

ACRONYMES

AFD : Agence Française de Développement

ADM : Agence de Développement Municipal

ANSD: Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie

BAHSO : Bureau d'Assistance à l'Habitat Social

BHS : Banque de l'Habitat du Sénégal

BU : Bibliothèque Universitaire

CAPEC : Compagnie d'Aménagement de Promotion Immobilière et de Construction

CODESRIA: Conseil pour le Développement et la Recherche en Sciences Sociales en Afrique

CRDI: Centre de Recherche pour le Développement International

DAT : Direction de l'Aménagement du Territoire

DAU : Direction de l'Aménagement Urbain

DUA : Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture

DTGC: Direction des Travaux Géographiques et Cartographiques

ENEA: Ecole Nationale d'Economie Appliquée

ESAM: Enquête Sénégalaise Auprès des Ménages

FAHU : Fonds d'Amélioration pour l'Habitat et l'Urbanisme

FECL : Fonds d'Equipement des Collectivités Locales

FORREF : Fonds de Restructuration et de Régularisation Foncière

FDV : Fondation Droit à la Ville

GERAD : Groupe d'Etude pour la Recherche et d'Appui au Développement

IFAN: Institut Fondamental d'Afrique Noire.

IRD: Institut de Recherche pour le Développement

OHLM : Habitations à Loyer Modéré

ONG : Organisation Non Gouvernementale

PAS : Programme d'Ajustements Structurels

PNAT : Plan National d'Aménagement du Territoire

PNUEH : Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains

PUD : Plan d'Urbanisme de Détail

RGPH: Recensement Général de la Population et de l'Habitat

SDAU : Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme

SDE : Sénégalaise Des Eaux

SENELEC : Société Nationale d'Electricité

SICAP : Société Immobilière du Cap-Vert

SIPRES : Société Immobilière de la Presqu'île

SNHLM : Société Nationale à Loyer Modéré

SONATEL : Société Nationale de Télécommunication

SONES : Société National des Eaux du Sénégal

TF : Titre Foncier

TNI : Terrain Non Immatriculé

UCAD : Université Cheikh Anta DIOP de Dakar

VRD : Voirie et Réseaux Divers

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

AVANT PROPOS

Ce mémoire est le résultat d'une enquête de terrain menée dans le cadre de notre recherche sur les mécanismes de production de l'habitat à la périphérie. Ce travail d'étude et de recherche vise à approfondir nos connaissances en matière d'urbanisme et de développement territorial. Il ne saurait être conduit à bien sans l'appui et le soutien de plusieurs personnes.

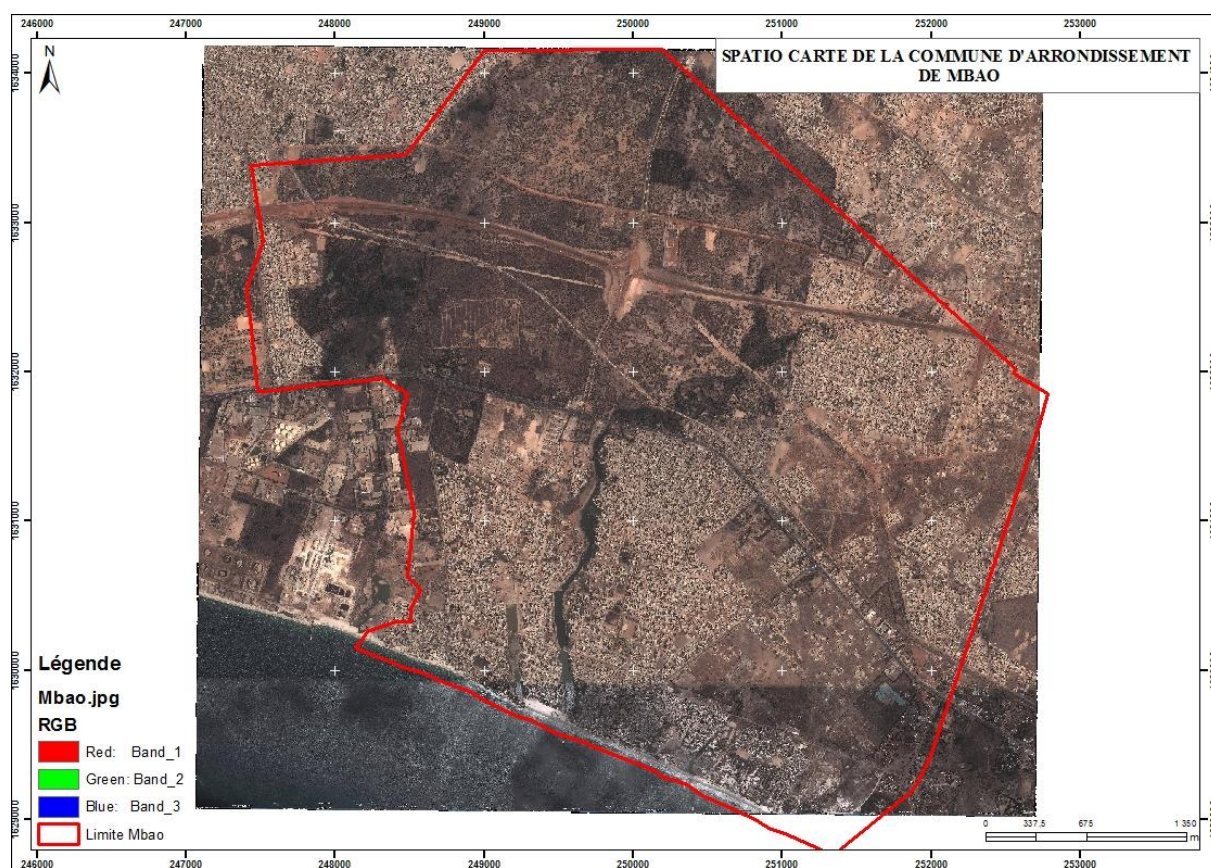
Toute notre reconnaissance s'adresse en premier lieu à notre directeur de mémoire le Professeur Amadou DIOP qui a accepté de diriger ce travail. Sa disponibilité permanente et ses conseils nous ont été déterminants. Grâce à ses enseignements et ses encouragements, nous avons pu mieux poser la problématique de la production de l'habitat urbain à la périphérie. C'est l'occasion d'exprimer notre profonde gratitude à toute l'équipe de GERAD, en particulier nos encadreurs pour l'appui et l'accueil chaleureux durant ces années de recherche.

Nous tenons à remercier sincèrement toute la population de Mbao particulièrement la mairie de Mbao et les Chefs de Village de Petit Mbao, Grand Mbao et Keur Mbaye Fall qui ont accepté de partager avec nous leurs connaissances de la commune de Mbao, de leur village et de la tradition lebou.

Nous remercions notre Famille particulièrement notre Chère Grand-mère Mame Ramata Dia, qui n'a cessé de nous soutenir et de nous encourager dans nos études. Merci à nos chers Papa et Maman, Docteur Gilbert Tending, Ndeye Adama Carine Mbengue et Maimouna Konaté ma chère sœur Ndeye Seck et mes frères Papa Samba Diop et Abdoulaye Lo pour leur patience, leurs encouragements, leur soutien dans tous les domaines.

Nous voudrions aussi remercier toutes celles et tous ceux qui n'ont pas hésité à nous consacrer de leur temps pour nous conseiller et nous encourager dans notre recherche.

Carte n°1 : photographie aérienne de la commune de Mbao



Source : Google Earth

INTRODUCTION

L'espace urbain de Dakar est caractérisé par une forte croissance des populations urbaines. En effet, la capitale sénégalaise concentre 26% de la population du pays sur 0,28% du territoire national¹. Cette croissance démographique reflète l'urbanisation rapide dont subit la capitale sénégalaise notamment à la périphérie.

Depuis l'époque coloniale, Dakar demeure la région la plus urbanisée du pays. Son taux d'urbanisation est passé de 88,4% en 1976 à 97,2% en 2008². Le développement spatial s'est fait de façon anarchique avec un étalement urbain à la périphérie. Ce phénomène se traduit par un développement de quartiers informels, l'occupation anarchique du domaine public et la recomposition spatiale de nouveaux centres urbains.

Actuellement le développement des villes passe par une aire d'influence sur les territoires périurbains. On assiste à un étalement urbain de ces centres qui a conduit à un développement inégal entre les quartiers régularisés et illégaux, et à la prolifération d'habitats aussi bien informel que formel. Se joue aujourd'hui, avec l'explosion du phénomène urbain, une remise en question fondamentale des cadres organisationnels et des structures expressives de la vie urbaine³. Aujourd'hui, les zones périurbaines sont en évolution continue. Ce sont des territoires en mouvement, complexes, où se côtoient et s'entremêlent questions socioéconomiques, d'aménagement et d'environnement.

La périurbanisation a entraîné dans la commune de Mbao d'importantes recompositions spatiales notamment dans le mode de production, d'utilisation et d'occupation de l'espace. Avec l'urbanisation, le statut foncier de la terre va évoluer. On assiste à l'accession à la propriété individuelle alors qu'autrefois la terre appartenait à la communauté ou à la famille élargie. Sous l'effet de divers facteurs dont la migration et l'urbanisation, la famille étendue se désintègre pour laisser apparaître les familles élémentaires⁴. La particularité de la commune de Mbao réside dans sa structure spatiale composée de villages traditionnels et la réalisation de nouveaux types d'habitat.

Les premiers habitats informels sont nés avec la création des villages traditionnels lébous et le développement des quartiers irréguliers. A l'origine, villages de pêcheurs lébous, leurs habitants y ont toujours fait prévaloir un droit coutumier en matière de gouvernance, dans

¹ Source : Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar « Horizon 2025 », Rapport justificatif CAUS-BCEOM, Décembre 2006.

² Situation économique et sociale de la région de Dakar de l'année 2008/SRSD de Dakar.

³ La Banlieue Aujourd'hui, coordonateurs M. Imbert et P.H Chombart de Lauwe.

⁴ Moriba Touré et T.O Fadayomi, *migrations et urbanisation au Sud du Sahara*.

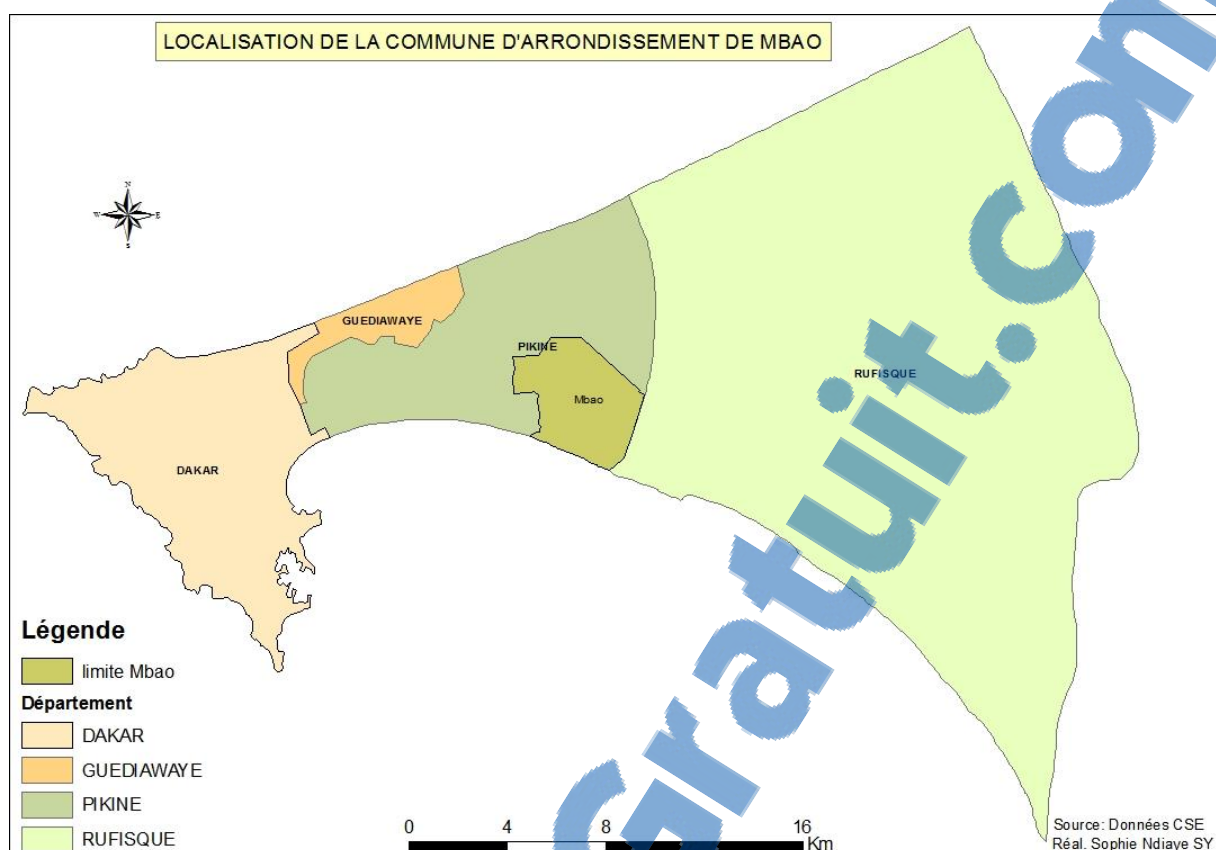
lequel le sol est le bien de la collectivité qui distribue aux familles des lots dont elles devenaient « propriétaires »⁵. Cette pratique des droits coutumiers et la concentration urbaine, alliés à l'importance que revêt pour les masses urbaines l'acquisition d'une parcelle ou d'une maison aboutissent à une occupation incontrôlée du sol.

Cependant, si Mbao bénéficie d'un site adéquat avec la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), la réalisation de logement et de parcelles viabilisées, elle laisse par contre entrevoir un déséquilibre sur le plan des équipements et des infrastructures. Malgré les politiques développées par les autorités étatiques en matière d'urbanisme et de planification, les mécanismes de production de l'habitat urbain reste toujours problématiques du fait de la demande sans cesse croissante en logements et parcelles et la spéculation foncière notée à la périphérie.

Le but de cette recherche est de susciter une réflexion autour de la problématique de la production de l'habitat aussi bien formel qu'informel. Il s'agira surtout d'analyser le dynamisme et les déterminants de la manière dont les habitations sont produites, d'appréhender de manière très exhaustive le choix des terrains ainsi que les processus de développement de la ville.

⁵ Djibril Diop, en effet même « si les alentours ont connu des évolutions modernes, l'examen de la situation foncière montre que le noyau central des villages reste non immatriculé.

Carte n°2 : localisation de la commune d'arrondissement de Mbao.



I. Contexte et justification du sujet

La physionomie d'une ville se transforme au fur et à mesure que s'accroît sa population, sous la pression conjuguée de la croissance naturelle du peuplement d'origine et de l'afflux de populations nouvelles. Ces transformations sont à la mesure des rythmes d'expansion, parfois spectaculaires, auxquels sont confrontées aujourd'hui la plupart des villes dans le monde.

Au Sénégal, la dynamique démographique de Dakar a déclenché un processus d'extension spatiale à la périphérie. Cette croissance spectaculaire a généré une densification et un étalement du tissu urbain. Aujourd'hui, le département de Pikine dispose des parcs de logements les plus importants de la région de Dakar⁶. Il couvre la plus grande concentration de quartiers spontanés et le front d'urbanisation le plus dynamique du pays. En effet, l'explosion démographique a généré un processus d'urbanisation rapide à Dakar et ses périphéries. Cette extension spatiale, plus accentuée à la périphérie, a eu des impacts sur les mécanismes de production de l'habitat urbain.

La croissance démographique a entraîné, de nos jours, ce que l'on peut qualifier de « croissance spatiale des zones d'habitation » à la périphérie. Elle a engendré des zones périurbaines de peuplement à haute densité et exercé d'importantes pressions sur l'occupation du sol et le foncier. Du point de vue géographique, Pikine constitue une zone tampon entre Dakar et le reste du pays. En 1952, date de sa création, la ville avait pour rôle le recasement des populations déguerpies des bidonvilles intra urbains⁷. Sa dynamique urbaine, incontrôlée, a occasionné la floraison d'un type de quartiers dit spontanés. Dès lors l'intervention publique en matière de logement va se déployer pour la restructuration de ces quartiers et la mise en œuvre de nouveaux projets d'habitat et parcelles viabilisées.

En raison des mutations rapides qu'on y observe, la périphérie constitue aujourd'hui un espace privilégié pour analyser les mécanismes de productions de l'habitat urbain ainsi que la complexité des enjeux fonciers.

En choisissant de mener des recherches sur la périurbanisation, on entend donner toute son importance à une dimension capitale du développement urbain de Dakar lorsqu'il vise en même temps l'habitat, la composition du peuplement et la recomposition territoriale.

⁶ Plan d'urbanisme de Dakar « horizon 2025 ».

⁷ A partir de 1952 est entreprise une vaste politique de « déguerpissement » des bidonvilles intra urbains, sur le thème : « les taudis sont dangereux pour la santé du plateau » (journal *le soleil* du 4 octobre 1973 cité par Marc VERNIERE) in Banlieue d'aujourd'hui.

L'organisation de l'espace urbain est une des grandes préoccupations de notre époque. Malgré une évolution des réglementations, de restructurations des quartiers irréguliers avec les différents plans et règlements d'urbanisme dans le domaine urbain et foncier, l'agglomération dakaroise reste confrontée à un problème de planification. Les gestionnaires urbains sont confrontés de plus en plus au problème d'application des lois et règlements en matière d'urbanisme et d'habitat dû au manque de coordination entre les différents acteurs du secteur.

Aujourd'hui les urbanisations s'interrogent sur le parcours de vie des habitants, les temporalités et plus généralement le développement de la ville au quotidien et dans les détails.

L'étude de la commune d'arrondissement de Mbao est à ce titre intéressante pour comprendre les enjeux actuels de productions formelle et informelle de l'habitat urbain car concentrant les potentialités ainsi que les contraintes caractérisant les nouvelles dynamiques spatiales à forte croissance urbaine.

La commune de Mbao est aujourd'hui l'une des rares zones de la région de Dakar disposant de réserves foncières. Son extension urbaine est le reflet de son dynamisme spatial et des fonctions d'habitations qu'assure son espace. Mbao constitue aujourd'hui une zone où l'on note aussi bien l'implantation des villages traditionnels, des quartiers irréguliers et la présence d'importantes cités d'habitations, de parcelles viabilisées. Pour déterminer si l'origine d'un quartier informel relève plutôt des pratiques informelles ou s'il y a un lien à la propriété coutumière, il faudrait mener une enquête sur la formation de tous les quartiers classés informels. On assiste ainsi à une production informelle de l'habitat, conséquence des pratiques coutumières et une production formelle d'habitat réalisée par des entreprises publiques, des coopératives d'habitats ou des promoteurs privés.

Pour faire face à la forte demande de logements, les autorités publiques ont entrepris l'aménagement et la viabilisation des zones d'extensions urbaines, la production de logements par le biais de promoteurs immobiliers ou de coopératives d'habitat. On observe une prolifération de cités et de quartiers de logements réguliers facilitée, pour l'essentiel par le programme des zones d'aménagement concertée (ZAC) qui constitue un instrument de maîtrise du foncier au bénéfice des demandeurs les moins aisés. L'un des objectifs visés par cette nouvelle expérience d'aménagement concerté est « d'augmenter la production de

terrains équipés afin de resserrer l'écart entre l'offre et la demande et minimiser les implantations irrégulières de l'agglomération »⁸.

Même si la demande en logements est encore supérieure à l'offre, la réalisation d'habitat planifié participe à la rénovation et la recomposition territoriale des zones périphériques.

A coté de cette production formelle d'habitat, se positionne l'habitat informel. En effet, l'urbanisation rapide s'est traduite au plan spatial par l'importance des occupations irrégulières. L'émergence de premières habitations s'est faite entre villages traditionnels et quartiers spontanés.

Malgré la loi numéro 88-05 du 20 juin 1988 qui stipule en son article 69 que « nul ne peut entreprendre sans autorisation administrative, une construction de quelque nature que ce soit »⁹, l'organisation spatiale de Pikine est caractérisée en général par l'habitat spontané ainsi qu'une structure urbaine déséquilibrée. Cette production d'habitat plus visible dans les villages traditionnels et les quartiers irréguliers, abrite pour une large majorité de populations à faibles revenus ou défavorisées. En effet, ces anciens quartiers se caractérisent par une grande concentration de quartiers spontanés. Les lotissements ont été faits sans respect des règles d'urbanisme et le déficit de programmes de construction de logements sociaux amène les habitants à bas revenu à s'installer sur des espaces impropres à l'habitation et de manière désorganisée. Ainsi, face aux difficultés que rencontrent les populations à se doter de logement décent, se développent des habitations informelles ainsi qu'une occupation anarchique de l'espace urbain.

La poussée démographique continue, la demande croissante de terrains pour l'habitat, la spéculation foncière et l'absence de contrôle effectif de l'Etat ont entraîné le développement de logement à différents statuts.

II. Problématique

Le développement des villes est le fait majeur de ces dernières décennies. L'observation du peuplement aussi bien des pays développés que des pays en développement, fait remarquer une concentration très poussée des populations dans les centres urbains. L'intensité de cette concentration varie d'une région à une autre. Cependant l'Afrique est la région du monde où l'urbanisation de la population est aujourd'hui la plus rapide. En effet, la situation de l'habitat

⁸ Source : plan directeur d'urbanisme de Dakar, « horizon 2025 », rapport de présentation, décembre 2006.

⁹ Code de l'urbanisme du Sénégal.

dans les pays d'Afrique est caractérisée, en qualité comme en quantité, par une insuffisance absolue qu'expliquent les facteurs démographiques (accroissement de la population, urbanisation rapide) et des facteurs socio économiques. Cette situation se caractérise dans son ensemble par une croissance urbaine extrêmement rapide.

La gestion de l'espace urbain fait l'objet de plusieurs études et rencontres internationales du fait de la dynamique spatiale et de l'évolution rapide des territoires. En effet, la concentration massive des populations et les mutations spatiales, activées par la poussée démographique se sont effectuées ces dernières années à une échelle et à des rythmes véritablement spectaculaires. Il n'est guère aujourd'hui de pays qui échappe à cette vague d'urbanisation galopante¹⁰.

Cette croissance rapide, compliquée par l'insuffisance de l'aménagement urbain et du contrôle de l'exploitation des sols, par l'absence de moyens financiers et par la faiblesse des investissements dans la gestion de l'environnement, a conduit à la prolifération de bidonvilles en Afrique occidentale. Dans les agglomérations à forte attraction de population des pays en voie de développement, tout espace réputé non constructible à un moment donné est la proie de l'habitat spontané¹¹. Cette situation découle non seulement de la forte croissance démographique mais aussi de la forte demande en logement en milieu urbain. Ainsi, faute de mesures draconiennes et de gestion planifiée, la crise du logement consécutive à la pénurie de terrains lotis laisse comme seule alternative à la grande majorité des exclus de la ville légale que le recours à l'habitat spontané¹². Néanmoins, il faut noter que L'habitat informel est présent dans toutes les capitales des pays d'Afrique subsaharienne francophone avec des ampleurs et des localisations diverses.

Selon l'Agence Française de Développement (AFD), la croissance urbaine des pays en développement n'est aujourd'hui pas suffisamment accompagnée. L'habitat urbain s'accroît sans maîtrise spatiale ni développement suffisant de l'accès aux services sociaux de base. On assiste ainsi à des difficultés de mise en œuvre des politiques de l'habitat¹³. Nous pouvons

¹⁰ M. Imbert et P.H Chombart de Lauwe, « Banlieue Aujourd'hui » colloque de réflexion pluridisciplinaire organisé par le Centre d'ethnologie sociale et psychosociologie (Ecole de hautes études en sciences sociales et C.N.R.S), le CAC (Centre d'action culturel) et la Maison populaire de Montreuil, les 28, 29, 30 janvier 1981.

¹¹ Il cesse de lui être complaisamment abandonné quand les techniques de la construction et l'urbanisation lui donnent une nouvelle valeur marchande.

¹² Issa Ouattara, « les villes et les campagnes ivoiriennes : quels nouveaux liens ? », in l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest, coordonné par Jean Louis Coll et Jean Jacques Guibbert, mars 2005, Presses universitaires du Mirail.

¹³ Agence française de développement, 41^e conférence du secteur Habitat et Francophonie, Saint Denis, Ile de la Réunion, 18 novembre 2009.

dire que les écarts de situation de l'habitat entre les pays sud et les pays développés s'expliquent par le niveau de richesse économique. Or les Etats des pays du sud disposent des ressources financières limitées pour mettre en œuvre de véritables politiques de l'habitat¹⁴.

La périurbanisation est un processus contemporain, une des formes dominantes de la croissance urbaine. L'opportunité d'une réflexion sur sa dynamique et ses déterminants se justifiera du seul fait de l'actualité et de l'acuité des problèmes de tous ordres que soulève de nos jours la croissance des agglomérations urbaines. Face à ce problème plus décisif en milieu urbain du fait de la forte pression démographique, mais également des difficultés économiques, les autorités publiques et surtout celles chargées de la gestion urbaine, ont du mal à répondre à la demande d'espaces lotis, de logements, d'accès aux réseaux. Il est encore plus difficile, pour les ménages à faibles revenus, de se procurer un logement dans un espace viabilisé, compte tenu de la flambée des prix du terrain et des matériaux de construction. Le logement est un bien matériel qui constitue une unité résidentielle d'habitation. Il s'inscrit dans l'habitat qui est un ensemble de conditions matérielles, sociales et culturelles qui expriment un mode de vie. Selon le dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, l'habitat est une organisation des espaces de vie des individus¹⁵.

Dans un secteur caractérisé par un déficit de contrôle et de réglementation ainsi que la spéculation foncière, production d'habitat de type formel et production d'habitat de type informel sont intimement liés l'un à l'autre et constituent le « secteur immobilier » dans son ensemble.

On assiste ainsi à un modèle d'urbanisation débridée. Parallèlement à leur croissance démographique, les villes du sud ont en effet vu littéralement exploser leur taux de pauvreté. Les extensions périurbaines s'expliquent par les forts taux de croissance démographique de manière générale et par divers facteurs particulièrement la gestion foncière héritée de la colonisation et l'impact des programmes d'ajustements structurels imposés par le Fonds Mondial International (FMI) aux pays en développement.

En effet, en favorisant les capitales au détriment des autres régions de l'intérieur des pays africains, la colonisation a installé un déséquilibre spatial en matière d'aménagement du

¹⁴ Pour être efficace, les politiques en faveur de l'habitat doivent permettre d'agir sur trois composants fondamentaux : une politique foncière et de planification urbaine ; une politique d'aménagement et d'accès aux services et infrastructures de bases ; une politique de logement proprement dite, concernée par la production, l'amélioration des habitations, les productions de règles et normes, le contrôle de leur application.

¹⁵ Belin, 2003, 1036 pages.

territoire. Les pratiques urbaines sont encore celles héritées de l'époque coloniale. L'adoption de politiques urbaines plus réalistes se fait à une allure très lente. Même dans les pays où ces politiques ont été adoptées, souvent sous la pression des bailleurs de fonds, leur mise en œuvre est très timide voire inexistante.

Cette forme d'urbanisation n'est pas seulement le produit d'une croissance mal maîtrisée, comme nombre d'analystes le laissent entendre. Elle trouve aussi son origine et son explication dans une conjoncture mondiale particulière : la crise de la dette et les plans d'ajustement structurel (PAS). En effet, la crise économique et financière de nombreux Etats africains et la mise en œuvre des Programmes d'Ajustement Structurel (PAS) a eu un impact sur leurs ressources financières et humaines, limitant ainsi leur capacité d'intervention, en particulier en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire¹⁶.

Aujourd'hui, on peut diviser l'évolution des zones périphériques en deux étapes. La première étape constitue une périurbanisation décadente qui se caractérise par une population majoritairement défavorisée (résultant de l'installation de nombreux migrants ruraux pauvres et de la délocalisation des habitants des « bidonvilles urbains », un manque d'infrastructures en service et équipements urbains, un environnement dégradé. La deuxième étape offre une hétérogénéité et une segmentation accrue des espaces périurbains et de l'émergence, au sein de ces espaces, de nouvelles formes de ségrégation, de polarisation voire de fragmentation urbaine.

L'espace périurbain est ainsi une zone de transition, en mutation rapide, caractérisé par une forte croissance démographique et la présence d'espaces très variés (résidentiels, commerciaux, naturels, agricoles, industriels). On y trouve une forte hétérogénéité socioéconomique au sein des habitants (villageois d'origine, migrants de la ville). Cependant les mécanismes de productions aussi bien formelles qu'informelles de l'habitat urbain diffèrent d'un continent à l'autre, d'un pays à l'autre et d'une ville à l'autre dans un même pays.

La périurbanisation est devenue un phénomène incontournable dans la prise en compte des politiques d'habitat. Cette problématique de l'habitat constitue une des priorités de la majeure partie des pays de l'Afrique de l'Ouest. Dans ce sens, de nombreuses recherches ont été

¹⁶ Le désengagement des pouvoirs publics du champ urbain a eu un impact particulièrement fort sur les filières publiques de production foncière et immobilière. Il n'a pas été contrebalancé par des réformes structurelles ou des politiques alternatives de gestion urbaine.

menées par beaucoup d'auteurs sur ce phénomène de périurbanisation, son dynamisme, ses déterminants et ses effets sur la production de l'habitat urbain.

La croissance démographique des villes africaines a longtemps été attribuée à l'exode rural. Ce dernier a effectivement joué un rôle déterminant dans l'accroissement de la population urbaine. Moriba TOURE et T.O. FADAYOMI, « *migrations et urbanisation au sud du Sahara* », définissent *l'urbanisation comme étant un processus de concentration d'une population plus ou moins forte numériquement sur un espace relativement restreint, qui peut être décrite à travers la genèse, l'évolution et la typologie des villes*. Selon TOURE et FADAYOMI, la migration des ruraux vers les villes est due aux nombreux problèmes dont sont confrontées les zones rurales : manque d'infrastructures et équipements, manque d'emploi en dehors des activités agricoles et pastorales. Bref, il n'existe guère dans le milieu rural, assimilé à des régions retardées, beaucoup de possibilités de promotion¹⁷. Cette situation a entraîné un surpeuplement des zones urbaines ainsi que leurs périphéries. Les premières migrations ont été en grande partie provoquées par l'absence de perspectives dans les campagnes et l'attrait des centres urbains. Les villages traditionnels ont participé à l'intégration de ces migrants qui partageaient leur mode de vie. On assiste du coup à une augmentation de la population et une paupérisation croissante avec des conséquences sur l'aménagement du cadre de vie. La conjugaison des facteurs liés à une urbanisation galopante, aux taux de croissance démographique élevés et à l'insuffisance de l'offre en matière de logement, se traduit dans les villes par un développement de l'habitat informel, en construction précaires ou irrégulières.

Contrairement à ces auteurs qui imputent la concentration massive des populations et l'extension spatiale des zones périurbaines aux ruraux, Amadi RAMAZANI, « *croissance périphérique et mobilité résidentielle à Kinshasa Zaïre*¹⁸ » réfute la thèse selon laquelle la croissance périphérique des grandes villes est le résultat de l'arrivée massive des ruraux aux portes de la ville. Selon RAMAZANI, la proximité, la cherté des loyers dans les quartiers péricentraux, la recherche d'un logement en toute propriété sont autant de facteurs qui expliquent la mobilité résidentielle des ménages. Les citoyens dotés d'une expérience urbaine sont devenus les principaux habitants des zones périphériques.

¹⁷ J. Bugnicourt in migrations et urbanisation au sud de Sahara.

¹⁸ Amadi Ramazani : croissance périphérique et mobilité résidentielle à Kinshasa Zaïre in Villes Africaines de Pierre vennetier.

Actuellement Dakar semble suivre la même tendance avec un « desserrement » de la population allant du centre vers la périphérie et l'entrée en jeu d'autres acteurs dans la production de l'habitat. Au-delà du phénomène périurbain, la diversité des acteurs donne une nouvelle orientation aux politiques de l'habitat et à la planification urbaine. En effet, des filières d'appropriation en léthargie ont été réactivées, d'autres ont été créées, des espaces jusqu'alors peu prisés sont mis en valeur. On assiste dès lors à une recomposition spatiale avec de nouveaux acteurs et de nouveaux mécanismes. Longtemps considéré comme principal voire seul acteur de la planification et la gestion urbaine, l'Etat a décentralisé et partage de plus en plus cette tâche avec les collectivités locales et d'autres acteurs qui font preuve d'une ingéniosité extrême pour développer de nouvelles stratégies. Dans ce sens, **Serigne Mansour TALL**, « *investir dans la ville africaine* » met en exergue l'émergence d'un nouvel acteur : l'émigré. Ce dernier a la particularité de disposer de ressources financières importantes favorisant son accès à la propriété. L'habitat constitue ainsi le secteur de prédilection de l'investissement des émigrés. Ils ne sont toutefois pas les seuls acteurs de l'implantation urbaine. Certains fonctionnaires et jeunes cadres de société ou de nouveaux riches du secteur informel investissent dans le logement. C'est le cas des individus issus de familles nombreuses ou polygames qui ont tendance à mettre en place des investissements immobiliers individuels en dehors de la concession familiale.

L'analyse de ces différents ouvrages a montré la complexité du processus d'urbanisation ainsi que ses enjeux sur la production de l'habitat. La périphérie des villes est donc marquée par une occupation déséquilibrée de l'espace urbain et une concentration massive des populations même si elle constitue un potentiel de transformations et de renouveau dont nous mesurons mal les possibilités d'action.

Evoquer les mécanismes de productions formelle et informelle de l'habitat urbain revient aussi à parler de la complexité des enjeux et de la spéculation sur le foncier. Ce dernier est une question fondamentale dans la production de l'habitat. Selon **Djibril DIOP**¹⁹, la question foncière a pris une dimension particulière avec la spéculation qui est venue s'y greffer du fait de la pénurie de sols urbains constructibles. Selon Thierry PAULAIS²⁰, qui abonde dans le même sens, la question foncière est à l'origine de la plupart des blocages et des difficultés qui affectent la gestion des villes d'Afrique subsaharienne.

¹⁹ Djibril DIOP, 2012 : urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar.

²⁰ Thierry PAULAIS, financer les villes d'Afrique, l'enjeu de l'investissement local.

Notre problématique se fonde ainsi sur les questions suivantes :

- Quels sont les facteurs de la production de l’habitat périurbain ?
- Quels sont les mécanismes de productions formelle et informelle de l’habitat urbain ?
- Quels sont les acteurs de ces différents types de production d’habitat ?
- Quels sont les enjeux actuels des espaces périurbains ?
- Quelles sont les stratégies d’aménagement de ces zones ?

III. Objectifs de la recherche

1. L’objectif général

L’objectif général de notre recherche est de déterminer les mécanismes de productions formelle et informelle de l’habitat urbain dans les zones périphériques.

2. Les objectifs spécifiques

De façon spécifique, il s’agira de :

- Etudier le contenu urbain de la Commune d’Arrondissement de Mbao ;
- Déterminer les mécanismes de productions formelle et informelle de l’habitat ;
- Analyser les politiques d’habitat, les acteurs de la production de l’habitat et les stratégies d’aménagement.

IV. HYPOTHESES DE RECHERCHE

Dans la perspective d’apporter des réponses à ces éléments de problématique, nous allons retenir ces hypothèses suivantes :

- Les pratiques néo-coutumières et les contraintes socioéconomiques sont à l’origine de la production de l’habitat informel à Mbao ;
- Les mécanismes de la production de l’habitat évoluent en fonction de la croissance démographique et de la diversité des acteurs ;
- Les zones périphériques concentrent les nouvelles potentialités spatiales pour satisfaire la forte demande en logements.

V. Méthodologie

La méthodologie s'articule autour de la revue documentaire, les enquêtes de terrain, les moyens financiers et matériels mobilisables.

1- La revue documentaire

Elle occupe une place importante dans tout travail de recherche scientifique. Elle est menée au niveau des bibliothèques universitaires, des centres de documentation administrative et technique. La recherche bibliographique constitue, après le choix du sujet, la première étape de la recherche. Cette documentation permet d'avoir un aperçu sur la problématique de l'habitat urbain à la périphérie à travers des ouvrages, des mémoires, des articles de presse, des cartes concernant le thème.

D'autres informations pouvant servir à la compréhension du thème et à la connaissance du milieu d'étude ont été tirées des recherches et des études faites par la Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT), de la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture (DUA), de l'Agence Nationale de la Statistique et de la Démographie (ANDS), de l'Agence de Développement Municipal (ADM), de la Fondation Droit à la Ville (FDV) et d'autres structures publiques ou privées travaillant sur la gestion urbaine. Ces informations nous ont permis de cerner le processus d'urbanisation qui résulte dans une large mesure du système socio spatial hérité de la colonisation. En effet, en favorisant les capitales au détriment des autres villes, le système coloniale a installé un déséquilibre spatiale au niveau de l'organisation territoriale. Cependant, ces modèles d'urbanisation sont devenus de moins en moins opératoires et ont besoin d'être adaptés aux enjeux et contraintes du nouveau temps du monde (**DIOP.A, 2008**).

A travers les nombreux ouvrages sur le thème, nous notons que l'exode rural a joué un rôle capital à côté de l'accroissement naturel dans ce phénomène de périurbanisation. C'est dans ce sens que nous retenons avec un grand intérêt l'ouvrage de **Moriba TOURE** et **T.O FADAYOMI**, « *migrations et urbanisation au Sud du Sahara* ». Dans cet ouvrage, les auteurs nous montrent comment une population âgée et une productivité décroissante dans les zones rurales africaines ont accru la demande en matière de logement, d'enseignement et d'emploi dans les banlieues urbaines en pleine expansion. En effet, les différentes études présentées dans cet ouvrage ont montré l'ampleur du phénomène d'urbanisation et de la crise qui accompagne la dynamique de la population des pays africains au Sud du Sahara. Les

viles sont envahies par les ruraux de plus en plus nombreux entrainant par la même occasion une détérioration des cadres de vie faute d'équipements et services sociaux de base suffisants.

Dans ce même ordre d'idées, **Amadou DIOP** dans son ouvrage « *Enjeux urbains et développement territorial en Afrique contemporaine* » précise que la paupérisation croissante des zones urbaines concomitante à une migration soutenue des populations rurales vers les villes a joué un rôle négatif dans l'écriture du visage morphologique des villes. Ces flux migratoire et leurs conséquences sur l'espace urbain ont opéré des mutations rapides sur le peuplement et l'occupation du sol. La manifestation la plus forte de ce phénomène est surtout perceptible à Dakar où des familles entières viennent s'installer dans les bidonvilles dans des conditions, parfois précaires, créant ainsi une anarchie dans l'occupation de l'espace, (**DIOP A. 2008**).

Les politiques d'ajustement n'ont pas toujours suivi l'évolution des villes. Si le centre ville a très tôt bénéficié d'aménagement et d'implantation d'équipements assez complets, les quartiers périphériques demeurent sommairement aménagés et sous équipés. On assiste ainsi à une ségrégation spatiale entre le centre et ses périphéries.

Cette situation remet en cause le découpage territorial déjà en place. Abondant dans le même sens, **Jean Louis COLL & Jean Jacques GUIBBERT** mettent en exergue la problématique des découpages territoriaux en Afrique de l'Ouest dans leur ouvrage « *l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest* ». En effet, le mécanisme de croissance des agglomérations africaines a suivi depuis le début de l'urbanisation les principes de la ségrégation sociale et spatiale, à travers les différents modes d'intervention de l'administration coloniale puis des Etats africains dans l'aménagement du territoire. Dans ce sens, les recompositions territoriales sont les questions vives de l'aménagement avec l'établissement de nouvelles organisations spatiales. Selon ces auteurs, les Etats ne sont plus les seuls acteurs de l'action territoriale et ils sont appelés à travailler en étroite collaboration avec des partenaires (populations, société civile, partenaires au développement). Abondant dans le même sens, **Christel ALVERGNE**, « *prospective et aménagement régional en Afrique de l'Ouest*²¹ », résume les contours d'une nouvelle Afrique en trois principales questions : la question urbaine, la question territoriale et la question sociale. Selon

²¹ Christel Alvergne : prospective et aménagement régional en Afrique de l'Ouest in l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest, J.L Coll et J.J Guibbert.

ALVERGNE, l'avenir ne se prévoit pas, il se construit et cette construction ne pourra se faire que dans la diversité avec l'implication des élus et des populations.

Aujourd'hui, l'Etat n'est plus le seul acteur de la planification et de la gestion urbaine. On observe une multitude d'acteurs dans la production de l'habitat. L'urbanisation rapide qui était le fait, dans les années passées, de l'exode rural, semble laissée la place à l'exode urbain qui constitue aujourd'hui la principale cause du processus de périurbanisation. A cela s'ajoute les phénomènes de « desserrement » des familles (moins de personnes par famille) et l'augmentation de la population urbaine sans apport de migration. Si les migrants ont beaucoup participé à la production de l'habitat urbain, d'autres acteurs jouent aujourd'hui leur partition dans l'extension urbaine à travers les investissements immobiliers à la périphérie. Après un survol des ouvrages sur le dynamisme de nouveaux acteurs de la production de l'habitat, nous retenons avec beaucoup d'attention l'ouvrage de **Serigne Mansour TALL**, « *investir dans la ville africaine* », qui explique qu'en théorie, l'Etat contrôle la légalité de l'occupation foncière assujettie à la détention d'un titre de propriété. Mais en réalité, il ne dispose guère de moyens pour assurer une production soutenue ou un contrôle des espaces irréguliers. Ce qui fait dire à **Djibril DIOP**, dans son ouvrage *urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar*, que la saturation foncière a amené les promoteurs à se bousculer de plus en plus dans les zones périphériques de région, anticipant ainsi sur les évolutions de la conurbation de l'agglomération dakaroise en cours.

Au Sénégal, les entrepreneurs dits promoteurs privés ont émergé dans le sillage de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS). Dans le souci d'une bonne planification et de gestion urbaine, l'Etat a mis en place une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont les terrains sont destinés aux coopératives et aux promoteurs privés. Selon **TALL**, ce sont les acteurs sociaux aux stratégies flexibles, aux réponses ponctuelles, qui possèdent un pouvoir urbain accru.

Les mécanismes de production de l'habitat urbain ont été abordés par beaucoup d'auteurs de façon différente. Cette phase de la recherche nous a permis de mieux cerner notre sujet mais aussi de comprendre la problématique de l'habitat à travers le monde en général et en Afrique en particulier. Le dictionnaire, « *Les mots de la géographie: Dictionnaire critique* » de **BRUNET R., FERRAS R. et THERY H.** a été d'un grand apport pour la compréhension des concepts utilisés dans le cadre de notre recherche.

1- Les enquêtes de terrain

1.1. LES ENQUETES DE MENAGES

Pour les enquêtes de terrain, les enquêtes qualitatives et quantitatives seront utilisées pour collecter des données sur les différentes productions de l'habitat, les mécanismes et les acteurs de ce processus.

✓ Les enquêtes qualitatives

Par enquête qualitative, nous entendons toute méthode d'observation dont l'objectif premier est de comprendre, de découvrir. Les enquêtes qualitatives nous permettent de faire un état des lieux de notre sujet à travers l'observation directe des sites d'étude, une revue documentaire des différentes sources disponibles et des entretiens auprès des autorités locales, des populations et des structures et services urbains. En effet, notre recherche nécessite une lecture minutieuse de l'abondante littérature sur l'habitat urbain ainsi que sa dynamique, ses déterminants et ses réglementations.

– L'observation directe

Cette observation nous permet d'intégrer le groupe étudié. Elle permet de faire une lecture concrète des réalités vécues. Elle nous a permis également de recueillir des informations sur les habitants, leurs comportements et leurs propos au moment où ils se manifestent. En s'intégrant aux populations de la zone de recherche, nous avons eu de manière informelle ou formelle des informations que le questionnaire et les guides ne permettent pas de recueillir notamment sur le foncier qui est une question sensible. Elle a permis également d'avoir un aperçu global de la morphologie, des structures urbaines ainsi que l'état des infrastructures et équipements. Il s'agit ici de visites répétées sur les sites d'étude et de discussions informelles et élargie avec les populations.

– Les profils historiques

Cet outil d'observation indirecte s'appuie sur des documents existants notamment sur des documents écrits, visuels ou audiovisuels. En effet, tout fait social a une histoire qui peut être expliqué et analysé. Les profils historiques sont faits par les populations pour mieux comprendre l'histoire de la zone. Dans le cadre de notre zone de recherche, les profils historiques sont très importants pour mieux comprendre l'évolution des sites d'habitations.

C'est une occasion, dans le cadre d'entretiens avec les chefs de village, de discuter de l'évolution des sites originels, des villages traditionnels à la ville actuelle.

– Les entretiens semi-directifs

Les entretiens semi-directifs sont menés sur la base d'un guide d'entretien constitué de différents « thèmes-questions » préalablement élaborés en fonction des objectifs spécifiques et des hypothèses. Les guides d'entretien sont destinés aux autorités administratives, aux chefs de villages, aux délégués de quartiers et aux personnes ressources. Ils nous permettent d'avoir des informations qualitatives sur les mécanismes de productions de l'habitat.

✓ Les enquêtes quantitatives

L'administration d'un questionnaire aux chefs de ménages propriétaires de maison sera nécessaire pour avoir des données aussi bien quantitatives que qualitatives. Les questionnaires ont été élaborés et adressés aux chefs de ménage. Ils visent à identifier ces propriétaires par leurs origines géographiques et à reconstituer leurs parcours migratoires vers les villes. Les questionnaires concernent principalement les habitations réalisées dans les quartiers traditionnels, irréguliers et planifiés. L'enquête aborde les conditions et les modalités d'accès aux terrains déjà construits ou aux parcelles, les enjeux fonciers, les conditions d'accès aux sources de financement des constructions. Les raisons et les conditions de leur installation dans ces quartiers sont également abordées sans oublier leurs activités professionnelles et les gains tirés de ces activités.

1- L'échantillonnage

Nous avons choisi comme unité d'enquête le chef de ménage propriétaire, seul individu capable et susceptible de nous fournir des informations fiables et conséquentes sur sa propriété. Notre échantillonnage a été élaboré à partir des documents cartographiques ainsi que des données tirées du dernier recensement général de la population et de l'habitat de 2002²². La commune de Mbao est divisée en quatre zones : Grand Mbao, Keur Mbaye Fall, Petit Mbao et Zac Mbao. Nous avons déterminé notre échantillonnage en regroupant les quartiers par zone. Nous avons choisi d'enquêter 100 ménages.

²² Il s'agit des données disponibles au niveau de l'agence nationale de la démographie et de la statistique de l'année 2002.

Tableau 1 : échantillonnage selon la taille des localités

localité de la commune	nombre de quartiers à enquêter	fréquence zone	nombre de ménage à enquêter
grand Mbao	2	$2/18 = 0.11$	$0.11 \times 100 = 11$
Petit Mbao	2	$2/18 = 0.11$	$0.11 \times 100 = 11$
Keur Mbaye Fall	7	$7/18 = 0.39$	$0.39 \times 100 = 39$
ZAC Mbao	7	$7/18 = 0.39$	$0.39 \times 100 = 39$
total	18	1	100

1- Le traitement de l'information

Les résultats des enquêtes seront traités sous forme de graphiques, de tableaux, de cartes de synthèse²³. Le traitement des données nous permettra de passer les multiples avis, opinions et représentations recueillies auprès des acteurs à travers des filtres de lecture. Il s'agit de « traiter » les données récoltées et procéder à une analyse du contenu c'est-à-dire une lecture exogène réalisée en fonction des objectifs de la recherche. L'analyse procèdera par décomposition du contenu.

²³ Nous allons utiliser ici les logiciels sphinx pour élaborer les questionnaires, la collecte et le traitement des données. Pour traiter les informations recueillies durant les recherches, nous allons également utiliser les logiciels Excel (tableaux et graphiques), Word (traitement de texte), ainsi que ArcView (cartes).

2- Les difficultés rencontrées

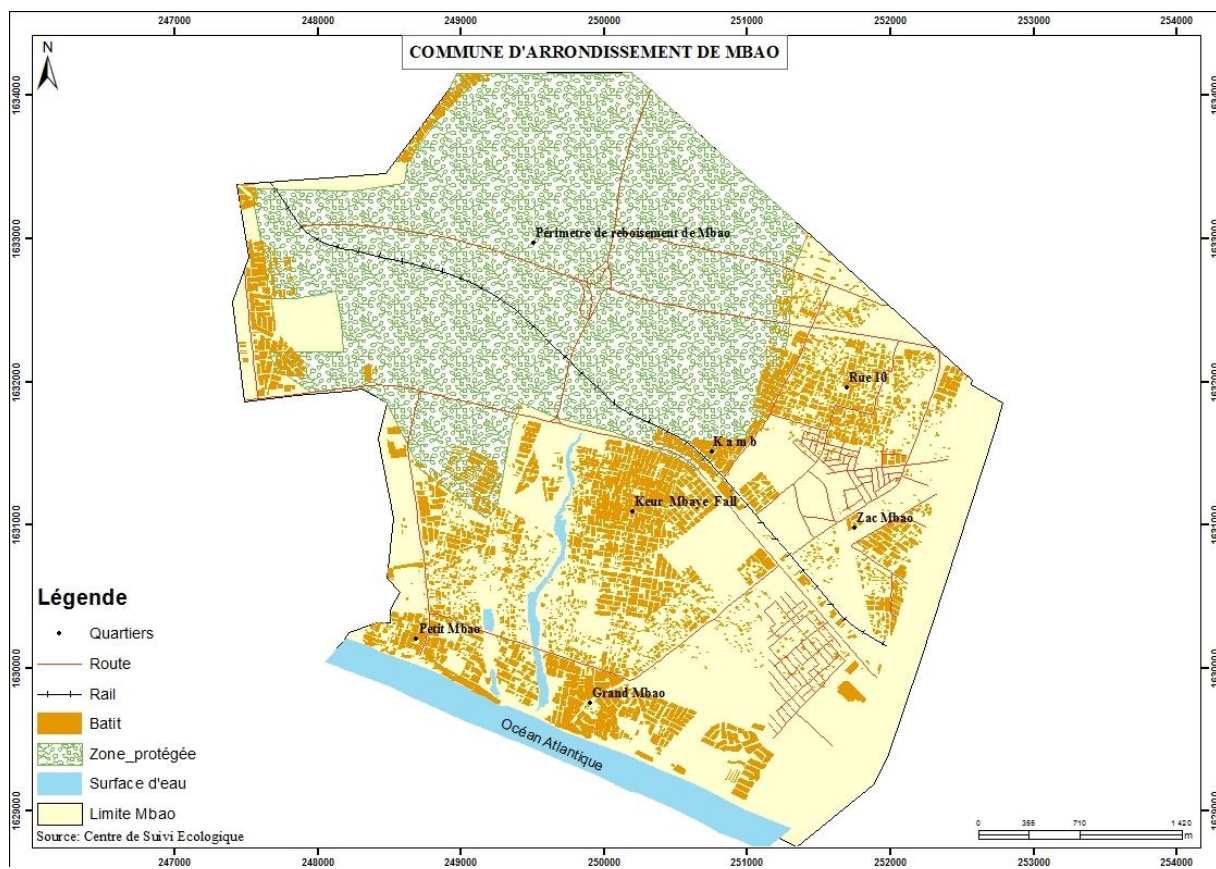
Nous avons eu l'opportunité de travailler en équipe selon les thématiques de recherche dans un laboratoire de recherche avec des encadreurs très disponibles²⁴. Le travail en équipe a permis non seulement à tout un chacun d'améliorer son travail mais aussi d'élaborer ensemble les questionnaires et guides d'entretien selon les thématiques.

Cependant, nous avons rencontré des difficultés au moment de l'administration des questionnaires dû à la complexité du sujet. La question de l'habitat est un sujet délicat pour certaines personnes. Si dans les ménages d'habitat formel, les chefs de ménage ont consentis à répondre à nos questions, les propriétaires de maison des quartiers informels par contre, ont été réticents sur certaines questions. Parmi les difficultés, on peut citer l'indisponibilité de certaines données sur l'auto construction, le peu de temps que certains acteurs nous ont consacrés.

²⁴ On a bénéficié d'une salle climatisée et une connexion wifi gratuite au niveau du GERAD.

PREMIERE PARTIE : CONTENU DE L'ESPACE URBAIN DE MBAO

Carte n°3 : carte de présentation de la commune de Mbao



CHAPITRE 1: LES CARACTERISTIQUES URBAINES DE MBAO

I- LA COMMUNE DANS SON SITE

1- le site naturel

Le site naturel fait référence aux données physiques caractéristiques de la zone de Mbao. Il s'agit essentiellement de la géologie, la topographie, la végétation et l'hydrographie.

1.1 LA GEOLOGIE

Située à l'extrémité Est de la Ville de Pikine, Mbao est caractérisée par la prédominance de sols ferrugineux tropicaux ou « sols dior » dans presque tout le territoire communal notamment dans les zones de Keur Mbaye Fall, Kamb et extension et quelques quartiers de Grand Mbao. On rencontre toutefois des formations marno-calcaires et argileuses dans certains quartiers de Grand Mbao (SIPRES, cité Ndeye Marie) et de la ZAC (cité CAPEC). La commune dispose d'une frange maritime de 20 Km. Elle abrite également la forêt classée de Mbao qui constitue un des poumons verts de la région de Dakar en dehors du parc forestier de Hann.

1.2 La topographie

La localité de Mbao se situe sur la cote sud de la presqu'île du Cap-Vert. Elle couvre une superficie de 20 km². Elle est située entre 17°18'18'' – 17°20'27'' de longitude ouest et 14°43'17 – 14°45'17'' de latitude nord²⁵. La commune de Mbao présente une morphologie générale caractérisée par deux principales zones :

- Une zone basse au sud et à l'ouest ;
- Une zone élevée à l'est et au nord où les altitudes dépassent 10 mètres.

On note une forte érosion du littoral qui a causé la destruction de plusieurs maisons et équipements au niveau des villages comme Petit Mbao.

1.3 La végétation

La commune de Mbao abrite le plus grand massif forestier de la région de Dakar. La forêt de Mbao représente 1,4% de la superficie de la région de Dakar et 5,03% du département de Pikine. Elle est traversée par le marigot de Mbao. La forêt a été classée dès 1940 sur 770 ha. Réduite à 500 ha en 1972 pour la création de la zone industrielle de Dakar, elle est

²⁵ Ndeye Lena Niang ; mémoire de maîtrise

actuellement menacée par les besoins aigus des populations voisines en espace, et surtout par son manque d'aménagement. Sa sauvegarde est à la fois urgente et indispensable si elle doit remplir ses fonctions écologiques et faire bénéficier la population de son potentiel précieux en termes de biens et services.

Les grands mouvements migratoires qui ont accompagné les périodes de sécheresse ont modifié de façon radicale le développement urbain, et avec lui la foresterie urbaine. Si le centre ville demeure, plus ou moins identique à lui-même, l'extension de la ville en zone périphérique, se fait d'abord au détriment des formations végétales et forestières naturelles.

1.4 L'hydrographie

La commune de Mbao a un réseau hydrographique faible qui subit les effets de l'urbanisation et des années de sécheresse. Toutefois, elle bénéficie de l'océan atlantique grâce à sa position et dispose d'un marigot alimenté par les eaux pluviales et les eaux de la mer. Elle dispose également de quelques mares en période de pluie dans la forêt et une nappe phréatique affleurant dans tout l'espace communal.

2. L'évolution spatiale de l'habitat dans la commune

L'espace urbain, comme tout espace géographique, est un espace produit. La croissance urbaine de Mbao s'est fait à partir du noyau originel des villages lébous avant de s'étendre sur les périphéries. Le tissu urbain actuel fait ressortir une occupation informelle du sol dans les quartiers traditionnels correspondant à l'ancienne ville et plus ou moins planifiée dans les quartiers récents.

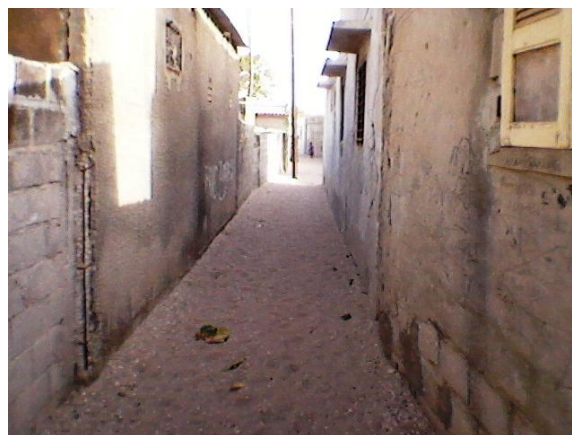
2.1 les villages traditionnels

Il s'agit des quartiers traditionnels. Mbao est l'un des plus anciens villages lébous de la presqu'île du Cap-Vert. Les sites que Mbao a successivement occupés, ont été localisés par l'anthropologue Georges Balandier depuis 1946. Ils ont fait l'objet de plans détaillés qui figurent dans un ouvrage que cet auteur a rédigé conjointement avec Paul Mercier (1950)²⁶. Aux premiers occupants lébous installés sur les cotes atlantiques dans les villages de petit Mbao (1444), de Grand Mbao 1700, sont venues s'ajouter d'autres communautés plus hétérogènes au plan ethnique (Keur Mbaye Fall, Kamb, Medina Mbao Gare) entre 1922 et 1964. Le village de Mbao va, au fil du temps, drainer un nombre de plus en plus grand de nouveaux arrivants venus d'un peu partout : Fouta Toro, Cayor, Baol, du Djoloff, Sine,

²⁶ Ouvrage cité par Adama Baytir Diop : généalogie, tradition orale et reconstruction historique (l'exemple du village traditionnel de Mbao)

Saloum. Les villages essentiellement lébous de Grand Mbao et Petit Mbao, plus anciens, ont été à l'origine d'autres villages hétérogènes sur le plan ethnique comme Keur Mbaye Fall, Kamb et Médina Mbao Gare. Ces anciens quartiers sont caractérisés par un habitat irrégulier et sous équipé et en état de dégradation dans certaines zones. Le tracé des rues ne respecte aucune règle urbanistique et est étroit par endroit. On y trouve des maisons très spacieuses avec de grandes cours (Cf. photos ci-après).

Photos 1 : L'intérieur d'une concession du village de Petit Mbao (photo 1) et morphologie de l'habitat informel à Mbao (photos 2, 3 et 4) .



Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

2.2 Les nouveaux quartiers et nouvelles cités

A l'habitat traditionnel est venu se greffer un habitat de type planifié constitué par les cités comme la cité Ndeye Marie, la cité CAPEC, la cité SIPRES, les nouvelles Cités de la ZAC²⁷. La commune offre d'énormes potentialités sur le plan spatial. En effet, le projet de la ZAC de Mbao a entraîné des mutations majeures dans le processus de développement de la ville. La commune de Mbao est, aujourd'hui, l'une des rares zones de la région de Dakar disposant de réserves foncières. La réalisation de nombreuses cités telles que la cité PROMOCAP, CAPEC, ASECNA, SDV font de Mbao une zone de convoitise pour les investisseurs immobiliers. Ainsi, les énormes potentialités de la zone sur le plan spatial contribuent à en faire l'une des rares zones d'extension de l'agglomération dakaroise soumise à une extrême pression foncière.

Cependant, l'un des faits majeurs qui ont bouleversé tout le processus de développement de la commune et qui se traduisent par des mutations importantes sur tous les plans (démographique, économique, social, spatial...) est le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Mbao Gare, présentée comme une «ville nouvelle» et qui à terme devrait permettre de produire 750 logements par an. La cité CAPEC ainsi que d'autres telles que Asecna, SDV, Mame Sira, la cité Police constituent un élément de ce complexe futur.

²⁷ PLD de Mbao :

Photos 2 : l'habitat planifié à Mbao

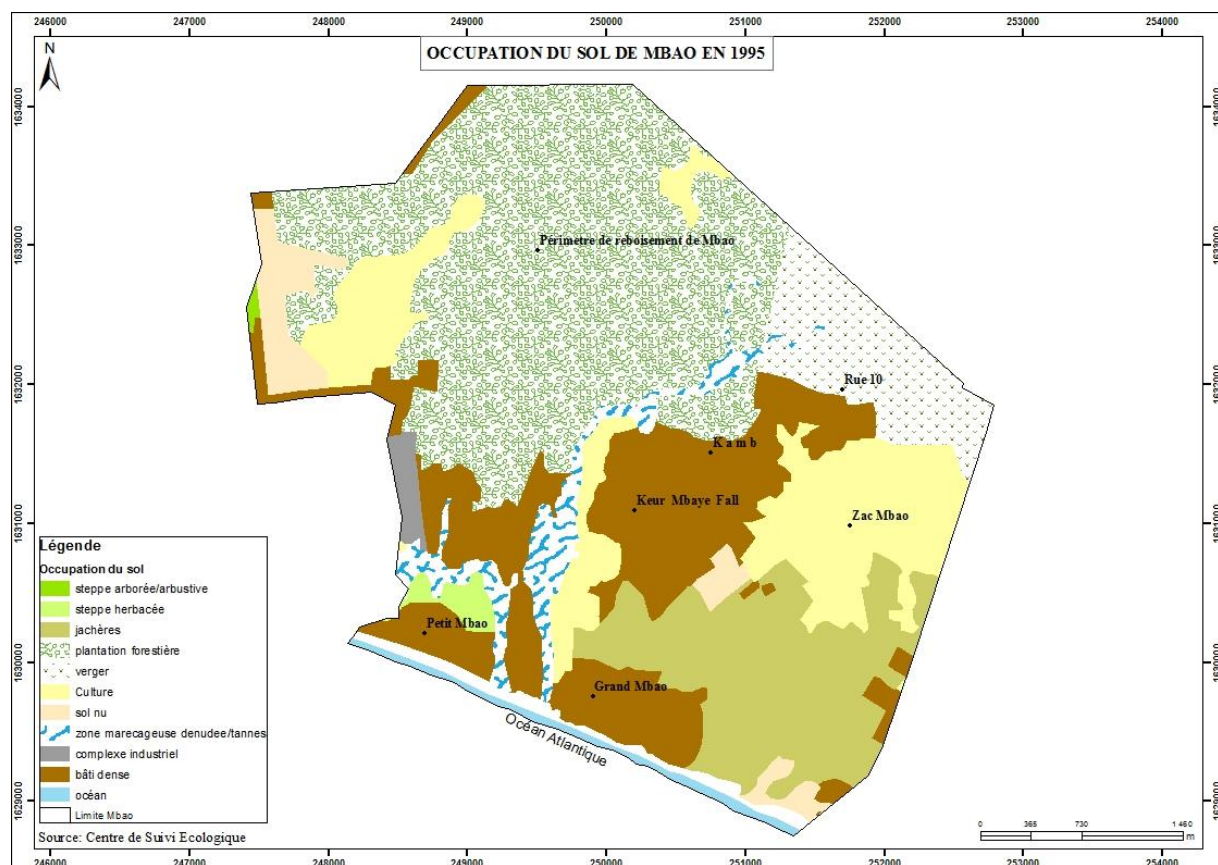


Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

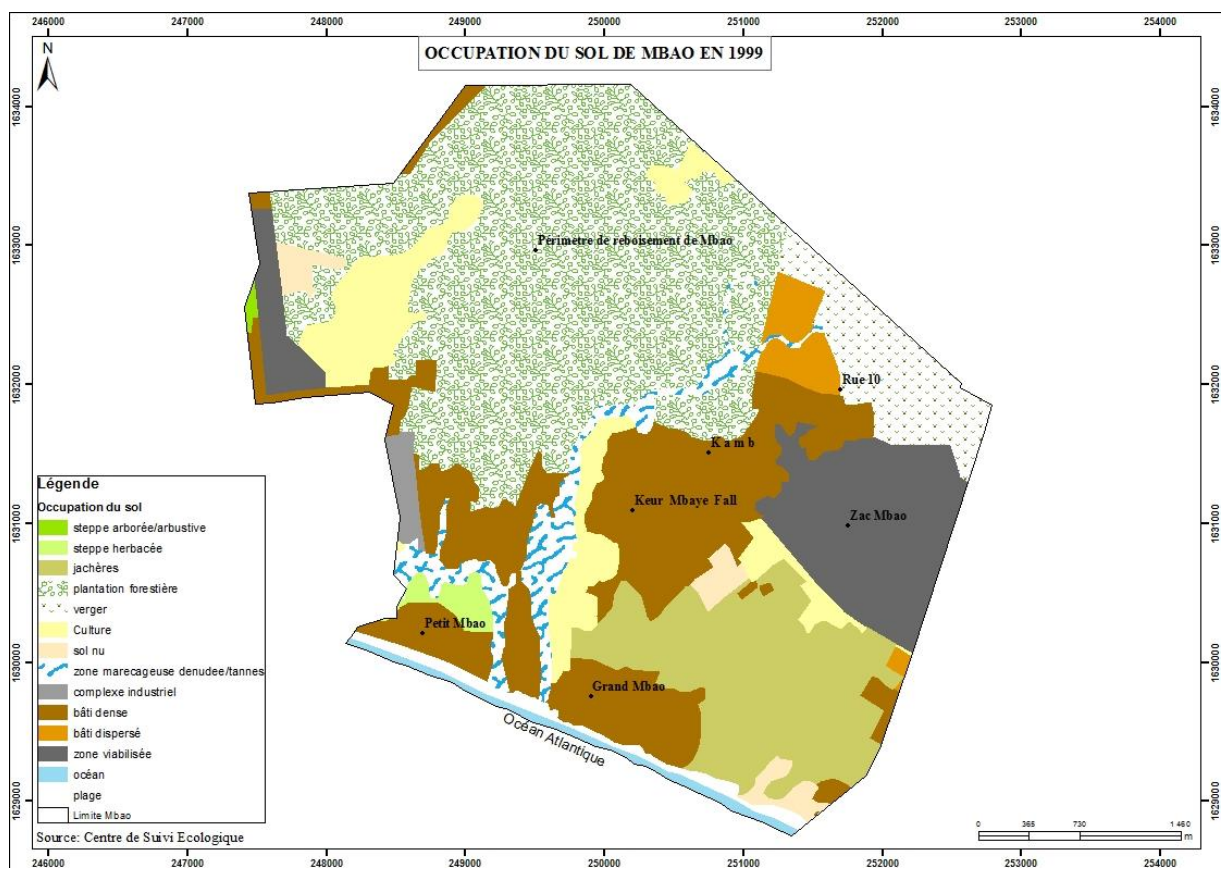
CHAPITRE 2 : LES FACTEURS DE LA CROISSANCE URBAINE : ENTRE UN PEUPLEMENT PROGRESSIF ET UNE URBANISATION RAPIDE

I. Les principales étapes de la croissance urbaine

Carte n° 4 : occupation du sol de Mbao en 1995



Carte n° 5 : occupation du sol de Mbao en 1999



I.1 L'extension spatiale : évolution du bâti

L'habitat a connu une évolution progressive dans la zone de Mbao. De la création des villages traditionnels à l'implantation des nouveaux quartiers et cités, on assiste à des mutations spatiales s'étalant sur diverses périodes.

- *Une période modérée de la croissance spatiale* : jusqu'en 1982, la superficie du bâti n'occupait que 116.78 ha soit 6.1% de la superficie communale²⁸. Durant cette période Mbao présentait les caractéristiques d'une zone rurale qui attirait peu les investissements immobiliers. Avec l'avènement de la décentralisation en 1996, la situation a commencé à évoluer notamment avec le début des opérations immobilières. On assiste ainsi à une mutation progressive de l'habitat. L'analyse de l'occupation du sol en 1995 (Cf. carte 4) montre une évolution considérable du bâti. En effet, les zones herbacées ont été transformées en zones d'habitat. Cette étape a vu la réalisation de cités telles que la cité Ndeye Marie entre 1995 et 1996, l'occupation de la zone d'extension de Keur Mbaye Fall. Un habitat de type planifié s'est développé au côté de l'habitat villageois et l'habitat irrégulier. Il se caractérise par le respect des normes de construction et des plans urbanistiques. Il a également influencé la morphologie des habitations informelles qui ont été transformées en dur notamment dans les villages traditionnels.
- *La période post décentralisation ou de l'évolution accélérée du bâti* : entre 1997 et les années 2000, la zone a subi des extensions spatiales importantes. Les zones maraichères ont été viabilisées (Cf. carte 5) et cédées aux coopératives d'habitat et promoteurs privés. Cette extension est le résultat de la production massive de logements et de parcelles viabilisées dans la commune par les promoteurs immobiliers, les coopératives d'habitat. L'Etat a travers la ZAC dont 1200 parcelles ont été viabilisées, la Ville de Pikine avec les lotissements administratifs de Keur Mbaye Fall, Petit Mbao avec comme actif 3169 parcelles sur 150 ha de superficie, Grand Mbao avec comme résultat la production de 3169 parcelles sur 150ha de superficie et les lotissements privés dans les quartiers de Saba, Darou Salam, et Medina Mbao Gare ont modifié l'armature urbaine de la commune. C'est durant les périodes 1999 et 2000 que la cité PROMOCAP de Petit Mbao a été lotie par un promoteur immobilier du nom de Ibrahima Diop.

²⁸ Dieynaba Seck : problématique de la gestion foncière à Mbao.

- **La période de 2002 à nos jours :** la commune de Mbao est aujourd'hui le théâtre de nombreuses opérations immobilières. On assiste à l'installation de nouveaux projets immobiliers comme les « baobabs » sur 32ha de superficie pour 1137 logements qui étaient des terres de culture, la cite PROMACAP à Petit Mbao sur 15 ha avec 250 logements disponibles actuellement, et toujours à Petit Mbao une autre cité du nom de Diagnenar avec 150 logements sur 3ha et enfin la cite SYPROM Grand Mbao pour un programme de 250 logements. Cependant la taille réduite des parcelles entraîne de plus en plus la densification verticale de l'habitat. Les projets immobiliers et l'extension spatiale ont eu comme conséquences une saturation foncière et le détournement des réserves pour des équipements collectifs de proximité. En effet, des réserves foncières prévues pour accueillir les infrastructures et les équipements lors des différents lotissements ont été vendus pour abriter des logements. La périphérie ressemble ainsi à un immense chantier : l'extension urbaine s'y est faite sans aucun plan d'ensemble préétabli. Construction après construction, l'espace prend la forme que les acteurs sociaux, producteurs effectifs de la ville veulent bien lui donner²⁹.

I.2 Les opérations urbaines de lotissements

I.2.1 Le lotissement des quartiers anciens.

L'arrivée des migrants venus des régions intérieures ont entraîné l'extension des quartiers de Tiéckène et Ndiobène. Cette extension a eu comme conséquence l'occupation du quartier de Medine dont les premiers habitants étaient constitués en majorité de populations venues chercher du travail à Dakar. Pour faciliter l'intégration sociale à ces populations, les chefs coutumiers leur ont octroyé des parcelles à des prix très abordables. Les premières habitations de ce quartier étaient réalisées avec des matériaux de récupération.

Contrairement à Medine, le quartier Gokh est plus récent. Il date de 1989 et est implanté sur un terrain du domaine national. Cependant, le lotissement de Gokh ne respectait pas les normes et les règles en vigueur.

Comme dans beaucoup de sociétés traditionnelles, certaines populations autochtones ont refusé de reconnaître la loi de 1964³⁰ supprimant les droits fonciers coutumiers. Ces populations ont eu à morceler et à vendre des parcelles appartenant à leur famille d'où l'implantation d'un habitat informel dans la zone.

²⁹ Serigne Mansour Tall : investir dans la Ville Africaine.

³⁰ Loi 64-46 du 17 juin 1964.

Avec l'élaboration du plan directeur d'urbanisme de la commune, le quartier a été classé zone à régulariser.

I.2.2 les lotissements de Petit Mbao et Grand Mbao

Mbao subit depuis plusieurs années un phénomène d'érosion côtière et d'avancée de la mer entraînant parfois la destruction des maisons et des équipements sociaux. Face à cette situation difficile pour les populations, les autorités administratives ont cédé une partie du terrain de la réserve foncière de la zone franche industrielle au cours de l'année 1993. En effet, le décret n° 93-523/ MEFPIA / MUA a institué « les villages traditionnels de Grand Mbao et Petit Mbao, zone spéciale d'aménagement, ordonnant l'élaboration d'un plan d'urbanisme de détail pour la zone considérée et instituant les mesures de sauvegarde, fixant les limites de la zone d'extension des dits villages ».

La zone d'extension est ainsi délimitée :

- à l'Est, par la route de Grand Mbao ;
- à l'Ouest, par la route de Petit Mbao ;
- au Sud, par la ligne électrique à haute tension ;
- au Nord, par une parallèle à la ligne électrique, située à 350 mètres de celle-ci.

La zone d'extension couvre une superficie de 60 hectares dont 57 habitables et les 3 hectares constitués par le marigot de Mbao. Elle est comprise dans les 650 hectares réservés à la zone franche industrielle de Dakar. Elle était essentiellement constituée de terrains du domaine national, du domaine de l'Etat. Après l'affectation du terrain à la commune, le lotissement fut entrepris par les autorités municipales en 1998.

Les parcelles étaient cédées aux populations à titre gratuit, et la distribution n'a été effective qu'en 1999, période pendant laquelle les bénéficiaires de ces parcelles ont reçu des arrêtés municipaux confirmant la mise à disposition des parcelles. L'occupation de la zone n'a été effective qu'en 2001 avec l'édification des premières habitations.

I.2.3 le lotissement de Keur Mbaye Fall

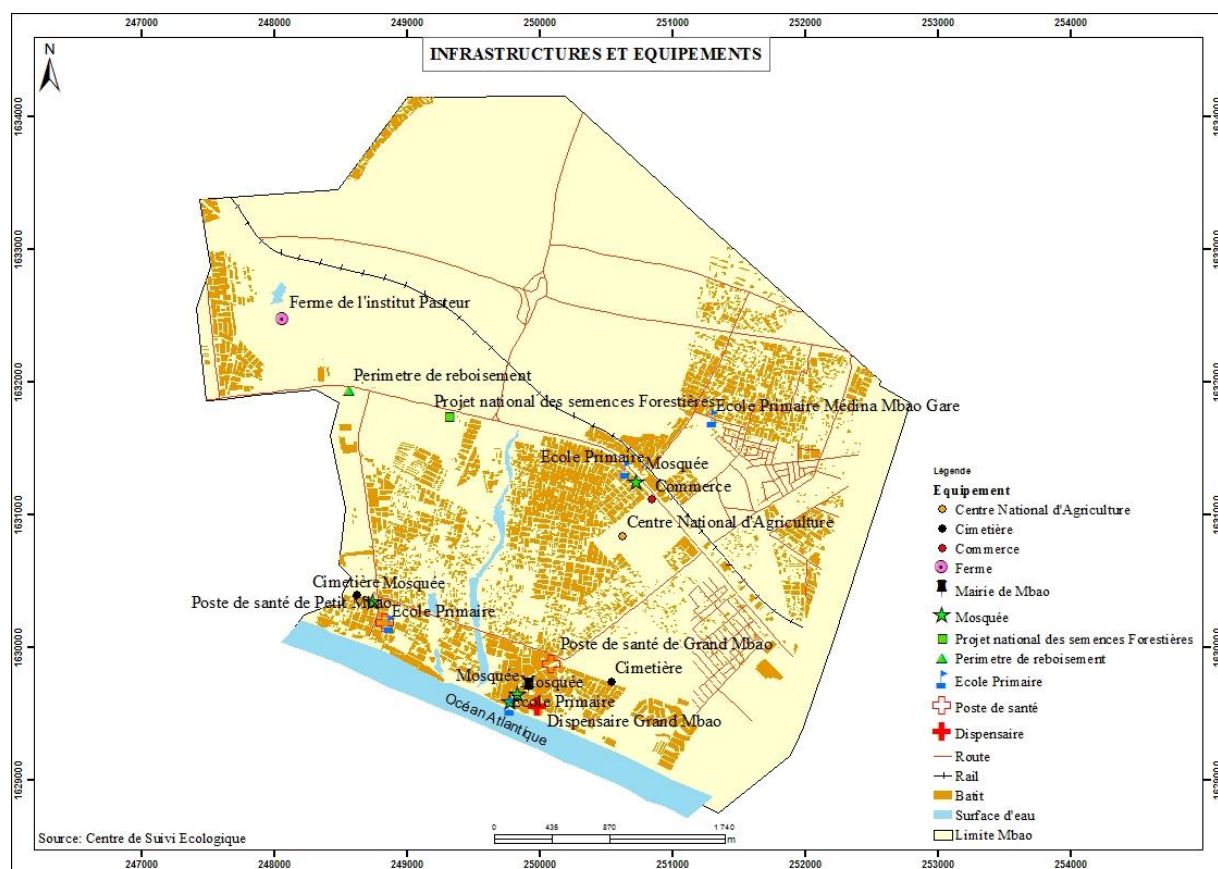
A l'opposé de la zone d'extension de Petit Mbao et Grand Mbao qui résulte d'un décret présidentiel, la zone d'extension de Keur Mbaye Fall est faite par le Maire de la Ville de Pikine de l'époque. La superficie de la zone couvre 64 ha du domaine national et les opérations d'aménagement ont été entièrement confiées à la Collectivité Locale.

Au départ le lotissement concernait une superficie d'environ 9ha inclus dans le TF 437 DP appartenant à l'Etat dont 220 logements et 12 équipements collectifs prévus, ensuite une

superficie de 55ha fut rajoutée à la première phase avec un total de 1384 parcelles dont 32 équipements inclus et enfin un surplus de 440 parcelles avec une superficie de 3060 pour une réserve administrative, deux postes de santé (4225m²), quatre lieux de culte (5900m²), deux collèges d'enseignement moyen (7650m²), deux écoles primaires (4100m²), un institut franco arabe (1500m²), un centre socio éducatif (1200m²) et un terrain de sport de 2800m² est venu s'accoler aux 1600 parcelles du premier procès verbal pour donner un total officiel de 240 parcelles. Cependant sur les 60870 m² prévus pour abriter ces équipements, seuls 3825 m² abritant le collège d'enseignement moyen et 2050 m² pour l'école primaire Keur Mbaye Fall 3 n'ont pas été occupés par des habitations³¹. Ces espaces ont été morcelées et vendus d'une part par certains élus avec la complicité d'agents municipaux et d'autre part avec des membres d'une famille qui réclament la paternité de ces terrains puisque le titre foncier n°147 DP abritant le lotissement appartient à leur ancêtre.

³¹ Dieynaba Seck : problématique de la gestion foncière dans la commune de Mbao.

Carte 6 : équipements et infrastructures



CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES URBAINS DE BASE

I. LES EQUIPEMENTS SOCIAUX DE BASE

Ils se rapportent principalement aux équipements scolaires, sanitaires, les équipements marchands.

1. Les équipements scolaires

La commune de Mbao compte une trentaine d'écoles élémentaires dont 20 privés, un lycée, un collège d'enseignement moyen (CEM), deux centres de formation professionnelle. Mbao a un bon niveau de desserte des équipements scolaires. Cependant, on note un déséquilibre dans la répartition des infrastructures à l'intérieur de la commune. En effet, la localité de Keur Mbaye Fall concentre la majorité des infrastructures, conséquence de la forte demande en éducation dans la zone. Aujourd'hui, la commune est confronté à un problème d'effectifs pléthoriques dans les écoles particulièrement le lycée et le CEM dû à l'extension spatiale sans oublier l'apport des élèves qui viennent de Diamaguène, Sicap Mbao, Fass Mbao, Keur Massar. Dans son plan d'investissement local, la commune a dégagé comme orientation de développement scolaire, la création de six écoles publiques, d'un autre CEM ainsi que l'extension du CEM existant et du lycée.

2. Les équipements sanitaires

Les équipements sanitaires sont loin de satisfaire la demande. La commune compte trois postes de santé repartis dans les localités de Grand Mbao, CAPEC et Petit Mbao, un cabinet dentaire et trois maternités situés dans les zones de Grand Mbao, Petit Mbao et Keur Mbaye Fall. Des cabinets privés existent dans les différentes localités. Cependant, la ZAC qui polarise plusieurs cités partage avec la cité CAPEC et Keur Mbaye Fall leurs postes de santé. Cette situation pose d'énormes difficultés aux populations qui sont obligées d'aller se soigner à Rufisque, Pikine et Dakar. On assiste ainsi à une inégale répartition des infrastructures sanitaires et une insuffisance des postes de santé. L'extension et l'occupation spatiale poussent la commune à réagir face à ce déficit.

3. Les équipements marchands

La commune compte deux principaux équipements marchands à Keur Mbaye Fall et à Petit Mbao. Le marché de Keur Mbaye Fall se caractérise par une occupation anarchique de l'espace et de sa proximité avec la route nationale N°1. Il est constitué de quelques boutiques et détales qui occupent la voie publique. Il urge aujourd'hui de réorganiser ce marché qui pose d'énormes difficultés aux piétons et aux transports en commun qui ont leurs panneaux de stationnement ou arrêt à coté.

Le marché de Petit Mbao, quant à lui, est situé à l'entrée du village de Petit Mbao, en face du poste de santé. C'est un marché de construction récente bien organisé et fermé. La commune a démarré l'extension du marché avec la construction de boutiques et de cantines.

Cependant, ces deux équipements marchands sont de moyenne voire faible envergure. Les populations notamment celles des cités sont obligées d'aller à Rufisque et Thiaroye pour se ravitailler. Elles demandent de plus en plus la construction de marché de grande envergure et des centres commerciaux capables de prendre en charge leurs besoins dans ce domaine.

II . LES INFRASTRUCTURES URBAINES DE BASE

1. Le réseau d'électrification et d'éclairage public

La commune dispose d'une bonne desserte en réseau électrique excepté certains quartiers situés dans les zones d'habitat informel. Il s'agit de certains quartiers des villages de Grand Mbao, Petit Mbao, Kamb et quelques quartiers de Keur Mbaye Fall. La SENELEC a mis en place d'autres réseaux d'électrification afin de satisfaire les besoins de la commune en électricité. Néanmoins c'est la Ville de Pikine qui pilote avec la SENELEC, la construction de poste de courant et les installations des poteaux électriques

Quant au réseau d'éclairage public, il ne couvre pas toute la commune. Les zones nouvellement occupées et certains quartiers en sont dépourvus. L'absence d'éclairage public pose un véritable problème d'insécurité dans la commune.

2. Le réseau d'adduction en eau potable

La majorité des populations s'approvisionnent en eau potable à travers des branchements individuels de la SDE. Si dans les cités, les branchements de la SDE sont privilégiés par les habitants, dans certains ménages notamment ceux des anciens villages, les habitants

s'approvisionnent encore au niveau du système collectif de bornes fontaines installés par la SONES.

3. Les infrastructures routières

Mbao est la porte d'entrée du département de Pikine et bénéficie de la proximité de la route nationale N°1. On note l'existence de routes goudronnées à l'intérieur de l'espace communal en dehors de la route nationale et une bonne dotation sur le plan de la voirie et des voies de circulation. Les villages de Petit Mbao et de Grand Mbao bénéficient chacun d'une route principale malgré le tracé anarchique et les rues étroites qui les caractérisent. La ZAC constitue la localité qui dispose le plus d'infrastructures routières. Elle sert aussi de zone d'accès à l'autoroute à péage.

III. L'assainissement

La commune est confrontée à de réels problèmes d'assainissement, du fait principalement de l'inadéquation des systèmes d'assainissement mis en place dans la zone pour l'évacuation des eaux usées domestiques. La majorité des quartiers ne disposent pas d'un réseau collectif d'évacuation des eaux usées. Dans les quartiers anciens comme les villages traditionnels, les eaux usées sont versés à l'air libre, sur la plage.

Dans les nouvelles cités, seule la cité Sipres 5 dispose d'un réseau d'assainissement collectif avec une station d'épuration mise en place par le promoteur immobilier. Certains quartiers de la ZAC et de la cité Ndeye Marie sont confrontés à des problèmes d'assainissement du fait de la nature du substrat de leur sol essentiellement constitué de calcaire et d'argile.

Quant aux déchets solides, ils sont collectés un jour sur deux à travers la commune. Cependant le ramassage des déchets solides est loin d'être performant. Les camions de ramassage ne peuvent sillonner certains quartiers du fait de l'exiguïté et de l'impraticabilité des rues. Si la forêt et la mer servent de dépotoir d'ordures pour certains ménages de Keur Mbaye Fall et des villages, d'autres quartiers utilisent la charrette pour l'évacuation des ordures ménagères. Les marchés participent à l'installation de dépotoirs sauvages dans les rues (Cf. photo 3). L'assainissement n'étant pas une compétence transférée à la commune, elle fait de son mieux pour offrir un cadre de vie acceptable pour la population.

Photo 3 : nettoyage d'un dépotoir sauvage d'ordures à l'entrée du village de Petit Mbao.



Source : Sophie Nd. Sy, 2012

DEUXIEME PARTIE :

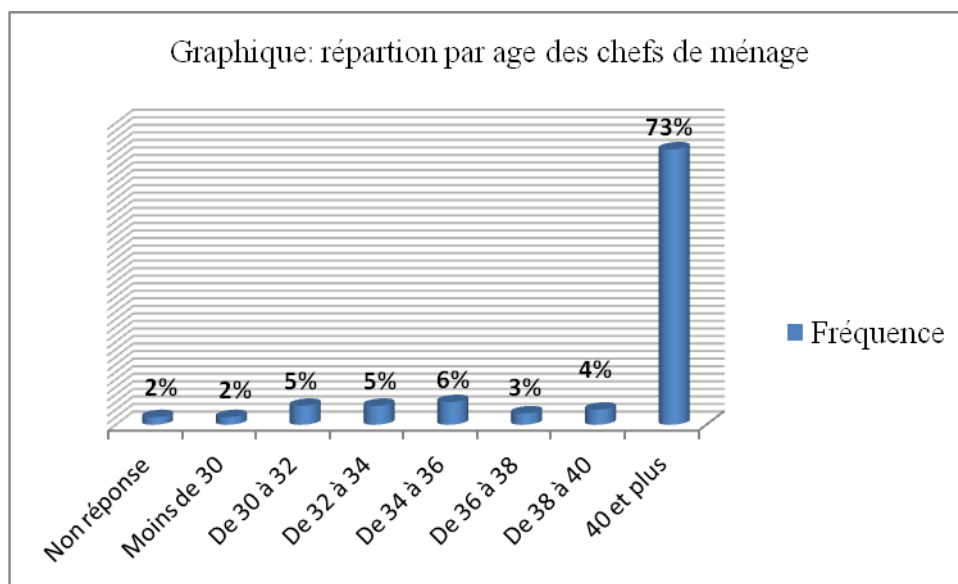
LES MECANISMES DE PRODUCTION DE L'HABITAT

CHAPITRE 1 : LA PRODUCTION DE L'HABITAT

I. Les caractéristiques des chefs de ménages

1. La structure par âge

Figure 1 : répartition par âge des chefs de ménage

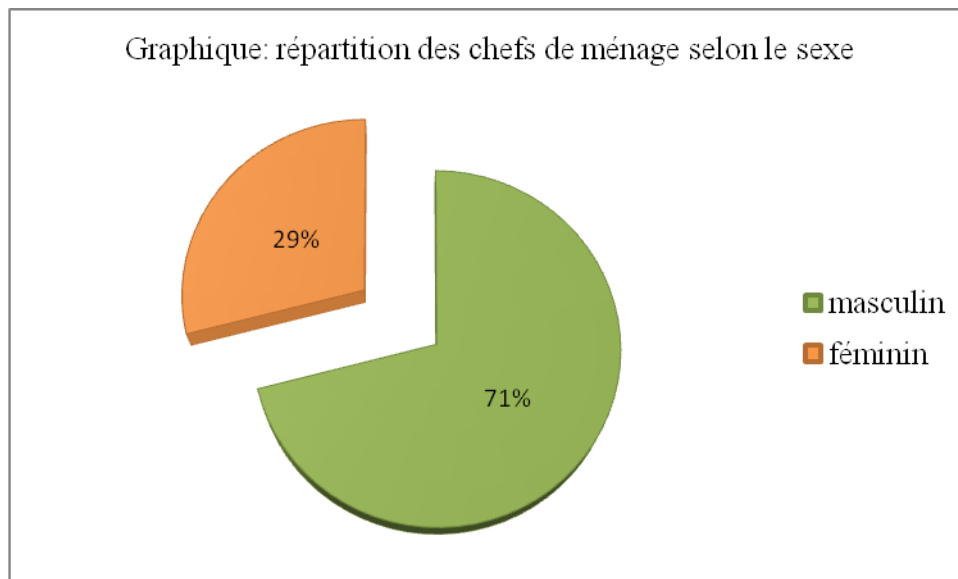


Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

Notre enquête a porté sur les propriétaires de maisons. La structure par âge montre que la majorité des propriétaires ont plus de 40 ans soit 73% de la population enquêtée. Si l'on considère l'ensemble des propriétaires jeunes, c'est-à-dire ceux de 30 à 35 ans, cette proportion tourne autour de 5%.

2. LA REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE SELON LE SEXE

Figure 2 : répartition des chefs de ménage selon le sexe



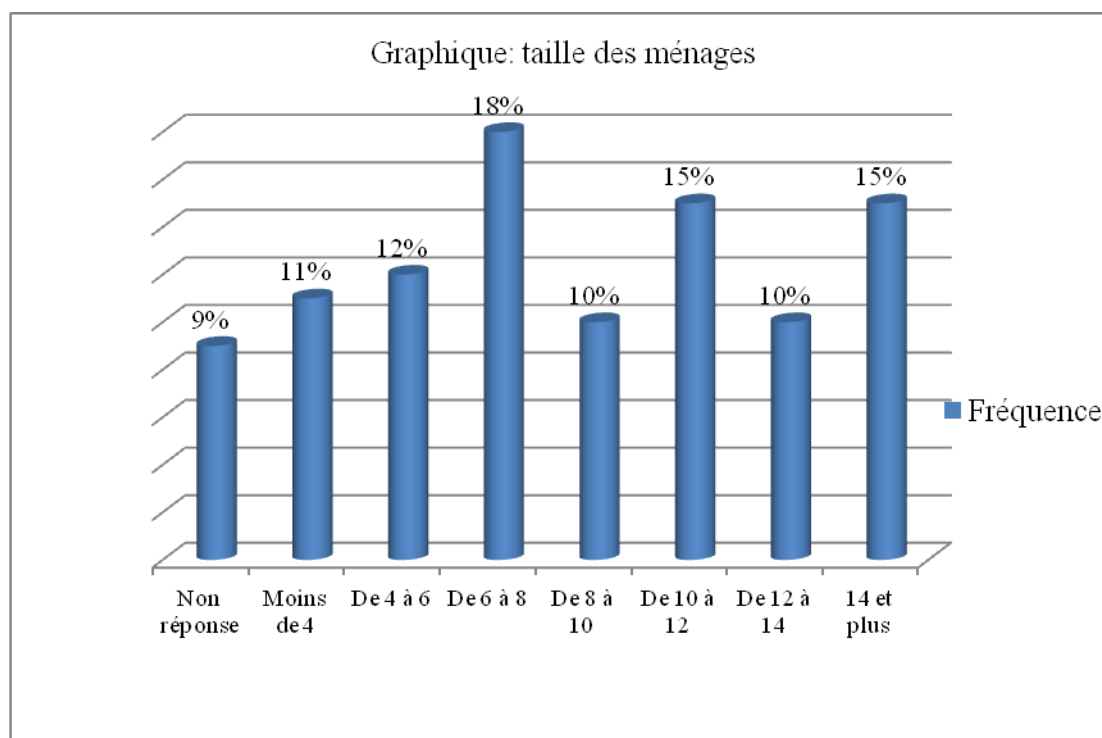
Source : Sophie Ndiaye Sy, enquête 2012

L'analyse du graphique montre que la majorité des chefs de ménage sont des hommes soit 71% des propriétaires. Les femmes chefs de ménage représentent 29%. Parmi elles, on y trouve des veuves, des mères d'émigrés et des divorcées.

3. LA TAILLE DES MENAGES

A Mbao, la taille des ménages diffère selon le type d'habitat. Si dans les villages traditionnels, on trouve une famille élargie, les cités par contre sont caractérisées par des familles réduites.

Figure 3 : Taille des ménages



Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

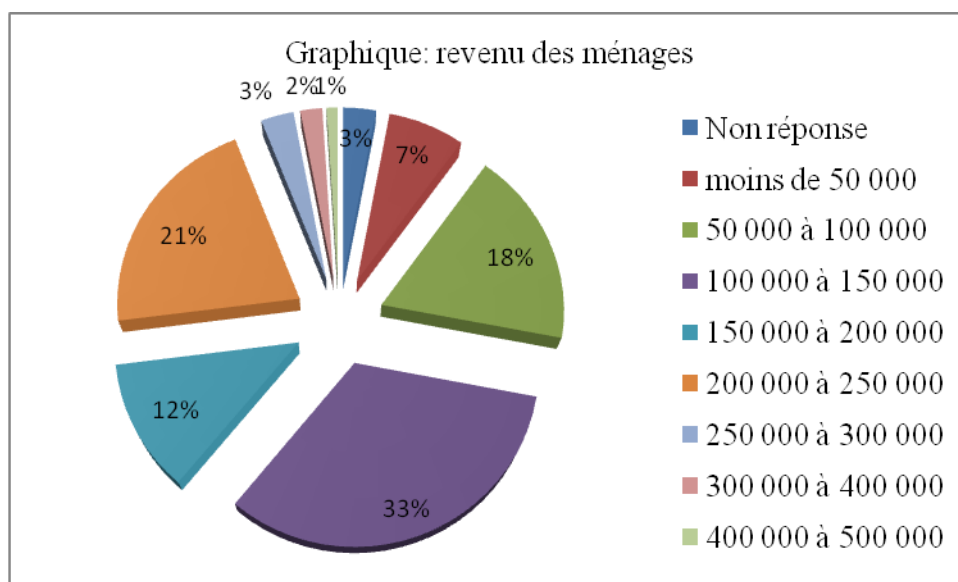
L'analyse du figure 3, montre que la taille des ménages varie entre 4 personnes par ménage à plus de 14 personnes. Les ménages de 6 personnes à 8 personnes représentent 18% des ménages. Tandis que les ménages de 10 à 14 personnes tournent autour de 15% des ménages. On rencontre les familles nombreuses dans les anciens quartiers informels et la famille réduite dans les quartiers planifiés.

4. Les catégories socioprofessionnelles

On trouve diverses catégories socioprofessionnelles à Mbao. Autrefois, les habitants de Mbao pratiquaient principalement la pêche, l'agriculture, le commerce. La configuration socioprofessionnelle de la commune a beaucoup évolué notamment avec le développement des nouvelles cités. Selon les enquêtes menées auprès des ménages, 23% des chefs de ménage sont des employés de l'administration publique contre 16% qui sont des commerçants. L'autre particularité c'est le pourcentage des retraités qui représente 14% des propriétaires de maison. Ils sont en majorité des retraités de la fonction publique à la recherche d'un cadre de vie agréable pour se reposer.

Les revenus des ménages tournent autour de 50 000 à 500 000 francs selon la profession. Les ménages qui gagnent entre 100 000 à 150 000 francs représentent 33% contre 1% des chefs de ménage qui ont entre 400 000 à 500 000 francs par mois.

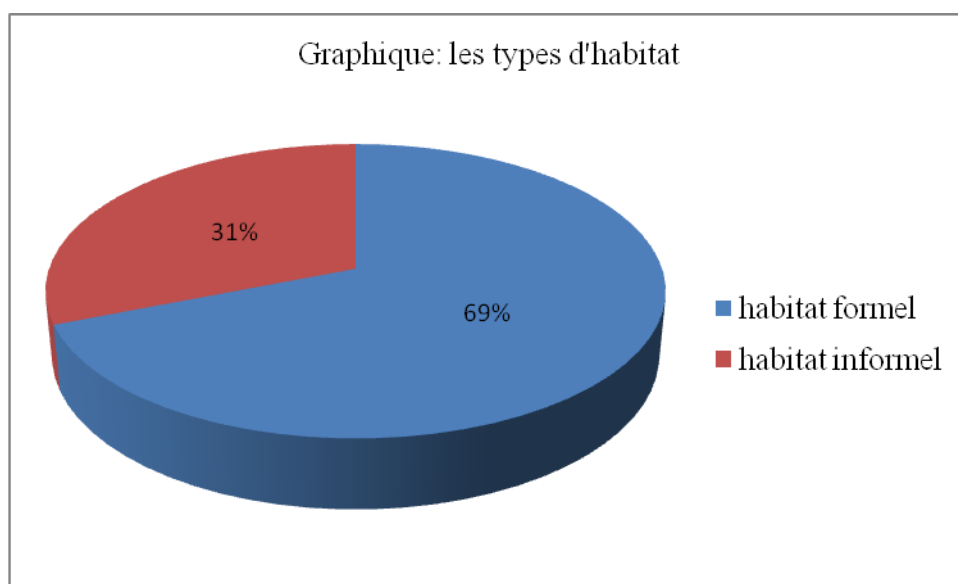
Figure 4 : revenus des chefs de ménage



Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

II. Les types d'habitat

Figure 5 : les types d'habitat



Source : Sophie Nd. Sy, enquête 2012

1. L'habitat informel

Il est constitué de l'habitat villageois (village de Petit Mbao et de Grand Mbao) et de l'habitat irrégulier situé à proximité des villages et dans la localité de Keur Mbaye Fall. Selon notre échantillonnage, il occupe 31% de l'espace communal (Cf. figure ci dessus). L'occupation irrégulière du sol pour bâtir sa maison relève d'une tactique de mise devant les faits accomplis, stratégie qui semble efficace face aux pouvoirs publics dont les représentants sont parfois complices sinon même des acteurs officieux de la situation agissant derrière les propriétaires coutumiers. En effet, la prolifération des quartiers spontanés à la périphérie est due essentiellement à des constructions illégales, édifiées pour la plupart sans titre foncier, sans aucun contrôle urbanistique, à l'insuffisance des parcelles viabilisées du fait des pratiques informelles qui ne favorisent pas l'accès au plus grand nombre, à la procédure administrative lente et compliquée qui décourage certains citoyens à l'entreprendre. C'est un habitat qui présente les caractéristiques suivantes : l'irrégularité foncière, l'absence de nivellement préalable de l'assiette des zones d'habitation, le manque d'ordonnancement des maisons et l'étroitesse des rues.

A Mbao, l'habitat informel est le fait des chefs coutumiers qui possédaient les terres. Ils les distribuaient à la famille et effectuaient les lotissements selon la tradition. Le système coutumier traditionnel ne connaît pas de vente de terrains. Cependant, avec la logique néo-coutumière, on assiste à la vente de parcelles par certains propriétaires et chefs coutumiers. Les parcelles sont produites avec souvent des piquets de fer ou de bois servant de bornes. On note une absence de viabilisation du site. Le prix des terrains dépend le plus souvent des liens sociaux. La vente est effectuée en présence d'un notable, chef de quartier, démarcheur et un témoin. Le versement intégral du prix de la parcelle donne droit à une attestation de vente communément appelé acte de vente.

2. L'habitat formel

Il est le produit des différents lotissements entrepris par les autorités étatiques et locales et la réalisation de nouvelles cités dans la zone. Aujourd'hui, l'habitat formel occupe la plus grande partie de l'espace communal soit 69% (cf. figure 4). Contrairement à l'habitat informel qui ne demande pas beaucoup de démarche, la production de l'habitat formel répond à un certain nombre de normes d'urbanisme. Diverses institutions publiques, para publiques et privés interviennent dans la production de terrains viabilisés, de parcelles et de logements. Les parcelles produites par le biais de lotissement sont mises à la disposition des usagers selon une procédure bien déterminée. Les lotissements publics comme la ZAC sont souvent hors de

portée des plus pauvres et quantitativement insuffisants. Le candidat à l'achat d'une parcelle ou d'un logement formel doit franchir un parcours administratif aussi fastidieux que celui du lotisseur. Selon des propriétaires enquêtés, la demande d'acquisition implique la constitution d'un dossier administratif très long à élaborer. En effet, la production du sol équipé est une activité longue et souvent complexe, qui fait appel à plusieurs types de compétences, d'ordre juridique, technique et financier. La particularité de l'offre de logements dans l'habitat formel est l'équilibre relatif entre l'habitat individuel et l'habitat collectif.

III. Les titres de propriété

Il est ressorti de nos enquêtes que les propriétaires de maison possèdent pour la majorité d'entre eux, deux types de titres de propriété : le titre foncier et l'acte de vente. Cependant si le titre foncier est un titre de propriété, l'acte de vente n'est pas un titre reconnu officiellement. Il servait à l'authentification d'une transaction foncière. Les autres titres tels que le bail et le permis d'occuper ne représentent chacun que 4% des titres de propriété.

1. Le titre foncier

Le titre foncier (TF) est un droit de propriété définitif et inattaquable sur un immeuble (bâti ou non). Le bénéficiaire d'un titre foncier est propriétaire à 100% de sa parcelle³². Les détenteurs de TF représentent 58% des propriétaires dans notre zone d'étude. Il concerne principalement les propriétaires des zones planifiées ou ayant fait l'objet d'un lotissement officiel.

2. L'acte de vente ou certificat d'une transaction immobilière

Dans les villages traditionnels ainsi que dans les zones irrégulières, l'acte de vente constitue le principal titre de propriété. D'après notre enquête, l'acte de vente représente 34% des papiers ou certificat de transaction détenu par les propriétaires. Et la majorité des détenteurs de ce titre se trouve dans les villages de Petit Mbao et Grand Mbao et dans la localité de Keur Mbaye Fall. L'acte de vente permet d'affirmer un droit foncier par rapport aux autres acteurs sociaux. Il est rédigé par les propriétaires de terrains de commun accord avec les parties prenantes. L'acte de vente est, en vérité, un titre pour la défense d'intérêts fonciers individuels, c'est un pseudo-titre contre l'appétit foncier des autres acteurs sociaux. Il sert de preuve en cas de vente d'un seul terrain à plusieurs acquéreurs³³.

³² Djibril DIOP : Urbanisation et Gestion du Foncier Urbain à Dakar, P.157.

³³ Serigne Mansour Tall : investir dans la ville africaine.

IV. Le financement du logement

A Mbao, on dénombre différents modes de financement du logement. Au niveau de l'habitat informel, les acquéreurs financent la construction de leur logement souvent sans apport des institutions financières. En effet, l'autofinancement est la règle dans l'habitat informel. Les propriétaires des maisons construisent selon leurs possibilités financières. Cependant dans certains ménages, ce sont des bailleurs externes tels que les émigrés qui ont financé la construction ou l'achat du logement de leur famille. Les émigrés ont beaucoup investi dans le secteur immobilier à la périphérie.

Le financement de l'habitat formel par contre, suit un certain nombre de logiques. La réalisation de l'habitat planifié demande des moyens importants d'où l'implication de l'Etat et de certaines institutions financières dans sa production. C'est dans ce sens que les sociétés immobilières publiques ainsi que les promoteurs privés et coopératives d'habitat bénéficient de l'appui d'institutions bancaires telles que la BHS. En effet, les acquéreurs de logement ou de parcelles dans les zones planifiées passent, dans la majorité des cas, par la BHS soit pour un prêt ou le versement du montant de la transaction.

CHAPITRE 2 : POLITIQUE D'HABITAT : EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION URBAINE ET PRODUCTION DE TERRAINS VIABILISES

I. Les pratiques foncières traditionnelles

Avant l'époque coloniale, se pratiquait un système de répartition spatiale très organisé. Ce système était constitué d'un ensemble de pratiques d'origine traditionnelle ou coutumière. Les terres du droit coutumier sont des terres de jouissance collective, inaliénable ; on les prête, on ne les vend pas. Mais la propriété privée existe parce que cette terre est exploitée par un lignage ou une famille qui se la passe de génération en génération. Les habitants y avaient toujours fait prévaloir un droit coutumier sur la terre, le sol appartenant à l'ensemble de la collectivité. L'examen de la situation foncière de la commune de Mbao montre que le noyau central est constitué des villages de Petit Mbao, Grand Mbao et Keur Mbaye Fall³⁴. Il est le plus souvent constitué de grandes parcelles où vivent un nombre élevé de personnes attachées à la concession familiale.

L'intégration de ces villages dans le tissu urbain régulier est apparue depuis quelques années comme une nécessité et une urgence de premier ordre. Dans cette optique, le décret n° 78-599 du 27 juin 1978 a classé ces villages traditionnels en zones spéciales d'aménagement. Les plans d'aménagements réalisés n'ont été mis en œuvre que partiellement, faute de moyens et en raison de la résistance des populations face à ces projets non participatifs³⁵.

I. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU SYSTEME FONCIER

Les régimes fonciers traditionnels n'ont jamais été statiques. Avant la colonisation, ils subissaient des adaptations dues aux évolutions du peuplement, aux évolutions des systèmes politiques (conquêtes, changements politiques internes), aux évolutions techniques et religieuses.

C'est en 1830 que les premières règles du droit foncier sont apparues au Sénégal (arrêté du 5 novembre 1830). Ce régime dit hypothécaire applicable dans les zones urbaines, n'intéressait qu'une infime partie du territoire (1%).

En 1902, alors que Roume est Gouverneur de l'AOF et du Sénégal, Dakar est choisie comme capitale de l'empire. La première réglementation s'appliquant à l'ensemble du territoire fut

³⁴ Les villages ont toujours un chef de village dans ces trois localités.

³⁵ Etude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance : rapport final 2004, Programme des Nations Unies pour les Etablissements Humains.

instituée par décrets n° 55-580 du 20 mai 1955 et 56-704 du 10 juillet 1956 organisant la procédure de la constatation de certains droits fonciers (droit coutumier)³⁶.

Le système foncier sénégalais est un produit de l'environnement historique, économique et culturel du pays. Il est organisé autour de trois grandes masses de terres.

1. Les terres du domaine particulier des privés

Elles appartiennent à des personnes physiques ou morales, et ont été immatriculées ou transcrites à la conservation des hypothèques, avant l'entrée en vigueur de la loi sur le domaine national.

2. Les terres du domaine national

L'Etat détient les terres du domaine national en vue d'assurer leur utilisation et leur mise en valeur rationnelle, conformément aux plans de développement et aux programmes d'aménagement³⁷. C'est l'ensemble des terres qui n'ont pas fait l'objet d'un droit de propriété et qui ne dépendent pas du domaine public de l'Etat. Ces terres regroupent la quasi-totalité du sol. La loi les classe en quatre catégories, en fonction de leur destination :

- Les zones urbaines sont constituées par les terres du domaine national situées sur le territoire des communes et des groupements d'urbanisme prévus par la législation applicable en la matière ; ces réserves doivent servir pour le développement urbain ;
- les zones classées qui sont composées des terres à vocation forestière ou celles de protection ayant fait l'objet d'un classement pour une destination particulière ;
- les zones pionnières, destinées à accueillir les programmes d'aménagement et de développement ;
- les zones des terroirs, correspondant aux terres réservées à l'habitat rural, à la culture et à l'élevage.

Les règles d'administration des terres du domaine national varient selon la zone. Si l'administration des zones urbaines, des zones pionnières et des zones classées relèvent des structures de l'Etat et des communes concernées, il n'en est pas de même des zones des terroirs qui sont gérées sous l'autorité de l'Etat par le Conseil rural dans des conditions fixées par certains décrets.

³⁶ Rapport justificatif, plan directeur d'urbanisme horizon 2025

³⁷ Article 2 loi 64-46 du 17 juin 1964 relatif au domaine national

3. Les terres du domaine de l'Etat

Le domaine de l'Etat est composé du domaine public et du domaine privé.

- Le domaine public de l'Etat comprend : le domaine public naturel (eaux intérieures, rivages de la mer, cours d'eaux, sous sols et espaces aériens) et domaine public artificiel (emprises des routes, ports, aéroports, ouvrages divers). A cela, il faut ajouter toutes les servitudes d'utilité publique mais également tous les biens de toute nature non susceptibles d'appropriation privée. Le domaine public de l'Etat est une zone de compétence réservée à l'Etat, il est inaliénable et imprescriptible.
- Le domaine privé immobilier de l'Etat se décompose en : un domaine affecté et un domaine non affecté.

Le domaine affecté comprend les immeubles appartenant à l'Etat et mis gratuitement à la disposition des services de l'Etat et des services publics à caractère administratif.

Le domaine non affecté comprend des terrains à mettre en valeur et des immeubles bâtis, susceptibles d'être attribués. *Ces biens sont administrés dans le but essentiel de les mettre en valeur de façon rationnelle, en tenant compte des plans de développement et d'urbanisme mais aussi des programmes d'aménagement.* Ils peuvent faire l'objet d'opérations et de transactions entre l'Etat et les particuliers³⁸.

II. LES REFORMES SUR LA DECENTRALISATION

Elle émane de la volonté des autorités étatiques de promouvoir le développement local. Elle a connu un long processus allant de :

- 1964 instituant pour la première fois un régime municipal spécial dérogeant au droit commun.
- 1972 : la décentralisation s'élargit au niveau du monde rural avec la création des communautés rurales.
- 1990 : Par la loi N° 90-35 du 8 octobre 1990, les communes à statut spécial ont été supprimées et reversées dans le droit commun. Elles sont désormais administrées par un maire élu et non plus par un fonctionnaire nommé par les pouvoirs publics.

³⁸ Aminata Doucouré Sow : foncier et production du terrain destiné à l'habitat : cas du Sénégal.

- 1996 correspond à la troisième phase de la politique de décentralisation dont la régionalisation constitue une dominante et une étape décisive du processus de décentralisation. Elle fait de la région une collectivité locale.

Aux termes des dispositions combinées des articles 3 de la loi 96-06 du 22 mars 1996 portant Code des Collectivités locales, et premier de la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert de compétences aux Régions, aux Communes et aux Communautés Rurales, « Les collectivités locales ont pour mission la conception, la programmation et la mise en œuvre des actions de développement économique, éducatif, social et culturel d'intérêt régional, communal ou rural. Elles concourent avec l'Etat, à l'administration et à l'aménagement du territoire ainsi qu'à la protection et à la mise en valeur de l'environnement et à l'amélioration du cadre de vie ».

Le transfert de compétence peut évidemment ne porter que sur des points relevant jusque-là de la compétence de l'Etat. Et, concernant la gestion des domaines, l'article 17³⁹ précise que « [...] Les compétences transférées aux régions, communes et communautés rurales en matière domaniale concernent la gestion et l'utilisation du domaine privé de l'Etat, du domaine public et du domaine national ».

III. LA PRODUCTION DE PARCELLES VIABILISEES

1. LES SOCIETES IMMOBILIERES PUBLIQUES

Deux organismes interviennent dans la production publique de l'habitat. Il s'agit de la SICAP et de la SNHLM. Elles ont pour objectifs la production de logements, de terrains viabilisés. Au niveau de la commune de Mbao, c'est la SICAP qui intervient le plus souvent dans la production de l'habitat. Créée en 1951, elle tire les ressources à son fonctionnement sur fonds propres, par des subventions de l'Etat et par des emprunts bancaires. La SICAP dispose de réserves foncières dans certaines villes de l'intérieur (150 ha) et près de 350 ha à Dakar localisés principalement dans le prolongement du Sacré-Cœur et au km 15 de la route de Rufisque⁴⁰. Elle a donc pour objet, toutes opérations tendant à supprimer la crise du logement, à améliorer les conditions de l'habitat au Sénégal et à participer à l'exécution des plans d'extensions ou d'aménagement des villes, notamment de ceux résultant de l'application du plan directeur de toutes les régions du Sénégal.

Dans la zone de Mbao, la SICAP a initié un important projet de 1600 logements. Cependant il faut noter que l'assiette devant abriter le projet a fait l'objet de plusieurs contestations. En

³⁹ La loi 96-06 portant code des Collectivités Locales.

⁴⁰ Serigne Mansour Tall : Investir dans la Ville Africaine

effet, le terrain appartenait au Périmètre de Reboisement de Mbao et représentait plus de 6% de la superficie totale soit 40ha. La poussée de l'urbanisation et la pénurie de réserves foncières dans l'agglomération dakaroise ont amené l'Etat à attribuer le terrain à la SICAP après le déclassement des 40ha. La SICAP a entrepris le terrassement du site occasionnant ainsi la disparition de 40 ha de couvert végétal ; ce qui constitue sur le plan environnemental une perte inestimable⁴¹.

2. Les opérations immobilières de la ZAC

Dans le but d'encourager l'auto-construction et de régler le problème de la disponibilité des terrains équipés à la périphérie de l'agglomération dakaroise, l'Etat a, par le décret 92-1035 / MUH / DUA, créé la ZAC de Mbao, à cheval sur les communes de Pikine et de Rufisque. L'opération consiste en l'équipement d'une zone en réseaux secondaires de voirie, de drainages et de distribution d'eau potable et d'électricité préalablement à leur mise à la disposition des opérateurs fonciers et immobiliers.

Ces opérateurs prendront ensuite à leur charge le morcellement de ces terrains en parcelles individuelles, la réalisation des réseaux tertiaires desservant ces parcelles et la construction des logements. Par ailleurs, des mécanismes de financement des infrastructures secondaires sont mis en place et permettent une participation conjointe de l'Etat, des concessionnaires de réseaux et des bénéficiaires.

A travers la mise en œuvre de cette nouvelle politique urbaine, les autorités étatiques visent à :

- Augmenter la production de terrains équipés afin de resserrer l'écart entre l'offre et la demande et minimiser les implantations irrégulières à la périphérie de l'agglomération ;
- Organiser les zones d'extension en y construisant la grande trame viaire et les principaux réseaux ;
- Mettre en place des mécanismes de financement de ces infrastructures secondaires ;
- Organiser l'accès aux terrains aménageables pour les promoteurs et les coopératives d'habitat à proximité des réseaux, facilitation des procédures foncières.

La ZAC couvre une superficie d'environ 380 hectares à proximité des axes principaux de circulation que sont la Route Nationale N°1 et le chemin de fer. Et, cette superficie est répartie en trois grandes opérations :

⁴¹ Dieynaba Seck, mémoire de maîtrise sur la problématique de la gestion foncière de Mbao.

- une opération nord-est de 100 ha ;
- une opération sud-ouest de 100ha ;
- une opération sud-est de 180 ha.

La mise en œuvre du projet a été effective grâce à la coopération internationale, notamment la Coopération Française à travers les « Fonds d'aide a la coopération », ainsi que la convention Fac 129/91-Sen du 18 juin 1992 signée entre le gouvernement du Sénégal dans le cadre du Paddus.

CHAPITRE 3 : LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT A MBAO

I. les acteurs institutionnels

1. L'Etat

L'Etat est un acteur incontournable de la production de l'habitat. Il reste maître de l'exécution des équipements publics nationaux, de la programmation des investissements urbains de concert avec les régions et communes, de la recherche des financements, de l'approbation des plans directeurs d'urbanisme. Selon le décret n° 2009-459 du 7 mai 2009 portant répartition des services de l'Etat et du contrôle des établissements publics, des sociétés nationales et des sociétés à participation publique entre la présidence, la primature et les ministères, il y'a principalement : le Ministère de l'Aménagement du Territoire et des Collectivités Locales, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, le Ministère de la Santé, le Ministère de l'Environnement⁴². Ces différents ministères sont appuyés par différents démembrements dont l'ANAT, les directions du cadastre, de l'urbanisme et de l'architecture, des espaces verts urbains, de la construction et de l'habitat, des études et programmation, des travaux publics, de l'hydraulique et de l'assainissement.

L'Etat intervient également à travers ses institutions publiques et parapubliques comme la SICAP, la SNHLM et le BAHSO qui apportent une assistance technique aux coopératives d'habitat.

Aujourd'hui, l'Etat, propriétaire officiel du sol, n'a guère les moyens de faire valoir son droit réel sur la terre. Il la rétrocède à des privés susceptibles de l'aménager selon leur propre logique, une logique en théorie publique⁴³. Aux termes de la loi 96-07 du 22 mars 1996 portant transfert des compétences aux régions, communes et communautés rurales et de son décret d'application n° 96-1138 du 27 décembre 1997, l'Etat a transféré aux Collectivités Locales certaines missions tout en gardant des compétences de souveraineté. La loi sur la décentralisation a permis à l'Etat de transférer certaines compétences aux Collectivités Locales pour une gouvernance de proximité.

⁴² Djibril Diop : Urbanisation et Gestion du Foncier à Dakar.

⁴³ Serigne Mansour Tall : Investir dans la Ville Africaine.

2. La commune de Mbao : acteur local de la production d'habitat

Les Collectivités Locales ont également des compétences importantes. En effet, les besoins sans cesse croissants en équipements collectifs demeurant insuffisamment satisfaits notamment en matière d'éducation, de santé et d'hygiène, de loisirs, de salubrité et de sécurité publique, ont conduit les pouvoirs publics sénégalais à s'engager dans une politique ambitieuse de décentralisation et de transfert de compétences à des assemblées locales élues et dotées de la « personnalité morale et de l'autonomie financière » pour promouvoir le bien-être de leurs populations. A travers cette réforme, l'Etat a transféré certaines de ses compétences parmi lesquelles les domaines, l'urbanisme et l'habitat, l'aménagement du territoire.

La commune se prononce sur tous les projets initiés dans ses limites géographiques. En matière domaniales, l'Etat peut lui faciliter l'accès à la pleine propriété dans son domaine privé. Toutefois les décisions d'attributions de parcelles par la commission, présidée par le Maire, font l'objet d'un procès verbal soumis à l'approbation du Représentant de l'Etat, puis un bail ou un droit de superficie est délivré à chaque bénéficiaire. En matière d'urbanisme, l'Etat a transféré aux Collectivités Locales, l'élaboration de documents de planification : schémas d'urbanisme et plan d'urbanisme et la délivrance d'acte d'urbanisme. Cependant, l'exercice des compétences transférées requiert de la part des Collectivités Locales de grandes capacités techniques et financières.

II. LES ACTEURS NON INSTITUTIONNELS

1. Les acteurs coutumiers

Les premiers acteurs de la gestion foncière et de la production de l'habitat sont les chefs coutumiers. Ils sont essentiellement constitués par la communauté lebou, un sous-groupe apparenté aux wolofs, premier habitant de la presqu'île du Cap-Vert. Le terme de propriété coutumière de la terre désigne la possession communautaire de droits d'usage sur des terres agricoles ou pastorales. Le chef de terre ou chef coutumier ou chef traditionnel, est habituellement responsable, au nom du groupe et avec son accord, de l'attribution des droits d'usage sur le sol. Celle-ci est le plus souvent limitée aux membres du groupe partageant la même identité culturelle. Dès qu'une vente monétaire de terrain par les propriétaires coutumiers est réalisée, la logique néo-coutumière apparaît. Les systèmes de production et d'attribution de terrains que nous qualifions de néo-coutumiers, incluent les acteurs et les pratiques qui se réclament directement ou indirectement de la coutume.

La vente de terres par les propriétaires coutumiers se poursuit jusqu'à présent et constitue le principal accès des pauvres au sol urbain.

2. L'autopromotion

L'autopromotion est caractérisée par l'initiative et l'action individuelle des populations dans le domaine de la construction. Son développement suit deux filières que sont la construction formelle avec délivrance d'une autorisation de construire au requérant par le Maire de la ville concernée après instruction du dossier par les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme, et la construction irrégulière qui occupe la majeure partie de l'habitat.

A Mbao, l'auto-construction informelle est caractéristique des villages traditionnels et de certaines populations installées à la périphérie de ces villages qui ont construit leurs maisons sans respect des normes d'urbanisme. On assiste donc à une auto-construction informelle dont les techniques constructives sont inséparables des rapports sociaux dont elles deviennent un instrument.

3. Les promoteurs privés

Les promoteurs immobiliers privés sont des acteurs incontournables de la production de l'habitat. Ils soumettent leurs programmes à la BHS pour le financement de leurs logements. Ils travaillent généralement avec les collectivités locales sur la base d'un document de protocole ou de travail. Ils sont souvent payés en nature. Dans la zone de Mbao, les promoteurs ont participé à la production parcelles viabilisées et de logements. Ils procèdent généralement à une location-vente ou une vente au comptant en partenariat avec la BHS.

4. Les coopératives d'habitat

Les coopératives d'habitat sont des groupements sociaux ou professionnels, organisés en sociétés anonymes coopératives sans but lucratif, dont l'objectif social est de faciliter à leurs membres l'accession à la propriété. Les conclusions du volet « assistance à l'auto-construction » des études sectorielles du deuxième projet urbain ont conduit à la création en 1987 d'un Bureau d'Assistance à l'Habitat Social (BAHSO) qui a pour mission de :

- Assister les collectivités (coopératives, association...) dans l'exécution de leurs projets ;
- Contribuer à l'augmentation de la production de logements économiques pour faire face à une demande sans cesse croissante ;
- Faciliter l'accès aux crédits bancaires aux populations les plus démunies par l'intervention d'un fonds roulant. Son action a favorisé la collecte de l'épargne avec

l'espoir suscité auprès de coopératives et surtout canalisé cette épargne vers l'institution de financement du logement, la BHS.

A la faveur de la création du BAHSO, les coopératives d'habitat ont enregistré des mutations significatives, tant pour le financement que pour l'utilisation des matériaux de construction. Le financement des projets coopératifs revêt deux aspects : la collecte de l'épargne et le crédit promoteur. Depuis quelques années, il a été pris l'option de financer le logement social à partir des ressources nationales, en particulier celles des ménages, collectées essentiellement sous forme d'épargne notamment par la BHS⁴⁴.

III. Les conflits de compétences entre Collectivités Locales et l'Etat

Les conflits de compétences sont visibles à deux niveaux :

- *Entre les Collectivités et l'Etat* : La décentralisation avait pour objectif le transfert de compétences aux Collectivités Locales. Cependant la gestion de ces compétences pose les limites de la décentralisation car l'Etat a transféré les domaines mais pas les compétences. En effet, la gestion des domaines demeure toujours une compétence de l'Etat exercée par ses représentants au niveau déconcentré. On a ainsi le Gouverneur au niveau de la région, le Préfet pour le département et le sous Préfet pour la commune d'arrondissement et la communauté rurale. La commune ne peut disposer de terres du domaine national existant dans son territoire qu'après immatriculation au nom de l'Etat, qui les attribue ensuite à la commune. Il faut noter que la commune n'est pas habilitée à vendre des parcelles. Cette situation la pousse parfois à enfreindre les lois pour vendre des parcelles avec la complicité de certains agents municipaux et chefs coutumiers. La commune d'arrondissement reproche également à l'Etat la distribution de baux dans son territoire sur des sites devant accueillir des infrastructures et équipements collectifs.
- *Entre la Ville de Pikine et la commune de Mbo* : des conflits sur la gestion des ressources foncières éclatent souvent entre les deux Collectivités Locales. Le lotissement de la zone d'extension de Keur Mbaye Fall par la Ville de Pikine avait assombri les relations entre elles. Selon des sources municipales, la Ville de Pikine délivre des autorisations d'implantation sans les consulter au préalable et octroie des parcelles à des personnes étrangères à la commune.

⁴⁴ PNUEH : Etude sur la sécurité de l'occupation foncière et immobilière et la bonne gouvernance

TROISIEME PARTIE: LES NOUVELLES STRATEGIES ET LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

CHAPITRE 1 : JEU DES ACTEURS AUTOUR DES PROJETS D'AMENAGEMENT

I. La stratégie des acteurs et leurs influences les uns par rapport aux autres

Tableau 2 : la stratégie des acteurs et analyse de leurs influences les uns par rapport aux autres

Action de sur	Etat	Collectivité Locale	Acteurs Coutumiers	Promoteurs immobiliers	influence (Somme)
Etat		L'Etat appuie financièrement les collectivités locales à travers les fonds de dotation et les fonds de concours, pour la réalisation de leurs projets. l'Etat approuve les délibérations du conseil municipal le contrôle à posteriori.	Avec la loi 64-46 sur le domaine national, l'Etat devient le principal détenteur des terres et consacre la perte du pouvoir foncier des acteurs coutumiers.	Pour vulgariser et appliquer sa politique d'habitat, l'Etat collabore avec les promoteurs immobiliers en leur facilitant l'accès à la terre pour la production de logements et de terrains viabilisés.	Forte
Collectivité Locale	Elle administre une partie du domaine national (zone urbaine et zone classée) avec l'appui de l'autorité administrative et les services techniques étatiques compétents;		les collectivités locales mobilisent et impliquent les acteurs coutumiers pour assurer une gestion participative du foncier.	Elle délivre les permis de construire aux promoteurs.	Assez forte
Acteurs Coutumiers	Malgré la loi de 1964, l'Etat est souvent contraint de	Ils influencent la prise de décisions en matière		Les promoteurs passent par les acteurs	Non négligeable

	négocier avec eux en raison de leur poids politique, leur capacité à pacifier ou à empirer les rapports sociaux selon leurs sensibilités.	d'aménagement urbain et de programmes d'équipements au niveau local pour assurer une meilleure intégration des aspects sociaux et culturels.		coutumiers pour donner une légitimité à leurs projets. Ils sont le plus souvent détenteurs de l'information foncière dont les promoteurs ont besoin.	
Promoteurs immobiliers	Partenaires stratégiques de l'Etat dans la production de l'habitat.	Ils participent à la modernisation de l'habitat et à l'extension des zones d'habitation. Il contribue à l'augmentation de la taxe sur le bâti.	On note une coopération limitée entre ces deux acteurs car la filière néo-coutumière ne garantit pas souvent la sécurité foncière.		Assez faible
Dépendance (Somme)	Faible	Assez forte	Assez forte	Forte	

L'analyse de ce tableau montre une certaine interaction entre les différents acteurs. L'Etat occupe une place centrale avec une forte influence sur les prises de décisions même si la collectivité locale en tant que démembré à son tour a une influence sur certaines décisions. En pratique, les collectivités locales n'ont que très peu de pouvoir décisionnel, quasiment aucune autonomie financière et elles n'ont pas la main sur leur budget. Si leurs compétences sont limitées, il en va de même de leur autonomie financière. Plus de la moitié de leurs ressources proviennent des subventions dispensées par l'Etat. Ce dernier est l'administrateur principal du patrimoine foncier national dont le mode de gestion repose sur l'affectation et la désaffectation. Toutefois, l'Etat reconnaît que la gestion des terres et des ressources naturelles

ne peut pas se faire efficacement sans la participation des populations à travers leur collectivité locale.

Concernant les chefs coutumiers, l'existence de villages traditionnels justifie et légitime d'une certaine manière leur modèle d'organisation sociale et politique ainsi que leur système de contrôle et de gestion des terres coutumières.

Les acteurs usagers que sont les habitants ont un rôle à jouer pour la mise en adéquation des décisions politiques concernant la ville et les pratiques et besoins des usagers. La ville est par définition un espace dans lequel se concentrent les activités économiques, sociales et culturelles. C'est aussi un lieu de vie dynamique et un centre de gravité de pouvoirs et synergies multiples entre acteurs. L'interaction qui va s'établir entre l'Etat, les collectivités locales, les acteurs coutumiers et les promoteurs immobiliers, aura un impact sur le devenir de la ville. Ainsi en intégrant les représentations et les pratiques citadines de l'espace dans l'élaboration des projets d'aménagement urbain, les pouvoirs publics éviteraient de replonger dans l'échec des projets d'aménagement des villes des dernières décennies et le déphasage de ces projets avec l'imaginaire populaire. Aujourd'hui, il n'est plus question de transposer un modèle urbain donné, mais d'adapter les règles modernes d'urbanisme à la réalité locale.

Les pouvoirs publics sont conscients à l'heure actuelle qu'ils ne peuvent maîtriser tout seul la problématique du développement social en milieu urbain et qu'ils doivent trouver les voies et les moyens nécessaires pour la participation des citoyens à la gestion de la cité et des projets d'aménagement.

Pour un aménagement durable participatif, il faut une réelle volonté politique de l'Etat avec des moyens pour la prise en charge de l'aménagement des zones à construire et la mise en place de structures spécialisées dans les aménagements composées de tous les acteurs. La gestion participative des projets d'aménagement a comme but final, la recherche d'un mode de bonne gestion ou ce que l'on peut appeler une gouvernance appropriée et intelligente.

II. La question du foncier

Les dynamiques de peuplement, dans un contexte de transition démographique, accroissent la pression sur l'espace et les ressources et complexifient davantage la problématique foncière que les pouvoirs publics n'ont su dénouer malgré les différentes réformes mises en œuvre. Or, l'intensification de la pression foncière rend plus difficiles les ajustements spatiaux, aiguise la concurrence entre les différents types de mise en valeur de la terre et, partant, crée de

nouvelles situations sociales potentiellement conflictuelles⁴⁵. L'arsenal en matière foncière au Sénégal était constitué par des règles d'origine coloniale jusqu'à l'intervention de la loi 64-46 du 17 juin 1964. En effet, le législateur français, par diverses lois, a voulu imposer, délibérément ou par ignorance, des conceptions propres aux capitalistes à un pays dont la très grande partie de la population ne connaissait pas ce type d'organisation.⁴⁶

Le Sénégal a connu une organisation foncière et spatiale bien avant la colonisation. A la conception traditionnelle, s'est greffé un système moderne basé sur un certains nombre de règlements et de principes. Le foncier occupe une place importante dans la production de l'habitat. Il est à l'origine également de la plupart des blocages et des difficultés qui affectent la gestion des villes d'Afrique subsaharienne. Il s'agit d'une situation paradoxale, puisque dans la majorité des pays, la puissance publique dispose précisément du monopole de production foncière⁴⁷.

Le foncier est un enjeu crucial à Dakar notamment à la périphérie. Sa gestion doit être située dans une perspective globale, car de son utilisation rationnelle dépendent les perspectives de développement des territoires. Dans un contexte de pénurie de terres, il est important de s'assurer que l'utilisation de ces terres ne dépende du bon vouloir des pouvoirs locaux conjoncturels. La pression foncière ira en s'accroissant s'il n'existe pas une réelle volonté politique de juguler ce problème. Malheureusement, les actes posés, tant par les populations que les autorités étatiques ou les pouvoirs locaux, laissent penser que le rapport que nous entretenons avec le foncier se décline plus en termes de confrontation qu'en termes de négociation ou de concertation. Chaque groupe social essaie de s'accaparer les ressources en fonction de son positionnement sur l'échiquier politique et social, de sa capacité de négociation. Cette situation n'est pas de nature à stabiliser et à permettre un développement économique et social optimal de la ville.

⁴⁵ Les dynamiques transfrontalières en Afrique de l'Ouest, présentées par Enda Diapol, 2007.

⁴⁶ Abdel Kader BOYE : le régime foncier sénégalais, Ethiopiques numéro 14, Revue Negro Africaine de littérature et de philosophie, 1978.

⁴⁷ Thierry PAULAIS : *financer les villes d'Afrique : l'enjeu de l'investissement local*, P.100

CHAPITRE 2 : LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT URBAIN DE MBAO

I. Conséquences de la prolifération des zones d'habitat sur les ressources naturelles

1. La dégradation du couvert végétal

La croissance urbaine de la périphérie dakaroise a entraîné l'accroissement des besoins en espace entraînant du coup une mutation du paysage environnemental. L'utilisation abusive de la terre et des autres ressources naturelles constituent de plus en plus une menace pour l'environnement. En effet, la commune de Mbaou abrite le seul poumon vert de la région de Dakar avec une forêt classée de 771 ha. Malheureusement, ce périmètre de reboisement subit des agressions essentiellement anthropiques de la part de certains acteurs de la production de l'habitat. L'extension du quartier de Kamb illustre bien cette dégradation car abritant des maisons implantées dans l'enceinte du périmètre. On assiste également à une disparition progressive de l'agriculture qui constituait l'une des principales activités de la zone.

2. L'occupation du lit asséché du marigot

Le marigot de Mbaou, plan d'eau stagnante est divisé en trois parties dont la première est intercalée entre les quartiers de Medina et Kamb. L'étendue d'eau traverse la forêt classée de Mbaou et passe à proximité des quartiers de Keur Mbaye Fall, Keur Mbaye Fall extension, Promocap, Diagnenar, Grand Mbaou et Gokh. La population locale se nourrissait des revenus du lac tirés de la pêche et du maraîchage, représentant les principales activités du milieu.

La forte urbanisation de Dakar, engendrant dans sa foulée des « constructions anarchiques » sur la zone, a beaucoup impacté sur le réseau naturel qui s'étend sur des kilomètres⁴⁸. De nos jours, l'implantation des populations dans des dépressions, des zones d'infiltration ou de passage naturels des eaux pluviales occasionnent l'inondation de plusieurs quartiers pendant l'hivernage.

⁴⁸ Journal Enquête publié le 16 janvier 2013.

Photo 4 : construction à proximité du marigot



Source : Sophie Nd. Sy, 2012

II. La planification urbaine

Une forte croissance démographique n'est en soi ni une bonne, ni une mauvaise chose pour une ville. L'expérience montre qu'à travers le monde, l'urbanisation est allée de pair avec un meilleur épanouissement humain, des revenus en hausse et de meilleures conditions de vie.

Toutefois ces avantages n'ont rien d'automatique, ils passent par des politiques publiques bien conçues qui soient à même d'orienter la croissance démographique, de transformer en économies prospères l'accumulation des activités et ressources dans les villes, et d'assurer une distribution équitable des richesses⁴⁹. Parmi les politiques publiques, la planification occupe une place stratégique. Si l'on s'en tient aux lois qui en définissent le cadre et les orientations, la planification urbaine est un outil au service d'une plus grande cohérence de l'action publique.

Au Sénégal, la planification urbaine ne peut être meilleure que si elle passe par l'adaptation de ses outils et instruments aux réalités territoriales actuelles. Il s'agit de :

- Schéma directeurs d'aménagement et d'urbanisme (SDAU) qui prennent en compte les programmes de l'Etat, des collectivités locales, des établissements et services publics et privés. Ils déterminent la destination générale des sols, la nature et le tracé des grands équipements d'infrastructures en particulier de transport, la localisation des activités les plus importantes, ainsi que les zones préférentielles d'extension ou de rénovation ;

⁴⁹ Rapport ONU-Habitat : l'état des villes africaines, 2010.

- Les plans directeurs d’urbanisme (PDU) qui fixent les orientations générales et indiquent les éléments essentiels de l’aménagement urbain dans le cadre du plan national d’aménagement du territoire ;
- Les plans d’urbanisme de détails (PUD): ils reprennent à plus grande échelle les dispositions d’aménagement d’une zone ou des parties des plans directeurs et schémas directeurs d’aménagement et d’urbanisme. Ils précisent et complètent ces dispositions en fonction des spécificités de chaque secteur concerné, notamment la délimitation des zones d’affectation en considération de la nature et valeur des sols, des règles d’utilisation du sol et de l’équilibre écologique.
- Les plans d’urbanisme de référence (PUR) qui fixent les dispositions générales d’aménagement des communes et agglomérations dépourvues de plan directeur ou de schéma directeur d’aménagement et d’urbanisme. Ils déterminent la destination générale des sols, le maillage des voies principales, les grands réseaux et éventuellement la localisation des grands équipements.

Compte tenu des nombreux projets entamés ou bien en voie de réalisation dans la périphérie, la prise en compte des réalités socio culturelles pourrait contribuer à revaloriser le caractère urbain de l’ensemble de la zone et assurer une meilleure intégration des acteurs.

III. Mbaou : un « laboratoire » d’expérimentation de villes nouvelles

Si les références aux villes nouvelles apparaissent tardivement dans la planification générale, elles ne sont guère plus présentes avant 1960 dans les doctrines et les pratiques de l’aménagement du territoire et de la planification urbaine. En effet l’idée d’organiser l’espace, de maîtriser son avenir, d’influer sur la localisation des activités récentes, date du milieu du XX^e siècle.

Le retentissement durable du livre « Paris et le désert français » publié en 1947 par le géographe Jean François GRAVIER, illustre assez bien les représentations du territoire dans une politique d’aménagement où le poids de l’agglomération parisienne est jugé excessif. GRAVIER a suscité l’attention des pouvoirs publics sur le danger d’une inégalité profonde. Cette réflexion de GRAVIER est une réalité dans les pays africains où la croissance urbaine demeure fortement déséquilibrée entre les capitales et les périphéries. Dans ces pays du sud, la colonisation a impulsé ses propres pôles de croissance sur la base d’une logique spatiale

sélective⁵⁰. Ces Etats qui ont toujours adopté le modèle d'urbanisation et de planification hérité de l'époque coloniale, sont obligés de revoir leurs modes d'interventions s'ils veulent réussir la planification urbaine et la réalisation de villes nouvelles.

Au Sénégal, la périphérie dakaroise tente de redorer son blason. Longtemps considéré comme un lieu de recasement des déguerpis de Dakar, la périphérie a connu toutes les formes de productions d'habitat, en passant par les villages traditionnels lébous aux habitats spontanés ou irréguliers. La raréfaction des ressources foncières au centre ville et la disponibilité de ces ressources dans les zones périphériques, font de Mbao une ville de développement. Aujourd'hui, la commune de Mbao dispose d'importantes potentialités urbaines. C'est la constitution rapide d'une offre de logements importants et diversifiée qui a donné en quelques années aux projets de villes nouvelles sa visibilité et sa cohérence. Mbao abrite la ZAC qui doit accueillir des logements, des équipements et infrastructures urbains.

Les approches basées sur la toute-puissance de l'Etat et de la planification ont presque partout disparu. Il faut néanmoins considérer les dispositifs bien réels d'aménagement du territoire, disposant ou non d'un organisme de coordination, et constitués par un ensemble de politiques publiques et de modes d'intervention en relation avec les collectivités locales et en partenariat avec le secteur privé.

L'ampleur de la demande de logements qui ne cesse de croître a amené les pouvoirs publics à une plus grande prise de conscience des problèmes d'habitat, comme en témoigne l'importance des moyens qui ont été déployés et des actions entreprises pour soutenir ce secteur. Ceci nécessite également une gouvernance urbaine de qualité. En effet, la gouvernance, c'est aussi l'image de l'Etat focalisant les principes de transparence, de responsabilité et de bonne gestion.

Il s'agit aussi de donner à la communauté locale un certain degré de responsabilité dans le processus de prise de décision. Ce qui va se traduire par un renforcement de l'autonomie de la commune et une amélioration sensible de leurs capacités administratives et financières.

⁵⁰ Diop A. : enjeux urbains et développement territorial en Afrique contemporaine Page 29.

CONCLUSION

Dakar, à l'instar de la majorité des capitales africaines, est confronté à une croissance urbaine galopante. Aujourd'hui, la périphérie dakaroise subit cette pression urbaine visible à travers l'occupation du sol. Au terme de cette recherche, il est ressorti que l'urbanisation rapide influe sur les mécanismes de production de l'habitat à la périphérie. Cette dernière présente une mosaïque de terrains à statuts fonciers différents (terrains appartenant à l'Etat, terrains privés, dépendances du domaine national etc.). L'organisation de l'espace répond à un certain nombre de règles, de codifications de la société qui s'imposent aux individus et aux groupes dans la vie quotidienne. Si les villages traditionnels et les quartiers irréguliers sont à l'origine de l'habitat informel, les nouveaux quartiers et les cités constituent l'habitat formel. Dans les villages traditionnels, l'espace est organisé et se manifeste dans le mode de production de l'habitat et dans la vie socioculturelle des habitants. Quant à l'habitat planifié, il respecte une certaine réglementation et subit l'influence de plusieurs acteurs dans son mode de production. La pression démographique combinée à une situation économique difficile a engendré en milieu urbain une dégradation avancée de l'environnement qui tend à hypothéquer le développement durable des activités urbaines. La satisfaction des besoins en matière d'habitat consécutive à l'urbanisation accélérée favorise l'occupation spontanée et anarchique de l'espace, notamment des écosystèmes vulnérables que sont les dépressions humides, le littoral ainsi que la déforestation périurbaine.

La croissance périurbaine permet aujourd'hui d'analyser les tendances lourdes de l'évolution de la ville. La commune de Mbao joue bien un important rôle de « laboratoire » avec ses potentialités spatiales et la cohabitation des habitats traditionnels et modernes.

Au delà du panorama des différentes pratiques et tendances en matière de production d'habitat et de développement territorial, Mbao présente les potentialités d'une ville future si les acteurs utilisent à bon escient les ressources disponibles.

BIBLIOGRAPHIE

❖ Ouvrages et mémoires

ALBARELLO L., *Apprendre à chercher : l'acteur social et la recherche scientifique*, Méthodes en Sciences Humaines, 3^e édition, De Boeck Université, novembre 2007, 207 pages.

ALVERGNE C., « Prospective et Aménagement régional en Afrique de l'Ouest : entre utopie et reconstruction du politique » in J.L. COLL-J.J. GUIBBERT (coord.), *l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, 2005

ALVERGNE C. *Le défi des territoires : comment dépasser les disparités spatiales en Afrique de l'Ouest*, Editions Karthala et PDM 2008, 265 pages.

BRUNET R., FERRAS R., THERY H., *Les mots de la Géographie*, dictionnaire critique, Collection Dynamiques du territoire, Reclus-La Documentation Française, 518 pages, Novembre 2006.

CLAVAL P., *la logique des villes*, Edition LITEC, 633 pages.

COLL J.-L & GUIBBERT J.-J (coord.), *L'Aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, Presses universitaires du Mirail (PUM), 2005, 305 pages.

COLL J.-L., « l'actualité de l'aménagement des territoires », in J.-L. COLL & J.-J. GUIBBERT (coord.), *l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, 2005, 305 pages.

DERRUAU M., *Géographie Humaine*, 447 pages, Décembre 2005, Collection U ; Edition Armand COLLIN.

DIOP A., *Villes et aménagement du territoire au Sénégal*, thèse de doctorat d'Etat, Département de géographie, Faculté des Lettres et Sciences Humaines, Université Cheikh Anta Diop de Dakar, 2004, 404 pages

DIOP A., *Enjeux urbains et Développement Territorial en Afrique Contemporaine*, Novembre 2008, 171 pages. Edition Karthala.

DIOP D., *urbanisation et gestion du foncier urbain à Dakar, défis et perspectives*, Septembre 2012, 311 pages. Edition Harmattan

GAPYISI E., *Le défi urbain en Afrique*, Villes et Entreprises ; Edition l'Harmattan, 127 pages ; Mars 1989.

HAUMANT N., JALOWIECKI B., MUNRO M., SZIRMAI V., *Villes Nouvelles et Villes Traditionnelles : une comparaison internationale*, Janvier 1999, 341 pages. Editions l'Harmattan.

IMBERT M., CHAMBERT De LAUWE P.H., *La Banlieue Aujourd'hui*, 1982, 316 pages ; Editions Harmattan.

IGUE J.-O., *Le territoire et l'Etat en Afrique : les dimensions spatiales du développement*, Karthala, 1995, 277 pages.

OUATTARA I., « les villes et les campagnes ivoiriennes : quels nouveaux liens ? », in *l'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'Ouest*, (coord.) J.-L COLL & J.-J GUIBBERT, 2005.

SANE Y., Les processus actuels de l'urbanisation dakaroise entre expansion et complexité de gestion : enjeux de la périphérie Est : thèse de Doctorat

SECK A., *Dakar, Métropole Ouest Africain*, IFAN, 1970, 516 pages

TALL S.M., *Investir dans la ville africaine : les émigrés et l'habitat à Dakar*, CREPOS – Karthala, 286 pages ; Février 2009.

TOURE M., FADAYOMI T.O., *Migrations et urbanisation au Sud du Sahara : quels impacts sur les politiques de population et de développement ?*, CODESRIA, Diffusion Edition Karthala, 334 pages ; Février 1993

YAPI-DIAHOU A., *Baraques et Pouvoirs dans l'agglomération Abidjanaise*, Edition l'Harmattan, 456 pages, Novembre 2000.

VENNETIER P., *les Villes Africaines : activités et structures*, Espaces Tropicaux, Centre d'Etudes de Géographie Tropicale, 1993, 222 pages.

❖ **Rapports et revues**

ANDS, Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH), 2002.

ANDS, Troisième Recensement général de la population et de l'habitat du Sénégal (RGPH3), 2002.

Diagnostic urbain de Pikine : plan d'investissements prioritaires de Pikine, Rapport n°2, octobre 1999.

Diagnostic participatif de la ville de Pikine (Dakar-Sénégal) : Pikine aujourd'hui et demain, Mai 2009, ENDA GRAF Sahel. ENDA Sahel et Afrique de l'Ouest.

Direction de la Planification : Plan d'investissements prioritaires de Pikine, rapport n°2, Février 2000.

Plan Directeur d'Urbanisme de Dakar « Horizon 2025 » : rapport justificatif, CAUS-BCEOM, Décembre 2006.

Plan d'investissement local de la commune d'arrondissement de Mbao : ENDA TM ECOPOP, janvier 2006.

Onu-habitat, rapport sur l'état des villes dans le monde, 2006-2007.

Rapport d'avant projet du schéma régional d'aménagement du territoire de Dakar : octobre 1994.

LISTE DES CARTES

Carte 1 : photographie aérienne de la commune de Mbao

Carte 2 : localisation de la commune d'arrondissement de Mbao

Carte 3 : présentation de Mbao

Carte 4 : occupation du sol de Mbao en 1995

Carte 5 : occupation du sol de Mbao en 1999

Carte 7 : équipements et infrastructures sociaux de base

LISTE DES FIGURES

Tableau 1 : échantillonnage selon la taille de la localité

Graphique 1 : répartition par âge des chefs de ménage

Graphique 2 : répartition des chefs de ménage selon le sexe

Graphique 3 : la taille des ménages

Graphique 4 : revenus des chefs de ménage

Photo 1 : photo morphologie des villages traditionnels

Photo 2 : l'habitat planifié

Photo 3 : nettoyage d'un dépôt sauvage à l'entrée du village de Petit Mbao

Photo 4 : construction de maison à proximité du marigot

ANNEXES

GUIDE D'ENTRETIEN POUR LA COMMUNE D'ARRONDISSEMENT DE MBAO

THEME I : conditions naturelles

- 1- Hydrographie ;
- 2- Sols : types de sols, caractéristiques (physique, chimique), état ;
- 3- Végétation : caractéristiques du couvert végétal.

THEME II : occupation de l'espace / ressources humaines

a) Profil historique

- 4- Date de création de la commune ;
- 5- Ethnie fondatrice / premiers occupants ;
- 6- Choix du site ;
- 7- Site originel de la commune ;
- 8- Principales activités des premiers occupants ;
- 9- Les événements les plus marquants en rapport avec la production de l'habitat ;
- 10- Les potentialités et les faiblesses du site.

b) Occupation de l'espace

- 11- Les coordonnées géographiques de la commune ;
- 12- Les limites de la commune ;
- 13- Comment évolue la population ?
- 14- Quel est le nombre de quartiers (du plus ancien au plus récent) et leurs nomenclatures ?
- 15- Quel est le sens de l'extension de la commune ?
- 16- Quelles sont les raisons de cette orientation ?
- 17- Existe-t-il des plans d'urbanisme dans la commune ?
- 18- Si oui, quel est leur degré d'applicabilité ?
- 19- Ya t-il des lotissements dans la commune ?
- 20- Si oui, quel est le type de plan ?
- 21- Existe-t-il des programmes de restructuration ou de délocalisation en cours ?
- 22- Si oui, quels en sont les objectifs et les quartiers concernés ?
- 23- Etes-vous confrontés à des problèmes d'inondations ?
- 24- Si oui, quels sont les quartiers les plus touchés et comment gérez-vous cette situation ?

THEME III : les enjeux fonciers

- 25- A quelles fins les terres sont-elles demandées ?
- 26- Qui sont les demandeurs ?
- 27- Quelles sont les fréquences des demandes de terrains ?
- 28- Quel est le degré de satisfaction des demandes ?

THEME IV : les modes d'accès au foncier

- 29- Quelles sont les procédures d'accession au foncier ?
- 30- Qui peut céder la terre ?
- 31- Qui peut accéder à la terre ?
- 32- Les migrants et les autochtones sont-ils soumis aux mêmes conditions d'accès ?
- 33- Comment se déroulent les transactions foncières ?
- 34- Quels sont les modes de formalisation (papiers, paroles) ?

THEME V : l'habitat

- 35- Quels sont les types d'habitat dans la commune ?
- 36- Quels sont les acteurs de chaque type d'habitat ?
- 37- Quels sont les mécanismes de productions formelle ou informelle de l'habitat ?
- 38- Quels types de réponses sont apportés par les autorités municipales aux revendications et aux pratiques informelles ?

THEME VI : conflits fonciers potentiels et leur gestion

- 39- Quelles sont les principales manifestations récentes et actuelles des problèmes d'insécurité foncière (types de conflits) ?
- 40- Quelles en sont les principales causes ?
- 41- Quelles sont les principales actions mise en place pour gérer les problèmes d'insécurité foncière ?
- 42- Quels types de propositions faites-vous pour limiter, résoudre et prévenir les problèmes fonciers ?

THEME VII : recommandations

- 43- Quels sont les priorités des autorités municipales pour une meilleure stratégie d'aménagement de la commune ?

Table des matières

AVANT PROPOS	0
INTRODUCTION	5
I. Contexte et justification du sujet.....	8
II. Problématique.....	10
III. Objectifs de la recherche	16
1. L'objectif général	16
2. Les objectifs spécifiques.....	16
IV. HYPOTHESES DE RECHERCHE	16
V. Méthodologie.....	17
1- La revue documentaire	17
1- Les enquêtes de terrain	20
1.1. LES ENQUETES DE MENAGES	20
1- L'échantillonnage	21
1- Le traitement de l'information.....	22
2- Les difficultés rencontrées	23
PREMIERE PARTIE : CONTENU DE L'ESPACE URBAIN DE MBAO.....	22
CHAPITRE 1: LES CARACTERISTIQUES URBAINES DE MBAO	26
I- LA COMMUNE DANS SON SITE	26
1- le site naturel	26
1.1 LA GEOLOGIE.....	26
1.2 La topographie.....	26
1.3 La végétation	26
1.4 L'hydrographie.....	27
2. L'évolution spatiale de l'habitat dans la commune	27
2.1 les villages traditionnels	27
2.2 Les nouveaux quartiers et nouvelles cités	29

CHAPITRE 2 : LES FACTEURS DE LA CROISSANCE URBAINE : ENTRE UN PEUPLEMENT PROGRESSIF ET UNE URBANISATION RAPIDE	31
I. Les principales étapes de la croissance urbaine.....	31
I.1 L'extension spatiale : évolution du bâti	33
I.2 Les opérations urbaines de lotissements	34
I.2.1 Le lotissement des quartiers anciens.	34
I.2.2 les lotissements de Petit Mbao et Grand Mbao	35
I.2.3 le lotissement de Keur Mbaye Fall.....	35
CHAPITRE 3 : LES EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES URBAINS DE BASE	38
I. LES EQUIPEMENTS SOCIAUX DE BASE.....	38
1. Les équipements scolaires	38
2. Les équipements sanitaires	38
3. Les équipements marchands.....	39
II . LES INFRASTRUCTURES URBAINES DE BASE.....	39
1. Le réseau d'électrification et d'éclairage public.....	39
2. Le réseau d'adduction en eau potable	39
3. Les infrastructures routières	40
III. L'assainissement	40
DEUXIEME PARTIE : LES MECANISMES DE PRODUCTION DE L'HABITAT	40
CHAPITRE 1 : LA PRODUCTION DE L'HABITAT.....	43
I. Les caractéristiques des chefs de ménages	43
1. La structure par âge	43
2. LA REPARTITION DES CHEFS DE MENAGE SELON LE SEXE.....	44
3. LA TAILLE DES MENAGES	44
4. Les catégories socioprofessionnelles.....	45
II. Les types d'habitat.....	46
1. L'habitat informel.....	47
2. L'habitat formel.....	47

III.	Les titres de propriété	48
1.	Le titre foncier	48
2.	L'acte de vente ou certificat d'une transaction immobilière	48
IV.	Le financement du logement	49
CHAPITRE 2 : POLITIQUE D'HABITAT : EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION URBAINE ET PRODUCTION DE TERRAINS VIABILISES		50
I.	Les pratiques foncières traditionnelles	50
I.	LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU SYSTEME FONCIER	50
1.	Les terres du domaine particulier des privés	51
2.	Les terres du domaine national.....	51
3.	Les terres du domaine de l'Etat.....	52
II.	LES REFORMES SUR LA DECENTRALISATION	52
III.	LA PRODUCTION DE PARCELLES VIABILISEES	53
1.	LES SOCIETES IMMOBILIERES PUBLIQUES	53
2.	Les opérations immobilières de la ZAC	54
CHAPITRE 3 : LES ACTEURS DE LA PRODUCTION DE L'HABITAT A MBAO		56
I.	les acteurs institutionnels.....	56
1.	L'Etat.....	56
2.	La commune de Mbao : acteur local de la production d'habitat	57
II.	LES ACTEURS NON INSTITUTIONNELS	57
1.	Les acteurs coutumiers	57
2.	L'autopromotion.....	58
3.	Les promoteurs privés	58
4.	Les coopératives d'habitat.....	58
III.	Les conflits de compétences entre Collectivités Locales et l'Etat.....	59
TROISIEME PARTIE LES NOUVELLES STRATEGIES ET LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT		58
I.	La stratégie des acteurs et leurs influences les uns par rapport aux autres	61

II. La question du foncier	63
CHAPITRE 2 : LES PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT URBAIN DE MBAO	65
I. Conséquences de la prolifération des zones d'habitat sur les ressources naturelles.....	65
1. La dégradation du couvert végétal	65
2. L'occupation du lit asséché du marigot.....	65
II. La planification urbaine.....	66
III. Mbao : un « laboratoire » d'expérimentation de villes nouvelles	67
CONCLUSION	69
BIBLIOGRAPHIE	70
LISTE DES CARTES	73
LISTE DES FIGURES	74
ANNEXES	73