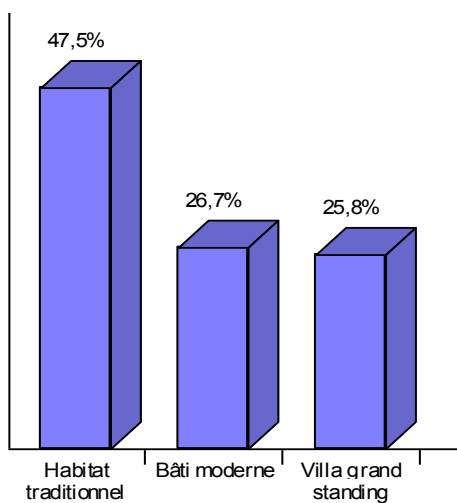
Les non réponses sur le coût investi dans l'immobilier constituent les maisons occupées par des locataires qui n'ont pas une idée sur la valeur débloquée pour la production immobilière. Les villas grandes standing sont localisées principalement dans les hôtels résidentiels et dans certains quartiers à l'exemple de Grand Mbour, Saly, Santhiaba, Canda et « Dekh gui ».

Tableau croisé 1 : Analyse systémique de la typologie du bâti sur le coût investie dans la production

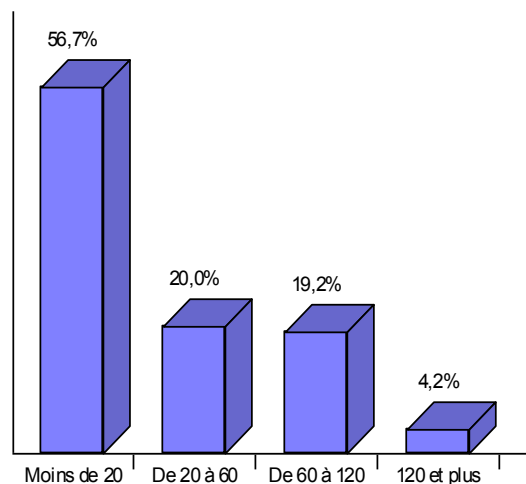
<b>Coût du bâti</b>	<b>Non réponse</b>	<b>Moins de 20 Millions</b>	<b>De 20 à 60 Millions</b>	<b>De 60 à 100 Millions</b>	<b>Plus de 100 Millions</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Typologie du bâti</b>						
Villa grand standing	1,7%	0,0%	1,7%	11,7%	10,8%	<b>25,8%</b>
Bâti moderne	3,3%	3,3%	14,2%	5,8%	0,0%	<b>26,7%</b>
Habitat traditionnel	1,7%	45,0%	0,8%	0,0%	0,0%	<b>47,5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,7%</b>	<b>48,3%</b>	<b>16,7%</b>	<b>17,5%</b>	<b>10,8%</b>	

Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

Graph 17 : Typologie du bâti



Graph 18 : Coût investi dans le bâti (en Millions F Cfa)



Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011



**Photo 1** : Une maison en construction avec une clôture en paille prêtée pour une famille à 100 m de la plage de Ngaparou.

**Photo 2** : Une villa grande Standing localisée dans un quartier résidentielle bien loti de Grand Mbour à quelques mètres de la plage.

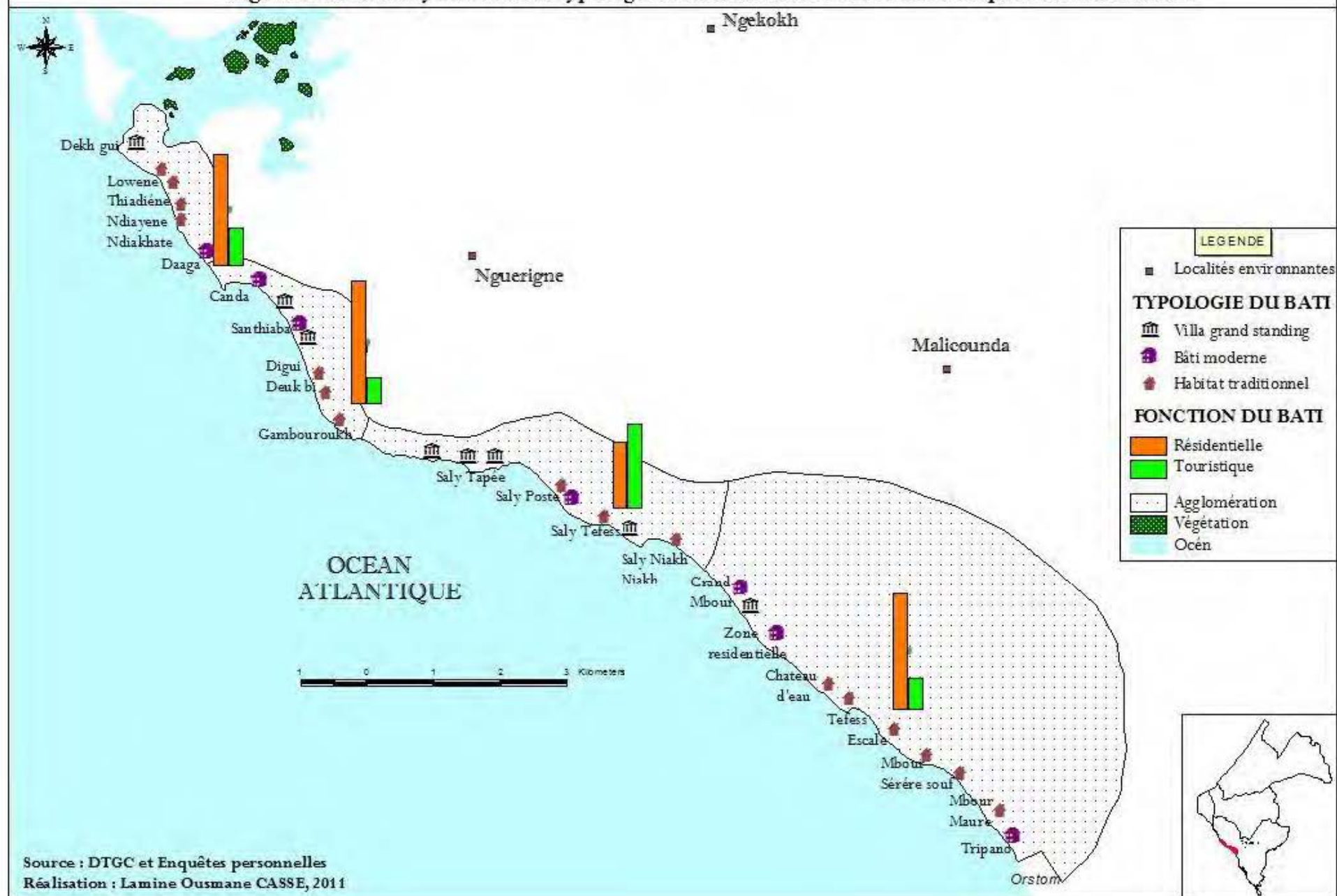


**Photo 3** : Des maisons traditionnelles qui se succèdent au bord de la plage de Somone.

**Photo 4** : Une villa moderne avec piscine et les palmiers qui forment le décor en face de la mer à Saly.



Figure 5 : carte de synthèse de la typologie et de la fonction du bâti dans l'espace Somone-Mbour



## 2 - Le statut résidentiel

On observe d'une manière générale que les constructions sont occupées de diverses manières suivant un cadre juridique. D'après nos enquêtes effectuées sur le terrain, une part importante d'occupants est propriétaire. En effet, ils représentent 90 % des enquêtés du littoral Somone. Cette situation nous amène ainsi à dire que nous sommes dans un espace où la possession du bien immobilier prime sur la location ou les emprunts.

Si nous faisons une analyse systémique, on constate qu'ils sont beaucoup plus représentatifs à Mbour avec 48,2 % de l'ensemble des propriétaires de l'agglomération. Viennent ensuite les anciens villages de Ngaparou et de Somone qui sont également des localités où la propriété bâtie est dominante. Le statut de propriétaire est moins représentatif à Saly avec 11,1 %, car c'est une commune où une forte superficie est réservée à l'activité touristique.

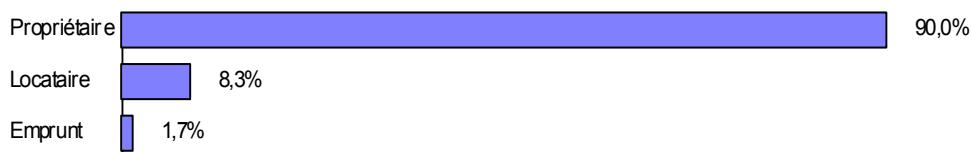
La location est une activité très dynamique dans l'espace Somone-Mbour, malgré que le statut de propriété reste très important. Les locataires constituent d'après nos enquêtes 8,3 % des occupants. Ils sont localisés en majorité à Mbour avec 80 % de l'ensemble des locataires de l'agglomération Somone-Mbour. Les migrants à la recherche de travail et qui n'ont pas les moyens de construire préfèrent louer pour exercer leur activité entre Saly et Somone et faire de Mbour une ville dortoir.

Par contre, les locataires sont quasi inexistantes à Saly et Somone du fait de la faible dynamique du marché locatif dans ces zones. Les touristes ont tendance à construire leur propre résidence ce qui diminue l'importance du marché locatif.

Toutefois, on est à 20 % de locataires à Ngaparou sur l'ensemble du littoral Somone-Mbour. Cette proportion importante de locataires peut s'expliquer par la particularité de Ngaparou d'être un espace où la production des cabanons est forte, ce qui offre à la clientèle la possibilité de louer à moindre prix et d'être à la portée du marché de l'immobilier.

D'une manière générale, Les emprunts sont quasi inexistantes dans l'espace Somone-Mbour. Cependant, Quelques cas d'emprunts ont été notés durant nos enquêtes particulièrement à Ngaparou avec un taux de 1,7 %. Ceci pour dire qu'au cours de nos enquêtes les cas d'emprunts n'ont été répertoriés que dans la commune de Ngaparou. Il s'agit pour la plupart de maisons qui ne sont pas tout à fait achevées et que les propriétaires décident de prêter à des parents ou connaissances pour la surveillance, étant donné que les maisons qui sont proches de la mer sont très cotées.

Graph 19 : La nature juridique de l'occupation des propriétés bâties du littoral Somone-Mbour



*Source* : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

Tableau croisé 2 : Analyse systémique du statut résidentiel en fonction des communes du littoral

Quelle est votre Commune ?	Mbour	Saly	Ngap arou	Somone	TOTAL
<b>Le statut résidentiel</b>					
Propriétaire	48,2%	11,1%	24,1%	16,7%	<b>100%</b>
Locataire	80,0%	0,0%	20,0%	0,0%	<b>100%</b>
Emprunt	0,0%	0,0%	100%	0,0%	<b>100%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>50,0%</b>	<b>10,0%</b>	<b>25,0%</b>	<b>15,0%</b>	<b>100%</b>

*Source* : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

Toutefois, on peut retenir que le littoral Somone-Mbour marqué par une forte empreinte du bâti est dominé par des occupations à caractère de propriétaire. La tendance est axée sur le besoin de construire son propre bien immobilier au lieu de se rabattre dans le marché immobilier qui subit une spéculation en raison de l'influence du tourisme. C'est ainsi que la plupart des étrangers au lieu de se livrer au marché du loyer préfèrent édifier leur résidence même si leur installation est temporaire ou saisonnière.

## B - LA FONCTIONNALITE DU BATI

### 1 - Fonctions du bâti et contraintes de production ...

Le littoral Somone-Mbour qui se veut être une zone touristique est frappé par son statut d'espace résidentielle. La fonction résidentielle des propriétés bâties dominant largement avec un taux de 84,2 % soit plus du tiers des constructions qui sont destinées à l'habitation.

Les constructions qui ont un statut résidentiel connaissent une disparité géographique. Selon l'analyse systémique, elles sont plus récurrentes à Ngaparou avec 93,3 % des constructions qui sont destinées à l'habitation. Il s'en suit les communes de Mbour et Somone avec une égalité de proportion de 88,3 %.

Mbour, grâce à son statut de capitale départementale, sert de ville dortoir pour la majeure partie des travailleurs de tout le département. Les acteurs du secteur touristique de Saly et les travailleurs des usines de la cimenterie du Sahel, de l'usine d'exploitation d'eau Kiréne et de l'aéroport de Diass logent pour la majorité à Mbour qui offre plus d'espace d'habitation et d'accessibilité que les autres

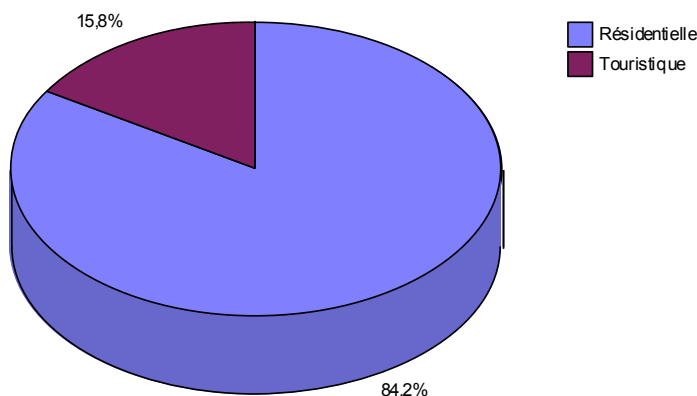
communes. De même, les communes de Ngaparou et de Somone sont marquées par la dominance de la production du bâti à destination résidentielle. Ces anciens villages occupaient en majorité des constructions qui servent d'habitation avec quelques cabanons qui sont destinés au logement touristique journalière ou de week end.

Avec 15,8 %, la production du bâti à destination touristique est également importante. En effet, le littoral Somone-Mbour est marqué par son identité de site touristique avec la plus importante station balnéaire de Saly. Les constructions à usage touristique sont composées principalement de villas et résidences hôtelières, des cabanons, des belles villas pour la location, des équipements de loisirs et de restauration.

L'aménagement du site de la SAPCO a entraîné une densification des résidences hôtelières ; De même, avec les enjeux touristiques et les avantages du marché immobilier, beaucoup d'investisseurs s'orientent vers la production immobilière à destination de location touristique.

A cet effet, plus de la moitié des résidences à destination touristique est localisée à Saly avec 58,3 %. L'espace Mbour-Saly regroupe la majorité des résidences touristiques localisées sur le terrain grâce à leur fort pouvoir d'attraction par rapport à Ngaparou et Somone où néanmoins quelques résidences hôtelières sont observées. D'ailleurs, les maisons à fonction touristique représentent 16,7 % à Somone après Saly.

Graph 20 : Le statut résidentiel de la production du cadre bâti sur le littoral Somone-Mbour



*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*

Tableau croisé 3 : Analyse systémique du statut résidentiel en fonction des communes

Quelle est votre Commune ?	Mbour	Saly	Ngaparou	Somone	TOTAL
La fonction du bâti					
Résidentielle	88,3%	41,7%	93,3%	83,3%	<b>84,2%</b>
Touristique	11,7%	58,3%	6,7%	16,7%	<b>15,8%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*



## **2 - Analyse sur les contraintes de la production et le niveau de connaissance du DPM**

La production du cadre bâti est un processus assez long qui est aussi caractérisée par de nombreuses contraintes. La construction est un important investissement si on se réfère aux coûts injectés sur le bâti et qui sont estimés généralement entre 20 et 100 millions de F Cfa. Ainsi, selon nos enquêtes 39,2% ont rencontré comme difficulté le financement de la construction. En effet, les matériaux de construction sont très chers mais également la main d'œuvre est très coûteuse.

Aussi, la durée du chantier constitue également un autre facteur qui entrave les constructeurs dans la bonne conduite de leurs travaux. Selon nos résultats, 13,3 % des enquêtés estiment que la durée du chantier constitue une source de contrainte. En effet, dès que les travaux sont entamés, ils aspirent à finir le chantier dans un court délai pour se défaire des charges liées aux matériaux de constructions ou bien des frais de location.

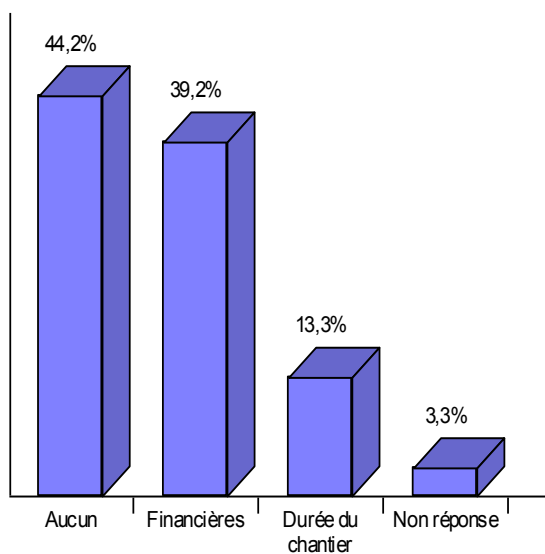
De manière très surprenante, 44,2 % des constructeurs estiment n'avoir rencontré aucune contrainte pour produire leur propre bâti. Cela peut se comprendre dans la mesure où il s'agit des anciennes constructions c'est-à-dire des habitations traditionnels. Selon certains témoignages des anciens retrouvés sur ces maisons, le prix des matériaux n'était pas si cher au moment de construire qu'actuellement. De leur temps, le sac de ciment coûtait 250 F Cfa. De même, les charges de manœuvre n'étaient pas également onéreuses comme de nos temps actuels où il faut trouver plusieurs corps de métiers pour bâtir. Toutefois, 3,3 % des enquêtés qui restent non pas répondu étant donné qu'ils sont des locataires et par conséquent, ils n'ont aucune appréciation sur les contraintes pour produire des maisons.

A travers les enquêtes, nous avons essayé de comprendre le niveau de connaissance des constructeurs qui ont bâti sur le DPM. Il se trouve que la majorité ne connaît pas le DPM et le règlement qui l'encadre. Selon nos résultats 61, 7 % des propriétaires n'ont aucune idée sur le DPM c'est-à-dire qu'il ne faut pas construire en dur et que les constructions doivent être légères, révocables et inaliénable. Il s'agit généralement des constructeurs des quartiers irréguliers ou villages de pêcheurs et qui sont le plus souvent non instruits.

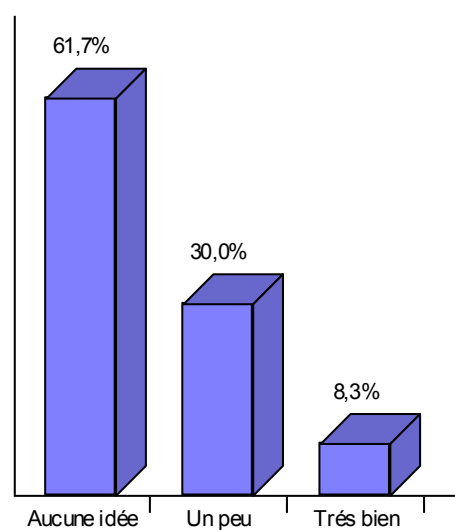
Cependant, 30 % des constructeurs connaissent un peu le DPM. Selon eux, c'est un domaine qui appartient à l'Etat mais la construction n'est pas quelque choses d'interdite. Certains sont allés plus loin et ont une connaissance plus poussée sur le règlement et les enjeux du DPM. En effet, une légère part de la population soit 8,3 % des enquêtés savent que le DPM est un domaine où la construction doit être légère dans une durée bien déterminée. Mais par le besoin de bâtir et face aux enjeux du DPM que nous verrons dans la troisième partie les plus conscients préfèrent ignorer le règlement et procéder au démarrage de leur chantier pour implanter de grandes maisons en dur sur cet espace qui reste fragile et menacé.



Graph 21 : Les contraintes de la production bâtie



Graph 22 : Niveau de connaissance du DPM



Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

Nous pouvons retenir qu'au niveau de l'agglomération Somone-Mbour, la typologie du bâti est un aspect qui renferme plusieurs caractéristiques en raison de la variété des modèles de construction qui sont intimement liés aux moyens financiers mais également à l'époque de construction. Alors que la destination du bâti est un choix personnel.

A partir d'une étude des statistiques importantes sur la production du cadre bâti et des disparités spatiales nous allons dans ce chapitre qui suit essayer de comprendre les enjeux soit les avantages ou les risque qui s'y découlent et les stratégies de pratiques de la part des acteurs.

# **TROISIEME PARTIE : LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES POUR UNE GESTION CONCERTEE DU BATI SUR LE LITTORAL SOMONE-MBOUR**

## **CHAPITRE PREMIER : ENJEUX, STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS**

### **A- LES ENJEUX DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE SUR LE LITTORAL**

Un enjeu est ce que l'on risque dans un jeu, ce que l'on peut gagner ou perdre dans un projet. Les constructions au bord du littoral suscitent de nombreux enjeux qui constituent des facteurs explicatifs de la forte production immobilière. A cet effet, nous avons voulu comprendre les différents enjeux qui émanent de la production du cadre bâti en bordure de mer.

#### **1 - les enjeux de l'attractivité du littoral dans la production du bâti**

A travers nos investigations, nous avons observé quelques enjeux de nature positive qui sont à l'origine de la motivation des populations ou entreprises à investir dans la pierre sur le littoral sénégalais. Ils sont considérés comme des enjeux dans la mesure où ils constituent des privilèges ou des avantages acquis dans la production immobilière sur le littoral de la Petite Côte sénégalaise.

Selon certains résidants l'agrément du site constitue un enjeu de taille qui attire les constructeurs à bâtir leur résidence sur le littoral Somone-Mbour. En effet, 34 % des enquêtés sont motivés par cet enjeu. Selon eux, vivre au bord du littoral assure un climat propice, un air pur, la beauté du paysage qui offre une belle vue sur la mer et le calme qui y règne. Ainsi, les populations ont la possibilité de s'épanouir et d'exercer leurs activités de loisir et sportive sur les vastes étendues de la plage.

La proximité de la mer est un enjeu important également car 33 % des enquêtés estiment qu'elle est l'élément fondamental qui les a incité à matérialiser leur projet de construction sur le littoral. Ils pensent qu'il est toujours important de construire soit au bord de la route, du centre ville ou de la mer afin de bénéficier des opportunités du site. Etant donné que la mer est par conséquent un aspect essentiel qui permet d'exercer certaines activités grâce à la dynamique du milieu ; 21 % des enquêtés considèrent que l'offre d'emplois est souvent garantie pour les habitants du littoral. Les populations sont venues s'installer au bord du littoral pour exercer des métiers qu'offre le milieu. D'ailleurs, 50 % des résidants s'activent dans le tourisme ou la pêche.

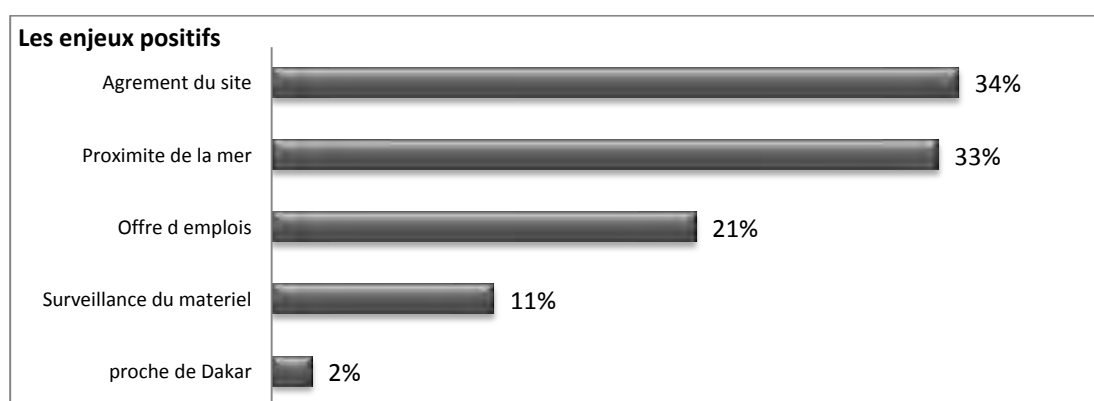
Les habitants des quartiers lébous estiment qu'il est important pour eux de construire au bord de la mer pour assurer la surveillance du matériel ; ils représentent 11 % des résidants. En effet, certains

témoignent qu'avec les tempêtes de mer, il faut impérativement être proche pour intervenir afin d'éviter les dégâts des matériaux de pêche.

La proximité avec Dakar, la capitale sénégalaise, est un enjeu très limité qui motive les constructeurs à investir sur le littoral Somone-Mbour ; ils sont très faible à savoir 2 % des enquêtés. Contrairement comme le pense pas mal de gens, ce n'est pas la proximité de Dakar qui pousse bon nombre d'individus à construire et habiter sur la Petite Côte mais c'est plutôt la proximité de la mer qui est le principal facteur.

En somme, on peut retenir que la production bâti sur le littoral a de nombreux enjeux qui restent divers. Toutefois, il est constaté que le type d'enjeu est perçu différemment en fonction de la classe sociale, des aspirations ou des préoccupations.

**Graph 23:** Les enjeux socio-économiques de la production bâtie sur le littoral Somone-Mbour



*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*

## **2 - la perte de biens immobiliers, un enjeu de construire sur le littoral**

A côté des enjeux déjà cités en haut considérés comme des privilèges pour les résidents du littoral, il en existe d'autres qui sont des contraintes. Les résidents de l'espace Somone-Mbour estiment qu'ils sont frappés par des faits négatifs par le biais d'avoir construit au bord de la mer.

L'enjeu de premier ordre que risquent les propriétaires d'un bâti en bordure de mer est l'érosion côtière. Les causes ou facteurs de l'érosion côtière sont très variables. Elles sont d'origines naturelles mais accentuées particulièrement par des actes anthropiques parfois incontrôlés. Les phénomènes d'érosion côtière sont signalées dans toutes les villes situées en bordure du littoral sénégalais et plus particulièrement dans les villes situées au sud de la Presqu'île du Cap Vert. Le taux de recul de la ligne de rivage se situe entre 1 et 2 m par an pour les plages sableuses<sup>34</sup>. La zone littorale Somone-Mbour se situe sur la côte sud appelée petite côte qui par sa position par rapport à la dérive littorale est plus vulnérable aux phénomènes d'érosion côtière que la côte nord ou grande côte.

<sup>34</sup> Astou Cissé, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD.

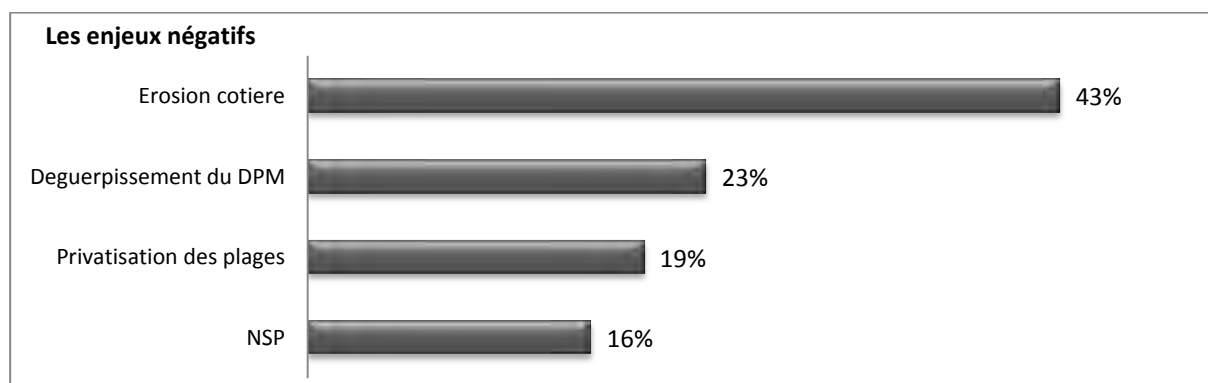
Le phénomène d'érosion côtière est un enjeu que risquent les habitants du littoral sud. Selon nos enquêtes 43 % de la population sont soucieux de l'érosion côtière comme principale contrainte de leur patrimoine. En effet, les conséquences constituent la démolition des maisons ou des équipements. D'ailleurs, lors de nos investigations sur le terrain nous avons assisté à des effondrements de maisons et de restaurants situés au bord de la mer à Saly avec de gros dégâts matériels.

Le DPM étant une zone très précieuse pour les autorités, la plupart des enquêtes soit 23 % redoutent d'être déguerpis au bord de la mer. Selon eux les besoins du travail les ont incité à construire sur le DPM mais les autorités les somment de quitter la côte dans le futur. Cette situation crée des incertitudes chez les résidents et par conséquent le déguerpissement dans le DPM est une menace pour eux qui ont construit au près de la mer.

Avec le dynamisme du secteur touristique et la multiplication des hôtels les aménagements sur la plage ne cessent de croître pour offrir à la clientèle touristique un espace de loisir agréable. Ainsi, sur la façade des hôtels, les plages sont privatisées. Cette situation est un élément redouté par les habitants de la zone ; en effet 19 % des enquêtés estiment que la privation des plages est un enjeu négatif que subissent les résidents du littoral Somone-Mbour. Par conséquent, les populations ne pourront plus bénéficier des avantages de la plage et on se retrouve dans une situation de ségrégation spatiale. Les occidentaux et les nanties se retrouvent presque dans un même espace où le cadre de vie et le paysage est plus plaisant que l'espace qui reste pour les populations locales où se cumulent tous les résidus de la plage mais également l'avancée de la mer est plus probable dans ces zones en raison de l'absence d'équipement de protection.

Toutefois à la question de savoir les enjeux négatifs qui affectent les occupants du littoral Somone-Mbour 16 % ne sont pas préoccupés par ces répercussions. Ils estiment qu'ils ne voient pas des difficultés que peuvent vivre les populations en construisant des maisons au bord de la mer. Certainement ils ne sont pas très impliqués sur les risques de l'avancée de la mer ou des questions de déplacement ou de recasement vers l'intérieur.

**Graph 24** : Les enjeux environnementaux de la production bâtie sur le littoral Somone-Mbour



*Source* : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011

A travers les enjeux dressés qui peuvent être avantageuses pour les résidents ou des risques, les populations adoptent des stratégies qui constituent des moyens de contournement pour parer à ces éventuelles difficultés et exploiter au maximum les opportunités.



**Photo 5** : belle vue sur la mer de la Petite Côte qui offre une vaste plage pour la baignade, le sport et la détente aux résidents.

**Photo 6** : Une résidence hôtelière dans la station de Saly en face de la mer avec une plage entretenue pour sa clientèle et non accessible pour les populations.



**Photo 7** : Le restaurant la Langouste et des maisons traditionnelles démolis par l'érosion côtière à Saly.

## **B - STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS**

### **1 - Les stratégies adoptées dans le cadre bâti**

Les stratégies sont des moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs. L'objectif qui est recherché par celui qui a un projet de construire au bord de la mer est de matérialiser le projet dans de très bonnes conditions et éviter les éventuelles difficultés c'est-à-dire les risques cités dans les enjeux.

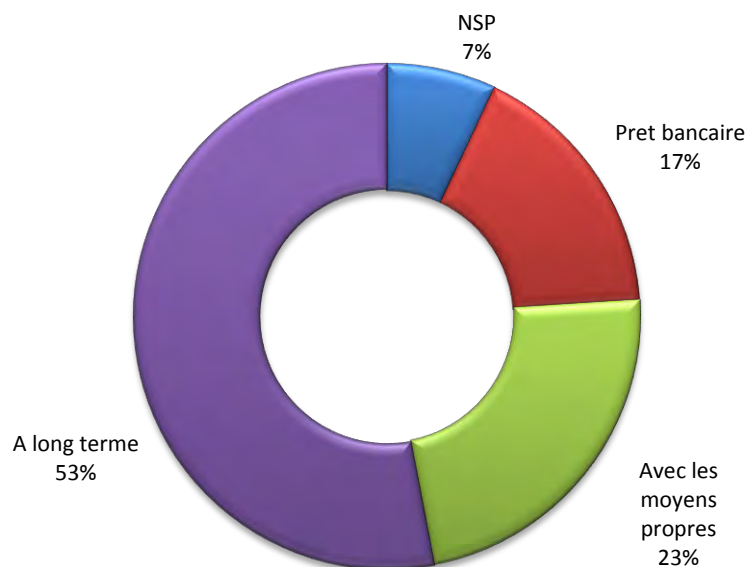
Si nous nous penchons sur les premières stratégies c'est-à-dire les moyens adoptés pour construire, il se trouve qu'elles sont nombreuses et variées. La mise en œuvre d'un bâti étant coûteux, plus de la majorité soit 53 % des résidents ont édifiés leurs maisons à long terme. Les populations estiment qu'ils préfèrent construire peu à peu sans précipiter les travaux jusqu'à ce que le projet aboutisse. Ils estiment qu'il est préférable de procéder ainsi puisque l'acquisition du terrain n'a pas été trop facile.

D'autres jugent qu'il faut construire avec ses propres moyens, ils représentent 23 % des propriétaires. Selon eux il est préférable de construire avec ses ressources propres quelle que soit la durée ou les contraintes financières. Ces gens considèrent qu'ils sont plus en sécurité s'ils procèdent à la stratégie de construire leur propre maison sans des financements étrangers qui peut leur porter préjudice en dépit des avantages du site qui abrite leur parcelle.

Par contre certains utilisent d'autres stratégies pour réaliser leur patrimoine bâti. En effet, 17 %, soit une proportion beaucoup plus faible, ont choisi de se rabattre auprès des banques pour le financement en terme de prêt bancaire pour construire. Ils soutiennent que l'appui des établissements financiers est une stratégie pour construire sa propre maison sans des difficultés majeures. Les possibilités de remboursement sont acceptables selon eux et se fait à long terme. Avec le coût élevé de l'investissement, ils supposent que les frais sont insupportables et les banques sont les seules recours pour réaliser de tels projets.

Cependant, 7 % des enquêtés jugent qu'ils n'ont pas utilisés des stratégies pour construire. Ces personnes considèrent que les travaux n'ont pas demandé des voies et moyens extraordinaires ou autres que ceux entrepris par tout constructeur.

Graph 25: Les modes stratégiques adoptés par les constructeurs



*Source : Résultats d'enquêtes, L.O.Cassé, 2011*

Selon un agent de l'urbanisme, les normes de constructions ne sont pas respectées en raison des stratégies adoptées par les propriétaires pour avoir leur propre maison. En effet, au lieu de faire appel à des architectes ou des professionnels qui connaissent le métier, les populations utilisent d'autres méthodes. Ils se rabattent au près des tâcherons qui ne sont pas qualifiés qui leur font le plan et les travaux sans aucune étude fiable. Ce phénomène est une stratégie pour les populations d'éviter de déboursier des moyens financiers importants car avec les tâcherons le financement est plus acceptable.

Les propriétaires du cadre bâti localisés au bord du littoral et menacés par l'érosion côtière adoptent des stratégies pour parer à ces contraintes ou menaces. Avec l'avancée de la mer et les risques de perdre ses biens immobiliers, les populations mettent en place des barrières de protection avec de grosses roches ou des digues pour limiter les attaques des vagues.

En effet, il se trouve qu'avec les investissements importants déboursés pour édifier un équipement hôtelier, une résidence ou un restaurant, il faut trouver les moyens de les protéger face à tout risque. Ainsi, tout le long du littoral Somone-Mbour, la plupart des propriétaires qui se retrouvent sur la façade maritime ont créé des murs de protections pour lutter contre l'érosion côtière qui est une menace permanente pour eux.

L'existence d'enjeux implique l'utilisation de stratégies de la part des acteurs du monde de l'immobilier et par conséquent il s'observe des pratiques qu'ils utilisent pour arriver à leur fin.





**Photo 8 :** Une belle villa protégée avec des grosses pierres pour contrer l'avancée de la mer.

**Photo 9 :** Au devant d'une case située dans une auberge, des pierres sont érigées pour préserver le site.



**Photo 10 :** Du sable ramblayé devant des résidences de maisons et restaurant pour freiner l'avancer de la mer.



## 2 - Pratiques et comportements des acteurs

Le littoral Somone-Mbour étant un espace plein d'enjeux où généralement chacun agit en fonction de ses intérêts propres, nous avons essayé de comprendre les pratiques ou comportements des acteurs qui s'activent dans le milieu de la production bâti.

D'abord, nous avons voulu dans un premier temps essayé d'identifier les différents acteurs qui interviennent dans la production immobilière. Parmi eux, on peut citer les acteurs professionnels (les promoteurs immobiliers, les courtiers, les agences immobilières), les acteurs privés (les tâcherons, les populations), les acteurs institutionnels (services techniques et la SAPCO) et les acteurs politiques (les collectivités locales).

Les populations sont de nature de premier ordre les acteurs principaux car ils sont les principaux initiateurs de leurs propres projets. On les considère comme les maîtres d'ouvrage étant donné qu'elles sont les commanditaires de travaux. C'est eux qui sont responsables et les intéressés car le projet émane d'eux et le déroulement s'effectue suivant leurs moyens et leurs préférences. Ils réalisent indirectement les travaux en fonction des besoins ; il peut s'agir d'une habitation, d'un équipement de service ou touristique.

Cependant, ces personnes privées ne peuvent guère matérialiser le projet sans l'implication d'autres acteurs car elles ne sont pas techniquement habilitées. A cet effet, la personne désireuse de construire doit au préalable avoir l'autorisation de construire avant le démarrage des travaux.

A ce titre le service de l'urbanisme est l'organe étatique qui a pour mission de contrôler et d'autoriser toutes les constructions au niveau du département de Mbour. Une fois que le dossier est déposé au niveau de l'urbanisme, ce dernier procède à l'instruction pour vérifier si les travaux et les plans élaborés respectent les normes urbanistiques à savoir si le projet de construction est conforme au règlement d'urbanisme. Le service de l'urbanisme ayant le pouvoir de contrôler doit repérer toutes les constructions qui n'ont pas une autorisation de construire ; mais par défaut de personnel suffisant et des moyens logistiques, il n'y a pas un contrôle sur les pratiques de constructions.

D'autres acteurs institutionnels sont impliqués pour l'instruction des projets de construction. Le cadastre examine le dossier pour voir si le projet est bien logé sur un plan de lotissement, s'il n'est pas dans une réserve ou un espace destiné à abriter un équipement public. Les Domaines étudient le projet sur le plan juridique pour informer si le terrain est certifié être apposé à un titre authentifié.

Toutefois, si le projet de construire a une autre destination outre que l'habitation à savoir à usage touristique ou commerciale, l'instruction doit être élargie au niveau d'autres structures comme le service d'hygiène et les sapeurs pompiers pour l'examiner suivant leur domaine de compétence.

Cependant, le rapport entre la population et les services techniques n'est pas très étroit car ces derniers n'informent pas assez ceux qui doivent construire de la nécessité de recourir à une demande de construire.

Le maire qui a la compétence de délivrer l'autorisation de construire occupe une place centrale dans la production bâtie. En effet, tout projet de construction doit être autorisé par le maire avant sa réalisation. Ainsi, étant conscient des avantages financières derrière les autorisations de construire, les maires somment des agents municipaux à vérifier sur le terrain des constructions qui n'ont pas une autorisation de construire. Par conséquent une amende allant de 100 000 F Cfa à 300 000 F Cfa suivant les communes est fixée au propriétaire. Les collectivités locales sachant que les populations ne cherchent pas une autorisation de construire pour éviter de payer les frais les contraignent à payer les amendes pour augmenter les recettes municipales.

Les promoteurs immobiliers sont très dynamiques dans l'espace Somone-Mbour. Ils sont les maîtres d'œuvre chargés de la conduite opérationnelle des travaux, ils sont les concepteurs du projet. Le promoteur immobilier peut être celui qui élabore les travaux de construction ; généralement ils travaillent sur des projets plus vastes comme la construction de plusieurs résidences hôtelières ou de complexe hôtelier. Ces types de projets sont réglementés car ils sont soumis aux services techniques et ils respectent toutes les procédures. On peut comprendre cela car pour une autorisation d'exercer une activité touristique au ministère du tourisme ce dernier examine si les constructions ont fait l'objet d'une autorisation de construire.

Les tâcherons ne sont pas des acteurs directs car ils sont sollicités pour réaliser certaines activités et ne sont pas reconnus légalement. En effet, certaines personnes au lieu de se référer à des architectes qualifiés préfèrent se rabattre auprès des maçons, plombiers et électriciens non habilités pour leur confier les travaux. Ces derniers réalisent des travaux qui ne sont basés sur aucune étude scientifique ou fiable. Ils sont de plus en plus nombreux dans la zone vu le développement fulgurant du cadre bâti ; ce sont des corps de métier très ouverts et très dynamiques grâce à l'offre, ils ne chôment pas.

La SAPCO qui est une société qui dépend de l'Etat a vu le jour depuis 1975. Son rôle était de faire la promotion du tourisme balnéaire sur la Petite Côte sénégalaise. A cet effet, l'Etat lui a octroyé un domaine de terres importantes qui servira à abriter des complexes et résidences hôtelières. Le domaine de la SAPCO s'étend sur un bail de 620 ha dont 580 ha du domaine national et 40 ha du DPM. Elle abrite 13 hôtels, 23 résidences para hôtelières employant en moyenne 60 personnes en permanence par hôtel. Ainsi, d'importantes constructions ont été menées sur ce site.

La SAPCO est un acteur principal car il octroie des baux aux bénéficiaires et est dotée de techniciens qui font le suivi sur tout projet d'aménagement ou de construction sur la zone. Sa mission est d'identifier, aménager, affecter les terrains aux promoteurs touristiques et gérer les stations existantes.

Cependant, entre la SAPCO et les collectivités locales ce n'est pas la parfaite entente. Ces derniers tentent de garder le maximum de terres et pensent que SAPCO ne doit nullement être détenteur de ces importantes réserves de terres alors que les populations locales sont demandeurs. Alors que la SAPCO trouve que cette zone doit plutôt faire l'objet d'espace touristique par priorité pour impacter sur le potentiel du secteur. Il faut souligner enfin, que la SAPCO n'a jamais pu honorer les engagements qu'elle avait pris lors de la concertation avec les autorités locales. En effet, en compensation des 580 ha qu'elle occupe, elle s'était engagée à irriguer 25 ha qui seraient destinés aux cultures. Aujourd'hui rien de cela n'a été fait.

Une fois les constructions achevées les propriétaires habitent les lieux ou au contraire le mettent sur le marché immobilier. Les transactions immobilières sont des actions de vente ou de location de bien immobilier. Elles sont assurées soit par des agences immobilières ou des courtiers. Le littoral Somone-Mbour est un espace où on a observé beaucoup d'agences immobilières en raison du facteur touristique. Elles guident la clientèle souvent touristique à disposer d'un produit immobilier suivant les disponibilités de l'agence.

Les activités des agences varient car certains se limitent à assurer des transactions par contre d'autres construisent des projets immobiliers qu'ils vont par la suite proposer à la clientèle. C'est à Saly où l'on retrouve le plus grand nombre d'agences immobilières comparées aux autres communes. Les responsables de ces agences sont souvent des occidentaux qui se sont accaparés de ce métier vu que leurs compatriotes sont en permanence dans le besoin de se loger pour un séjour touristique. Conscients de la cherté des hôtels, ils proposent des voies de solution en offrant à la clientèle des résidences plus simples et bien placées à des prix plus offrants.

Les courtiers sont dans le même contexte que les agences immobilières sauf qu'ils sont informels. Ils s'informent sur tous les produits immobiliers (terrain, villas, appartement, résidence etc.) qui sont disponible sur le marché et trouvent des clients. Le courtage est une activité très dynamique également sur la Petite Côte en dépit des pratiques non conformes qui sont observées dans le secteur.

En somme, nous pouvons dire que la production bâtie est un phénomène où beaucoup d'acteurs agissent à des niveaux différents. Cependant, il est constaté que les rôles ne sont pas bien assurés par ces derniers car chacun agit le plus souvent en fonction de ces intérêts personnels.

## **CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE GESTION DE LA PRODUCTION DU BATI EN ZONE LITTORAL**

### **A - METTRE EN PLACE OU RENOUVELER LES INSTITUTIONS DE GESTION**

Face aux différentes difficultés observées sur le littoral Somone-Mbour et disons d'une manière générale sur la côte sénégalaise, il est tant que des mesures soient prises dans le cadre de la régularisation du bâti à savoir l'urbanisation du littoral. Ainsi, pour tendre vers cette perspective l'Etat est le premier acteur à initier cette voie à travers des institutions dans le cadre de la réglementation.

#### **1 - La mise en place d'une loi sur le littoral**

La situation actuelle qui prévaut sur le littoral Somone-Mbour est marquée par une forte irrégularité du cadre bâti en raison du non respect du règlement du code de l'urbanisme et des prescriptions portant sur le DPM. A cet effet, on se pose la question à savoir la population est-elle bien informée sur l'application des règlements ? De même les orientations portant sur le DPM sont elles conformes aux réalités actuelles que vivent les résidents ?

Il se trouve que d'après les investigations obtenues sur le terrain les orientations portant sur le DPM sont tout à fait en déphasage des pratiques. En effet, le DPM est sévèrement exploité avec une densification du bâti et par conséquent on assiste à un déséquilibre écologique du milieu. C'est dans cette optique qu'on s'est interrogé sur quelle réglementation pour une gestion durable et intégrée du littoral et du DPM plus particulièrement au Sénégal ?

Dés lors, il nous semble que les textes édictés sur le DPM doivent être reconsidérés et pour cela nous estimons qu'il est opportun d'appliquer de nouvelles lois conformes aux réalités actuelles. A ce titre, il nous paraît évident de mettre en place une loi sur le littoral. Après la conférence de Copenhague des pays ont entamé le processus de mise en place de cette loi pour des comportements climatiques.

L'intérêt de cette loi réside dans le fait que de nouvelles politiques doivent être prises pour prendre en considération les comportements actuels à savoir tolérer les constructions en dur qui se réalisent sur le DPM. L'important est également que cette loi ait une dimension urbanistique qui prend en compte l'applicabilité des modes de constructions et les servitudes.

La mise en place de cette loi doit impérativement nécessiter l'implication des différents acteurs et particulièrement la population locale. Cette étape est importante pour mieux informer les individus sur l'applicabilité de cette loi mais également pour prendre en considération les inquiétudes de ces derniers. Nous pensons que s'il y a une large concertation dans la mise sur pied de cette nouvelle loi,

les populations se sentiront impliquées dans les prises de décisions et on tendra vers un respect des règlements.

## **2 - L'intercommunalité, un dispositif pour une gestion concertée du littoral**

Il y a des limites pour les collectivités locales en ce qui concerne la gestion du littoral. En effet, les responsables locaux ne s'activent pas sur l'aménagement des espaces littoraux. Souvent, ils sont incompetents et ne sont pas suffisamment formés et informés.

On ne peut pas tendre vers une politique commune de gestion intégrée de l'urbanisation littorale sans une synergie d'action. De ce fait, l'agglomération de la Petite Côte qui compte une succession de Collectivités Locales est marquée par des territoires communaux discontinus. Cette situation fait que chaque Collectivité Locale essaie de marquer ses empreintes en raison des nombreux enjeux du littoral.

Ainsi, pour une meilleure politique de gestion de l'urbanisation du littoral il nous paraît important de mettre en place une communauté de communes. Il s'agit d'une intercommunalité qui sera un cadre de concertation juridiquement encadré avec un comité de gestion. Cette communauté de communes facilitera les décisions qui seront prises en commun pour mieux harmoniser les politiques urbanistiques étant donné que le littoral sud a une configuration qui est presque identique à toutes les collectivités locales.

Il sera également important d'impliquer les autres acteurs même s'ils ne seront pas des membres permanents à savoir la SAPCO, les services techniques et les promoteurs immobiliers. Leurs activités étant étroitement liées à l'espace leur opinion sera importante pour mieux les intégrer dans les politiques ou décisions émises par la communauté de communes.

Au sein de cette intercommunalité des décisions communes de lotissement collectif ou de politique de logement peuvent s'opérer entre les collectivités locales pour répondre aux différents besoins. Par conséquent, les problèmes de logement peuvent être résolus en commun grâce à l'implication de tout le monde. Ce cadre de concertation, à travers sa commission urbanisme, servira également de point focal pour diffuser une large information de conscientisation des populations du respect des prescriptions réglementaires et du règlement d'urbanisme.

## **B - CORRIGER ET INFORMATISER LE CADRE BATI**

### **1 - La Restructuration des quartiers irréguliers ou villages de pêcheurs**

La première chose qui nous frappe sous les yeux sur la configuration spatiale du littoral Somone-Mbour c'est les nombreuses constructions irrégulières constatées. Le littoral est bordé par des successions d'habitations anarchiques. Certaines autorités nous témoignent qu'ils sont impuissants

face à ces occupations anarchiques qui datent de très longtemps et que des voies de solution peuvent susciter la colère des habitants. Nous pensons que l'occupation irrégulière sur la bande littorale doit être un élément qui doit être intégré dans la gestion du littoral.

La correction de ces occupations anarchiques serait une décision sage qui nous amènerait à avoir un meilleur cadre de vie et un aménagement du littoral plus cohérent. Pour ce faire, il nous paraît important de discuter au préalable avec tous les acteurs surtout les occupants pour aboutir à l'adhésion de tous au projet. Il faudra les faire savoir l'intérêt d'un tel projet de restructuration et régularisation foncière. Cette expérience est connue comme à Dalifort et à Pikine dans le quartier Sam Sam et les mentalités sont presque les mêmes que les habitants des villages de pêcheurs.

La correction du cadre bâti nous semble évidente afin de mieux structurer les quartiers spontanés du littoral. La conscientisation des habitants sur les risques environnementaux, sur l'inaccessibilité des services sociaux de base de même l'insécurité constitue le soubassement et la raison principale qui amènerait les acteurs à adhérer et réaliser cette opération urbaine qui est essentielle. Cependant, il faudra trouver un bailleur ou organisme qui supportera le financement afin d'amoindrir les coûts de participations des occupants à recaser.

## **2 - La création d'un Système d'information Urbanistique (SIU), un outil de gestion du cadre bâti**

On ne peut pas parler d'une gestion portant sur l'urbanisation particulièrement en zone littorale sans pour autant détenir des informations sur le cadre bâti. Nous pensons que ces informations sont incontournables dans le contrôle et la maîtrise du cadre bâti.

Nous avons eu à tenter l'expérience avec un Institut dans le cadre d'un projet de réalisation d'une base de données sur des villes du Sénégal. La gestion du patrimoine bâti sur la Petite Côte sénégalaise doit être menée dans cette même direction avec la volonté partagée des collectivités locales, l'Etat, les acteurs institutionnels, un centre ou bureau spécialisé en cartographie.

Ce travail nécessitera des prises de vue aériennes qui délimiteront la zone d'étude, ensuite procéder aux différentes étapes techniques comme la géodésie, l'aérotriangulation, le géoréférencement pour le calage des images. A partir de ces supports d'image on peut faire de la restitution numérique qui consiste à saisir le bâti et pourquoi pas les autres éléments du paysage urbain.

L'aboutissement de ce travail sera d'obtenir une base de données qui sera traitée en information, de pouvoir localiser les équipements, les réserves, les espaces irréguliers qu'il faut réaménager et les zones à protéger. Un travail d'enquête s'effectuera parallèlement pour recueillir des informations sur le terrain. Ces données seront intégrées pour informatiser le système.

Le SIU comportera des informations sur la nature du bâti, l'usage et sa fonction, l'identité du propriétaire, la superficie de la parcelle, les occupants réguliers et irréguliers; des informations

relatives également si le bâti est utilisé dans le cadre des transactions immobilières. L'aboutissement de ce travail est non seulement de pourvoir localiser spatialement l'ensemble du cadre bâti et des possibilités d'extension ; mais également de faire un contrôle pour la bonne maîtrise de la réalité de l'urbanisation littorale. Enfin, il servira de base pour un meilleur recouvrement des recettes fiscales pour les collectivités locales.

Ces perspectives ne constituent pas des réponses définitives face à la problématique qui s'exerce dans l'urbanisme littoral. Cette étude est une question très complexe qui renferme des croyances sociales à l'exemple des lébous qui se disent principales occupants du littoral ; la volonté de la puissance étatique de s'approprier d'espace en espace pour la promotion touristique qui n'est pas une compétence transférée. Ceci fait qu'également que les collectivités locales ne sont pas très intéressées par ces politiques mais plutôt obtenir plus de terres en leur faveur étant donné que la gestion des affaires locales n'est pas durable pour eux d'où il faut maximiser ses chances pendant son mandat. Toutefois, nous espérons que ces pistes apporteront avec modestie une contribution dans le cadre d'une régularisation et de la maîtrise du bâti dans l'espace Somone-Mbour.

## CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude nous ne pourrions pas nous manquer de faire le bilan de ce travail qui nous semble plus ou moins satisfaisant même si elle n'a pas apportée des résultats exhaustifs pour un sujet aussi complexe.

Le littoral Somone Mbour est doté d'un cadre physique particulière grâce à sa localisation en bordure de mer. En effet, l'ensoleillement et les températures offrent aux touristes et les populations de l'intérieur du pays un climat propice pour l'habitation. La dynamique des activités de pêche avec un grand quai à Mbour et le secteur du tourisme avec la plus grande station balnéaire à Saly sont également des facteurs qui ont motivés plus de gens à migrer vers l'agglomération Somone-Mbour.

Cette forte dynamique migratoire en plus de la croissance naturelle a entraîné une augmentation de la population avec un taux d'accroissement moyen annuel de 5 ,97 %. La poussé démographique importante qui est passée de 32 085 hts en 1972 pour atteindre 308 584 en 2011 soit une hausse de la population de 7 090 hts chaque année ne nous reste pas indifférente sur le plan spatiale.

En effet, on a assisté à une forte occupation de l'espace marquée par une production du bâti très remarquable. L'occupation spatiale n'est pas quelque chose de nouveau c'est un phénomène géographique qui date des siècles selon une analyse diachronique que nous avons tenté de faire. Les statistiques de la production bâti nous inspire que nous vivons un fort croît des constructions estimé à 31 % entre 2000 et 2011.

Cependant, le rythme de croissance du bâti n'est pas le même dans les différentes communes. Même si la région Mbour-Saly connaît un plus grand nombre de bâti, le taux d'accroissement est plus important à Ngaparou. Les résultats obtenus nous permettent d'avancer que les conditions de production restent variées ; elles restent toutefois organisées ou non réglementaires.

Que ça soit la destination du cadre que le statut résidentiel, ils sont perçu comme étant diversifiés dans la forme. A cet effet, le coût investi dans le bâti est articulé en fonction de la typologie. Plus le bâti est moderne plus son coût est élevé, plus il est précaire et moins il est moins coûteux. Au cours de cet exposé incomplet nous avons tenté d'analyser les enjeux qui émanent de la production du bâti en zone littorale. En effet, le fait de construire un bâti au bord de la mer peut être bénéfique dans la mesure où la proximité de la mer offre plusieurs avantages. Tout comme des propriétaires sont exposés à des risques environnementaux à savoir les pertes de bien immobiliers et de ségrégation spatiale.

A cet effet, des stratégies sont adoptés par les résidants dans le processus de construction de leur bien immobilier tout comme dans la lutte contre les risques environnementaux. L'une des limites majeurs de cette étude en dehors de celles évoquées en haut c'est malgré la pluralité des acteurs identifiés nous



n'avions pas eu la possibilité d'approfondir leurs comportements et le jeu des acteurs qui nous semble être déterminant dans cette étude.

Notre regret sera de n'avoir pu suivre, dans le cadre de ce travail de recherche, la production du cadre bâti sur toute la portion du littoral de la Petite Côte sénégalaise afin de faire une comparaison et une analyse plus large. C'est dans cette même optique que nous pensons qu'il serait important de poursuivre ce travail dans le but de faire une comparaison de production du bâti entre les différentes villes littorales du pays à l'instar de Saint Louis, Dakar, la Petite Côte et dans le sud en Ziguinchor.

Une étude sur la destination des produits des cimenteries constitueraient une source importante de connaissance des zones en grande construction. A ce titre un diagnostic sur le destination des produits des cimenteries serait une analyse qui pourrait nous informer sur les lieux de forte production du bâti entre les différentes villes côtières du Sénégal.

Nous espérons avoir contribué au débat sur le développement des villes côtières même si beaucoup de choses restent à parfaire. Raison de plus que nous aspirons poursuivre cette étude pour parfaire les manquements, les limites et enfin les approfondir.

Une étude aussi complexe que la production immobilière mérite une attention particulière des chercheurs dans leur diversité disciplinaire et aussi bien par les décideurs, les promoteurs immobiliers que les populations locales même sachant qu'une concertation aussi large est souhaitée pour un aménagement harmonieux de développement des villes du littoral.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### ➤ **Ouvrages Généraux :**

Boubli B., 1985, Le logement, France, Collection Que sais-je ? PUF, 127p.

Charrier Jean Bernard, 1970, Où sont les villes ?, A. Colin, Paris, 96p.

Debene Marc-Caverivière Monique, 1991, Foncier des villes, foncier des champs (rupture et continuité du système foncier sénégalais), Annales africaines, p. 75-93.

Garnier J. B., 1980, Géographie Urbaine, Paris 5<sup>e</sup>, A. Collin, 359p.

Granelle J.J., 1970, Espace urbain et prix du sol, Paris, édition Sirey, 292p.

Hesseling G., 1992, Pratiques foncières à l'ombre du droit : l'application du droit foncier urbain à Ziguinchor, Sénégal, The Netherlands, édition ASC, 214p.

Juret Pierre Marie, 1964, Le domaine public maritime, Edit. Librairie Dalloz, Paris, 230p.

Le Roy E., 1983, « Les enjeux initiaux » Pp 11-94 in « Enjeux fonciers en Afrique noire » Paris, Karthala, 425p.

Le Roy E., 1995, « La sécurisation foncière dans un contexte africain de marchandisation imparfaite de la terre » Pp 456-472 in « Terre, Terroir, Territoire : les tensions foncières », Paris, ORSTR, 472p.

Lipietz A., 1974, Le tribut foncier urbain, documents et recherches d'économie et socialisme 6, Paris, édition François Maspero, 290p.

Ndoye D., 1997, Droit foncier domanial et immobilier du Sénégal, Dakar, Edition Juridiques Africaines, 360p.

Paulet J.P., 2005, Géographie urbaine, Paris, A. Colin, 342p.

Paulet J.P., Les villes et la mer, ellipses, Paris, 128p.

Sy Jacques Habib et (Al), 2008, Le domaine public maritime de Dakar : élites, pouvoir et impunité, Dakar, Aide transparence, 130p.

### ➤ **Mémoires et Thèses :**

Ba Amadou Tidiane, 2009, Frontières communautaires et questions foncières sur la Petite Côte de Bargny à Joal Fadiouth, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD, 98p.

Cassé L.O, 2010, La production foncière et immobilière dans les quartiers périphériques de Mbour, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD, 128p.

Ciss Gorgui, 1983, Le développement touristique de la petite côte sénégalaise, thèse de 3<sup>e</sup> cycle de géographie, Université de Bordeaux III, Bordeaux, 198p.

Cisse Astou, 2009, Les stratégies d'adaptation des populations face à l'érosion côtière : cas du littoral de Bargny, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD, 100p.

Diop Amadou, 1986, L'organisation touristique de la petite côte sénégalaise et ses rapports avec les autres formes d'occupation de l'espace, thèse de 3<sup>e</sup> cycle de géographie, Université Paul Valéry, Montpellier, 290p.

Fall Ndeye Mbaye Dieng, 2010, Evolution récente de la morphologie du bâti dans le centre ville de Dakar et dynamique de la centralité, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD, 131p.

Kouyaté M. C.S, 2007, Les mutations morphologiques du littoral nord de HAMO III à HAMO VI, mémoire de maîtrise de géographie, UCAD, 116p.

Ndir O. N., 2005, Evolution du foncier et de l'immobilier à Dakar : le cas de Yoff, mémoire de maîtrise, département de géographie, UCAD, 141p.

Séne M., 2007, Le marché foncier et immobilier dans l'espace Mbour-Saly, mémoire de maîtrise, département de géographie, UCAD, 128p.

Toupane T. R., 2007, Développement urbain à Mbour : usage du SIG comme outil d'aide à la décision, mémoire de DEA, département de géographie, UCAD, 104p.

➤ **Articles et revues :**

République du Sénégal, 2008, Journal Officiel de la République du Sénégal, Loi n° 2008-43 du 20 Août 2008 portant code de l'urbanisme, Dakar, 15p.

République du Sénégal, 2004, Projet de termes de référence sur le schéma d'aménagement durable de la Petite Côte, République du Sénégal, 5p.

➤ **Sources internet :**

[www.aidtransparency.org/at/images/stories/dpm.pdf](http://www.aidtransparency.org/at/images/stories/dpm.pdf)

[www.jo.gouv.sn](http://www.jo.gouv.sn)

[www.dangalma.com/l64-46.pdf](http://www.dangalma.com/l64-46.pdf)

## RESUME DU MEMOIRE

La Petite Côte est une section du littoral sénégalais située au sud de Dakar, entre la presqu'île du Cap-Vert et le Sine-Saloum. L'agglomération Somone-Mbour qui concerne plus exactement notre zone d'étude fait partie intégrante de la Petite Côte sénégalaise avec 14.408 m de longueur en vol d'oiseau. Cette zone, à croissance démographique contrastée en fonction des communes, connaît un développement des espaces urbanisés et une diffusion importante du cadre bâti.

Le dynamisme des activités économiques à l'instar de la pêche, du tourisme et de leurs dérivés mais également l'implantation des équipements industriels (cimenterie, kiréne) et le nouvel aéroport offrent de réelles potentialités d'emploi pour les populations et autres migrants à investir dans cet espace. En effet, généralement, le meilleur investissement reste pour ces derniers le foncier ou la pierre qui sont des secteurs prometteurs et très rentable au regard du profit qui peut être généré.

La production du cadre bâti sur le littoral Somone-Mbour est un phénomène marquant dans l'espace occasionnant une densification de l'habitat par une mutation spatiale impressionnante à travers la requalification des terres agricoles en zone d'habitation. Toutefois, ce développement fulgurant du bâti a un enjeu particulier avec des implications socio-économiques et environnementales.

La première partie de cette production scientifique a constitué à faire une présentation de la zone d'étude. L'objectif était de mieux cerner l'espace d'étude par un diagnostic transversal du cadre climatique qui offre un environnement attrayant pour les populations. L'étude démographique a permis d'avoir une lecture sur l'évolution de la population qui s'effectue de manière très rythmique et croissante et en même temps de bien appréhender le profil des constructeurs qui est fondamental pour mieux connaître la situation socio-économique des constructeurs ou investisseurs immobiliers.

Concernant la deuxième partie de l'étude, elle a porté sur l'analyse diachronique de la production du cadre bâti montrant l'évolution fulgurant des biens immobiliers depuis l'installation des premiers sites jusqu'aux extensions périphériques en nous appuyant sur des statistiques. Parmi les conditions de création du bâti on peut citer l'acquisition des terres qui reste plutôt inaccessible ; de même que la réglementation des constructions qui est loin d'être respectée. Un diagnostic sur la typologie du bâti laisse apparaître une diversité entre le grand standing, le moyen et le traditionnel. Bien évidemment, il y a une cohérence entre la typologie du bâti et le coût investi dans sa réalisation. Les éléments comme le statut résidentiel, la fonctionnalité du bâti, les dysfonctionnements de réalisation du projet immobilier ont été appréhendés laissant apparaître beaucoup d'insuffisances en dépit de la dynamique du secteur.

La troisième partie a porté une attention particulière sur les enjeux et perspectives de gestion intégrée du littoral Somone-Mbour. Les enjeux se sont résumés à révéler les opportunités de disposer d'un bien immobilier sur site et qui sont plutôt socio-économiques favorisant son attractivité. Il existe également des enjeux négatifs liés surtout à l'environnement faisant que les résidents du site demeurent vulnérables à plusieurs phénomènes relatifs à l'avancée de la mer et à la privatisation des plages. Les stratégies et comportements des acteurs ont été développés également dans cette partie. Les stratégies se sont résumées à identifier les méthodes de constructions et les systèmes de défense face à l'érosion qui est un fléau pour les constructions en proximité de la mer. L'identification des acteurs a été indispensable pour ensuite dévoiler leurs comportements individuels mais aussi leurs relations qui sont parfois heurtées ou conflictuelles et occasionnés par des intérêts crypto personnels. Dans le cadre de la gestion intégrée du patrimoine bâti du littoral, il nous semble opportun de mettre en place une loi sur le littoral qui s'adaptera au contexte dans la mesure où les textes référant au DPM sont en déphasage à la réalité actuelle. L'intercommunalité est un dispositif incontournable dans la gestion intégrée étant donné que les communes s'agglomèrent et se partagent les mêmes contraintes. La restructuration des quartiers irréguliers qui longent la bordure de mer (villages de pêcheur) est un impératif pour la résolution de l'aménagement irrégulier et des constructions anarchiques. La mise en place d'un Système d'Information Urbanistique restera une avancée fondamentale dans la maîtrise du patrimoine foncier-bâti. Ce contrôle de l'assiette foncière serait bien évidemment un atout pour les collectivités locales, l'atténuation des conflits fonciers, mais également une information qui aiderait sur les décisions politiques en matière d'urbanisme.

Cette production scientifique s'achève par une conclusion qui fait la synthèse de l'étude par un rappel des résultats et les orientations qui aideraient à mieux gérer la question du cadre bâti sur le littoral Somone-Mbour. A l'instar d'une œuvre scientifique ce document renferme des insuffisances. Toutefois, il a tenté tout au moins d'examiner la question de la production du bâti dans un espace très convoité par les investisseurs mais aussi par les personnes à la quête d'un cadre de vie idéal.

## Liste des graphiques

Graph	Titre	Pages
1	Moyennes mensuelles des températures de la station Somone-Mbour de 1990 à 2011.....	25
2	Situation de l'ensoleillement dans la station de Somone-Mbour de 1990 à 2010.....	26
3	Histogramme des précipitations de la station de Somone-Mbour de 1990 à 2010.....	27
4	Evolution de la population de Somone.....	29
5	Evolution de la population de Ngaparou.....	29
6	Evolution de la population de Saly.....	29
7	Evolution de la population de Mbour.....	29
8	Origines géographique des constructeurs du littoral Somone-Mbour.....	31
9	Répartition par sexe des résidants dans l'espace Somone-Mbour.....	33
10	Les principales fonctions des constructeurs du littoral Somone-Mbour.....	34
11	Courbes d'évolution du bâti de Mbour.....	40
12	Courbes d'évolution du bâti de Saly.....	40
13	Courbes d'évolution du bâti de Ngaparou.....	40
14	Courbes d'évolution du bâti de Somone.....	40
15	Taux d'accroissement du bâti de 2000 à 2010.....	40
16	Modes d'acquisition de terrain à bâtir.....	43
17	Typologie du bâti.....	50
18	Coût investi dans le bâti (en Millions F Cfa).....	50
19	La nature juridique de l'occupation des propriétés bâties du littoral Somone-Mbour.....	54
20	Le statut résidentiel de la production du cadre bâti sur le littoral Somone-Mbour.....	55
21	Les contraintes de la production bâtie.....	57
22	Niveau de connaissance du DPM.....	57
23	Les enjeux socio-économiques de la production bâtie sur le littoral Somone-Mbour.....	59
24	Les enjeux environnementaux de la production bâtie sur le littoral Somone-Mbour.....	60
25	Les modes stratégiques adoptés par les constructeurs .....	63

## Liste des figures

Figure	Titre	Pages
1	Carte de situation de la zone d'étude : Agglomération Somone-Mbour.....	23
2	Carte de répartition de la population du littoral Somone-Mbour.....	30
3	Carte des disparités spatiales de la production du bâti .....	41
4	Carte de répartition des normes de construction sur le littoral Somone-Mbour.....	47
5	Carte de synthèse de la typologie et de la fonction du bâti dans l'espace Somone-Mbour.....	52

## Liste des photos

Photo	Titre	Pages
1	Une maison en construction avec une clôture en paille prêtée pour une famille à 100 m de la plage de Ngaparou.....	51
2	Une villa grande Standing localisée dans un quartier résidentielle bien loti de Grand Mbour à quelques mètres de la plage.....	51
3	Des maisons traditionnelles qui se succèdent au bord de la plage de Somone.....	51
4	Une villa moderne avec piscine et les palmiers qui forment le décor en face de la mer à Saly.....	51
5	belle vue sur la mer de la Petite Côte qui offre une vaste plage pour la baignade, le sport et la détente aux résidants.....	61
6	Une résidence hôtelière dans la station de Saly en face de la mer avec une plage entretenue pour sa clientèle et non accessible pour les populations. ....	61
7	Le restaurant la Langouste et des maisons traditionnelles démolis par l'érosion côtière à Saly.....	61
8	Une belle villa protégée avec des grosses pierres pour contrer l'avancée de la mer.....	64
9	Au devant d'une case située dans une auberge, des pierres sont érigées pour préserver le site.....	64
10	Du sable ramblayé devant des résidences de maisons et restaurant pour freiner l'avancer de la mer.....	64

## Listes des tableaux croisés

Tableau croisé	Titre	Pages
1	Analyse systémique de la typologie du bâti sur le coût investie dans la production.	50
2	Analyse systémique du statut résidentiel en fonction des communes du littoral.....	54
3	Analyse systémique du statut résidentiel en fonction des communes.....	55

## **ANNEXES**



# QUESTIONNAIRE ADRESSE AUX CHEFS DE MENAGES

## I / IDENTIFICATION :

- 1) Nom : .....
- 2) Prénom : .....
- 3) Age : .....
- 4) Localisation : ..... ..

## II / VOLET SOCIO- ECONOMIQUE

5) Quelle est votre nationale ?	Sénégalaise <input type="checkbox"/> Etranger <input type="checkbox"/>
6) Quelle est votre appartenance ethnique ?	Wolof <input type="checkbox"/> Sérère <input type="checkbox"/> Toucouleur <input type="checkbox"/> Lébou <input type="checkbox"/> Mandingues <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>
7) Quelle est votre activité principale ?	Secteur tertiaire <input type="checkbox"/> Ouvrier <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/> Fonctionnaire <input type="checkbox"/> Retraité <input type="checkbox"/>
8) Combien s'élève votre revenu mensuel ?	
9) Quelle est votre origine géographique ?	
10) Quelles sont les raisons qui vous ont motivées à vous installer dans cette zone ?	Recherche du travail <input type="checkbox"/> Rejoindre la famille <input type="checkbox"/> Maison secondaire <input type="checkbox"/> Agrément du site <input type="checkbox"/> Terrains accessibles <input type="checkbox"/> Proximité équipements <input type="checkbox"/>
11) Depuis quand résidez vous à Mbour ?	
12) Combien de temps aviez vous décidé de vous installer dans cette zone ?	Définitivement <input type="checkbox"/> Temporairement <input type="checkbox"/>

## III / ANALYSE DE LA PRODUCTION DU BATI

13) Comment aviez vous eu accès à votre parcelle ?	Achat <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Affectation par la Commune <input type="checkbox"/> Héritage <input type="checkbox"/> Occupation spontanée <input type="checkbox"/>
14) Depuis quand aviez vous acheté la parcelle ?	
15) Depuis quand aviez vous construit votre maison ?	
16) La demande d'une autorisation de construire a-t-elle été une préalable pour vous avant de construire ?	
17) Quel a été le sort de cette autorisation ?	

18) Si vous n'aviez pas de permis de construire, pourquoi aviez-vous bâti ?	
19) Quels sont les problèmes que vous aviez rencontré dans la production du bâti ?	
20) Quelle est la typologie de votre bâti ?	Villa grand standing <input type="checkbox"/> bâti moderne <input type="checkbox"/> habitat traditionnel <input type="checkbox"/> maison en paille <input type="checkbox"/>
21) Quelles appréciation faites vous de la proximité des bâtis modernes et des habitats précaires ?	
22) Quel est votre statut résidentiel ?	Propriétaire <input type="checkbox"/> Locataire <input type="checkbox"/> Emprunt <input type="checkbox"/> Colocataire <input type="checkbox"/>
23) Quelle est la fonction de votre bâti ?	Résidentielle <input type="checkbox"/> Commerciale <input type="checkbox"/> Touristique <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>
24) Pourquoi aviez vous optez pour cette fonctionnalité ?	
26) Combien vous a coûté la production du bâti ?	

#### IV / ENJEUX, STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS

29) Connaissez-vous le Domaine Public Maritime ?	
30) Selon vous doit-on construire en dur dans le DPM ?	
31) Quelles sont les avantages d'avoir une maison dans le littoral ?	
32) Quels sont les enjeux qui vous inciter à construire au bord du littoral ?	L'agrément du site <input type="checkbox"/> La proximité Dakar <input type="checkbox"/> La proximité de la mer <input type="checkbox"/> L'offre d'emploi <input type="checkbox"/>
33) Pourquoi ont-elles étaient des enjeux pour vous ?	
34) Quelle est la stratégie que vous avez adoptée pour construire votre maison ?	
35) Quelles sont nouveaux métiers qui émergent dans l'espace Somone-Mbour ?	
36) Comment jugez-vous le rôle de ces acteurs dans la production du bâti ?	
37) Selon vous y a-t-il un besoin de corriger la configuration du bâti dans le littoral Somone-Mbour ?	
38) Pensez vous qu'il serait important de créer une loi sur le littoral ?	
39) Quelles devraient être les grandes orientations de cette loi selon vous ?	

# **GUIDE D'ENTRETIEN ADRESSE AUX PERSONNES RESSOURCES**

## **I / IDENTIFICATION**

- 1) Nom :.....
- 2) Prénom :.....
- 3) Service :.....

## **II / ANALYSE DE PERCEPTION SUR LA PRODUCTION DU BATI**

- 4) Quelle analyse diachronique faites-vous de la production du bâti dans l'espace Somone-Mbour ?
- 5) Quelles sont les raisons du développement croissant du cadre bâti ?
- 6) Quelles sont les conditions sur lesquelles les populations se réfèrent pour produire du bâti ?
- 7) Quelle sont les types de bâti que les demandeurs d'une autorisation de construire aspirent dans l'espace Somone-Mbour ?
- 8) Quelle est la destination des constructions ?

## **III / ENJEUX, STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS**

- 9) Quels sont les enjeux qui motivent les populations à investir dans la production immobilière ?
- 10) Quelles est la différence de produire du bâti dans le littoral et à l'intérieur ?
- 11) Qu'est ce que vous pouvez apporter, en tant que acteur, pour le développement du littoral Somone-Mbour ?
- 12) Quels sont les autres acteurs intervenants dans la production du bâti ?
- 13) Quelles sont les relations qui vous lient avec ces acteurs ?
- 14) Quelle sont les stratégies adoptées par les acteurs dans le processus de la production du cadre bâti ?
- 15) Quelles sont les pratiques ou comportements que vous aviez remarqués dans le champ de la production bâti ?

## **IV / LES PERSPECTIVES DE GESTION INTEGREE DU LITTORAL**

- 16) Selon vous quelles sont les perspectives pour le développement du littoral Somone-Mbour ?
- 17) La communauté des communes est elle un pilier pour converger vers une dynamique de concertation entre les collectivités locales dans le cadre de l'urbanisme littoral ?
- 18) Pensez vous qu'il serait important de créer une loi sur le littoral ?
- 19) Quelles devraient être les grandes orientations de cette loi selon vous ?

# TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....	1
LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS.....	2
AVANT – PROPOS.....	3
<b>INTRODUCTION GENERALE.....</b>	<b>4</b>
<b>PROBLEMATIQUE.....</b>	<b>5</b>
Objectifs de recherche.....	7
Hypothèses de recherche.....	7
<b>METHODOLOGIE.....</b>	<b>8</b>
1- La revue documentaire.....	8
2- Les enquêtes de terrain.....	8
3 –Echantillonnage.....	9
4 -Traitement des données.....	9
5- Difficultés rencontrées.....	10
<b>CADRE CONCEPTUEL.....</b>	<b>11</b>
PRODUCTION.....	11
LOGEMENT.....	11
L’IMMOBILIER.....	12
LITTORAL.....	12
DOMAINE PUBLIC MARITIME.....	13
HABITAT.....	14
HABITATION.....	15
RESIDENCE SECONDAIRE.....	15
AGGLOMERATION.....	15
URBANISATION.....	16
URBANISME.....	16
REVUE CRITIQUE DE LITTERATURE.....	18
<b>PREMIERE PARTIE : PRESENTATION DE LA ZONE D’ETUDE.....</b>	<b>22</b>
<b>CHAPITRE PREMIER : L’ESPACE SOMONE-MBOUR, UN CADRE PHYSIQUE</b>	
<b>ATTRACTIF.....</b>	<b>24</b>
A - PARAMETRES CLIMATIQUES.....	24
B - ANALYSE DE L’EVOLUTION DES PRECIPITATIONS.....	26
<b>CHAPITRE II : LE CADRE HUMAIN.....</b>	<b>28</b>
A - EVOLUTION TEMPORELLE ET DISPARITES SPATIALES DE LA POPULATION.....	28
B - PROFIL DES CONSTRUCTEURS.....	31
1 - Origines géographiques et appartenance ethnique des producteurs du bâti.....	31
2 - Caractéristiques par âge et sexe des constructeurs.....	32
3 - Motivations de l’installation et principales activités des constructeurs.....	33
<b>DEUXIEME PARTIE : ETUDE DE LA PRODUCTION DU CADRE BATI.....</b>	<b>35</b>
<b>CHAPITRE PREMIER : ANALYSE DIACHRONIQUE ET LES CONDITIONS DE LA</b>	
<b>PRODUCTION DU BATI.....</b>	<b>35</b>
A - ANALYSE DIACHRONIQUE DU CADRE BATI.....	35
1 - Les différentes phases de production bâtie sur le littoral.....	35
2 - Analyse statistique de la production du bâti.....	38
B - LES CONDITIONS DE LA PRODUCTION DU BATI.....	42
1 - l’acquisition du terrain.....	42
2 - Les constructions réglementaires.....	43

3 - Les constructions anarchiques et irrégulières.....	45
<b>CHAPITRE II : LA TYPOLOGIE ET LES FONCTIONS DU CADRE BATI.....</b>	<b>48</b>
A- LA TYPOLOGIE DU BATI.....	48
1 - Les types de constructions.....	48
2 - Le statut résidentiel.....	53
B - LA FONCTIONNALITE DU BATI.....	54
1 - Fonctions du bâti et contraintes de production .....	54
2 - Analyse sur les contraintes de la production et le niveau de connaissance du DPM.....	56
<b>TROISIEME PARTIE : LES ENJEUX ET LES PERSPECTIVES POUR UNE GESTION CONCERTEE DU BATI SUR LE LITTORAL.....</b>	<b>58</b>
<b>CHAPITRE PREMIER : ENJEUX, STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS.....</b>	<b>58</b>
A- LES ENJEUX DE LA CONSTRUCTION IMMOBILIERE SUR LE LITTORAL.....	58
1 - les enjeux de l'attractivité du littoral dans la production du bâti.....	58
2 - la perte de biens immobiliers, un enjeu de construire sur le littoral.....	59
B - STRATEGIES ET PRATIQUES DES ACTEURS.....	62
1 - Les stratégies adoptées dans le cadre bâti.....	62
2 - Pratiques et comportements des acteurs.....	65
<b>CHAPITRE II : LES PERSPECTIVES POUR UNE MEILLEURE GESTION DE LA PRODUCTION DU BATI EN ZONE LITTORALE.....</b>	<b>68</b>
A - METTRE EN PLACE OU RENOUVELER LES INSTITUTIONS DE GESTION.....	68
1 - La mise en place d'une loi sur le littoral.....	68
2 - L'intercommunalité, un dispositif pour une gestion concertée du littoral.....	69
B - CORRIGER ET INFORMATISER LE CADRE BATI.....	69
1 - La Restructuration des quartiers irréguliers ou villages de pêcheurs.....	69
2 - La création d'un Système d'information Urbanistique (SIU), un outil de gestion du cadre bâti.....	70
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>72</b>
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	74
RESUME.....	76
Liste des graphiques.....	I
Liste des figures.....	I
Liste des photos.....	II
Listes des tableaux croisés.....	II
ANNEXES.....	III
TABLE DES MATIERES.....	VII