UNIVERSITE PARIS OUEST - NANTERRE LA DEFENSE.

ÉCOLE DOCTORALE
« ÉCONOMIE, ORGANISATIONS, SOCIETE »

Doctorat

Aménagement de l'espace - Urbanisme

Mamadou SOW

L'agglomération dakaroise au tournant du siècle.

Vers une réinvention de la ville africaine ?

Thèse dirigée par Philippe HAERINGER

Soutenue le ……..

Jury :

Philippe HAERINGER, Professeur, Université Paris Ouest - Nanterre La Défense, IRD.
Alain MARIE, Maître de Conférences, IEDES-Paris I – Panthéon-Sorbonne.
Jean-Luc PIERMAY, Professeur, Université Louis Pasteur Strasbourg, IRD.
Vincent RENARD, Directeur de recherche au CNRS, IDDRI-Sciences Po Paris.
Alain YAPI DIAHOU, Professeur, Université Paris 8, LADYSS.

L’Université Paris Ouest – Nanterre La Défense n’entend donner aucune approbation ou improbation aux opinions émises dans les thèses : ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

Résumé

L'agglomération dakaroise au tournant du siècle.
Vers une réinvention de la ville africaine ?

(Mamadou Sow)

Mots-clés : Alternance politique, agglomération dakaroise, art d'habiter, émigrés et investissement, étalement, gouvernance, densification, invention urbaine, marché foncier et immobilier, métropolisation, politique urbaine, redéploiement urbain, refondation mégapolitaine, transition citadine.

La métropole sénégalaise a changé de visage : elle s'étale tout en se « verticalisant ». Ce double mouvement géométrique qui s'accompagne d'un phénomène de densification du tissu résidentiel, s'est opéré dans un temps très court. La ville horizontale a désormais cédé la place à la ville verticale. De fait, la société se transforme et la métropole se réinvente. Une « transition citadine » s'est accomplie jusqu'au niveau des chefs de ménage. Elle exprime un processus d'individualisation, mais aussi d'individuation qui se met en valeur dans la distribution de l'espace domestique, et par des formes architecturales plus travaillées que naguère. Les migrants internationaux ont leur part dans cette mutation et deviennent des acteurs incontournables de la fabrique urbaine. Au niveau du pouvoir l'alternance politique en faveur des libéraux, en 2000, marque l'avènement d'un Etat investisseur. Des projets de grande envergure, financés par un partenariat public-privé, redéploient la métropole dans une nouvelle enveloppe spatiale. Une décennie auparavant, la décentralisation intégrale et l'application de la vérité des prix, prônées l'une et l'autre par les institutions de Bretton Woods, avaient redéfini la gestion urbaine et le pouvoir local, et réduit l'intervention de l'Etat sur les marchés foncier et immobilier. Ces réformes ont engendré un désir de faire autrement la ville. Cette réinvention prend parfois les traits d'une refondation. Mais les défis sont là : les loyers et les prix du logement sont constamment en forte hausse, le marché est de plus en plus discriminant, les délestages pèsent sur l'économie générale comme sur les ménages, la gestion locale est contestée. Bref, la capitale sénégalaise, qui réunit plus d'un cinquième de la population nationale et près de 60% du PIB, concentre aussi bien des espoirs que des inquiétudes du pays. Implicitement, à travers l'exemple dakarois, c'est l'urbanisation contemporaine de l'Afrique, à l'ère de la globalisation, qui est interrogée.

Abstract

Dakar metropolitan area in the turn of the century.
Towards a reinvention of the African city?
(Mamadou Sow)

Keywords: *Art d'habiter*, Dakar metropolitan area, change in power, city transition, densification, land and real estate market, governance, metropolization, migrants and investment, *refondation mégapolitaine*, urban invention, urban policy, urban redeployment, urban sprawling.

The Senegalese metropolis changed face: it sprawls while "verticalizing". This double geometrical movement which comes along with a phenomenon of densification of the housing environment took place in a very short time. The horizontal city henceforth gave up the place to the vertical city. Actually, the society is transformed and the metropolis reinvents: a " city transition " came true at the level of the heads of household and gives all its vigour to a process of individualization which the domestic space, through the distribution and the architectural forms, allows to emphasize, at the same time the international migrants become major actors of the urban factory; the change in power, in 2000, in favour of the liberals marks the advent of a State investor, who, by projects of large-scale infrastructures financed thanks to the model of the public-private partnership, is redeploying the metropolis in a new spatial envelope; a decade earlier, the complete decentralization and the application of the market prices lauded by the institutions of Bretton Woods redefined on one hand the architecture of the urban management and the stakes bound to the local power, and on the other hand advocate less state intervention on the land and real estate markets and push to a new way of city making. All this makes that this reinvention takes the features of a "refondation". But the challenges are there: the rents as the prices of land and real estate are constantly in sharp increase in a more and more discriminating market, the power cuts weigh on the economy and the households, and local management is disputed. In brief, the Senegalese capital, more than fifth of the national population and about 60 % of the GDP, concentrates as well hopes as risks. Implicitly, through the example of Dakar, it is the contemporary urbanization of Africa in the era of the globalization that is questioned.

A père et mère.

Remerciements

Ce fut d'abord une première rencontre à travers les mots, ceux d'articles lus et relus pendant mes premières années universitaires à Dakar, puis un choix motivé en partie par la présence de son nom dans l'équipe de la formation doctorale « Ville et Société » de Paris X-Nanterre, suivi par une rencontre, celle-là réelle, dans une salle de cours ; s'ensuivront les directions de mon mémoire de DEA et de cette thèse.

Je tiens donc à exprimer mes remerciements et ma reconnaissance à M. Haeringer, mon directeur de thèse, d'avoir non seulement accepté de diriger ce travail de recherches, mais aussi de s'être pleinement investi tout au long de ces années. Je le remercie également pour ses critiques positives et son exigence constructive.

Je remercie ensuite Mrs. Marie, Piermay, Renard et Yapi-Diahou, dont les travaux respectifs m'ont servi, d'avoir bien voulu accepter de faire partie du jury.

J'exprime ma reconnaissance à M. Guy Burgel et à M. Michel Herrou.

Ce travail doit beaucoup au soutien et aux encouragements de ma famille, et l'aide qu'elle a apportée lors des études de terrain et dans la collecte des documents ; je remercie A. Watt, pour avoir supervisé l'équipe des enquêteurs à Dakar, tous les chefs de ménage dakarois, les émigrés, les chefs de services, les chefs d'entreprises « informelles », les documentalistes, toutes ces personnes sans lesquelles ce travail aurait perdu beaucoup de sa substance. Mes remerciements et mon amitié vont aussi à mon « frère » Maxime Schirrer.

Cette thèse est quelque part aussi l'histoire d'un groupe qui s'est développé autour d'un noyau de doctorants encadrés par Ph. Haeringer sous l'appellation d'*Utopies refondatrices et renouvellements urbains*, puis d'*Orients urbains*. Entre-temps sont venus se greffer à ce noyau d'autres doctorants provenant d'horizons divers (Ecole des Mines, Sciences-Po Paris, EPHE) : ainsi géographes, architectes, économistes, philologue, sociologue, etc. ont pu échanger tous les bimestres à Paris X-Nanterre, à l'Ecole d'architecture de Belleville, ou encore à l'école des Mines de Paris, et ont publié des articles dans le cadre d'ateliers d'écriture. C'est aussi l'occasion ici de saluer et de remercier M. Clément Noël Douady, architecte DLPG et urbaniste, professeur invité à l'Université de Wuhan (Chine), qui a discuté, conseillé, suggéré et apporté des comparaisons enrichissantes à ce travail. A chacun des membres de ce groupe, je souhaite de mener à bien cette aventure passionnante mais solitaire qu'est la thèse.

SIGLES.

ADM : Agence de développement municipal.

AEF : Afrique équatoriale française.

AFD: Agence française de développement.

AGETIP : Agence d'exécution des travaux d'intérêt public.

AIBD : Aéroport international Blaise Diagne.

ANDS : Agence nationale pour la démographie et les statistiques.

ANOCI : Agence nationale pour l'organisation de la conférence islamique.

AOF : Afrique occidentale française.

APD : Aide publique au développement.

APIX : Agence d'exécution des grands travaux.

ASC : Association sportive et culturelle.

BAD : Banque africaine de développement.

BAHSO : Bureau d'aménagement pour l'habitat social.

BCEAO : Banque centrale des états de l'Afrique de l'ouest.

BHS: Banque de l'habitat du Sénégal.

BID : Banque islamique de développement.

BNDS : Banque nationale pour le développement du Sénégal.

BTP: Bâtiment et travaux publics.

CDS : Cimenterie du sahel

CDU : Centre de documentation sur l'urbanisme.

CETUD : Centre d'études des transports urbains de Dakar.

CUD : Communauté urbaine dakaroise.

DDD : Dakar dem dikk

DPA : Direction des parcelles assainies.

DPS : Direction de la prévision et de la statistique.

DSRP : Document de stratégie de la réduction de la pauvreté.

DUA : Direction de l'urbanisme et de l'architecture.

FAC : Fonds d'aide et de coopération.

FAHU : Fonds pour l'amélioration de l'habitat et de l'urbanisme.

FCFA: Franc de la communauté financière d'Afrique

FF: Franc français.

FMI : Fonds monétaire international.

GIE : Groupement d'intérêt économique.

GPF : Groupement de promotion féminine

MEL: Maison des élus locaux.

MUH : Ministère de l'urbanisme et de l'habitat.

NEPAD: New partnership for African development.

OCI : Organisation de la conférence islamique.

OHLM : Office des habitations à loyer modéré.

PAC : Programme d'amélioration municipale.

PAMU : Programme d'amélioration de la mobilité urbaine.

PAS : Programme d'ajustement structurel.

PDS : Parti démocratique sénégalais.

PEP : Programme d'équipements prioritaires.

PS : Parti socialiste.

RDIA : Redevance de développement des infrastructures aéroportuaires.

RGPH : Recensement général de la population et de l'habitat.

RN : Route nationale.

SCAT-URBAM : Société d'aménagement des terrains urbains.

SDE : Sénégalaise des eaux

SDU : Service départemental d'urbanisme.

SENELEC : Société nationale d'électricité.

SRU : Service régional d'urbanisme.

SICAP : Société immobilière du Cap-Vert.

SIPRES : Société immobilière de la presqu'île.

SNHLM : Société nationale des habitations à loyer modéré.

SOCOCIM : Société de cimenterie.

SODIDA : Société du domaine industriel de Dakar.

SONATEL: Société nationale de télécommunications.

SONED: Société d'études d'outre-mer.

SONEES : Société nationale des eaux du Sénégal.

SOTRAC : Société de transport du Cap-Vert.

VRD : Voirie et réseaux divers.

ZAC : Zone d'aménagement concerté.

Sommaire

Introduction : une nouvelle phase urbaine?.....11

1ère partie : De nouvelles approches au niveau institutionnel …….....39

Chapitre 1 : Deux expérimentations-témoins…….....40

Chapitre 2 : Une décentralisation intégrale…….....…59

Chapitre 3 : La croissance économique par les infrastructures.....65

Conclusion de la première partie….....71

2ème partie : Un esprit nouveau dans les espaces domestiques…….73

Chapitre 4 : Une transition citadine accomplie…….....…….74

Chapitre 5 : Le logement ou la réinvention de la conception et de l'art d'habiter…….....115

Chapitre 6 : Pratiques socio-spatiales de voisinage : entre individu, communauté et classe sociale.....163

Conclusion de la deuxième partie…….....179

3ème partie : L'épreuve des limites…….181

Chapitre 7: Croissance spatiale, accroissement démographique et services urbains….....182

Chapitre 8: Renchérissement du foncier et de l'immobilier…….....…...215

Chapitre 9 : Une rationalisation insuffisante et malmenée …….....……...252

Chapitre 10 : Espace domestique et Economie populaire urbaine : la difficile mutation capitalistique. Le cas des menuisiers-ébénistes…….....…274

Conclusion de la troisième partie…….....…..282

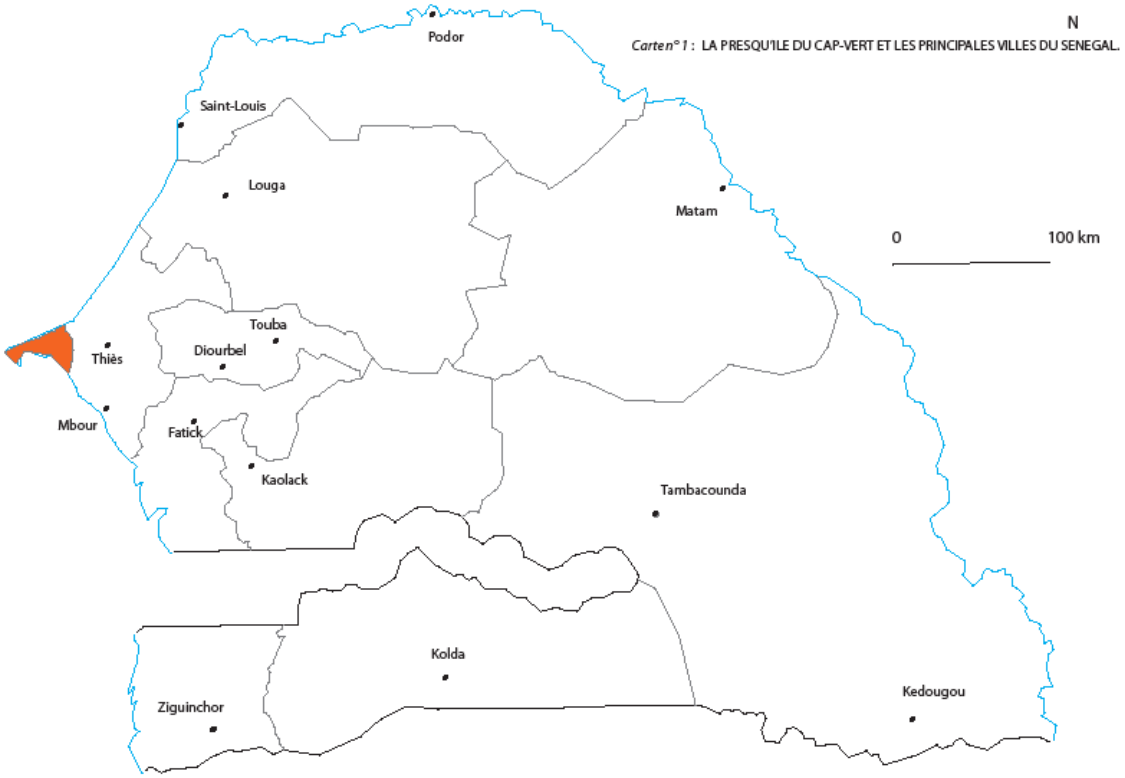
Conclusion générale : Vers un nouveau territoire métropolitain : promesses et risques…….....286

Bibliographie…….296

Annexes……..310

Tables des matières……...315

Carte 1: La presqu'île du Cap-Vert et les principales villes du Sénégal.



INTRODUCTION : une nouvelle phase urbaine ?

Il y a quelques années déjà, un compatriote, étudiant, à l'entame de son doctorat, nous confiait ses sentiments sur les remarques de son directeur de thèse : « on a tout et trop écrit sur Dakar ». Tel n'était pas son avis. Ni le nôtre d'ailleurs. Tour à tour, on avait évoqué les changements qu'on y observait. Cette discussion dura plus d'une heure et nous nous surprîmes à ressentir énormément de passion pour cette ville, notre ville, celle de notre interlocuteur aussi. Finalement, une interrogation avait scellé cet échange qui avait pour cadre le Laboratoire de Géographie Urbaine de Nanterre: l'origine du chercheur et son regard sur l'objet de ses recherches.

Deux années passèrent. Un second ami, étudiant à Bordeaux III, à la recherche d'un sujet de thèse, nous révéla à son tour les remarques de son futur directeur : « pourquoi les étudiants sénégalais n'envisagent presque jamais de faire des recherches dans d'autres pays d'Afrique ou d'ailleurs ? ». Nous transmettant cette remarque, il nous demandait de lui soumettre notre réflexion. Ce que nous fîmes. Deux éléments nous semblaient pertinents : si beaucoup d'entre eux prenaient leur pays comme le « terrain » de leurs recherches, peut-être était-ce le signe de l'émergence de thématiques nouvelles qui n'avaient pas fait l'objet de réflexions approfondies. Ensuite, faire des recherches exige des fonds, or la majorité des étudiants que nous connaissions (y compris l'auteur de ce texte) conciliaient les études et le travail.

Ce bref rappel est important, car l'idée retenue au départ était une comparaison entre deux villes de l'ouest africain, Bamako et Dakar. Mais un séjour de trois mois dans la dernière ville nous convainquit de l'immensité du chantier qui nous y attendait. Cela justifiait, par conséquent, la nécessité de recadrer notre problématique uniquement sur la capitale sénégalaise[1].

En effet, quand l'agglomération qui vous a vu naître, les rues qui vous ont vu grandir, les espaces vacants qui ont donné libre cours à votre imagination, les dépressions avec leur verdure qui vous ont rappelé que la nature gardait encore ses droits, quand tous ces éléments se dérobent, disparaissent, que votre imaginaire se réfugie dans l'univers sécurisant des

[1] A ce moment précis, en délaissant Bamako, nous ne soupçonnions pas que nos pas allaient nous mener vers d'autres ailleurs.

souvenirs… Des souvenirs, une époque à la fois si proche et si lointaine, où votre être avait su assimiler et synchroniser le temps et le rythme de la ville…

Ce qui se déroulait sous nos yeux bouleversait le regard. Cela nous dépassait. Parce que cela allait trop vite, parce que nos repères s'effaçaient l'un après l'autre, parce que la durée des trajets s'allongeait, parce que le royaume de notre enfance disparaissait : les terrains de jeux, terrains de football le jour, lieu de confidences le soir, cédaient la place à des immeubles construits si rapidement qu'ils piétinaient l'empire du temps long de notre jeune vie. Maintenant, c'était au tour des souvenirs d'être piétinés, massacrés, enterrés sans cérémonie, ni adieu. L'habitant était perplexe, l'étudiant-chercheur s'interrogeait.

Le changement nous projette souvent dans l'inconnu, réveille et attise nos inquiétudes. Cela empire quand nous n'arrivons pas ou plus à le nommer, quand notre répertoire censé contenir le monde fait défaut, ne fournit plus de réponse… Ce sont ces inquiétudes qui ont fait naître des interrogations qui ont été à l'origine de ce travail de thèse, lequel renvoyait avant tout à une question bien géographique : déchiffrer le monde, un monde qui nous semblait nouveau.

I. PROBLEMATIQUE

La croissance et les transformations de l'agglomération dakaroise depuis bientôt deux décennies, leur rythme, leur ampleur, leur vigueur et leur durabilité sont tels que nous estimons que Dakar est entré dans une nouvelle phase urbaine. C'est la thèse que nous émettons. Elle s'est nourrie d'abord de signes, de vécu, puis s'est affermie avec la rencontre d'une hypothèse, celle de la « refondation mégapolitaine ».

1. Une brève histoire de Dakar : de sa création à la fin de l'époque coloniale.

La primauté de la raison économique sur la raison stratégique, et vice-versa, quant à la décision de fonder Dakar n'est toujours pas établie. Dans tous les cas, le site, la pointe la plus avancée du continent africain dans l'Océan Atlantique, offre un cadre favorable à l'implantation d'un port et a joué un rôle important dans le choix de la presqu'île du Cap-Vert.

La fondation de Dakar coïncide avec l'opération d'aménagement de 1862 qui s'étendait de l'actuel Quai n°1 du Port Autonome de Dakar à la place de l'Indépendance, connue encore sous l'appellation de « la ville de Pinet Laprade ». A la suite de cet acte

fondateur, Dakar se développe petit à petit, sans évènements majeurs. A cette époque, Saint-Louis du Sénégal, première ville fondée par les Français en Afrique, monopolisait la vie politique et institutionnelle de la colonie.

C'est durant la décennie 1880-1890 que Dakar amorce son développement. Le chemin de fer et des décisions politico-commerciales en sont les principaux facteurs. Dakar est désormais relié à Saint-Louis par les rails, accède en 1887[2] au statut de commune et ne cessera de grignoter du pouvoir et de s'affirmer comme le pôle principal de l'armature urbaine naissante. Dans les faits, de réels intérêts divergents opposent l'ensemble Dakar-Gorée à Saint-Louis d'une part et à Rufisque d'autre part.

En effet, la bourgeoisie commerçante goréenne, consciente des possibilités de développement très limitées sur l'île[3], a compris très tôt l'intérêt et les opportunités pour ses affaires que lui offrait une installation sur le continent. Dès lors, elle exercera un lobbying très important, par l'intermédiaire de ses représentants en métropole, pour financer le développement de Dakar. Saint-Louis venait d'étrenner une ville concurrente. Face à Rufisque, le contentieux est commercial et porte sur les droits d'embarquement et de débarquement des marchandises. Le port de Rufisque détenait un droit exclusif d'embarquement, et son homologue dakarois pâtissait de ce monopole. Remettant en cause ce statu quo, cette même bourgeoisie engagea une bataille juridico-commerciale qui tourna finalement à l'avantage de Dakar qui, à partir de ce moment, servira de porte d'entrée au territoire. Son port s'agrandit, impulsant son développement économique. Toute la production de la colonie y transitait vers la métropole.

Contrairement à Saint-Louis et à Rufisque, Dakar a eu très tôt un destin international[4]. Après que les résistances armées à la conquête coloniale furent défaites, la France organisa son empire en deux grandes entités : l'Afrique Occidentale Française (A.O.F) et l'Afrique Equatoriale Française (A.E.F.). Dakar, capitale de la première, bénéficiera désormais des capitaux fédéraux et ceux transférés de métropole. En contrepartie, son développement sera fortement tributaire des aléas des tensions internationales.

La Première Guerre mondiale entraîne un arrêt brusque des travaux d'aménagement. Mais à la même époque va se mettre en place l'un des plus importants quartiers indigènes (en réalité la première banlieue !), la Médina, suite à une épidémie de peste qui obligea les

[2] Saint-Louis et Gorée accèdent à ce statut dès 1872 et Rufisque en 1880.

[3] Gorée, île abritant la Maison des Esclaves et classée patrimoine mondial par l'Unesco, s'étend à peine sur 28 ha.

[4] L'Empire britannique l'a compris très tôt, qui y inaugure une représentation dès 1855.

autorités à détruire les villages environnants et à recaser les populations dans de nouveaux lotissements. [5]

Les grands travaux reprendront, après la guerre, avec le tracé de grands boulevards et la construction de logements. Un deuxième arrêt intervient avec la crise économique de 1929. Avec l'arrivée du Front Populaire au pouvoir en 1936, la capitale fédérale se dote de nouvelles écoles, d'un canal d'évacuation des eaux et de logements réservés très majoritairement aux Européens. Après l'intermède de la Seconde Guerre mondiale, le sort des colonies passe au premier plan grâce en partie à leur participation à l'effort de guerre : des investissements massifs suivront.

C'est ainsi que pour organiser le développement spatial de Dakar, le Plan Directeur d'Urbanisme de 1946 voit le jour. L'arrivée de cadres venus de métropole, de plus en plus nombreux, oblige les autorités à procéder à de nouvelles constructions. Le site du Grand Dakar accueille les projets qui donneront les quartiers actuels du Point E, Zone A, Zone B, etc. Des programmes de logements sont également prévus pour les cadres africains.

Sur le plan international, les années d'après-guerre sont marquées par les mouvements d'émancipation nationale. Les colonies françaises sont touchées. La loi Gaston Deferre qui instaure la Communauté Française en 1956 ne fait que retarder (ou préparer ?) l'échéance. En 1960, le Sénégal accède à la souveraineté internationale. Un an auparavant, un évènement majeur se produisit : le transfert par Mamadou Dia[6] de la capitale sénégalaise de Saint-Louis à Dakar, consacrant définitivement son statut économique, politique et institutionnel. Ce transfert est également considéré comme un acte politique judicieux coupant court à d'éventuels conflits juridiques auxquels le statut de Dakar (territoire à la fois fédéral et partie intégrante du Sénégal) pourrait servir de prétexte.

Constitué de quelques petits villages lébous tirant leurs ressources de la pêche et de l'agriculture, Dakar, en l'espace d'un siècle, devient une métropole ouest-africaine. Avec l'Indépendance, son destin incombe aux nouvelles autorités. A changement d'échelles et d'acteurs, nouvelles politiques.

[5] Même si certains textes suggéraient implicitement ou non une ségrégation, dans la pratique on n'y pas assisté. Des raisons d'ordre foncier et juridique auraient empêché cela. (Assane Seck, 1970)

[6] Avec Léopold S. Senghor et Lamine Guèye, l'un des hommes politiques sénégalais les plus influents de cette époque. Après l'Indépendance, il occupera de 1960 à 1962 le poste de Président du Conseil avant d'être accusé, puis jugé coupable de tentative de coup d'état. Cet épisode de la vie politique sénégalaise soulève encore de nombreux débats. Mamadou Dia s'est éteint en 2009.

2. Dakar, de l'Indépendance à la fin des années 80.

Dans le Sénégal nouvellement souverain, la place de l'urbanisme reste importante, mais les priorités changent : pour réaliser des économies budgétaires, le gouvernement favorise l'accès à la propriété des fonctionnaires dont les logements de service coûtaient près de 3% du PIB[7]. Dans le même temps, les chantiers se multiplient, soutenus par une économie nationale tirée par des productions arachidières en hausse et vendues à des prix préférentiels.

La constitution d'une assiette foncière accessible au centre-ville en moins d'une heure de route oblige les autorités à procéder à des opérations de déguerpissements de populations démunies, majoritairement d'origine rurale, vivant très souvent dans la promiscuité et l'insalubrité. Elles sont réinstallées à une quinzaine, voire une vingtaine de kilomètres du centre-ville, distance, à l'époque, estimée suffisante pour décourager toute tentative de retour. Ce faisant, les noyaux des banlieues se mettent en place (Guédiawaye), ou se développent (Pikine) sous le signe de l'opposition ville des nantis/ville des déguerpis. La banlieue se forge ainsi une image de « poubelle » de Dakar et la gardera encore quelques décennies quand bien même les frontières des réalités socio-économiques deviendront moins nettes.

D'un côté, les quartiers Sicap Liberté I, II, III, etc., avec des villas de 300 à 400 m² remarquablement dotées d'arcades où réside une bonne part des cadres et les quartiers HLM I, II, III, etc., moins cossus, hébergeant des populations moins riches mais avec toutes les commodités d'une villa moderne ; de l'autre, les trames assainies de Guédiawaye accueillent ses premiers habitants (des déguerpis)[8], Pikine en absorbe encore. Dans ces deux dernières localités, l'autoconstruction domine largement ; on y trouve aussi bien des baraques que des constructions en dur faites de parpaings de ciment.

Cette période, durant laquelle les autorités ont tenté de mettre de l'ordre dans le développement de la ville malgré les tensions qu'ont causées ces déplacements de populations par quartiers entiers, les a vite convaincues qu'il était urgent de mettre en place une politique de planification de la croissance spatiale. Le Plan Directeur d'Urbanisme élaboré en 1967 pour l'horizon 1980, plus connu sous le nom de Plan Ecochard, prévoit de limiter la croissance spatiale dans la partie occidentale de la presqu'île et de constituer ainsi des réserves foncières dans la partie orientale. A terme, ce plan prévoyait un développement équilibré du territoire dakarois. Mais, vers 1973, les choses se compliquent.

---

[7] Assane Seck, *op.cit*

[8] Dans notre mémoire de DEA, nous avions retenu cet évènement comme acte fondateur de cette localité devenue ville depuis 1990 Cf. Mamadou Sow, Essai de politique alternative de la ville : le projet de ville de Guédiawaye, ville-laboratoire de la banlieue de Dakar.

Tensions internationales, stress climatique et détérioration des termes de l'échange viennent toucher de plein fouet une économie qui battait déjà de l'aile. Cinq années après l'Indépendance, le ralentissement de la croissance était déjà perceptible. La situation empire avec l'effondrement des cours mondiaux de l'arachide, principal produit d'exportation, qui obligea l'Etat du Sénégal à entamer une réorientation de sa politique économique par la diversification de ses exportations. Aux détériorations des termes de l'échange vient s'ajouter le conflit israélo-arabe du Yom Kippour dont l'une des conséquences fut la flambée des prix du pétrole. Le pays, totalement dépendant de l'extérieur pour ses approvisionnements énergétiques, enregistre une forte augmentation de ses dépenses d'importations pétrolières. Le déficit commercial se creuse. Au niveau local, les effets de la sécheresse qui frappe le Sahel à partir de 1972 poussent en peu d'années plusieurs milliers de ruraux vers la capitale, consacrant définitivement la macrocéphalie et perturbant les objectifs du Plan Ecochard. Ce faisant, la sécheresse affaiblit la position des villes septentrionales dans l'armature urbaine[9]. Le développement de Louga, par exemple, fut considérablement freiné (Sar, 1973). Difficultés économiques et mouvements migratoires vers la capitale sont les composantes de la nouvelle donne.

La vigueur et la persistance de l'exode rural vont durablement marquer le paysage urbain. Les nouveaux arrivants s'installent de préférence dans les quartiers à loyer modique ou sont hébergés par la famille : solidarité de terroir d'origine et solidarité familiale sont mobilisées pour l'insertion urbaine. S'il est vrai que dans les premiers temps certains effectuent un retour au village durant l'hivernage[10], à la longue la majorité finit par s'installer définitivement en faisant venir femme et enfants[11].

Pikine, Grand-Dakar, Guédiawaye, Grand-Yoff, etc., enregistrent de fortes croissances démographiques, leur emprise spatiale s'étend. Ainsi se développent les banlieues proches et lointaines, régulières, irrégulières[12], spontanées (Thiaroye) ou villages traditionnels (Hann, Yoff, etc.)[13]. L'agglomération s'étale. La forme dominante est celle de la ville horizontale. Les constructions, dans leur majorité, font montre d'un dépouillement dont témoignent les façades. L'importance est de se loger, de prendre racine et assurer ainsi son insertion urbaine.

[9] La moitié sud du pays, au domaine climatique différent, est moins dramatiquement touchée.

[10] D'où parfois le terme de populations flottantes qu'on leur attribue.

[11] On retrouve le schéma classique de la migration à travers ses séquences : hébergement-location-propriété

[12] Régularité et irrégularité le sont surtout par rapport à l'orthogonalité des tracés. L'application de la géométrie fractale aux formes urbaines révèle d'autres structures régulières et différentes de l'orthogonalité.

[13] Dakar fait partie des agglomérations africaines qui ont le moins donné naissance aux quartiers spontanés. (Canel, Délis, Girard ; 1990).

Dans la conception des maisons, l'utile prend largement le pas sur l'esthétique, juridiquement l'illégal sur le légal, l'auto-construction sur l'habitat planifié. L'urbanisation est subie, elle est davantage assumée que maîtrisée. Des plans deviennent obsolètes avant leur mise en application, comme si le rythme de la fabrique de la ville reléguait automatiquement la pertinence de toute conception. Ce schéma finit par être presque reconnu comme une fatalité[14]. C'était devenu une ville de gens majoritairement très modestes.

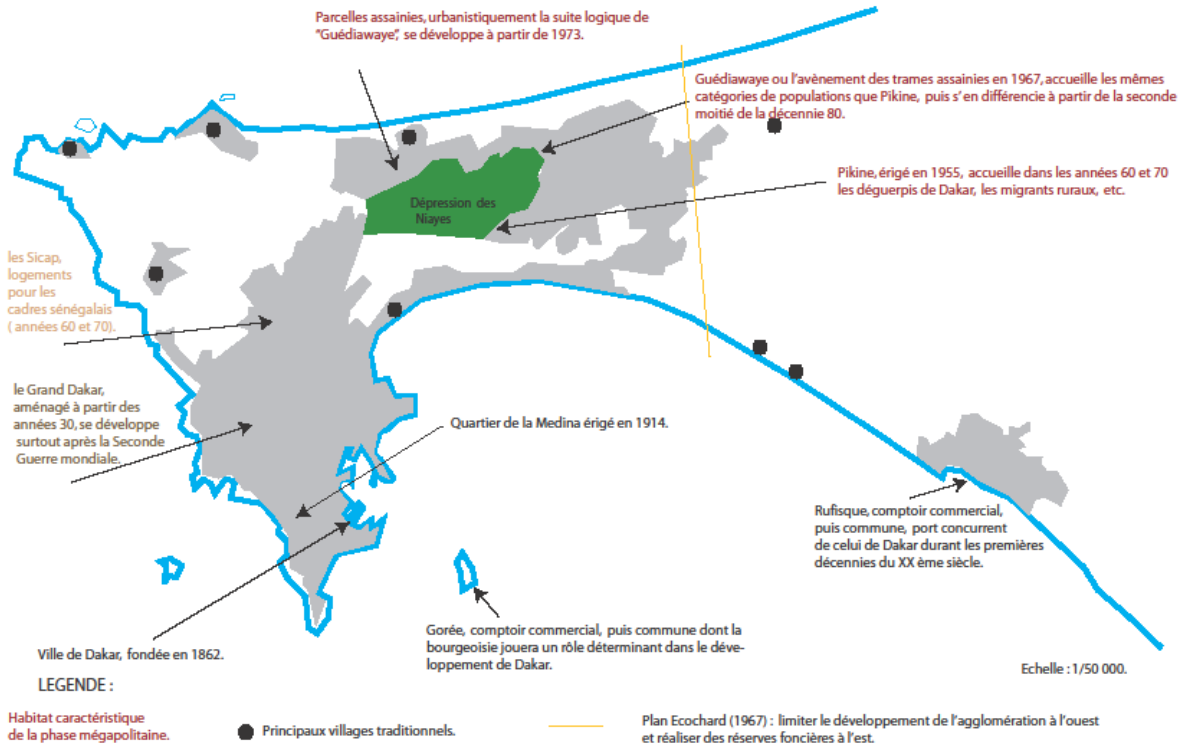
Pourtant, dès notre premier travail de recherches universitaires en 1999 portant sur les cadres de vie[15] de l'agglomération dakaroise, l'extension de l'agglomération et les nombreuses transformations du bâti dans les quartiers des banlieues, symboles de l'urbanisation galopante, avaient attiré notre attention. Deux années plus tard, lors de notre enquête de terrain pour les besoins de notre mémoire de DEA, le constat était sans appel : la cadence s'était accélérée. Les signes s'accumulaient, l'interrogation grandissait. Comme réveillée de sa torpeur, l'agglomération dakaroise semblait se parer d'autres atours[16]. Que pouvait bien couver la métropole sénégalaise ? Visiblement, le schéma précédent n'était plus à l'œuvre ; tous les signes observés semblaient indiquer que l'agglomération avait entamé une nouvelle phase dans son développement.

[14] Ce qui devrait être un comble pour un urbaniste, car finalement son métier n'est-il pas de créer sans cesse un « nouveau monde ».

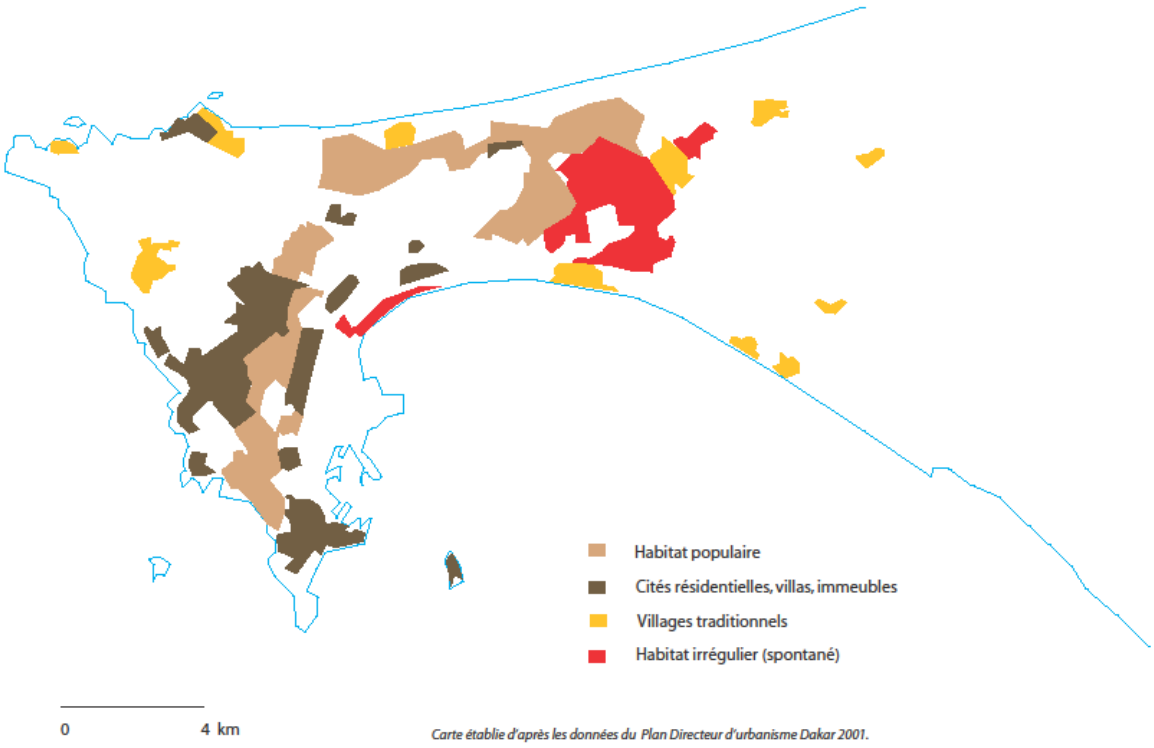
[15] Sow, 1999.

[16] En 2003, dans la préface de l'ouvrage *Le Sénégal à l'heure de l'information*, son coordonnateur, Momar Coumba Diop, affirmait, lui aussi, que l'agglomération dakaroise enregistrait plusieurs transformations sans qu'il en soit rendu compte.

Carte 2: Dakar, croissance spatiale (1862-1986).



Carte 3: Typologie de l'habitat vers 1986 (Dakar, Pikine et Guédiawaye).



Carte établie d'après les données du Plan Directeur d'urbanisme Dakar 2001.

3. D'inventions, d'utopie et de refondation[17].

Au moment de déposer le sujet au niveau du Fichier central des thèses (FCT), le titre retenu était « Les inventions de la ville à Dakar ». Au début de nos recherches, la notion d'invention nous semblait, à défaut, le plus fédérateur. Nous pressentions cependant qu'elle ne rendait pas compte de manière satisfaisante la réalité observée.

Peu avant, un groupe pluridisciplinaire localisé à Strasbourg avait entrepris un programme de recherches intitulé « Les frontières de la ville européenne : des révélateurs de mutation et d'invention urbaines », mais qui faisait dialoguer des expériences sur des terrains du Nord et du Sud. L'idée était que si la limite entre Etats a tendance à s'effacer, la frontière comme construction sociale est bien présente et apparaît presque toujours « dans les lieux signifiants de la structuration sociale et politique », notamment la ville. L'hypothèse formulée alors est que les acteurs urbains, face à des blocages, à l'urgence ou la nécessité, conçoivent des solutions, des réponses capables de les dépasser. Ils inventent donc[18]. Mais leurs inventions résident avant tout dans l'« assemblage » des éléments locaux et étrangers, dans l'« alliage complexe d'ancien et neuf », dans la construction d'un « entre-deux », etc. Ces inventions s'opèrent ainsi aux frontières, et la ville sénégalaise en fait l'expérience grâce à ses émigrés internationaux et aux rapports ambigus entre l'Etat sénégalais et les confréries, surtout mouride. [Guèye, 1999 ; Tall, 2000 ; Piermay, 2002 ; 2007].

Se posait aussi pour nous la question de l'existence d'un rapport entre les transformations du bâti et le processus d'« individualisation de compromis » en cours dans la plupart des sociétés africaines tel que montré par A. Marie (1997).

Dans notre entendement, les inventions exprimaient, n'étaient que les symptômes de mutations plus globales. Tout au moins, notre vécu et notre connaissance du terrain poussaient à envisager surtout une explication générale, qui rendrait compte de la totalité. L'hypothèse d'une nouvelle forme d'urbanisation était la plus forte, la plus tentante mais aussi la plus exigeante car il fallait dès lors s'atteler à un travail de longue haleine[19]. Cela nous a paru plus évident dès la première exploration de notre terrain pour le compte de la thèse. Des questionnements, des doutes, de nouveaux questionnements furent notre lot

[17] Cet effort de clarification s'inspire largement des travaux de Philippe Haeringer, observateur et théoricien de la mégapolisation du monde (écrits des années 1980 et 1990) et de la « refondation mégapolitaine » (écrits des années 2000).

[18] On notera au passage qu'au lieu de la « frontière », certains auteurs anglophones utilisent la notion d' « intersection », telle que développée par le philosophe politique Jean-Luc Nancy.

[19] Dès nos premiers entretiens, la plupart des personnes-ressources, notamment le directeur départemental du Service d'urbanisme de Pikine, avaient attiré notre attention sur la difficulté d'un tel sujet.

quotidien jusqu'à ce que l'hypothèse de la refondation mégapolitaine nous eût permis une stabilité intellectuelle pour penser le phénomène.

De quoi s'agit-il ? Ph. Haeringer désigne par mégapolisation le processus mondial d'urbanisation qui s'est mis en place à partir de l950, et qui a permis l'émergence des mégapoles, aux populations certes parfois plusieurs fois millionnaires, mais qu'il faut entendre ici avant tout, c'est-à-dire indépendamment de la taille, comme le résultat de ce processus. Dans ses grandes lignes, celui-ci s'est nourri de la motorisation et de la médicalisation des sociétés, facilitant et améliorant les mobilités des populations d'une part et participant d'autre part à une baisse importante de la mortalité face à une natalité qui demeurait forte. Le différentiel économique entre villes et campagnes et l'attrait culturel des centres urbains, synonymes de « liberté » et d'émancipation, y concourent également. Dans les pays du Sud, la mégapolisation, processus massif si bien qu'on parle volontiers d'explosion urbaine, n'est pas mue par un essor industriel majeur ; le développement des villes du tiers-monde, rythmé majoritairement par l'exode rural, est d'abord et essentiellement démographique même s'il ne s'y réduit pas. Dans le cas de Dakar, l'afflux de centaines de milliers de personnes, modifie de façon conséquente les données de la ville, jusque-là organisée autour de son centre colonial. A la pression foncière générée par les nouveaux arrivants s'ajoute la modicité des deniers publics pour équiper les villes de services urbains, procéder au lotissement, en un mot, organiser et contrôler le développement urbain. Naissent ainsi les bidonvilles[20], les quartiers spontanés, etc.

Observable sur plusieurs décennies, la mégapolisation se terminerait vers 2050. Mais dans certaines mégapoles, on observe déjà depuis deux décennies des changements profonds et durables qui font penser qu'elles se refondent dans le cadre d'une nouvelle phase urbaine. Ph. Haeringer en émet l'hypothèse à la suite d'observations sur la ville du Caire. Il retrouve, sous des formes différentes, le même schéma à Téhéran, à Istanbul, mais aussi et surtout dans les villes de l'ancien bloc communiste, d'où le mouvement est parti à la suite de la chute du Mur. C'est sans doute la métropole chinoise Shanghai qui présente la forme la plus accomplie de la refondation. Si au Caire, le redéploiement de la ville reste velléitaire, à Shanghai c'est une volonté claire et manifeste du gouvernement central chinois qui décide d'en faire une ville mondiale. En une décennie, sur l'autre rive du Huang Po se sont dressés des gratte-ciel. Shanghai s'est refondé et cela se lit dans le verre et dans l'acier.

[20] Néanmoins, le terme de bidonville si souvent employé l'a été pour la première fois en 1920 pour désigner les quartiers spontanés de la ville de Casablanca au Maroc. Il connaîtra un succès plus franc des décennies plus tard.

Dans les faits, Ph. Haeringer observe de « nouvelles géométries » dans de « nouvelles enveloppes spatiales ». Les terrains viabilisés et bâtis sont estimés dans des proportions triples ou quadruples de celles de l'année de référence (1990). Au Caire, par exemple, après la « ville des morts » (les cimetières), les vivants investissent le « territoire des morts » (le désert) ; à Téhéran se développe un axe d'urbanisation est-ouest ; à Shanghai on observe la mise en valeur de l'autre rive, etc. Dans tous ces territoires, le système résidentiel s'inverse ; partout les modèles résidentiels antérieurs sont relégués. Ici on délaisse la maison individuelle pour l'appartement, là c'est le contraire, les *lilong* laissent la place aux immeubles, la cour qui avait fini par disparaître dans le collé-serré des immeubles cairotes réapparaît dans les nouveaux développements, etc. Bref, on remarque la mise en œuvre de nouvelles matrices qu'accompagnent l'émergence d'une classe moyenne, un « cheminement culturel » perceptible dans l'espace domestique, des formes de citadinités originales, etc. Mais derrière ces fabriques, il y a la marque de nouvelles orientations, dictées ou voulues, suite aux bouleversements géopolitiques qui ont accompagné la dislocation du monde communiste (d'où l'importance de l'année 1990 dans cette hypothèse) et qui ont obligé à des inflexions ou à la réinterprétation des politiques économiques et sociales.

L'auteur qualifie cette nouvelle phase de « refondation mégapolitaine ». L'enjeu est davantage sur le qualificatif « mégapolitaine », car de refondation plusieurs villes en ont déjà fait l'expérience. Ainsi Abidjan, depuis sa création vers 1900, a connu une sorte de refondation tous les trente ans[21].

Au niveau du verbe, la refondation est suggérée par les discours faisant allusion à la « rédemption urbaine ». L'expiation - sortie de crise - se fait par un « retour aux vraies valeurs de la ville ». Il s'agit cependant d'un retour qui doit servir le futur car c'est avant tout une anticipation : anticipation par la viabilisation de terrains, anticipation par l'investissement de la et dans la ville, anticipation pour redonner à la mégapole son emblème de vitrine de la nation dans un monde fortement marqué par le marketing urbain sur fond d'économie mondialisée et de capitaux mobiles et volatiles.

La refondation mégapolitaine relève aussi d'une utopie en ce sens qu'elle procède d'une critique de la manière dont la fabrique de la ville a été menée ou réalisée aussi bien par les populations qui trouvaient dans les matrices traditionnelles, constamment réadaptées, le

[21] Communication de P. Haeringer sur le thème « Du renouvellement urbain aux utopies refondatrices » lors du séminaire de l'Ecole Doctorale « Economie, Organisation, Sociétés », Formation « Ville et Société », 3 et 4 Décembre 2004.

seul moyen d'accéder au logement, que par les politiques incapables, malgré parfois des efforts louables, de faire face à une population urbaine en très rapide croissance. Ce qui est critiqué et remis en cause, c'est donc une certaine forme d'urbanisation avec ses modèles et ses matrices, même si cela n'aboutit pas toujours à leur rejet définitif. Par la refondation, on pense et on fait autrement la ville à une toute autre échelle en s'appuyant sur d'autres modèles. On peut alors parler d'utopie telle que décrite dans les développements de F. Choay (1980), qui soutient que cette notion procède toujours d'une critique de la société historique, qui souffre de plusieurs maux appelés à disparaître avec l'avènement de la société utopique. S'appuyant sur l'étude de plusieurs ouvrages fondateurs en architecture et en urbanisme, elle montre la primordialité du modèle dans la notion d'utopie en ce qu'il garantit, par l'ordre social et spatial qu'il assure, l'immuabilité du fonctionnement de la société utopique.

Dans le champ conceptuel de l'urbanisme, on peut mieux éclairer la notion de refondation mégapolitaine en faisant une comparaison avec les interventions urbanistiques et/ou architecturales comme la rénovation, le renouvellement, la réhabilitation (restructuration) ou la reconversion. On note d'abord la redondance de la racine latine « re »[22] qui, d'après *Le Petit Robert* (2003), exprime quatre états : le retour à un état antérieur, la répétition, le renforcement ou l'achèvement. En urbanisme opérationnel, ces termes traduisent une intervention sur un objet existant afin de l'équiper de nouvelles fonctionnalités ou de le remettre à niveau.

D'après J-P Lévy[23], rénovation, réhabilitation et renouvellement recouvrent dans la pratique les mêmes significations, mais une mise en perspective historique permet de déceler des nuances. Ainsi la rénovation, largement inspirée par l'hygiénisme, daterait de la période pré-urbanistique[24]. Son mode opératoire est la «démolition–reconstruction». P. Merlin et A. Massot[25] ajoutent que, très souvent improprement utilisée, la rénovation est confondue avec la réhabilitation, laquelle procède d'un assouplissement de ces opérations « table rase » sévèrement critiquées en raison de leurs coûts financiers - les sommes mobilisées sont importantes- et sociaux - les déplacements de populations rompent les liens tissés et

[22] Dans des rencontres préparatoires d'une encyclopédie de la ville, Th. Paquot soulignait à la suite de M. Herrou que ce préfixe « re» était de plus en plus employé après une période dominée par le préfixe « dé ». V Biau, dans un article publié dans la revue *Villes en parallèles*, 1991, parle d'un urbanisme en R (années 90) qui faisait suite à un urbanisme en Z (années 60).

[23] Jean Paul Lévy, « de la rénovation au renouvellement urbain » in *Dictionnaire critique du logement et de l'habitat*, 2003.

[24] Cette phase correspond à tout ce qui est antérieur à 1867, année de la publication de l'ouvrage-référence de Cerdà, *Teoria de la urbanisacion* Cf. Françoise Choay, *op.cit*.

[25] Pierre Merlin, André Massot, « rénovation » in *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 3ème éd. 2000.

entretenus parfois depuis fort longtemps. « Opération de remise en état d'un bâtiment ou d'un quartier »[26], la réhabilitation maintient le gros œuvre mais introduit de nouvelles fonctionnalités par des transformations aptes à répondre aux normes d'habitabilité en vigueur. Elle s'oppose à la restauration, qui se définit comme une « opération devant rendre son intégrité à un bâtiment ou à un groupe d'immeubles »[27]. La restauration exprime « un rapport admiratif ou fasciné au passé »[28] ; la valorisation du patrimoine lui donne une actualité stimulée par l'importance prise par la dimension ludique ou récréative de la ville.

Rénovation et réhabilitation sont massivement utilisées dans les programmes de reconversion, terme transfuge du monde de l'entreprise désignant un ensemble d'actions multisectorielles pour requalifier économiquement un territoire en crise, faute d'adaptation aux mutations des facteurs de production ou du marché. La reconversion comprend un travail sur les hommes - la formation et le « recyclage » pour s'adapter à un monde du travail plus flexible et plus exigeant - et sur le territoire - l'attractivité territoriale conduit à l'amélioration de l'habitat, des services et à la mise en place d'infrastructures de communication, de fiscalité incitative, etc.

En l'absence d'une définition claire et précise, le renouvellement urbain tend à regrouper la réhabilitation, la rénovation et la reconversion.

Dans leur rapport au temps, ces thérapies du territoire se différencient : la rénovation nie en quelque sorte le passé ; la restauration le magnifie ; la réhabilitation le respecte ; la reconversion se charge de retrouver ou de réincarner un passé « glorieux » ; la refondation mégapolitaine a tendance à faire table rase du passé, et inscrit son action dans le long terme, dans un à-venir.

Le tableau suivant résume les différentes modalités de ces types d'intervention. Il y apparaît que la refondation se distingue par les nouvelles formes d'urbanisation qu'elle met en œuvre, des attentes qu'elle suscite et les échelles au niveau desquelles son action se déploie.

[26] Idem
[27] Idem
[28] Michel Lussault, Laurent Devisme «Rénovation/Restauration/Réhabilitation » in Lévy J., Lussault M., *Dictionnaire de la Géographie et de l'espace des sociétés*, 2003.

Tableau 1: Comparaison des différents types d'interventions architecturales et urbanistiques.

Types d'intervention	Passé	Echelle	Idéologie	Attendu
Refondation mégapolitaine	Critique	Mégapole/Métropole	Utopie /Utopisme	attractivité internationale, rôle géopolitique majeur, nouvelles formes d'urbanisation etc.
Réhabilitation	Respect	Bâtiment /Quartier	Ville, espace de sociabilité	Confort et habitabilité mais tissu urbain conservé
Rénovation	Négation	Bâtiment /Quartier	Hygiénisme	Nouveau tissu urbain
Reconversion	Nostalgie	Région	Equilibre territorial	Croissance économique et dynamisation territoriale
Restauration	Magnificence	Bâtiment /Quartier	Conservatisme	« Stock patrimonial », prestige culturel

Source : Tableau établi à partir de notes personnelles, des travaux de Ph. Haeringer, des *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement,* et *Dictionnaire de Géographie et de l'espace des sociétés.*

En revanche, il ne s'est agi à un aucun moment de lire l'agglomération dakaroise à partir de Moscou, de Shanghai, du Caire ou de Téhéran, ni de transférer la refondation mégapolitaine sur notre terrain par ce qui pourrait être alors considéré comme un « placage » caricatural. Il est évident que des limites seraient justement vite trouvées.

La trajectoire politique du Sénégal, état relativement démocratique, ne l'exposait pas à des bouleversements liés à la « sortie de l'ordre communiste », ou à la remise en cause d'un quelconque ordre autoritaire. Pour ces raisons, l'année 1990 n'y a pas eu de signification particulière ; de même la subordination de l'aide par la France aux pays africains à des réformes démocratiques, fait marquant du sommet de La Baule, n'y a pas eu l'impact constaté dans le reste du continent, pays francophones surtout. Il n'y a pas eu donc de « libération majeure » ni de « lancement d'une date officielle ». Les inflexions géopolitiques qui

paraissent fondamentales dans la refondation à Moscou et à Shanghai, et même à Téhéran, ne sont pas observées à Dakar.

Il est aussi fort juste de souligner la présence d'un Etat fort dans ces pays et l'opposer à un Etat aux ressources beaucoup plus limitées. Au Sénégal, la capacité et les marges de manœuvre de la puissance étatique sont moins affirmées ; il s'y ajoute que les institutions internationales, FMI (fonds monétaire international) et Banque mondiale, interviennent dans l'agenda des politiques et en fixent souvent le cadre. Rien de commun donc avec ce qui s'est passé à Shanghai, par exemple, où le mot d'ordre du gouvernement a été presque auto-réalisateur, ou encore les ambitions réalisées des maires de Téhéran ou de Moscou, etc.

On peut poursuivre en citant la différence de niveau de développement économique (économie émergente, pays pauvre, etc.), des caractéristiques socio-économiques (société de salariés, forte présence d'une économie « informelle »), des histoires urbaines (ancienneté, phénomène historique récent, etc.), des idéologies et des référents culturels et religieux (communisme, néo-libéralisme jusque dans ses aspects les plus contestés, islam, etc.).

Tout cela est vrai mais, paradoxalement, n'interdit pas et constitue même une raison de ne pas limiter l'exploration au monde communiste et proche-moyen oriental , car après tout les sociétés iranienne, égyptienne, chinoise et russe présentent assez de différences entre elles. Au-delà des faits, ce sont donc surtout et avant tout les processus qui ont retenu notre attention. L'agglomération dakaroise est aussi le produit de la mégapolisation, au même titre que ses homologues quelles que soient leurs différences ; les signes que j'y observais entraient fortement en écho avec certains développements de la refondation mégapolitaine. Il s'y ajoute que suffisamment d'études géographiques ont montré que des processus observés à une échelle ou dans une aire géoculturelle donnée peuvent l'être aussi à une échelle inférieure et dans une aire géoculturelle différente. Enfin Ph. Haeringer (2002) affirme qu' « […] il n'est pas exclu de retrouver dans des centres moins importants, mais tout aussi hégémoniques dans leur environnement national des tendances comparables ».

C'est donc légitimement, mais avec toute la prudence et la distanciation nécessaires, que nous avons investigué nos hypothèses en nous servant de la refondation comme base théorique pour penser les transformations socio-spatiales de la métropole et mégapole sénégalaise. En cela, nous soulignons que c'est une rencontre plutôt qu'une soumission tutélaire.

4. Acteurs, territoires et échelles.

Evoquer une nouvelle forme d'urbanisation, c'est aussi interroger la fabrique urbaine. Cela met en jeu des acteurs qu'il faut identifier et dont il devient important de connaître sur quels territoires et à quelles échelles se déploient leurs actions.

Nous utilisons le terme territoire[29] dans un sens proche de la définition de G. Di Méo. Partant d'une définition générale de l'espace géographique comme étendue terrestre, il aboutit à quatre modalités de cet espace, qui est espace *de vie, espace social, espace produit, vécu et représenté.* L'espace *produit* correspond à la matérialité, mais donne lieu à des représentations ; l'espace *de vie* se confond avec l'aire des pratiques sociales qui diffèrent d'une catégorie de personnes à une autre en fonction de l'âge, du sexe, des revenus, du niveau intellectuel, etc. ; de là découle l'espace *vécu*. L'espace *social*, vu sous l'angle géographique, lie l'homme et l'espace en ce qu'il le pratique plus ou moins conformément aux normes de la collectivité à laquelle il appartient et se réfère. L'espace *social* se nourrit d'idéologie et, dans sa matérialité, correspond à une configuration bien distincte ; c'est de sa jonction avec l'espace *vécu* qu'émerge le territoire. Celui-ci est matérialité, fait référence à la psyché individuelle tout en répondant à une conscience collective d'appartenance et d'identification,

[29] Le territoire est parmi les termes les plus usités dans la production des sciences sociales et humaines au point qu'on parle d' « inflation sémantique », « la simple performativité du langage » servant à créer du territoire [Di Méo, 2002] ; on parle également « d'effet de mode » [Guédez, 2002]. La remarquable flexibilité sémantique du territoire trouve un terrain très favorable dans le champ urbain que chaque discipline investit selon ses règles et ses pratiques. Tantôt qualifié de concept, tantôt de notions et tantôt encore de catégorie, le territoire semble se prêter à une flexibilité sémantique assez remarquable. Chaque discipline l'emploie selon ses pratiques et ses règles. De l'aménageur pour qui tout est territoire à l'économiste qui l'aborde sous l'angle des économies d'agglomération en passant par le politique, créateur de territoires institutionnels, le sociologue ou le géographe, nous observons autant de définitions que de disciplines. Le chevauchement des découpages politico-administratifs, fonctionnels et économiques contribue également à la difficulté à qualifier de manière univoque les complexités des marquages socio-spatiaux auxquelles il donne lieu. Une autre difficulté tient de ce que Gilles Sautter, cité par Annie Guédez, appelle une « idéologie géographique », qui consiste à « appréhender l'espace en termes d'étendue et de limites plutôt que par le mouvement, la fluctuation, l'indétermination ».

La plupart des définitions contiennent une référence éthologique (« un espace approprié avec conscience ou sentiment d'appropriation ») et procèdent de l'espace. Gabriel Dupuy propose cependant de distinguer espace et territoire en réservant au premier terme un sens plus abstrait et topologique, et au second un sens en rapport avec le monde des acteurs.

D'un point de vue épistémologique, Bertrand Badie situe l'avènement du *territoire*, dans la discipline géographique, comme le moment historique qui succède à celui de *milieu*.

laquelle repose aussi bien sur le politique que l'idéologique, et comme tel le territoire est aussi un construit intellectuel. Agencement de lieux, il peut être appréhendé en termes d'échelles mais n'est pas borné. On retrouve ainsi à peu près les quatre enjeux concernant le territoire que B. Badie (2003) identifie : la matérialité, l'appropriation, la configuration spatiale et l'auto-référence.

Sur la base de ces développements, on peut qualifier de territoire l'espace domestique, l'espace de voisinage et l'espace métropolitain ; on peut le faire aussi pour les espaces institués : ces « …maille[s] de la gestion de l'espace ayant un statut inférieur » [Brunet, 2002], à savoir les communes, départements et régions.

L'utilisation du terme « territoire » est intimement liée à celle d'acteur, ce qui conduit M. Lussault (2003) à écrire qu'il y a autant « d'acteurs que de territoires ». L'acteur peut être défini comme « celui qui agit »[30], c'est-à-dire une « réalité sociale, humaine ou non humaine, dotée d'une capacité d'action » et « pourvu d'une intériorité subjective, d'une intentionnalité, d'une capacité stratégique autonome et d'une compétence énonciative »[31]. Moyens, stratégies, intentionnalité et représentations sont des qualités de tout acteur. Dépourvu ou dépossédé de l'une d'elles, l'acteur devient agent. Dans la pratique, on passe d'une situation à l'autre. A la suite de R. Brunet (2002), nous reconnaissons comme acteurs géographiques l'individu, le groupe, l'entreprise, la collectivité locale, l'Etat et les instances supranationales.

En supposant que les novations et les permanences peuvent être repérées à tous les niveaux de la société et de l'espace, nous avons choisi de nous intéresser aux échelles domestique, de voisinage et métropolitaine.

II. Observations et enquêtes de « terrain ».

Trois séjours ont été effectués dans l'agglomération. Le premier, le plus long, s'est déroulé d'août à novembre 2003. Il s'est agi, en trois mois, de relever des signes, de préciser la problématique, de tester les premières hypothèses, d'éprouver les concepts avec « le terrain », de collecter suffisamment d'informations pour l'élaboration de questionnaires et de guides d'entretien et, enfin, de sélectionner des unités géographiques[32] représentatives qui constitueraient notre échantillon. Ce premier séjour a été intensément exploité et s'est révélé très productif. Il a été également un moment de doute, d'anxiété et de stress dus à la manière

[30] *Les mots de la géographie, op.cit.*
[31] *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, op.cit.*
[32] Il s'agit ici de quartiers, espace vécu et perçu par les individus à travers leur vécu et leurs représentations, mais aussi espace d'intégration, ou plus simplement, pour reprendre Georges Pérec, « la partie de la ville dans laquelle on n'a pas besoin de s'y rendre puisque précisément on y est ».

d'aborder une agglomération de plus deux millions d'habitants. Au fond de ces inquiétudes résidaient des notions relatives à la validité du travail scientifique de « terrain » : exhaustivité, inférence, représentativité. Pour y parvenir, la méthode a été de varier dans une première phase les lieux visités ainsi que les personnes-ressources, une sorte de « débroussaillage » de terrain après le « débroussaillage » documentaire (Cf. Recherche documentaire). Cela s'est fait par la multiplication et la diversification des parcours dans l'agglomération et des entretiens préliminaires, et aura donné de nouvelles ouvertures à notre problématique.

1. Interroger la forme urbaine.

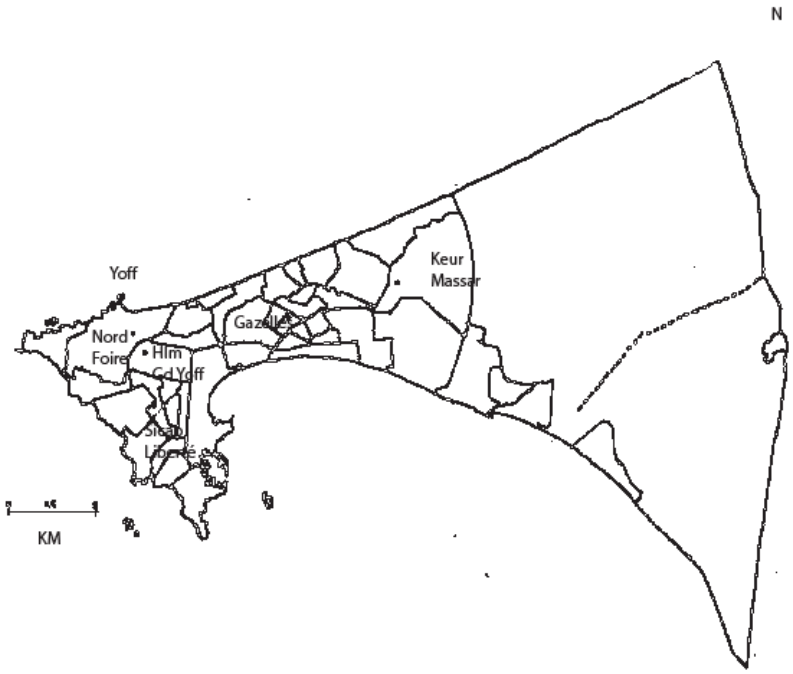
Deux modes de déplacements, pédestre et motorisé, se complétant utilement, ont permis de couvrir de façon optimale l'agglomération et de proposer des lectures à plusieurs échelles. A pied, une observation directe au niveau des quartiers, des discussions avec des habitants, le repérage de signes, l'établissement de croquis quand cela s'est imposé sur la prise de vue, le tout consigné dans notre petit carnet ; en voiture (transports en commun), des itinéraires[33] permettant de repérer les césures dans la forme urbaine et les transformations sur les grands axes de communication, mais aussi de renseigner sur les nouvelles localités desservies (importante contribution quant à la délimitation fonctionnelle de l'agglomération, en cela les gares routières constituent de véritables mines d'informations). Ces déplacements se sont déroulés aussi bien les jours ouvrables qu'en fin de semaine pour éviter des biais dans les observations.

De ce travail de reconnaissance a procédé un premier échantillonnage. Le choix des quartiers s'est effectué en croisant les formes urbaines d'aujourd'hui avec les différentes étapes du développement de l'agglomération. C'est une approche dialectique qui fait dialoguer passé et présent, communiquer formes, signes, localisations et fabriques, et informe également sur les états d'esprits, les conditions socio-économiques et les aspirations des habitants. Nous avons observé de plus près les cités planifiées et construites par les sociétés immobilières publiques, les cités résidentielles issues de promotion foncière privée, les quartiers auto-construits sur des trames planifiées par les services de l'urbanisme et les quartiers traditionnels. A eux quatre, c'est plus de quatre-vingt-dix pour cent de la typologie de l'habitat de l'agglomération qui sont ainsi couverts. Finalement, nous avons sélectionné six quartiers dans six localités : Hlm Grand Yoff, Nord Foire, Sicap Liberté (1 à 4), Yoff village,

[33] Si la décision de prendre un itinéraire nous est revenue, le parcours, lui, était bien défini par les transporteurs. Mais comme il s'agit de parcours « rationnel », auquel nous pouvions toutefois mettre fin, d'une part, et d'autre part en multipliant ces itinéraires, la part de « biais » dans nos observations se trouvait ainsi réduite.

Gazelles (Pikine) et Keur Massar. Ces choix ont tenu compte d'un autre élément primordial, la faisabilité de l'enquête dans des conditions optimales.

Carte 4: Localisation des six quartiers.



Carte établie d'après les données de la Direction d'aménagement du territoire (DAT)

2. Interroger les chefs de ménage.

Les attitudes et les réactions de nos premiers nouveaux interlocuteurs nous ont obligés à reconsidérer non seulement notre technique d'approche, mais surtout l'organisation logistique de nos enquêtes sur le « terrain » dakarois.

« Pourquoi nous photographiez-vous ? vous voulez des cartes postales, vous faire de l'argent sur nos dos ? ». Ces propos nous furent adressés sur un chantier où nous prenions des photos. Il a fallu alors expliquer que nous menions un travail de recherche. A cela, nous nous vîmes rétorquer : « Ne seriez-vous pas journaliste ?». La discussion qui s'en suivit révéla que nous avions fréquenté le même collège que l'un des ouvriers. L'atmosphère changea complètement. Cet évènement nous persuada qu'il fallait désormais ne pas prendre pour acquis la collaboration des personnes. Les jours suivants ne tardèrent pas à confirmer nos appréhensions. Une maison en finition (nous sûmes plus tard que son propriétaire était un émigré en Italie) suscitait grandement notre curiosité. Une visite s'imposait. Nous demandâmes (quelques moments plus tard, je me rendis compte que c'était un carreleur) si nous pouvions visiter la maison, puis prendre quelques photos. Il nous répondit : « mon gars, toi, tu viens de l'extérieur, cela se voit ». Nous étions pris au dépourvu car rien ne semblait nous trahir. Nous croyions être monsieur tout le monde ! Il poursuivit : « c'est d'accord, moyennant une somme ». Laissant de côté notre langage courtois, nous enchaînâmes avec un jargon bien dakarois, expliquant à notre interlocuteur que le jeu auquel il se prêtait, était loin d'être honorable. Ce qui le désarçonna. Hébété et visiblement gêné, il accéda à notre demande, se prêta à quelques questions et nous révéla d'autres informations inespérées. Avant de prendre congé, nous décidâmes de lui remettre la somme qu'il nous avait demandée. Il refusa. Il nous apprit que son père était entrepreneur en bâtiment et qu'il était employé dans l'entreprise familiale qui, selon ses dires, gagnait beaucoup de marchés. Il proposa de nous introduire auprès de son père et de déjeuner chez eux. C'est ainsi qu'une porte des EBTP (Entreprise en Bâtiment et Travaux Publics) nous fut ouverte.

Ces anecdotes auront servi, car elles nous ont fait prendre conscience que la collaboration des personnes à interroger n'était pas gagnée d'avance. Elles nous permirent surtout de nous rappeler, puis de recourir plus largement à une technique utilisée à plusieurs reprises lors de nos recherches antérieures : savoir situer l'interlocuteur dans un réseau dans lequel il pourra nous introduire.

Par la suite, nous nous sommes appuyé autant sur les anciennes que les nouvelles relations. L'utilisation de ces réseaux nous a fortement facilité la tâche : outre le gain

inestimable de temps, les personnes-ressources, grâce à la confiance qui régnait, se prêtaient volontiers à nos questions.

En nous intéressant à l'espace domestique, nous entrions dans l'intimité des familles. Ce qui soulevait des inquiétudes fondées : les chefs de ménage allaient-ils accepter de répondre ? Ensuite, quel degré de véracité pouvions-nous accorder à leurs réponses ? Il fallait absolument mettre le maximum d'atouts de notre côté pour éviter d'éveiller une attitude de méfiance qui risquerait de porter préjudice à notre quête.

Dès lors, il devenait impératif de trouver des personnes-ressources dans les localités que nous avions choisies (proximité). Une condition nécessaire mais insuffisante. La nature du questionnaire et le type d'entretien requéraient aussi de recruter des enquêteurs rompus à la tâche, à l'aise aussi bien avec les techniques d'enquête qualitative qu'avec les concepts (spatiaux et sociaux). Il était devenu clair qu'il fallait des étudiants, dignes de confiance (fiabilité), ayant déjà réalisé des enquêtes, sachant administrer les questions ouvertes et faire des relances pour obtenir davantage de précisions (expérience).

Six étudiants du département de géographie de l'Université Cheikh Anta Diop de Dakar, deux doctorants, trois en maîtrise, un en licence, employés régulièrement par un bureau d'études (GERAD), furent sélectionnés. Ils résidaient respectivement dans les quartiers composant notre échantillon.

Concernant la technique d'enquête, le choix s'est logiquement porté sur les entretiens semi-directifs, lesquels ont permis de nous émanciper des lourdeurs que peuvent imposer les enquêtes quantitatives : le respect des intervalles de confiance dans la détermination de l'échantillon, le nombre élevé de questionnaires à administrer avec toutes les contraintes de temps et de moyens qui alourdissent un tel exercice. De plus, les résultats du recensement général de la population et de l'habitat n'étaient pas encore publiés, d'où l'absence d'un dénombrement fiable de la population-mère. A l'opposé, une trentaine, voire une quarantaine d'entretiens est généralement admise pour l'acceptation des résultats à condition que ces entretiens soient bien menés. La saturation des réponses sert alors de pendant aux valeurs significatives. Aux raisons matérielles, il faut ajouter la « liberté » donnée à l'enquêté de développer ses arguments. L'option de l'entretien semi-structuré a été définitivement retenue après une série de quelques entretiens menés avec des chefs de famille connus qui ont bien

voulu se prêter à nos questions. Le guide d'entretien[34] ainsi testé a été alors augmenté de nouvelles rubriques avant d'être validé.

Trente questionnaires ont été finalement retenus dans chaque quartier. Pour introduire de l'aléatoire dans l'échantillon, un pas de sondage de cinq maisons a été respecté. Au total, cent quatre-vingt (180) ménages ont été enquêtés. L'équipe fut supervisée par l'un des doctorants qui m'avait accompagné lors de quelques visites de terrains et qui avait participé au test du guide d'entretien aux Hlm Grand Yoff.

Rassuré, nous pouvions alors nous concentrer sur les « terrains » francilien et lombard. En délaissant Bamako et en nous recentrant sur Dakar, nous avons été amenés à interroger l'« autre Dakar », celui des émigrés sénégalais qui investissent dans l'immobilier de l'agglomération. Nous avons pris le parti de nous intéresser aux émigrés[35] sénégalais résidant en France et en Italie. Intérêt numérique et pluralité des cas (les filières migratoires sénégalaises y sont plus anciennes) expliquent ce choix. Même s'il est hasardeux d'avancer des chiffres exacts, ces deux pays accueillent beaucoup de migrants sénégalais et constituent des lieux d'observation privilégiés, puisqu'offrant une diversité qui peut être caractérisée par l'ancienneté de l'installation, le statut matrimonial, le regroupement familial ou non, la catégorisation socioprofessionnelle, le logement, le statut d'occupation, le projet de vie, etc.

Une seconde raison tient à des modalités pratiques. Etant étudiant à Nanterre, l'Ile de France s'est imposée pour des raisons évidentes : la communauté sénégalaise y est très présente. Ce qui, d'ailleurs, convenait bien à nos ressources financières limitées. L'Italie a doublement attiré notre attention. A bien des égards, elle semblait depuis les années 90 être la destination de premier choix pour les candidats à l'émigration d'une part, et d'autre part

[34] Trois ouvrages et un rapport d'enquête m'ont servi au cours de la confection de ce guide : *Construire la ville africaine, Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien, Famille et résidence dans les villes africaines* et l'*Enquête sur les mobilités et les transports urbains à Dakar*.

Le premier, édité en 1990, éprouve une méthodologie qui reste et demeure un cas d'école. Les deux auteurs ont mobilisé des groupes d'enquêteurs qui ont suivi des citoyens dans leur projet de construction (de l'intention de construire au produit fini). Ces observations se sont étalées sur plusieurs années dans deux villes africaines : Kinshasa et Douala, et ont abouti à la publication de l'ouvrage.

Le deuxième est publié en 1987. Il reprend, dans une version réduite, les travaux issus d'enquêtes menées entre 1981 et 1984 par une équipe mixte de chercheurs, regroupant géographes, anthropologues, sociologues, etc. Ses auteurs s'étaient intéressés aux « pratiques de l'espace habité » dans plusieurs villes d'Afrique noire francophone, et avaient utilisé l'approche anthropologique dans le cadre d'études de cas (des unités familiales) pour investiguer les pratiques à l'échelle « micro-sociale ».

Le troisième étudie spécifiquement le processus de transformations du logement en quartier ancien dans une aire géoculturelle différente (Montreuil,…) de mon terrain d'étude, mais qui n'en demeure pas moins intéressante. Comme analyseurs des pratiques et de l'usage du logement, les auteurs retiennent : le lieu d'hébergement et de réception, le déménagement, la transformation du logement et le régime d'occupation, lesquels, somme toute, sont transversaux aux différentes aires urbaines quelles qu'y soient les spécificités.

[35] Nous avons préféré le terme émigré à celui d'immigré parce que nous avons écrit cette thèse à partir d'une perspective dakaroise.

beaucoup de maisons et de chantiers à Dakar nous ont été désignés comme les propriétés d'émigrés vivant dans ce pays. De vieilles connaissances, vivant aujourd'hui en Lombardie (Milan), nous ont hébergés et assistés dans nos enquêtes. Cette proximité géographique des deux terrains, renforcée par l'émergence des compagnies aériennes à bas prix, a finalement permis d'effectuer dans des conditions correctes mes investigations.

Nous avons reconduit les entretiens semi-directifs. Connaissant assez bien la localisation de quelques foyers de travailleurs immigrés à Paris et sa banlieue, ayant tissé des réseaux d'amitié dans le cadre d'activités socioculturelles, notamment dans le 13ème arrondissement mais également dans les départements du Val-de-Marne, de la Seine-et-Marne et du Val-d'Oise, les portes s'ouvraient plus facilement d'autant plus que les thématiques que nous abordions, intéressaient au premier chef nos interlocuteurs. Il faut également souligner le concours de quelques membres de la parentèle qui, par une collaboration sincère et même passionnée, ont facilité nos investigations et nous ont ainsi mis dans de très bonnes conditions. Libéré des craintes que nous avions éprouvées sur le terrain dakarois, nous disposions suffisamment de marge et surtout d'un riche éventail de situations. Nous cherchais à connaître les motivations de ces hommes et femmes installés à des milliers de kilomètres de la capitale sénégalaise et dont la perspective de retour n'est pas de l'ordre du court ou du moyen terme ; nous voulions vérifier si la contrainte sociale pesait, malgré la distance, sur leurs décisions de construire, et quel(s) rôle(s) jouent la parentèle et les réseaux sociaux dans la matérialisation de leur projet de logement ; enfin comment mobilisent-ils les fonds dédiés à ces constructions ? Au-delà, comment ces actes individuels, par effet de nombre, impactent-ils sur le marché immobilier dakarois et quelles conséquences pour les autochtones ?

Nous avons privilégié la diversité de nos interlocuteurs en insistant sur l'âge, la durée d'installation dans le pays d'accueil, la région d'origine, la catégorie professionnelle, etc. Nous n'avons pas hésité à recueillir lors de quelques séjours en province des témoignages supplémentaires.

Pour les entretiens en Italie, les conditions ont été nettement moins favorables. Quand nous avons abordé les questions relatives au financement de leur projet, les réponses devenaient souvent alambiquées. Visiblement, la comparaison avec leurs compatriotes établis en France ne plaisait pas toujours. Le plus souvent, c'est parmi les jeunes (de même âge que nous) que les langues se déliaient le plus vite. Au fil des entretiens, nous sommes parvenus à comprendre les raisons de la méfiance de certains interlocuteurs et les raisons de leur attitude réfractaire. Nous y reviendrons dans le développement du texte. L'essentiel des entretiens a eu à Bergame et à Brescia.

Ainsi avons-nous bouclé mes entretiens auprès des chefs de ménage, restaient les professionnels et les services étatiques.

3. Interroger les professionnels.

Il s'est agi de déterminer (si cela a été le cas) le rôle joué par les professionnels dans l'émergence des nouvelles configurations de l'agglomération ; il s'est agi aussi de savoir s'il faut considérer ces géométries comme les résultants d'un « mot d'ordre », d'une inflexion, d'une réinvention ou, plus simplement, d'orientations classiques en matière de politiques urbaines et de logement. Enfin, quelles réponses en termes de gestion urbaine face à ces nouvelles données?

Là également, nous avons utilisé les relations tissées auparavant pour nous faciliter l'immersion dans les différentes institutions. La pleine coopération de ces personnes-ressources et leur disponibilité, par moments touchante, ont été d'une grande aide pour comprendre les ressorts des politiques, des programmes et des projets, et pour interroger les idéologies qui les sous-tendent, les contradictions qui les traversent et la manière dont celles-ci sont résolues[36]. Mais cette immersion ne nous a pas privé d'une distanciation objective.

Une série d'entretiens semi-directifs a été menée avec des aménageurs, urbanistes, ingénieurs en transports, etc., œuvrant dans les sphères de l'Etat ou au sein d'agences ; une autre série a eu lieu à l'agence pour la promotion des investissements et des Grands Travaux (APIX), à la Direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA) et au niveau de ses services départementaux (en contacts quotidiens avec les « réalités » du terrain), au Centre d'études des transports urbains de Dakar (CETUD), au Service des impôts et domaine, à la Direction des eaux et forêts**,** etc.

Nous nous sommes intéressés également au marché immobilier, aux stratégies développées (de l'acquisition du terrain à la vente de logements) par les deux principales sociétés publiques mais à la clientèle différenciée, la SNHLM (Société nationale des habitations à loyer modéré) et la SICAP (Société immobilière du Cap-Vert), mais aussi celles des sociétés immobilières privées, arrivées plus récemment sur le marché.

Justement, comment celui-ci réagit-il face à l'investissement des sénégalais de l'extérieur ? Assiste-t-on à une stratification plus marquée des tranches de clientèle du marché foncier et immobilier, puisque dans la plupart des cas il est difficile de ne pas reconnaître que l'émigré dispose de ressources et de capacités financières plus conséquentes que

[36] Lors de nos entretiens à l'APIX, au moment de notre premier séjour, l'ouvrage du journaliste Latif Coulibaly, *l'alternance piégée,* venait d'être publié et avait soulevé le courroux de Me Wade. Malgré le climat délétère, la plupart de nos interlocuteurs avaient accepté de répondre, quelques-uns avaient cependant catégoriquement refusé l'utilisation de dictaphone lors des entretiens.

l'autochtone ? Dans un tel contexte, les coopératives d'habitat constituent-elles une alternative crédible pour les couches modestes? Cela a été aussi l'occasion d'interroger ce moyen d'accès au logement**,** sa pertinence et son efficacité. Pour ce faire, nous avons procédé à deux études de cas**.**

Nous avons poursuivi nos investigations avec les architectes, les techniciens supérieurs et les entrepreneurs en bâtiments, et les menuisiers. Avec les premiers, nous avons cherché à mesurer et caractériser l'évolution de la conception des maisons, mais cela ne pouvait suffire car nombre de chantiers ne requièrent pas d'architectes, d'où la nécessité d'avoir complété avec les entrepreneurs et autres tâcherons. Un plus grand intérêt (ce qui ne veut pas dire que les deux autres ont été négligés) a été porté sur les menuisiers. Des raisons expliquent ce parti pris : les meubles par leur taille, leur nature et leur conception informent sur les pièces des logements, sur la recherche de confort et sur l'art d'habiter. Ils complètent ainsi le discours des tâcherons et autres architectes. De plus, il était plus pratique de mener une série d'entretiens (près d'une trentaine) auprès des chefs d'ateliers, car plus accessibles du fait de leur regroupement autour de certaines artères (comme c'est le cas à Pikine). Cela limitait la dispersion de nos efforts et constituait une occasion d'élargir la réflexion sur la dimension collective de ce corps de métier en interrogeant son évolution, ses éventuelles transformations et réorganisations au regard du dynamisme de l'immobilier et de l'agglomération en général.

D'autres entretiens importants ont eu lieu au niveau de l'Agence de développement municipal (ADM), acteur-clé de la décentralisation, du Conseil Régional de Dakar et de la Maison des élus locaux (MEL).

Le premier séjour à Dakar a permis surtout de préparer le terrain ; les deux derniers ont servi à observer l'évolution de l'agglomération, à vérifier la bonne tenue du déroulement des enquêtes auprès de chefs de ménage. Ils ont également été l'occasion de mener l'enquête auprès des chefs d'ateliers de menuiseries, de poursuivre les entretiens en discutant nos premiers résultats, ce qui fut d'ailleurs apprécié par nos interlocuteurs qui se sont sentis d'une certaine façon partie prenante de ce travail de thèse.

Nous avons utilisé deux programmes, MS Excel et Modalisa, pour le traitement des données collectées ; et pour la cartographie, Adobe Illustrator CS2.

III. RECHERCHE DOCUMENTAIRE.

La recherche documentaire a été menée en France et au Sénégal. A Paris, nous avons privilégié deux pôles : le centre de documentation de l'urbanisme (CDU) et l'Université de Paris X-Nanterre.

1. Recherche documentaire au Centre de Documentation de l'Urbanisme et à Paris X-Nanterre.

Nous avons entamé nos recherches documentaires à la Bibliothèque Universitaire et à l'ex-Bibliothèque du Laboratoire de Géographie Urbaine (LGU) de Paris X-Nanterre. Celle-ci, dotée d'un important fonds bibliographique sur la ville (près de quinze mille ouvrages), a été surtout utile durant la phase « recherche conceptuelle » ; ce qui a permis d'élargir la problématique à de nouveaux thèmes.

Les ouvrages consultés à la Bibliothèque Universitaire ont été un complément utile ; qu'il s'agisse d'ouvrages généraux et thématiques, ou de thèses. Ils ont été trouvés aussi bien sur les rayons de la Salle des Sciences Humaines (géographie, histoire, sociologie, anthropologie) que sur ceux des Sciences Economiques (économie urbaine, économie des territoires, économie régionale, transports…).

Au CDU, les ouvrages examinés couvrent une quarantaine d'années qui vont de 1957 à 2000. Cette démarche diachronique a été croisée avec une recherche thématique, ce qui a abouti à la sélection de cinquante-trois documents. Habitat, architecture et typologie, insertion urbaine, anthropologie de l'habitat, croissance urbaine et urbanisation, prospective, urbanisme et données urbaines furent les principaux thèmes ayant guidé notre recherche.

La documentation consultée à la CDU se compose d'articles (36%), d'études et de recherches (49%), d'ouvrages (9%) et de revues (6%) inégalement répartis sur les décennies. L'habitat y occupe une place qui n'a de cessé de s'agrandir depuis les années 1970. Près de quatre ouvrages sur dix (36%) sont consacrés à ce thème. La croissance urbaine (15%), l'architecture et la typologie (11%), l'insertion urbaine, l'anthropologie et les données urbaines (9% chacun) sont les autres thèmes majeurs. Il est à noter que depuis la décennie 90, beaucoup d'études ont porté sur la croissance, l'insertion, la gestion et les services urbains.

Le confort du logement, le système de production et l'épargne-logement sont très récurrents dans le thème « habitat »; l'accession à la propriété domine le thème de l'insertion urbaine, laissant peu de place à l'emploi ; la croissance urbaine est étudiée à travers les projets immobiliers et le changement social. (Cf. Annexes : Arbre de la recherche documentaire).

Ces textes sont majoritairement l'œuvre d'auteurs étrangers (63%), loin devant leurs homologues sénégalais (22%) et les équipes mixtes (15%). Ils ont été utiles à deux moments. Le premier correspond à la période antérieure à notre premier voyage sur le terrain, coïncidant avec la phase de débroussaillage de notre problématique. Ils ont été sollicités une seconde fois, à l'issue des enquêtes de terrain, pour les confronter avec nos résultats ; ce qui a rendu possible deux niveaux de lecture.

2. Recherche documentaire à Dakar.

Le troisième pôle de recherche documentaire se situe à Dakar où nos pas nous ont menés en premier à la salle de documentation de la Direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA). Grâce aux nombreuses facilités et l'aide précieuse fournie par la documentaliste (étant un « habitué de la maison »), nous avons pu y consulter une documentation en grande partie officielle et essentiellement composée de documents classiques d'urbanisme : Livre Blanc, plan directeur d'urbanisme, rapports de séminaires ou de Conseils des Ministres portant sur l'habitat et l'urbanisation, de comptes rendus de conférences tant nationaux qu'internationaux, etc. Ces documents portent sur le quart de siècle (1980-2005).

Le Centre d'études des transports urbains de Dakar (CETUD) a constitué également une étape intéressante grâce à la qualité des informations recueillies (riches et récentes). Bien que celles-ci soient focalisées sur les transports, elles n'en recèlent pas moins des données sur les autres aspects de la vie urbaine (habitat, données socioéconomiques, mobilité, image urbaine des quartiers...).

A la Direction de la prévision et de la statistique (DPS), devenue Agence nationale de la démographie et de la statistique (ANDS), ce sont surtout les résultats des deux derniers Recensements généraux sur la population et l'habitat (RGPH)[37] et des enquêtes portant sur les ménages dakarois (équipements, postes de dépenses, pauvreté, insertion économique, emplois…) qui ont retenu notre attention.

Tout au long de nos recherches, nous avons pu nous procurer des bases de données élaborées par les services étatiques, des correspondances entre acteurs nationaux et les institutions internationales, notamment la Banque mondiale. Nous avons utilisé de nombreux rapports de cette institution, ainsi que ceux de bureaux d'études. Dans la documentation consultée à Dakar, l'importance des rapports et des enquêtes commandés par des organismes nationaux et

[37] C'est au cours de nos recherches que les résultats du dernier recensement démographique ont été publiés. Ils prennent en compte le découpage de l'agglomération en communes d'arrondissements. Idem pour la validation du Plan Directeur d'Urbanisme pour 2025.

internationaux est sans conteste. Beaucoup reprennent néanmoins des réalités éculées et peu soulignent des tendances nouvelles, ou le font de manière superficielle. Cela a conforté le choix que nous avons fait, à savoir la primauté accordée au travail de terrain et aux enquêtes personnelles. C'est ce qui a permis d'aborder des aspects inexplorés de l'espace domestique et des métiers participant à sa fabrique.

La recherche documentaire a enrichi la problématique. Elle a permis de recenser, puis d'incorporer de nouveaux questionnements, hypothèses et thématiques. Elle a également contribué à clarifier les concepts et les enjeux qui leur sont liés.

IV. PLAN

Notre thèse est découpée en trois parties. Dans la première, nous montrons que, depuis la fin de la seconde moitié des années 80 jusqu'aux premières années de ce nouveau siècle, l'agglomération est le siège de nouvelles approches et expérimentations qui redéfinissent la politique, la fabrique et la gestion urbaines. On verra que ces approches et expérimentations résultent de la jonction de déterminants locaux et internationaux, que les acteurs institutionnels sont habités aussi, pour certains, par un esprit de rédemption, et d'un volontarisme qui se veut l'expression d'un nouveau destin dont l'agglomération et son hinterland seraient le porte-flambeau.

Dans la deuxième partie, nous soulignons que l'idée du nouveau, voire même de l'inédit n'est pas circonscrite aux seules institutions ; elle est bien présente et même ancrée dans les esprits. Cette idée est traduite matériellement dans la conception et l'organisation des espaces domestiques et de voisinage, mais aussi par l'affirmation de valeurs censées porter la modernité. Nous montrons que ce tableau est généralement partagé même si des nuances sont apportées par des permanences, des différences et même des clivages.

La troisième partie s'emploie à intégrer les deux premières dans une explication globale. Pour montrer d'abord que le principal résultat est d'importantes transformations qui débouchent sur des configurations socio-spatiales sans précédent qui révèlent à leur tour des tensions sur les marchés fonciers et immobiliers, sur les services de base et sur le gouvernement urbain, donc sur le fonctionnement et la durabilité de l'agglomération.

En conclusion, nous nommons le phénomène ou les phénomènes qui ont suscité en nous tant d'interrogations qui ont été le moteur de cette thèse. Nous insistons autant sur les opportunités qu'il(s) offre(nt) que sur les risques qu'il(s) fait (font) courir aussi bien aux hommes qu'aux territoires.

Partie I: De nouvelles approches au niveau institutionnel.

Durant ces vingt-cinq dernières années, sur une génération donc, les institutions tentent de nouvelles approches. Cela se traduit par un ensemble de mesures et de décisions qui, pour être juxtaposées dans le temps, n'en obéissent pas moins à un fil conducteur : introduire plus de rationalité dans la fabrique et la gestion de la ville. C'est ainsi que l'urbanisme opérationnel, le gouvernement urbain et une politique des grands travaux sont mis en branle.

Chapitre 1: Deux expérimentations-témoins.

De la seconde moitié des années 80 au début des années 90, l'urbanisme opérationnel connaît un regain d'intérêt. Cela se matérialise par la relance du programme des Parcelles Assainies et l'adoption de la procédure de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

I. Les Parcelles Assainies : maturation d'un programme.

En 1984, fort de l'expertise acquise avec le programme des Parcelles Assainies de Cambérène, la SnHlm décide de reconduire le concept sur le site de Malika pour augmenter le volume de l'offre de parcelles constructibles.

1. Les Parcelles Assainies : naissance d'un concept.

Dans la littérature, les termes « Parcelles Assainies » sont connotés avec la Banque mondiale, ce qui fait souvent oublier que c'est la rencontre de besoins et d'objectifs communs à la Banque et au gouvernement sénégalais.

A la fin des années 60, l'agglomération dakaroise connaît une crise à la fois politique et sociale. Les grèves des étudiants et des travailleurs ébranlent le gouvernement socialiste du Président Senghor et aboutissent à l'incarcération de nombreux dirigeants, étudiants et syndicalistes, dont certains sont aujourd'hui des hommes politiques bien en vue dans la sphère du gouvernement et de l'opposition.

Sur le plan social, l'accès au logement est déjà un problème épineux pour la majorité des travailleurs inéligibles aux programmes immobiliers ciblés principalement sur les cadres (les Sicap). Pour partie d'eux, leurs revendications sont d'autant plus justifiées que cette exclusion s'accompagne d'une injustice : chaque mois, ce sont 2% de leurs salaires qui sont prélevés à la source pour créditer le financement de ces dits programmes. C'est d'autant plus insupportable que parmi ces travailleurs aux salaires modiques, certains, résidant dans les bidonvilles[38], assistent impuissants à la destruction de leurs logements par les bulldozers.

Dakar et sa périphérie proche se débarrassent de ses pauvres, la banlieue les accueille et s'étend, tantôt dans le respect des normes urbanistiques, tantôt anarchiquement et ce grâce aux failles de la loi sur le domaine national. En votant quelques années plus tôt, en 1964, la loi sur le domaine national, les autorités ne s'attendent pas à ce que celle-ci pervertisse ses plans d'utilisation rationnelle de l'espace. Dans l'agglomération, les grands bénéficiaires de cette loi

[38] Dans une de ses nouvelles, *Le Mandat*, Sembène Ousmane décrit avec beaucoup d'humour l'ambiance dans une maison de cour et l'atmosphère régnant dans ce type de quartier.

sont les Lébous. S'engouffrant dans les brèches de cette loi (il suffit de mettre ou de prétendre mettre en valeur des terres pour être reconnu propriétaire), ces autochtones, très rompus à la législation foncière dès l'époque coloniale, obtiennent par ce subterfuge d'importants terrains généralement non aedificandi (des bas-fonds propices à la riziculture et au maraîchage) mais vite et sommairement lotis. Migrant rural, travailleur pauvre, etc., y trouvent leur compte. Ainsi, sur les mares asséchées par une pluviométrie déficitaire se développe un marché foncier parallèle.

En banlieue, les fortunes sont diverses. Contrairement à l'extension illégale de certaines zones de Pikine, la croissance de Guédiawaye est mieux organisée. Les autorités y aménagent et mettent sur le marché quelques 7000 parcelles accessibles aux salariés modestes ; des déguerpis y sont réinstallés aussi. C'est l'ébauche du concept des Parcelles Assainies, terme employé dans le Plan Directeur de l'Urbanisme de 1967.

Face à l'augmentation rapide de la demande de logements et de parcelles constructibles, face aussi aux perspectives démographiques lourdes de défis, les politiques d'habitat et de logement ciblent désormais le grand nombre. Ce changement de cap met au premier plan la promotion foncière et reçoit des échos favorables de la Banque mondiale, qui dispose ainsi d'un laboratoire pour l'expérimentation de ses nouvelles orientations.

Car la Banque s'intéresse aussi aux conditions de vie des travailleurs urbains. Le discours de son Président M. Mc Namara fait clairement allusion à la menace que représente la pauvreté pour la ville. Toutefois, les visées de l'institution de Bretton Woods sont surtout relatives à la productivité urbaine : on suppose qu'en assurant la sécurité foncière à cette force de travail et son accès aux logements décents, on améliore ses performances. Cette vision « économiciste » de la ville rencontre les préoccupations politico-sociales des autorités sénégalaises. Convergence d'intérêts, mais motivations différentes.

En septembre 1972, le programme des Parcelles Assainies de Cambérène est lancé. La Direction des Parcelles Assainies (DPA) est créée et placée sous la tutelle de l'OHLM (Organisme des Habitations à Loyer Modéré, devenue SnHLM). L'objectif qui lui est fixé est ambitieux : contrôler l'extension de la ville par la maîtrise foncière afin d'empêcher le développement des bidonvilles et des quartiers irréguliers.

Une assiette foncière de 400 ha, cédée par l'Etat, est viabilisée et découpée en 26 lots dits unités de voisinage pour un total de 12 500 parcelles. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle et donner une base économique à l'ensemble, l'attribution de terrain aux entreprises est encouragée.

Les salariés du public comme du privé peuvent postuler, les artisans et les commerçants capables de prouver la régularité de leurs revenus ne sont pas exclus. Les critères de sélection des postulants sont le salaire, ou le montant des revenus, et la taille de la parcelle désirée. Pour les demandeurs de parcelles de 150 m^2, la fourchette des salaires est comprise entre 15 000 et 49 000 FCFA (entre 300 ff et 980 FF). La cotisation mensuelle varie de 2 000 à 5 000 FCFA (40 à 100 FF). Elle est déposée dans un compte ouvert à la BNDS (Banque Nationale pour le Développement du Sénégal). A cause de la modicité de ces cotisations, la DPA exhorte les candidats à se regrouper en coopératives en vue de réunir rapidement la somme nécessaire pour l'octroi de crédit leur permettant d'entrer en possession d'un lot.

Ainsi est mis en œuvre le concept des Parcelles Assainies, il favorise la création de passerelles entre les personnels de l'Ohlm, du ministère de l'économie, du plan et des finances (MEPF) et du ministère de l'urbanisme et de l'habitat.

2. *Le concept revisité.*

En 1984, le programme des P.A. n'est pas entièrement achevé que l'Ohlm projette sa reconduction qui est acceptée par le gouvernement, encouragé par l'évaluation positive qu'il en fait[39] malgré la conjoncture macro-économique défavorable (conséquences du choc pétrolier, baisse de la production agricole due à la sécheresse). Il est de plus conforté par les plus de 40 000 demandes de parcelles enregistrées par l'Ohlm sur le territoire national, dont une part importante à Dakar.

En réalité ce second programme est plus qu'une reconduction, les ambitions sont plus relevées. Il s'agit de promouvoir, par la maîtrise de la croissance urbaine au moyen d'une offre suffisante de terrains constructibles, une meilleure fonctionnalité de l'agglomération. L'idée est de créer une nouvelle centralité pour prévenir, sinon atténuer, les effets néfastes de la concentration humaine et de la concentration spatiale des équipements. L'objectif est donc d'éviter la saturation urbaine par la création d'une « ville satellite » de 120 000 habitants.

Ce changement de paradigme s'inscrit directement dans l'orientation imposée par le 7ème plan de développement économique et social (PDES) qui préconise la recherche de nouvelles solutions et la mise en place de nouvelles initiatives avec deux maîtres-mots : rationalité et efficacité, rationalité dans l'utilisation et l'occupation de l'espace, clarification du rôle des acteurs et efficacité dans l'action.

[39] Du côté de la Banque mondiale, on est plus nuancé. Cette divergence d'appréciation est, d'après nous, liée aux motivations réelles des deux protagonistes au moment de la conception du programme.

Le slogan du logement pour le grand nombre est moins mis en avant. Déjà, la cession des unités de voisinage des Parcelles Assainies de Cambérène avait montré que la cible enfreignait de manière assez allègre le protocole imposé par le programme. Nombre de bénéficiaires avaient revendu leur parcelle, réalisé des plus values et acheté des terrains ailleurs. La cible modeste découvrait les vertus de la spéculation foncière, la duplicité devenait la règle. Cette pratique s'était généralisée à tel point que l'Ohlm avait modifié l'affectation des dernières unités de voisinage[40], l'ouverture vers les tranches supérieures de revenus n'avait même pas réussi à endiguer les ventes sous cape[41].

Pour éviter la répétition d'une telle situation, la cible n'est plus exclusive : elle émane d'une palette, plus large, qui reflète la diversité des catégories socioprofessionnelles ayant exprimé leur désir d'obtenir une « parcelle assainie ». Il s'agit donc de toute la population active, autochtone ou émigrée. Michel D., chargé de la gestion des coopératives, affirme :

« Nous avons déjà organisé trois voyages aux Etats-Unis, en Italie et en France. Le but était de faire connaître le programme des Parcelles Assainies aux émigrés sénégalais. Nous faisons valoir qu'avec nous [la Snhlm]*, ils bénéficient d'un parcours sécurisé dans leurs démarches, surtout pour leurs dépôts, et la promesse de la réalisation de leurs attentes ».*

Cet ajustement de la cible aux réalités du marché s'accompagne d'un colmatage des failles du programme précédent. Le nouveau règlement rompt littéralement avec l'ancien qui octroyait, dès le premier versement, et le permis d'occuper et l'acte de vente. Désormais, l'obtention de l'acte de vente n'intervient qu'une fois les neuf dixièmes de la somme due payés ; le permis d'occuper, lui, est délivré un peu plus tôt c'est-à-dire une fois perçu les trois quarts de cette somme. La Snhlm compte ainsi dissuader les spéculateurs. A l'inverse, les droits de mutations, bannis lors du premier programme, sont désormais autorisés au même titre que les donations de patrimoine, sous réserve de compatibilité de ces actes avec l'objectif du projet (que les personnes bénéficiaires soient des primo-accédants) ; dans le cas contraire, la DPA peut faire opposition.

Quelques principes sont maintenus. Le programme s'adresse exclusivement aux sénégalais, non détenteurs de titre foncier ; la coopérative comme moyen privilégié d'accès aux parcelles assainies est maintenue, les demandeurs de parcelles de 150 m^2 doivent

[40] Youssouph Sané, 2002.

[41] L'une des caractéristiques les plus saillantes de cette vente est révélée par la forme du bâti des Parcelles Assainies. A fur et à mesure que les unités défilent, le contraste devient saisissant : les six premières unités de voisinage se distinguent très peu des autres quartiers populaires, mais à partir de l'unité 7, une gradation qualitative accompagnée d'une verticalisation très poussée du bâti se dessine.

obligatoirement y adhérer. Au-delà de cette taille, les postulants, s'ils le désirent, en sont exemptés.

La procédure reste la même : ouvrir un compte d'épargne à la banque de l'habitat du Sénégal (BHS, qui a remplacé l'ex BNDS), effectuer des versements réguliers, présenter les reçus à la DPA qui met ainsi à jour les registres individuels des candidats. La BHS finance et commercialise les terrains ; tandis que la SnHLM enregistre les dossiers, viabilise le site et veille au respect des objectifs du programme. Les frais de participation s'élèvent au total à 13 170 FCFA, répartis entre le droit d'adhésion (10 000 FCFA, 15 €) et les frais de dossier (3 170 FCFA, 5 €).

3. La ville dessinée.

La dénomination « ville-satellite » peut surprendre dans un pays où urbanistes et aménageurs sont généralement formés dans les universités et instituts francophones. Pourquoi avoir délaissé, par exemple, « ville nouvelle » qui figurait déjà dans les PDU[42] ? La DPA reprend en fait ce terme connoté urbanisme « socialiste » à la coopération nord-coréenne, dont la mission technique assiste la partie sénégalaise composée des agents de la Snhlm et du ministère de l'urbanisme et de l'habitat. Ensemble, ils élaborent le Plan d'urbanisme détaillé de Malika.

Certaines grandes lignes fixées par les plans directeurs antérieurs (1967, 1986) sont reconduites: le programme s'inscrit bien dans la volonté d'urbaniser « les terrains libres entre les villes de Dakar et de Rufisque » dans la continuité des zones déjà urbanisées du département de Pikine.

L'assiette foncière, d'une étendue de 418,93 ha, composés à 95 % de zones aménageables et à 5 % de zones non aedificandi, est délimitée à l'est par la route de Keur Massar, au sud par la forêt classée de Mbao qui jouxte la route nationale n°1, à l'ouest par le Centre Radio Inter-armée de Yeumbeul ; la limite nord, moins remarquable, est constituée d'une ligne reliant l'éolienne de Malika à une dune située à Keur Massar et affectée d'un numéro 33.

Les principes directeurs de l'aménagement du site puisent dans l'économique, le culturel et les pratiques urbanistiques quantitativistes : on prend en considération des « sentiments et coutumes nationaux du peuple sénégalais » (sans plus de précisions dans le texte) ; on se soucie de répondre aux besoins quotidiens des habitants par une proximité des

[42] On notera au passage que même à l'époque « senghorienne » où l'orientation socialiste du gouvernement était assumée, du moins dans les textes, le vocabulaire utilisé, par exemple, pour la politique du logement social restait globalement sans connotation idéologique forte.

services et leur bon fonctionnement (maintes fois répété dans le texte) ; on insiste sur la nécessité de « calculs corrects » afin d'élever au maximum le taux d'utilisation des équipements de la ville.

Le terrain aménageable est affecté ainsi: l'habitation occupe plus de la moitié de l'emprise (53%), la voirie près du tiers de la superficie (30%) et les équipements publics [« sociaux » dans le texte] (16%). Dans le rapport du plan d'urbanisme détaillé, on constate l'existence d'un poste « autres usages » auquel est dévolu le reste (1%).

Les équipements font une large place aux établissements scolaires (40%), qui se répartissent en 24 écoles primaires, 7 collèges et un lycée, calculés en fonction de la population scolaire, du taux de scolarisation, de la surface moyenne occupée par élève et de la distance parcourue par les écoliers, qui doit être inférieure à 500 mètres.

L'espace réservé aux infrastructures économiques (commerces, marchés, industrie et artisanat) constitue 9% des terrains consacrés aux équipements. Commerces et marchés sont organisés selon le même schéma : à chaque fois, ce sont cinq unités réparties entre une grande et quatre autres plus petites. Par contre, une seule zone artisanale est prévue contre quatre zones industrielles.

Les équipements sportifs et culturels se composent de stades omnisport (4), d'une arène de lutte, de centres culturels (4) et de cinémas (4). Ils sont localisés le long des voies de communication et près des places remarquables.

Un hôpital d'une capacité de 250 lits, trois centres et cinq postes de santé constituent les infrastructures médicales auxquelles s'ajoutent un centre de maternité et un autre de protection maternelle et infantile.

Sur le plan administratif et des services, une mairie, un centre d'état civil, un centre de poste principal, une caserne de sapeurs-pompiers et des agences des sociétés concessionnaires d'eau et d'électricité sont prévus. Des terrains sont également réservés à de futures implantations.

Les lieux de cultes, mosquées et églises, occupent une place importante dans le programme. Les mosquées de quartier, dédiées aux cinq prières quotidiennes, se distinguent des grandes mosquées consacrées à la prière hebdomadaire du vendredi. Ces dernières d'emprise plus importante sont adjointes de grandes places qui participent à leur mise en valeur, tandis que les premières, dotées de places restreintes, totalisent néanmoins 87% de la surface destinée aux lieux de culte. On dénombre 63 mosquées de quartiers, trois grandes mosquées et deux églises. On prévoit aussi de planter 6.300 pieds au niveau des mosquées de quartier, des places secondaires etc.

La composition est l'œuvre de l'équipe nord-coréenne. Le découpage spatial du premier programme est repris. La ville est divisée en quatre arrondissements, subdivisés en 25 unités de voisinage (une de moins qu'à Cambérène), elles-mêmes réparties en 64 quartiers.

Les contours du site dessinent un trapèze rectangle. Le plan de la ville évoque le « damier », perturbé par endroits par la topographie dépressionnaire. Les unités de voisinage allient des formes géométriques diverses, allant du carré au rectangle en passant par des formes moins conventionnelles. Leur taille est inégale. En moyenne, une unité de voisinage s'étend sur 15,6 ha. Mais cela cache des disparités, la plus grande, par exemple, dispose de 30 ha et la plus petite 10,5 ha. Chaque unité, formée de deux à quatre quartiers, fournit respectivement une fourchette de parcelles comprises entre 296 et 688.

Une lecture typologique des textes permet de cerner le rôle central joué par la voirie et les places dans l'organisation spatiale de la « ville satellite ». Le découpage en unités de voisinage reprend le maillage tracé par les entrecroisements de la voirie primaire et de la voirie secondaire. La première (24 m de large) relie les parcelles assainies aux autres centres urbains de l'agglomération ; la seconde est faite de routes de 18 m de large. Les « casiers » issues de ce premier maillage sont découpés par des voies larges de 10 à 15 m, donnant des secteurs disposant de la masse critique pour accueillir l'implantation d'équipements sociaux et économiques et pour être desservis par les moyens de transports (implantation des arrêts de bus) : ce sont les quartiers, dans lesquels les parcelles, à raison de 9 à 18, sont regroupées autour de cours semi-privatives servant de terrains de jeu aux enfants. Ces ensembles de parcelles sont séparés par des venelles.

Mieux que la voirie, les places, par leur agencement, sont la matrice principale d'une organisation spatiale très hiérarchisée. Elles se déclinent en une place principale et des places secondaires et tertiaires. Au nombre de 70, les places tertiaires regroupent les places de quartier et les places de mosquée, soit plus de trois quarts de la superficie consacrée aux places. La grande place mesure un (1) ha ; les places secondaires 0,64 ha chacune.

La place centrale correspond au centre géométrique de la ville. Autour d'elle sont prévus les équipements administratifs, une maternité, un centre socio-médical, un cinéma, un marché, une gare routière des taxis, un terminus de bus, etc. On superpose ainsi plusieurs centralités : politique, administrative, géométrique, culturelle, renforcées par la nodalité du réseau viaire. Cette place centrale est un véritable « cœur » de ville. Ce schéma est reproduit avec régularité. Avec moins d'équipements, les places secondaires jouent le même rôle au niveau des arrondissements (5 à 7 unités de voisinage) ; au même titre que les places tertiaires dans les quartiers.

Cette organisation reconnaît aussi à la mosquée son rôle structurant. Qu'on la fréquente ou pas, elle reste un lieu central dans la lecture cognitive de l'espace. C'est un repère que l'ensemble des habitants identifient clairement. De plus, elle est, comme lieu de rencontre, propice à la création de liens entre les personnes de voisinage proche.

On dénombre 12 029 parcelles, dont une grande majorité de 150 m^2 (86%). De cette façon, la DPA augmente l'offre. De tailles supérieures et variables, les parcelles restantes n'entraînent pas une irrégularité du parcellaire pour autant. La largeur reste invariablement égale à 10 m ; c'est la longueur qui croît par pas de 5 m donnant des tailles de 200, 250, 300 m^2, voire plus.

Dans toutes les unités de voisinage, les parcelles de 150 m^2 dominent très largement ; par contre, les parcelles de taille supérieure sont inégalement réparties. Leur taille n'est pas corrélée avec la superficie de l'unité de voisinage : ce n'est pas dans les plus grandes unités de voisinage qu'on rencontre nécessairement les grandes parcelles. Au contraire, celles-ci sont surtout présentes dans les U.V. dont les superficies sont proches ou en dessous de la moyenne. Certaines même figurent parmi les plus petites (U.V. 1, 18 et 7). (Voir tableau et figure suivants).

C'est en superposant la carte du découpage en U.V. et celle du tracé de la voirie, puis en comparant avec le tableau des tailles des parcelles par U.V. qu'on parvient à cerner les déterminants de la localisation de ces parcelles supérieures ou égales à 200 m^2. On constate alors que les U.V. (1, 5, 7, 17) qui les accueillent, suivent un axe préférentiel : elles longent ou sont traversées par la voirie primaire ou secondaire. Le cas de l'U.V.1 est très probant : elle est limitée au sud par la route nationale n°1 et à l'est par une départementale. Le tracé de celle-ci constitue le meilleur indicateur de présence des grandes parcelles. Il traverse toutes ces U.V. ; l'exception est l'U.V. 12 qui bénéficie en revanche d'une situation privilégiée : c'est là que se situe le centre géométrique, le « cœur » de ville.

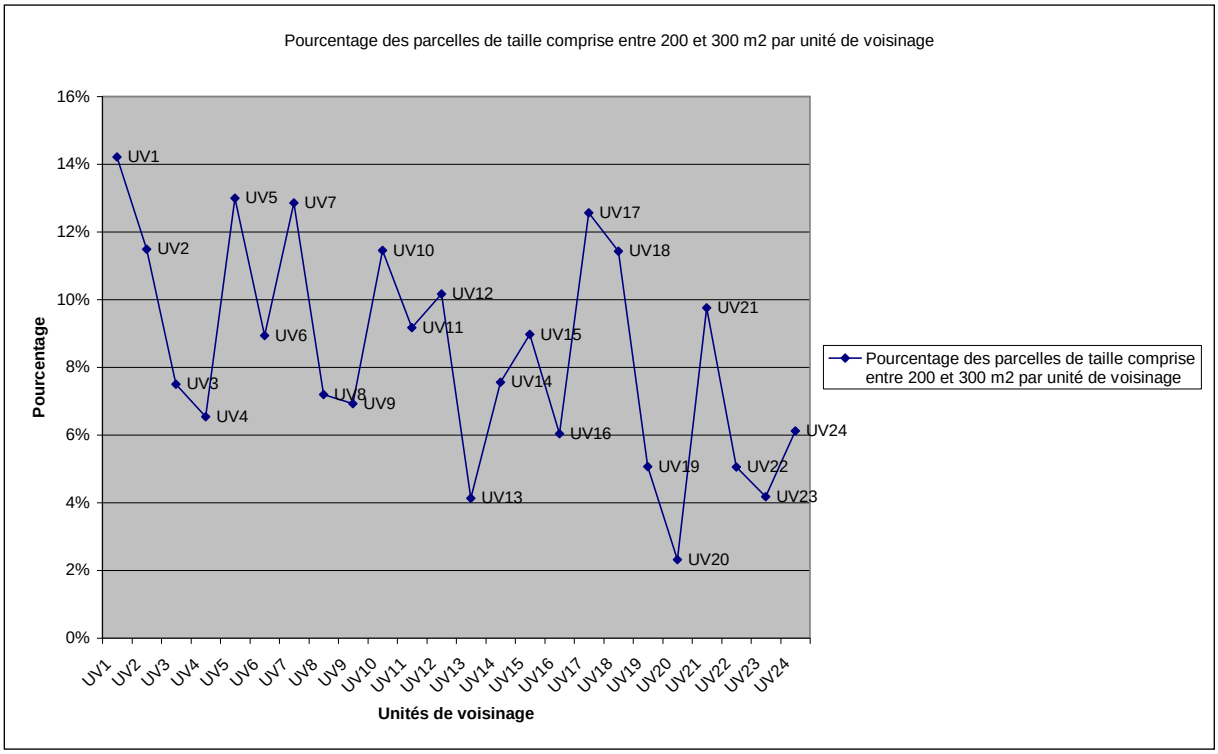
La répartition des grandes parcelles obéit donc à un potentiel de centralité, exprimé par les axes de communications et le futur centre-ville. Elles sont destinées à un usage multifonctionnel. Leur vocation première est d'introduire la mixité dans l'habitat : logement, activités et services.

Tableau 2: Comparaison présence des parcelles de grande taille et classement par ordre d'importance des superficies de quelques unités de voisinage.

Unités de Voisinage	Poids (%)	Superficie (ha)	Position
1	14	10,59	23
5	13	15,28	7
7	13	11,9	21
17	13	24,65	2
2	11	14,18	15
10	11	30,09	1
18	11	12,38	20
12	10	14,42	14

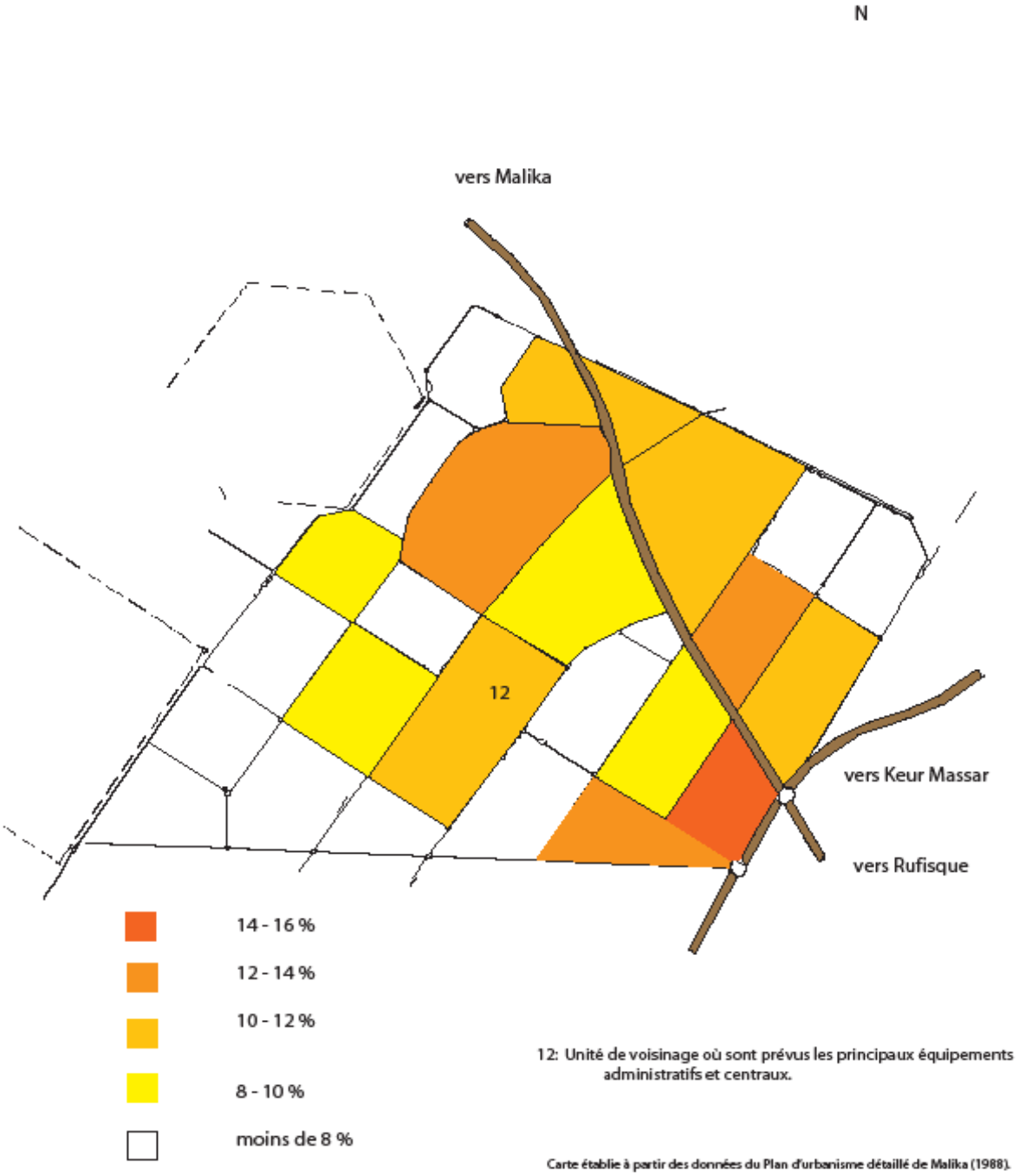
Source : tableau établi à partir du Plan d'Urbanisme détaillé de Malika, 1988.

Figure 1: La fréquence des parcelles de 200 à 300 m^2 dans chaque unité de voisinage.



Source : graphique établi à partir du Rapport sur le Plan d'Urbanisme détaillé, 1988.

Carte 5: Localisation des parcelles de taille comprise 200 et 300 m^2



II. La Zone d'Aménagement Concerté: le nouvel outil.

Contrairement aux Parcelles Assainies, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) apparaît plus récemment. Elle est introduite dans le Code de l'urbanisme en 1988 sous la rubrique : « Les opérations d'aménagement » (art.19), et détaillée dans le chapitre 3 de ladite rubrique (art.39 et 40). Quelques brèves lignes dont on espère beaucoup cependant : une nouvelle façon d'organiser l'urbanisation de l'agglomération. Quatre années séparent l'avènement de cette procédure d'urbanisme et la reconduction du deuxième programme des P.A., d'où quelques similitudes dans les diagnostics. On observe néanmoins des différences nettes dans la mise en œuvre.

1. Maîtriser le cours de l'urbanisation.

Le contexte d'apparition de la ZAC est celui d'une recherche de solutions pragmatiques au défi posé par l'urbanisation rapide de l'agglomération. Il s'agit de lutter contre le développement anarchique et le sous-équipement des quartiers. Dans la plupart des quartiers réguliers et dans tous les quartiers irréguliers, les équipements et les services urbains de base sont implantés longtemps après l'installation des populations. Ou alors quand ils existent, sont insuffisants et les usagers doivent prendre en mal leur patience. Les bornes fontaines, pratiquement disparues aujourd'hui du paysage dakarois, offrent à cette époque le spectacle de femmes, en file indienne, attendant patiemment leur tour ou se querellant pour accéder au précieux liquide.

Plus grave, ce décalage entraîne une désorganisation fonctionnelle des quartiers réguliers. En effet, les espaces réservés à ces équipements qui tardent à prendre forme sont investis. Du jour au lendemain, des ateliers de mécaniciens, des parcs de charrettes, etc. y sont installés, dégradant davantage le cadre de vie des habitants par les épaves de voitures et les déjections des chevaux. Les années passant, leur délogement devient difficile et nécessite souvent l'intervention des forces de l'ordre.

Ce retard a un impact sur le coût de ces équipements qui, s'ils sont finalement construits, reviennent plus cher, le prix des matériaux ayant entre-temps augmenté. Le chiffrage des projets et programmes devient ainsi caduc, rendant difficile tout travail d'évaluation et d'accumulation d'expérience.

Le deuxième projet urbain conclu entre la Banque Mondiale et le gouvernement du Sénégal et mis en route en 1984 insiste là-dessus. Les capacités de lotir et de construire ne sont pas mises en doute, mais elles ne suffisent pas ; l'effort doit être porté sur le raccord des terrains urbanisables aux réseaux de base : voirie, eau, électricité. Des citadins de plus en plus

exigeants et des coopératives qui se désintéressent de terrains susceptibles de ne pas être raccordés au réseau secondaire à court terme le réclament aussi.

2. Des symptômes à la prophylaxie.

En 1986, avec l'assistance technique de la coopération ouest-allemande (GTZ), le ministère de l'urbanisme et l'habitat (MUH) réhabilite le quartier Dalifort (dans le département de Pikine). Les dédales disparaissent, remplacées par un tracé régulier en damier dans un habitat devenu plus salubre.

Menée de concert avec les populations et couronnée de succès, cette opération fait entrer définitivement la rénovation dans le corpus des pratiques urbanistiques de la direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA). Elle y supplante le déguerpissement, financièrement plus coûteux, socialement moins accepté et politiquement plus risqué : la table rase cède la place à une approche plus « douce »[43]. Cette fois-ci, le capital-expérience est bien engrangé pour d'éventuelles « réplicabilités ».

A la DUA, on est quand même conscient que, à l'échelle de l'agglomération, ce type d'intervention ne s'attaque qu'aux symptômes et que les racines du mal subsistent. Seul un traitement à la source peut remédier aux situations qui mettent les autorités dans une posture de gestionnaires de coups à rattraper, d'où la nécessité d'un saut qualitatif.

Une attention accrue est par conséquent portée aux causes. Au premier chef, l'exode rural : les flux persistent, mais la tendance est à la baisse ; sa contribution dans l'accroissement démographique de l'agglomération ne cesse de décroître et n'en représente plus qu'un quart[44]. Les réservoirs de populations rurales, attirées par la métropole, s'amenuisent.

La sérénité n'est toutefois pas de mise. Car, à cette pression s'est substituée une autre. Celle-ci émane des populations dakaroises qui, au contraire des ruraux, se distinguent par une culture urbaine plus affirmée. Leur nombre augmente rapidement ; et si l'âge moyen de leur décohabitation tourne autour de la trentaine[45], cela n'entame en rien le défi posé par ces jeunes adultes. Ce sont de véritables bataillons de demandeurs de logements et de terrains constructibles qui, s'ils ne sont pas pris en charge, risquent de perturber l'organisation du développement urbain et constitueraient à court terme un risque social. D'où la nécessité d'organiser au plus vite l'extension de l'agglomération.

---

[43] Cette opération marque réellement un tournant d'après M. Sellé Ndiaye, urbaniste de la DUA, détaché à la Gtz, aujourd'hui retraité.

[44] Cours de géographie urbaine, de M. Mbow, Licence de géographie, année universitaire 1997-98.

[45] En 1995, dans une étude comparative avec Bamako, P.Bocquier estime cet âge à 31 ans à Dakar. Les Dakarois quitteraient un peu plus tard le domicile des parents que les Bamakois.

Implicitement, les documents préparatifs de la ZAC font allusion à ce défi sans clairement le nommer.

3. Resserrer l'écart par le haut.

A défaut d'éliminer radicalement l'habitat spontané irrégulier, l'ambition des autorités se limite à réduire de manière drastique l'écart entre la demande et l'offre. A cette fin, une analyse approfondie des besoins, et non de la demande, est menée. Se fondant sur les statistiques de la construction et sur des prévisions, elle révèle qu'il faudrait, pour satisfaire la demande, 12 000 nouvelles unités de logements par an, réparties comme suit : 7 500 unités en auto-construction (légale et illégale) et 4 500 en promotion publique et privée.

La première étape du processus a permis d'identifier la nature des besoins et les porteurs de projets ; la seconde a consisté au repérage des sites pour les futurs logements. Les espaces vacants et les parcelles viabilisées entre Dakar et Pikine, ne pouvant accueillir au plus que 5 000 logements d'après les projections, cet ensemble est disqualifié de fait. Il ne reste alors que la partie est de la presqu'île. Mais l'enveloppe foncière doit présenter des conditions favorables à son insertion dans l'agglomération : un distance-temps du centre-ville acceptable, des coûts supportables, la proximité des grands réseaux existants et projetés. Fatalement, le choix de Mbao et de ses environs, compris entre Pikine et Rufisque, s'impose.

Il s'agit de le lotir et d'y installer simultanément les réseaux primaires et secondaires d'eau, d'électricité et de téléphone, le tout sans alourdir le budget global du programme. Pour cela, les sociétés concessionnaires sont désormais mises à contribution[46]. La ZAC le permet désormais, mais la DUA voit plus loin, qui compte en faire un « modèle opérationnel », « réplicable » et susceptible d'être repris par les collectivités locales, le jour où celles-ci seraient assez dotées pour mener des programmes d'habitat. C'est un pari sur l'avenir.

En s'emparant des disponibilités foncières entre Pikine et Rufisque, la puissance publique s'octroie les terrains les plus recherchés à moyen et long terme. Cette stratégie préventive prive à priori les spéculateurs d'une assiette foncière importante et bien située. En rendant obligatoire l'équipement en VRD du site par les sociétés concessionnaires, la DUA se met au niveau des coopératives, des promoteurs immobiliers et des citadins-promoteurs.

4. L'assiette foncière, quand politique veut…

Mbao Gare est le site définitivement retenu. Il est situé à 23 km du centre-ville de Dakar et à 14 km de la Patte d'Oie ; il est limité au sud par la route nationale RN1, au nord

[46] Aziz Tall, chargé du projet ZAC, en parle comme un tournant historique.

par le tracé de la future autoroute Dakar-Thiès[47], à l'est par la forêt classée de Mbao, à l'ouest par les Hlm Rufisque ; il est traversé aussi par le chemin de fer. Cette situation favorable permet d'une part aux autorités de réduire les coûts de voierie et d'autre part de s'assurer la disponibilité d'une clientèle bien avant même le lancement du programme, puisque plusieurs coopératives avaient déjà reçu la promesse de se voir accorder des lots dans cette partie de l'agglomération.

L'emprise est de 600 hectares dont 360 consacrés à la ZAC, soit 60% de la superficie totale. Secteur faiblement occupé, il y est noté l'existence d'un petit village, Kamb, et d'un lotissement inachevé et abandonné, datant des années 60. Une partie des terrains non immatriculés (174 ha) est mise en valeur par des agriculteurs, 90 ha relèvent de titres privés et l'Etat y détient 96 ha.

Afin de constituer rapidement l'assiette foncière, Mbao-Gare est décrété zone d'aménagement spéciale, ce qui y sursoit toute activité. Un moratoire de deux ans gèle toute délivrance de permis de construire dans cette zone, même les travaux publics y sont soumis à un contrôle administratif renforcé. Ces dispositions permettent l'élaboration du Plan d'urbanisme détaillé dans des conditions sereines.

Les terrains non immatriculés sont reversés dans le domaine public ; les propriétaires de titres privés sont expropriés. Par un décret datant du 22 Décembre 1992, les indemnisations sont fixées : elles portent principalement sur les terrains agricoles, le bâti étant moins présent (quatre personnes sur vingt bénéficiaires). Le ministère de l'urbanisme et de l'habitat (MUH) accorde, moyennant le versement d'une redevance d'équipement, une parcelle à chacun des expropriés.

Ainsi s'est constituée l'assiette foncière de la ZAC, elle s'est faite rapidement car la volonté politique a été déterminante dans le processus.

5. Du plan d'urbanisme à la zone d'aménagement concerté.

La Zone d'Aménagement Concerté est partie intégrante du Plan d'urbanisme de détail de Mbao-Gare, qui organise tout l'espace compris entre Thiaroye et Rufisque.

Mbao-Gare est divisé en deux arrondissements organisés, chacun, autour d'un pôle de centralité, puis subdivisés en neuf quartiers. L'ensemble est prévu pour accueillir 120 000 habitants[48].

La route nationale RN1 sert d'épine dorsale au plan ; viennent s'y greffer des voies qui délimitent des mailles larges de 800 à 1000 m^2 où sont implantés les logements. Les zones

[47] La construction de l'autoroute à péage a rendu caduque son emprise dans cette partie de la région.
[48] On remarquera que la population attendue est la même pour la ZAC et les Parcelles Assainies.

d'activités sont alignées le long des principales voies ; la hiérarchie de la voirie est identifiable par la taille et par la nature de la chaussée. Les voies primaires, larges de 20 à 30 m, sont revêtues de goudron. Les voies secondaires d'emprise de 15 m, extensible à 20 m pour faciliter l'évacuation des eaux, sont en terre améliorée moins coûteuse que le goudron ; leur chaussée est faite de pavés serrés les uns contre les autres. Le revêtement des voies tertiaires desservant les logements est laissé à la discrétion des promoteurs, une décision assez surprenante car ceux-ci négligent souvent les équipements et les infrastructures dans leur programme.

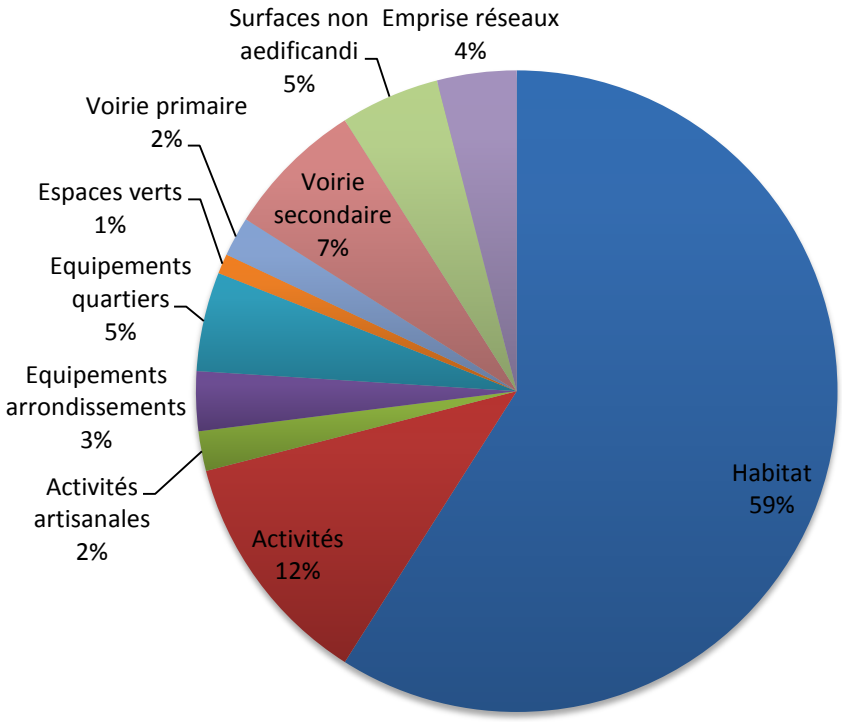
Les six-dixièmes de la superficie sont consacrés à l'habitat. La ZAC accueille les activités industrielles et artisanales. Au total, le rapport entre la surface cessible et la surface utile est de 80%.

Tableau 3. Emprise des différentes occupations du sol

Types d'occupation du sol		**Superficie en ha**	**Total**
Habitat		383	383
Activités	industrielles	79	89
	artisanales	10	
Equipements	arrondissements	19	55
	quartiers	30	
	espaces verts	6	
Voirie	primaire	16	62
	secondaire	46	
Surfaces non aedificandi	centre émetteur	34	58
	emprise réseaux	24	
TOTAL			**647**

Source : Tableau établi à partir du Plan d'urbanisme de détails de Mbao-Gare, Synthèse des études, 1992.

Figure 2: Répartition en pourcentage des différentes emprises.

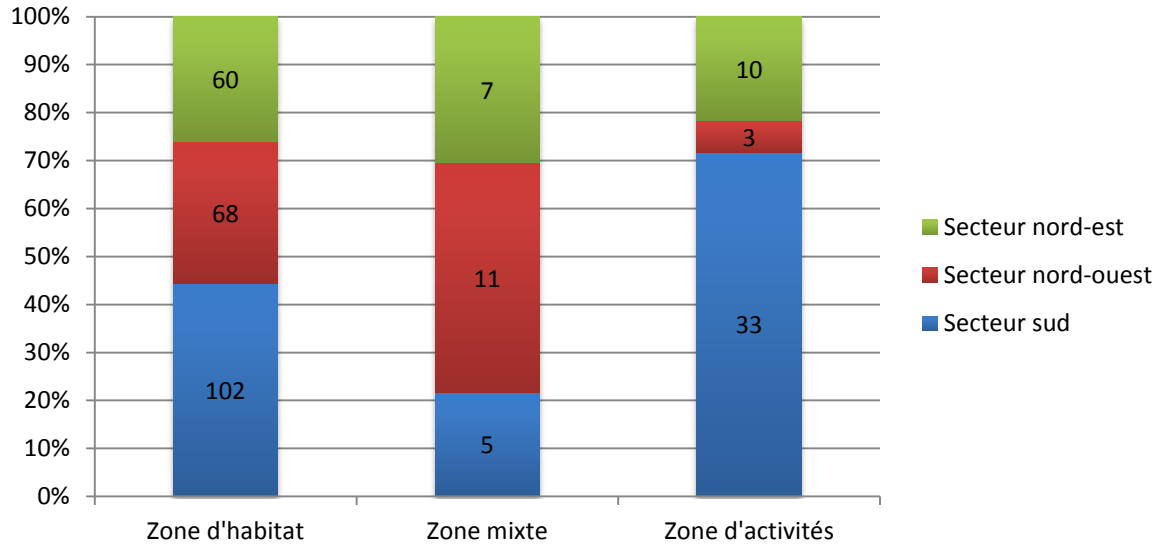


Source : idem

La ZAC proprement dite est découpée en trois secteurs : un secteur Sud, le plus important (180 ha), un secteur nord-est (115 ha) et un secteur nord-ouest (110 ha). Les surfaces cessibles représentent 70 à 77,71 % selon les secteurs.

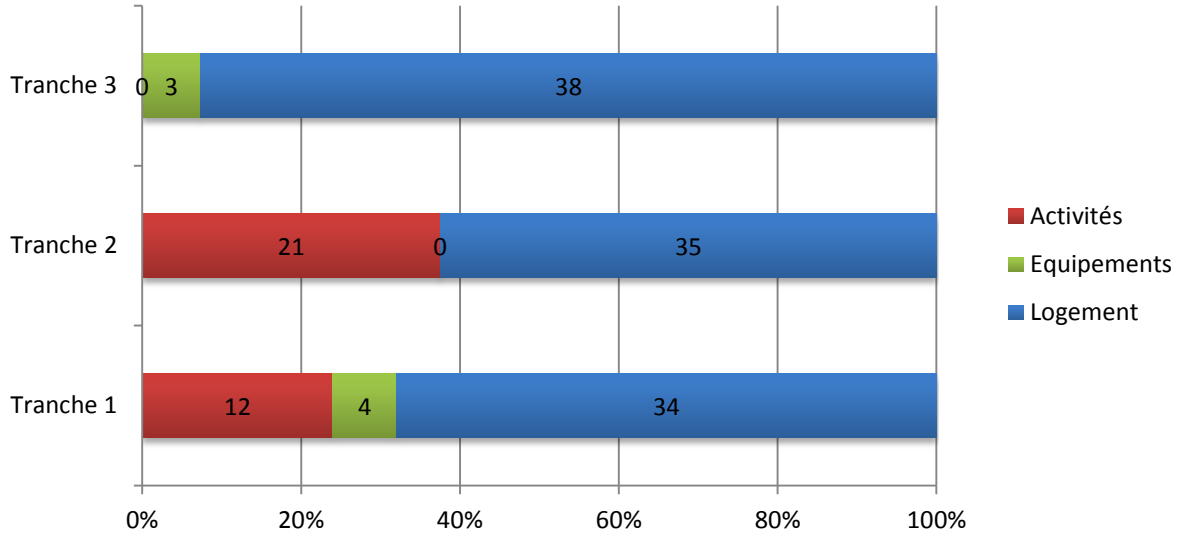
Le secteur méridional qui jouxte la route nationale et la voie ferrée accueille les équipements importants et les industries (voir graphique suivant). C'est le premier à être aménagé ; il est découpé en trois tranches inégales (respectivement 60, 72 et 48 ha). La troisième tranche est strictement résidentielle (38 ha sur 41constructibles), la deuxième ne possède pas d'équipements et la première est la plus mixte avec la présence de logements, d'activités et d'équipements. Chaque tranche est divisée en mailles de taille comprise entre 1 et 4 ha, donnant respectivement un potentiel de 40 à 200 logements.

Figure 3: Répartition des surfaces attribuables dans chaque secteur en fonction de l'occupation du sol. Les chiffres sur les histogrammes correspondent aux superficies, exprimées en hectares.



Source : idem

Figure 4: Répartition des usages des terrains constructibles dans les tranches du secteur sud. Les chiffres sur les histogrammes correspondent aux superficies, exprimées en hectares.



Source : idem

Après les formalités administratives, juridiques et l'élaboration des documents d'urbanisme, les travaux ont consisté en l'arasement des bosses et autres dénivelés, la restructuration du village de Kamb et des opérations de remembrement ; l'implantation des réseaux d'eau et d'électricité s'est faite assez rapidement grâce à la proximité du principal conduit d'eau approvisionnant l'agglomération (à partir du Lac de Guiers, alimenté par le fleuve Sénégal) et des lignes de haute tension. Puis l'équipe de la ZAC a commencé à céder des lots. Elle a tenu à construire une école élémentaire et un poste de santé pour faciliter

l'installation progressive des premiers habitants, mais n'exclut pas, en cas de programme immobilier important, d'imposer au promoteur la construction de certains équipements.

La mise en œuvre de la première tranche s'est appuyée sur un montage technico-financier impliquant plusieurs acteurs.

6. *L'échéancier et le juste prix.*

L'élaboration de la ZAC de Mbao a nécessité la collaboration de plusieurs acteurs. La DUA, maître d'ouvrage, crée en son sein une cellule spéciale et permanente dédiée au programme. Cette cellule, au cœur de l'organigramme, est multitâche : elle assure la comptabilité, veille à la mise en œuvre du plan d'urbanisme de détails, coordonne les activités de tous les intervenants. Elle vérifie aussi l'état d'avancement des travaux et la bonne exécution du calendrier. Sur le plan technique, elle est assistée par des conseillers détachés de la coopération française et par des missions-experts.

La DUA délègue à l'agence d'exécution des travaux d'intérêt public (AGETIP) la maîtrise d'ouvrage. L'agence gère la passation des marchés, veille à l'impartialité dans le choix des entreprises, supervise la signature des contrats et surveille le déroulement et la réception des travaux. Le suivi de ces derniers fait l'objet de compte rendu hebdomadaire ; de plus, tous les mois, un rapport de synthèse, qui mentionne les observations utiles pour le bon déroulement des travaux de même que les problèmes susceptibles de le compromettre, est rendu à la DUA. La cellule peut assister aux réunions de chantier, mais elle ne peut y intervenir sans l'accord de l'AGETIP.

Les opérations foncières sont mises sous la tutelle du service des Domaines, département du Ministère des Finances. La Sonees et la Senelec, sociétés concessionnaires d'eau et d'électricité, prennent entièrement en charge le coût des réseaux secondaires et réalisent leur branchement. La banque de l'habitat du Sénégal (BHS) s'occupe de la convention de gestion et grâce au fonds d'aide à l'habitat et l'urbanisme (FAHU), l'Etat solde toutes les acquisitions foncières et finance sa participation aux équipements.

L'équilibre budgétaire sert de guide au montage financier du programme : la répartition des coûts est organisée de manière à assurer effectivement leurs récupérations. Seules les études de faisabilité financées par le fonds d'aide et de coopération (FAC) français font exception. La récupération des fonds prélevés s'effectue par le moyen « des participations au coût d'équipement » supportées par les promoteurs. Leur montant, modulable, est calculé en fonction des impenses pour l'immatriculation des terrains, la construction des équipements de base et les travaux de voirie et de drainage. Pour la première tranche, il est de 1 350 FCFA (13,5 FF) par personne et par mois. Les attributaires

reconstituent ainsi l'apport initial de l'Etat, qui est réinvesti dans l'aménagement de la tranche suivante.

Des garde-fous permettent de prévenir toute entorse à ce mécanisme : l'attributaire ne peut obtenir un avis favorable du service des Domaines que si le versement intégral de la somme due est constaté et le montage financier de son projet de construction jugé crédible par la Banque de l'Habitat du Sénégal. En outre, il dispose d'un délai de 24 mois pour réaliser son projet, faute de quoi le lot lui est retiré. Dans ce cas, il recouvre sa participation amputée néanmoins d'une retenue de 20% qui compense le préjudice porté au programme.

La même rigueur inspire la gestion des fonds. Un compte unique dénommé compte ZAC, ouvert à la BHS, est le seul habilité à recevoir les fonds de la FAHU et les frais de participation des attributaires. Les procédures administratives s'en trouvent écourtées, les décaissements facilités, le contrôle trimestriel des dépenses et des recettes amélioré et la transparence assurée. L'instauration de ce compte unique est la conséquence de leçons tirées de la mauvaise gestion financière de programmes antérieurs.

Au total, les travaux de la 1ère tranche ont duré neuf mois et coûté 459 millions FCFA (4 590 000 FF), consacrés essentiellement au terrassement, à la voirie et au drainage (73% du montant global).

La ZAC et les Parcelles Assainies sont deux programmes pensés et menés, à leurs débuts, dans un contexte économique défavorable mais stimulant dans la recherche de solutions opérantes en matière de logement et d'habitat. L'efficacité organisationnelle dans la conduite du programme, dans la clarification du rôle des acteurs, dans la gestion des conflits, dans la passation de marché et du respect de l'échéancier font cependant de la ZAC la véritable expression d'une pratique urbanistique désireuse de se réformer. La réussite de la première tranche et le lancement de la deuxième tranche ont convaincu de sa solvabilité et de sa faisabilité. D'autres programmes sont lancés dans d'autres villes du pays (Saint-Louis, Thiès etc.).

Chapitre 2 : Une décentralisation intégrale.

Sous la direction de Mc Namara, la Banque Mondiale intègre la problématique urbaine dans ses interventions. Depuis lors, bientôt quatre décennies, l'agglomération dakaroise n'a cessé d'être un champ d'expérimentations de projets de la Banque en quête de modèles reproductibles, destinés aux autres agglomérations du Sud.

I. La Banque mondiale et la rationalisation de la gestion urbaine : de l'expérience accumulée au nouvel agenda.

Depuis le 1er janvier 1997, date de l'entrée en vigueur des nouvelles lois sur la décentralisation, la gestion urbaine est placée sous l'ère de la rationalisation, terme évoqué et repris dans plusieurs mémorandums et rapports de la Banque. Lors de sa première intervention majeure dans les années 1970 avec le projet des Parcelles Assainies[49], l'argument dominant était le productivisme : la Banque soutenait que l'éradication de la pauvreté urbaine participerait à l'amélioration de la productivité des citadins, laquelle passait d'abord par la sécurité foncière au moment où l'exode rural battait son plein[50].

Le glissement du productivisme vers la rationalisation s'opère à la faveur du bilan tiré lors de cette première intervention de grande envergure. La lenteur des négociations avec le gouvernement, qui n'hésite pas à ruser pour infléchir la position de la Banque, nuit à la mise en œuvre des projets telle que voulue par cette dernière. Le document de clôture insiste sur l'absence ou la faiblesse d'instances locales dotées de compétences leur permettant de porter les projets.

Le bailleur ne s'amende pas ; il espère contourner ces pesanteurs en transformant les institutions locales. Il focalise son attention sur le processus décisionnel et le dispositif

[49] Le diagnostic de la Banque repose sur un socle hérité des travaux de l'Ecole de Chicago et de celle de Manchester. Parmi les principaux enseignements de ces deux écoles on retiendra que la ville est le lieu privilégié des changements sociaux. Sous cet angle, on ne peut manquer d'établir un parallèle entre le paysan polonais et le nouveau migrant issu de l'exode rural, venant nourrir la vague mégapolitaine. On ne peut, non plus, ignorer que la doctrine prônée puise, dès lors, dans l'insertion et l'intégration urbaines des néo-citadins les solutions pour améliorer leur productivité et calmer les tensions sociales qui pourraient naître de la paupérisation de ces masses. Il s'en suit que les premiers projets s'intéresseront à la sécurité foncière et aux logements et parcelles assainies.

[50] Annick Osmont repère deux rencontres au cours desquelles les discours tenus par le Président de l'institution peuvent être retenus comme fondateurs. La première a lieu à Santiago du Chili en 1972 où il est demandé aux experts de la Banque d'élaborer des projets dont la finalité serait double : améliorer les conditions de vie des citadins et rendre les pauvres plus productifs. La seconde rencontre se tient à Washington en 1975 où, devant l'Assemblée des gouverneurs de la Banque, toute la doctrine se trouve résumée par une boutade de Mc Namara : « si les villes ne s'occupent d'une manière plus constructive de la pauvreté, la pauvreté peut très bien s'occuper de manière plus destructive des villes ».

institutionnel. Autrement dit, c'est une réorganisation politique et administrative de l'agglomération qui est visée. La Banque souligne également que son intervention, pour être efficace, doit cibler tout le corps social urbain, et pas seulement les masses pauvres. De tout cela, elle tirera la conclusion qu'Annick Osmont (1995) résume ainsi : la « maîtrise du développement urbain par une maîtrise institutionnelle du fonctionnement des villes ». Un palier est franchi.

En privilégiant les acteurs intermédiaires, la Banque oblige l'Etat central à octroyer un pouvoir inédit aux institutions locales. Il s'en suit la mise en route de programmes devant permettre un meilleur recouvrement de la fiscalité et l'exploitation de niches pour élargir l'assiette fiscale. Les compétences des collectivités locales sont renforcées : tenue de l'état civil, perception des taxes municipales, entretien de la voirie urbaine, élaboration de plans comptables pour les budgets communaux, mise en œuvre de mécanismes de financement de l'habitat et de services marchands et meilleure collecte des impôts. C'est dans ce contexte et pour mener à bien ces missions que la communauté urbaine de Dakar (CUD) qui réunit Dakar, Pikine, Rufisque est créée en 1984. La ville de Guédiawaye les rejoindra en 1990, suite à sa création par décret.

Pour rendre effective la réduction de la chaîne d'acteurs, la Banque met en place une structure d'exécution des travaux publics, complétée plus tard par une agence de développement municipal, bailleur des collectivités locales et chargée de négocier directement avec elles[51].

Le nouveau schéma de gestion de l'agglomération fait fond sur une rationalisation organisationnelle, technique et financière. L'objectif de la Banque reste encore et toujours le productivisme qui serait maintenant mieux servi par la gestion efficace des collectivités locales, supposées moins enclines à ruser que le gouvernement. L'argument premier (productivisme) reste prégnant, l'argument second (la rationalisation) sert d'outil et de parure.

Ce processus débute vers 1984, la touche finale viendra plus d'une dizaine d'années plus tard. Il ressort de tout cela que la conception, l'architecture, la mise en œuvre de la décentralisation a été l'œuvre de la Banque. En 1996, cela apparaîtra moins cependant, tant la « question locale » aura pris de l'ampleur aussi bien à Dakar qu'ailleurs.

[51] Ce seront l'AGETIP (Agence d'Exécution des Travaux d'Intérêt Public) et l'ADM (Agence pour le Développement Municipal).

II. La gestion de proximité : l'argument du gouvernement sénégalais.

La gestion communale est une tradition héritée de l'époque coloniale. Officiellement, depuis l'Indépendance, l'Etat sénégalais affirme avoir opté pour une décentralisation progressive, même si les faits suggèrent beaucoup de nuances. Au début de la décennie 1990, aussi bien l'Etat, les politiques que la société civile reconnaissent les vertus de la gestion locale. Avec la nouvelle donne impulsée par la Banque Mondiale, on assiste donc à un consensus mais les calculs partisans ne sont pas absents.

1. Dans le sillage de Rio ?

L'argument majeur avancé par le gouvernement, relayé non sans arrière-pensées par les autorités locales, repose sur la gestion efficace de l'agglomération. On justifie la décentralisation par des raisons pratiques. Le service de proximité est brandi : les populations seraient mieux servies dans leur quotidien par des collectivités plus proches d'elles. Le slogan est repris par tous les élus, députés comme maires. Il l'est aussi, pour des raisons différentes, par les organisations non gouvernementales (ONG) et la société civile, revigorées par la convergence autour du thème du développement local. Le contexte s'y prête : le sommet sur la Terre de Rio de Janeiro (1992), puis celui d'Habitat II à Istanbul (1996) ont créé une atmosphère favorable confortant tous les acteurs locaux sur les bienfaits supposés des transferts de pouvoir aux collectivités locales.

Les autorités sénégalaises assurent que la mobilisation des ressources est plus efficiente si elles sont organisées par les collectivités locales, que la décentralisation permet une gestion plus rationnelle des fonds, que les délais et les procédures de transfert des fonds vers les collectivités seraient écourtés et que des économies substantielles seraient réalisées.

Ce dernier exposé est exactement le contraire des griefs dont était accablée la gestion des collectivités locales à la fin des années 60 : coûteuse, inefficace, responsable d'un déficit budgétaire communal sans cesse croissant. Elles étaient également accusées d'incapacité à satisfaire les besoins d'une population qui augmentait sous l'effet combiné de l'accroissement naturel et de l'exode rural. Les autorités avaient alors repris en main la gestion de l'agglomération et la mesure adoptée pour juguler les effets de cette mauvaise gestion fut la recentralisation.

Même si trois décennies séparent ces décisions et prises de position contraires de l'Etat, il est difficile d'affirmer qu'un saut qualitatif et décisif ait été réalisé pour cautionner cet alignement qui rappelle une conversion. Entre-temps, ni l'administrateur général de

l'agglomération[52] chargé de la gestion de 1966 à 84, ni la communauté urbaine de Dakar (CUD)[53], ni les communes[54] ne furent des modèles de gestion efficace et ne pouvaient se prévaloir de compétences avérées.

Ce qui est moins affiché, c'est la raison politique. Pourtant, elle est omniprésente dans l'histoire urbaine dakaroise d'après Indépendance. Quelle que soit l'époque et quels que soient les enjeux, on l'a toujours dissimulée derrière les arguments d'efficacité, de service de proximité, etc. Ces deux arguments sont donc antérieurs à l'intervention de la Banque et ont tour à tour servi à justifier aussi bien la recentralisation que la décentralisation. Cela en dit long sur l'enjeu que constitue l'agglomération pour les politiques.

Mais ce qui change dans la nouvelle phase de la décentralisation, c'est que la Banque est plus que jamais le chef d'orchestre. Et si la vitrine affiche que la décentralisation est un cercle vertueux dans lequel toutes les composantes de la population dakaroise interagiront dans un espace public qui renforcerait la démocratie et promouvrait le développement local, le fond de magasin, lui, est plus complexe. Et pour cause.

Quand la Banque impose le cadre, les principes et les modalités, l'enjeu pour le parti au pouvoir consiste à saisir les espaces où sa liberté d'action reste intacte pour s'assurer ou créer les conditions de son emprise politique sur l'agglomération. Cela aboutit à la mise en selle de personnalités politiques locales, qui trouvent dans ce contexte un tremplin pour des ambitions nationales. Déjà, dès sa création, la CUD devient un terreau des tensions entre maires, pourtant, de même bord ; elle est transformée en instrument politique redoutable et renforce l'assise du maire de Dakar, qui en est le président, aussi bien dans la vie politique locale que dans les instances du Parti Socialiste dont il provoque à plusieurs reprises le courroux. On lui reproche, par exemple, le recrutement injustifié de personnel par le concours de la CUD pour des raisons de clientélisme politique, ce qui allait à l'encontre de la politique de rigueur budgétaire imposée par des politiques d'ajustement structurel marquées par un dégraissement des effectifs de la fonction publique par l'entremise des départs volontaires. Les édiles de Pikine, Rufisque et Guédiawaye relégués au second plan par la mainmise du maire de Dakar sur la structure accueillent avec soulagement l'entrée en vigueur des lois sur la décentralisation intégrale en 1997.

[52] Il aura échoué à équilibrer les comptes. En 1984, le déficit demeurait chronique et avoisinait les 50 Mds de F Cfa (1 Md de FF).

[53] Qui remplace l'administrateur en 1984 et qui sera dissoute en 2001.

[54] Qui ne disposaient pas de prérogatives importantes, car c'est la CUD qui était vraiment l'organisme organisateur de la gestion de l'agglomération.

Dépouillé, le gouvernement ou plutôt le parti socialiste conserve néanmoins le droit de délimiter les nouvelles collectivités locales. Le découpage se déroule dans un contexte politique défavorable au parti au pouvoir : son candidat, Abdou Diouf, bien que réélu aux élections présidentielles de 1993, a été battu dans l'agglomération par son principal rival, Abdoulaye Wade. Dès lors, la reconquête de bastions politiques perdus n'est pas absente des considérations des gouvernants, d'où les soupçons de *gerrymandering*. Il s'agit alors de renforcer jusqu'au plus bas de l'échelle locale les bases du parti.

Du côté sénégalais donc, l'apparent consensus à la veille du transfert était de loin trompeur tant les attentes et les intérêts entre les différents acteurs étaient divergents.

2. De nouveaux territoires.

L'entrée en vigueur des nouvelles lois sur la décentralisation consacre un nouveau pavage administratif de l'agglomération. Une nouvelle strate est ajoutée : les communes d'arrondissements, qui sont une spécificité de la région de Dakar. La région, les communes et les communes d'arrondissements sont dotées de nouveaux pouvoirs.

On maintient les trois communes [55](Dakar, Pikine et Guédiawaye) dans leurs limites territoriales, mais elles sont subdivisées en trente-huit communes d'arrondissements. L'essentiel de celles-ci est localisé à Dakar (19) et Pikine (16), Guédiawaye n'en comptant que trois.

Les communes sont chargées d'assurer aux populations de meilleures conditions de vie, elles sont relayées par les communes d'arrondissement dont les attributions consistent à améliorer le cadre de vie par la gestion des marchés de quartier, la réalisation de petits travaux d'hygiène publique, la participation à la collecte des ordures ménagères, la surveillance et l'entretien du réseau public électrique et des équipements. Cette proximité avec le quotidien des populations doit être mise à profit pour l'élaboration du plan de développement de la ville à laquelle les maires d'arrondissement, membres de droit du Conseil Municipal, doivent participer activement. Les expertises ainsi réunies doivent, en théorie, permettre à la commune d'élaborer la planification et la programmation du plan de développement local. Elle doit également veiller à l'harmonisation de ce plan avec ceux des territoires régional et national.

Ainsi, le transfert de compétences vers les collectivités locales redessine non seulement la carte administrative, mais consacre surtout de véritables acteurs dont les tâches

[55] Depuis 2002, elles correspondent chacune à un département.

peuvent être résumées en deux mots : gestionnaire et planificateur. Les communes d'arrondissement sont les gestionnaires, les communes « villes » les planificateurs ; les rôles semblent ainsi clairs et l'articulation des échelles, du local au national, établie.

Pour accompagner les communes dans leurs nouvelles missions, l'agence de développement municipal (ADM) réalise des audits organisationnel, financier et urbain. Elle signe ensuite avec elles un contrat de ville dénommé programme d'appui aux communes (PAC) qui est constitué de deux guichets : le premier consistant en une subvention dont le montant est déterminé en fonction du nombre d'habitants de la commune (au début, 3550 FCFA, 35,5 FF par habitant) ; le second est calculé en fonction de l'autofinancement de la commune (10 %) qui détermine le montant de la subvention (70%) et du prêt (20%). Toutefois, un plafond de 4900 FCFA (49 FF) par habitant est fixé pour éviter que la commune de Dakar n'engloutisse l'essentiel des fonds.

Cet argent est destiné principalement aux investissements et entretiens prioritaires, à la formation et au recrutement de personnel municipal. L'Etat estime que le transfert des taxes, patentes et autres impôts locaux suffiront à pourvoir suffisamment les collectivités locales de fonds propres. L'Agence prête son concours pour une meilleure organisation interne des communes et pour l'identification des besoins, des insuffisances et des déficiences.

En une dizaine d'années et sous l'impulsion de la Banque Mondiale, Dakar se retrouve avec un nouveau schéma de gestion urbaine.

Chapitre 3 : La croissance économique par les infrastructures.

Cité comme un exemple de démocratie en Afrique, le Sénégal n'avait cependant jamais connu d'alternance politique. De l'Indépendance à 2000, le parti socialiste est au pouvoir avant que son candidat ne perde, au second tour, les élections présidentielles au profit de celui qui était alors considéré comme le plus ancien opposant en Afrique. Les conditions dans lesquelles la passation de pouvoir s'est faite ont renforcé l'image positive du pays dans un continent généralement présenté comme un foyer d'instabilités.

I. Wade et l'alternance libérale : de nouvelles thèses pour de nouvelles ambitions

Peu de temps après son investiture, Wade expose sa vision du développement. L'une de ses principales thèses repose sur le rejet d'une certaine forme de relations entre les pays du Nord et ceux du Sud. Elle prône l'abandon de l'assistanat, qui aurait perverti le développement du continent africain. Dans la même veine contestataire, les prêts contractés par le pays sont passés au crible. Les taux d'intérêts et la mauvaise utilisation de cet argent n'ont fait qu'accentuer le poids de la dette, éloignant le continent des rails du développement. Il est rappelé que même l'engagement des pays développés de consacrer 0,7% de leur produit national brut (PNB) à l'aide publique au développement (APD) n'a jamais été tenu. Forte de ces critiques, la doctrine « wadienne » préconise de faire de l'Afrique « un partenaire plutôt qu'un assisté »[56]. La perspective est donc renversée : en lieu et place de l'assistanat, du don et du prêt, il faut désormais promouvoir les investissements massifs et le partenariat public-privé. Dans cette vision du développement, une large part est donc réservée au secteur privé, mais aussi à l'éducation et la formation.

Cette position est servie par un discours très pragmatique, allant à contre-courant de « l'afro-pessimisme ». Là où le continent noir est perçu comme le condensé de tous les maux et de tous les malheurs (guerres civiles, épidémies et endémies, famines, sécheresse, etc.), il préfère voir un marché potentiel de plus de huit cents millions d'individus. Quand certaines opinions, et notamment les ONG (organisations non gouvernementales), ont critiqué ses interventions publiques en lui reprochant de reléguer au second plan le sida ou le paludisme et

[56] Abdoulaye Wade, 2003. Il faut noter dans le même sens les prises de position de plus en plus fréquentes d'intellectuels africains sur les méfaits de l'aide publique au développement (A.P.D.) sur les économies africaines.

de faire la part belle aux infrastructures, il a rétorqué que ces divers ordres de priorités ne relèvent pas des mêmes circuits de financement.

Wade ne limite pas sa vision au Sénégal, il l'étend au continent. Cela lui permet de renouveler sa pensée sur l'intégration africaine. Déjà, dans un premier livre, *Un destin pour l'Afrique*, il avait exposé les voies et moyens de faire sortir l'Afrique de sa situation dramatique. Une fois élu, il développe sa vision dans ce qu'il a nommé le Plan Oméga. Celui-ci a fusionné avec le *Millenium African Plan* (MAP) des présidents Mbéki (Afrique du sud), Obasandjo (Nigéria), Bouteflika (Algérie) et Moubarak (Egypte), d'où émergera le *New Partnership for Africa Development* (Nepad). Ce faisant, il apparaît comme un des leaders du continent.

En établissant une relation étroite entre économie et territoire, Wade se rapproche des idées de l'économiste britannique John Maynard Keynes. Il se réclame même de la doctrine keynésienne[57], qui explique le sous-emploi par la faiblesse de la consommation et des investissements. L'Etat peut se substituer provisoirement aux entreprises et aux ménages, acteurs privés, pour relancer l'économie par une politique de dépenses soutenues, même au prix d'un déficit budgétaire important et de taux bancaires faibles. Il s'agit d'une thérapie (Derycke, 2000) qui, selon Wade, passe par la mise en place de grandes infrastructures. Ses supporters les plus zélés ont même tenté d'imposer, au tournant des années 2004-2005, le terme « New Deal » du Président Roosevelt. Libéral convaincu[58], il accorde néanmoins une place primordiale à l'Etat comme acteur économique, se démarquant des théories de « l'Etat minimaliste » de Hayek.

Par de grands travaux, l'Etat se doit de créer sur le territoire les « conditions d'accueil, d'attrait et d'engagement » convenant aux entreprises et aux capitaux (Wade, 2003). Si Wade s'inspire des travaux de Keynes, cela ne l'empêche pas de regarder vers les économies émergentes, notamment les modèles qui ont mis celles-ci sur les rampes du développement. Dans ces nations, la construction des grandes infrastructures a été considérée comme un facteur de croissance. Là où elle a fait défaut (le plus souvent à cause d'un sous-investissement), par exemple au Chili et au Brésil, on estime que cela a coûté des points de croissance (Marty, Trosa, Voisin ; 2006). C'est aussi vrai pour les mégapoles africaines. Une

[57] Abdoulaye Wade est professeur agrégé (en France) de sciences économiques. Il fut doyen de la faculté de droit et des sciences économiques de l'Université de Dakar (devenue Université Cheikh Anta Diop de Dakar). Récemment en Ulster (Royaume-Uni) lors des dernières rencontres de l'Internationale Libérale, il a désigné Keynes comme son maître.

[58] L'analyse de la trajectoire politique de son parti, le Parti Démocratique Sénégalais (PDS), montre que son affirmation libérale commence réellement avec une loi de 1976, dite loi des quatre courants. Quelques années plus tard, le P.D.S. faisait son entrée dans l'Internationale Libérale.

part de la faiblesse de la productivité à Nairobi est due au manque d'infrastructures, lequel augmenterait, au Nigéria, jusqu'à 30% les coûts de production (Mattingly, 1999 ; cité par Njoh, 2006).

Les modes de financements de ces infrastructures retiennent son attention, surtout les montages financiers qui relèvent du partenariat public-privé et plus particulièrement le type *greenfields project,* une variante du BOT (*Build, Operate and Transfer*)[59]. Par ce moyen, il compte maintenir les équilibres macro-économiques et prévenir d'éventuelles tensions budgétaires.

L'objectif affirmé de Wade est de mettre le pays sur « la rampe des nations émergentes ». Dans son adresse à la nation à l'occasion du quarante-cinquième anniversaire de l'Indépendance, le président utilisa à trois reprises le qualificatif « émergent » : une première fois en l'appliquant aux nations qui lui servent de modèle, deux autres fois en parlant du Sénégal. La voie est claire : dix années consécutives de croissance égale ou supérieure à 7%, pour rejoindre le groupe des pays émergents[60]. On ne peut manquer de signaler la part idéologique d'une telle entreprise : on n'hésite pas à parler d'un « Sénégalais nouveau »[61]. Si le thème des grands travaux est bien dans l'air du temps, obéissant à une injonction internationale qui ne concerne pas que la « triade »[62], il s'adresse aussi aux populations sénégalaises, qui en attendent emplois, dynamique locale et mobilité améliorée des biens et personnes.

Même si des voix discordantes contestent le lien de cause à effet entre grands équipements et développement (Dobruszkes, Rouget, 2002 ; Offner, 1993), il faut bien admettre que des enjeux considérables sont attachés au niveau d'équipement qu'une métropole peut offrir. Wade en organisant le sommet de l'organisation de la conférence islamique (OCI) a saisi l'occasion pour faire des travaux dans la capitale. C'est la même idée qui est derrière l'organisation du prochain festival mondial des arts nègres (FESMAN), ou même l'édification du monument de la renaissance africaine. Que ce soit pour des évènements

[59] Construire, gérer, transférer. Très en vogue dans les pays du Sud-est asiatique, le « BOT » est un mode de financement des infrastructures dans un partenariat public-privé. Sous ce régime, une franchise est accordée à la partie privée, qui lui permet de financer, concevoir, construire et finalement gérer et exploiter une infrastructure durant une période donnée, calculée de façon à amortir l'investissement. Au bout de cette période, la propriété tombe dans le secteur public.

[60] Entretien avec Doudou Kâ, ingénieur chargé du projet de la nouvelle capitale du Sénégal ; *Apix,* brochure d'information, octobre 2003).

[61] Pour reprendre les termes du Ministre de l'Intérieur sénégalais de l'époque, Me Ngom, lors d'un entretien accordé à l'hebdomadaire A*frica International*.

[62] Amérique du nord, Europe, Asie-Pacifique. "Globalization , as a process, not a state,[….] affects all the cities in the world", préface de *Globalizing Cities, a New Spatial Order*, Peter Marcuse et Ronald Van Kempen, 2003, 3ème éd.

culturels, sportifs ou politiques, Dakar s'inscrit dans la même dynamique que la plupart des autres métropoles[63].

II. Les Grands Travaux.

Les discours et les thèses de Wade se matérialisent par un certain nombre de Grands Travaux et de nouveaux types de montages financiers et institutionnels. Les Grands Travaux sont un ensemble de projets liés, constitués de grandes infrastructures dont l'objectif est d'accroître d'abord la compétitivité territoriale. Wade parie qu'une fois celles-ci en place, les investissements suivront.

C'est trois ans après son élection, sous la primature de Macky Sall, que les discours ont commencé à prendre forme. Une autoroute à péage est l'épine dorsale de l'ensemble. D'un budget global de 382 milliards FCFA (582 millions €), elle est longue de 33 kilomètres pour une emprise de 42 ha et comptera au final douze échangeurs. Son tracé part du carrefour Malick Sy, suit une voie rectiligne jusqu'à la Patte D'Oie puis rejoint Pikine, longe la route nationale (RN1) jusqu'à Keur Massar avant de bifurquer vers le nouvel aéroport en construction. Il traverse des zones urbaines fortement différenciées : densément peuplées à l'ouest et faiblement à l'est, des zones d'habitat irrégulier, inondables, des zones planifiées en pleine urbanisation. Sa mise en œuvre est également la plus délicate. N'ayant pas reçu le soutien de bailleurs - il faut dire que certains d'eux étaient sceptiques, le premier tronçon a été entièrement financé par le gouvernement du Sénégal ; le deuxième tronçon, le plus compliqué, et le troisième tronçon voient l'engagement de la Banque Africaine de Développement (BAD) et de l'Agence Française de Développement (AFD)[64]. Même la Banque Mondiale, jusque-là assez discrète, a fini par reconnaitre l'importance de cette infrastructure[65].

La réticence et la prudence des bailleurs ont été remarquées aussi concernant le second grand projet : le nouvel aéroport de Diass dénommé AIBD (Aéroport International Blaise Diagne), situé à 50 km au sud-est de la capitale. Comparés à ceux de l'actuel aéroport Léopold Sédar Senghor (ex Yoff), les indicateurs doublent ou triplent. L'emprise au sol passe

[63] L'attribution des jeux olympiques donne lieu à de véritables compétitions entre les grandes métropoles. Les villes africaines ne sont pas en reste: le siège d'une fédération africaine de sports a été transféré de Yaoundé à Abuja parce que la capitale politique du Nigeria jouit d'une meilleure desserte que la capitale camerounaise. Et plus près de Dakar, Bamako s'est illustré avec la construction d'hôtels et la réhabilitation de sa voirie lors de l'organisation de la Coupe d'Afrique des Nations de Football tenue en 2002.

[64] Ce financement concerne surtout le volet social et a été signé en juin 2009.

[65] Madani Tall, ex-représentant de la Banque Mondiale, a fini par reconnaître peu avant la fin de son mandat que s'il y avait un seul projet à réaliser au Sénégal, ce devrait être celui-là.

de 800 à 2600 hectares, la capacité d'accueil d'un à trois, puis cinq millions de passagers, le nombre de rotations de 33 000 à 80 000. Le fonds monétaire international (FMI) a exigé du Sénégal que ce projet n'ait pas d'impact sur la situation budgétaire du pays et ne se fasse pas au détriment des autres postes d'investissements. Ce qui a poussé les autorités à innover en créant un nouveau poste de recettes : une part du capital a été obtenue par l'instauration d'une taxe sur les billets d'avions. Cela a permis de réunir au 31 janvier 2010 un pactole de 145 591 670 €. Le groupe Bnp Paribas est partie prenante du financement. La maîtrise d'œuvre est confiée à la société Ben Laden et la gestion au groupe allemand Fraport. La livraison est prévue pour 2011.

Sur le site de l'actuel aéroport, les autorités comptent implanter La Cité des Affaires qui bénéficiera d'une législation particulière : formalités simplifiées, sécurité des capitaux, exonération fiscale. C'est essentiellement aux multinationales désireuses de « rayonner sur le continent africain » que cet espace s'adressera. Les autorités sénégalaises sont d'autant plus motivées que certains de ces grands groupes sont déjà explicitement demandeurs[66]. La Cité devrait également héberger une Bourse.

Le port autonome de Dakar (PAD) a fait l'objet également de nouveaux investissements pour renforcer sa compétitivité. Une concession a été accordée au groupe DPA (Dubaï Ports Authorities), qui a réalisé l'extension du port à conteneur, une route de contournement, la réhabilitation du Mole 2, une nouvelle gare maritime, le tout améliorant très sensiblement les délais de débarquement.

Des idées de projets de villes nouvelles ont été reprises sans qu'on leur accorde une attention comparable aux projets précédents. C'est le cas de la construction d'une nouvelle capitale et le projet de ville nouvelle de Diamniadio. Depuis l'Indépendance en 1960, le transfert de la capitale politique vers une ville nouvelle a été maintes fois évoqué, mais d'une façon allusive[67]. Dès 2003, un site est choisi : ce sera celui de Pekess. Cette localité, située à 120 kilomètres au nord de Dakar (à mi-chemin de Saint-Louis), a été préférée à d'autres parce qu'elle répondait à un certain nombre de critères. Le premier de ceux-ci est son accès direct à la mer, ce qui devrait atténuer le dépaysement de fonctionnaires habitués à vivre à la pointe du

[66] Entretien avec Doudou Kâ (*Apix*, septembre 2003).

[67] Dans un numéro consacré au 154ème anniversaire de la fondation de Dakar, le quotidien *Sud* interrogeait un ancien ministre de Senghor, le géographe Assane Seck, sur la pertinence d'un tel transfert. Dans sa réponse, l'ancien ministre reconnaissait en avoir partagé l'idée dès l'époque de son mandat, mais s'interrogeait sur le financement d'un tel projet (« Dakar d'un siècle à l'autre », *Sud quotidien*, 20 septembre 2001).

Cap vert. Le second est sa relative proximité non seulement de Dakar, qui restera naturellement le principal pôle économique, mais aussi de Thiès, Saint-Louis et Louga, toutes à moins d'une heure de route. Le troisième critère déterminant est une grande disponibilité foncière, ce qui limitera et facilitera les procédures d'expropriation. Enfin les qualités du terrain, les ressources en eau et l'agrément du climat sont de nature à assurer un habitat durable.

La concentration des projets de Wade sur la région dakaroise s'explique aussi par la congestion qui pèse lourdement sur le fonctionnement urbain et nuit à la productivité du poumon économique du pays. Car ce petit territoire, qui ne couvre que les trois millièmes du territoire national, accueille plus du cinquième de sa population. Son poids économique – plus de la moitié du PIB du pays – en fait l'objet de toutes les attentions.

C'est au milieu du XIXe siècle que le général Pinet-Laprade fit le choix de ce site pour implanter un port. Lorsqu'un siècle plus tard Dakar commença d'être aux prises avec l'explosion urbaine que connut alors toute l'Afrique, le Plan Ecochard (1967) se donna pour objectif de contenir le développement de la ville dans la partie occidentale de la presqu'île, mettant en réserve la partie orientale, au-delà du col de l'entonnoir. Quatre décennies plus tard, le sort de la métropole se joue dans cette réserve foncière. Les Grands Travaux constituent l'expression la plus aboutie de la conquête de l'Est. Mais c'est aussi pour retrouver les espoirs du passé. Tous les discours, toutes les justifications ramènent à la grandeur de Dakar durant l'époque coloniale. Capitale de l'Afrique Occidentale Française, elle était le point de mire de toute l'Afrique francophone. A cette époque, et jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, le Sénégal pesait près de 45 % du budget de cette Afrique-là (Seck, 1970). Aujourd'hui on voudrait faire à nouveau de Dakar, par excellence, la métropole de l'Ouest africain. Tout se passe comme si, après avoir subi les effets des différents plans d'ajustement structurel imposés par les institutions de Bretton Woods, Dakar voudrait renaître à son destin d'antan. La bonne image qu'elle conserve, vérifiable par le nombre des représentations diplomatiques et des rencontres internationales qu'elle accueille, renforce ses atouts.

Conclusion de la première partie.

En une quinzaine d'années, les institutions expérimentent de nouvelles approches. Elles tentent ainsi de mettre en pratique un développement urbain mieux pensé et mieux contrôlé. La nécessité d'un saut qualitatif s'impose alors : elle favorise l'adoption de nouveaux instruments et permet de revisiter l'existant. Dans un tel contexte, l'urbanisme opérationnel ne pouvait qu'être remis à l'honneur.

L'intégration de l'outil qu'est la zone d'aménagement concerté (ZAC) dans le Code de l'urbanisme ne peut être alors considérée comme un fait commun. Elle donne à la direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA) son véritable rôle, celui d'aménageur et d'organisateur du développement de l'agglomération. D'un point de vue managérial, cet organisme retrouve sa mission première : il passe d'un statut de gestionnaire de crise à celui de planificateur. La mise en œuvre de la ZAC procède d'une analyse lucide qui ambitionne de mettre fin à une situation structurelle, laquelle dresse le constat de l'impossibilité de faire correspondre, de manière satisfaisante, le projet sur le papier à la réalité. Il faut désormais mettre en place la solution qui permet de lutter contre le temps, ce temps qui se joue de la conception et qui entraîne des surcoûts économiques et sociaux. Mettre fin à cet état de fait en élaborant un modèle salvateur reproductible : voilà le *credo*. En cela, la ZAC telle qu'appliquée dans l'agglomération porte en elle une dose assez forte d'utopie ; et c'est ainsi seulement qu'on peut comprendre l'idée d'un *aggiornamento* qui émane des propos de l'équipe dirigeante de la ZAC.

Les objectifs fixés au programme des Parcelles Assainies vont bien au-delà d'une simple mise sur le marché de parcelles viabilisées. Il y a bien un changement de paradigme : ni la prévention de la « bidonvillisation » ni l'approche « économiciste » ne sont mises en avant, elles ne sont même pas reprises dans les textes. La Direction des Parcelles Assainies se place résolument dans l'air du temps en inscrivant le programme dans la thématique du développement équilibré de l'agglomération par la création de nouvelles centralités.

Pour la ZAC comme pour les PA, les arguments avancés se résument en un mot : la rationalisation. La prescription est identique : une compression des coûts et leur juste répartition entre les différents protagonistes de l'urbanisation. Ainsi la maîtrise foncière devient primordiale, la mixité fonctionnelle est invoquée, le choix rationnel des acteurs impliqués dans les programmes favorisé et la transparence accrue dans la passation des marchés préconisée.

Ces nouvelles approches consacrent en réalité le début du désengagement financier de l'Etat, ou tout au moins la réduction autant que possible de ses subventions. Ce sont là les premières applications dans le champ urbain du 7ème Plan de Développement Economique et Social (1985-1989) qui applique les directives du deuxième plan d'ajustement structurel (PAS) imposé par le FMI, lequel vise l'équilibre budgétaire, l'amélioration des indicateurs macroéconomiques et la réduction de certains postes d'investissements.

La décentralisation est aussi idéologiquement marquée. Elle est la traduction, dans la gestion urbaine, des thèses du néolibéralisme qui se sont emparé de la Banque Mondiale avec l'avènement de l'administration reaganienne, héraut du moins d'Etat. Le nouveau pavage administratif qui voit le jour, avec le transfert de compétences qui l'accompagne, consacre de nouveaux acteurs de la gestion et de l'aménagement urbains.

Les nouvelles approches adoptées par les autorités répondent donc, en premier lieu, à des contraintes fixées par des méta-acteurs qui, ce faisant, définissent la politique urbaine de l'agglomération. Paradoxalement, c'est sous le régime socialiste que se décident les bases de ces nouvelles orientations dont le signe le plus manifeste dans le paysage urbain est l'absence d'infrastructures nouvelles remarquables. Autre paradoxe, c'est un gouvernement libéral qui prend le contrepied de l'«Etat minimaliste ».

Avec Wade, c'est l'avènement de l'Etat investisseur, de l'Etat aménageur avec le lancement de Grands Travaux ; on entend également dans ses discours un élan rédempteur. L'utopie et le mythe ne sont pas loin, les échelles et les attentes sont plus conséquentes : on pronostique un pays émergent par la volonté d'un chef bâtisseur avec des citoyens nouveaux dans une métropole-vitrine.

Toutes ces approches ainsi que les décisions qui sont mises en œuvre malgré leur apparente juxtaposition dans le temps ont en réalité un socle commun : faire la ville et construire le territoire autrement. Leurs différences ne sont pas forcément des contradictions, c'est pourquoi l'alternance libérale n'a pas remis fondamentalement en cause la plupart des orientations décidées plus d'une décennie plus tôt. Il faut dire aussi que l'implication des institutions de Bretton Woods, quel que soit le gouvernement, est toujours restée forte.

Plus globalement, ce ne sont pas seulement les institutions qui épousent de nouvelles façons de faire, les habitants, notamment les chefs de ménage, font preuve aussi d'un nouvel état d'esprit.

Partie II: Un esprit nouveau dans les espaces domestiques.

L’espace domestique, sa conception, l’art d’habiter et les relations de voisinage sont autant de tableaux fidèles de l’évolution de la citadinité des chefs de ménage. Ceux-ci mettent en œuvre des stratégies et des tactiques pour concilier modernité et traditions.

Chapitre 4 : Une transition citadine accomplie.

De Keur Massar à Nord-foire, de Paris et de sa banlieue à la Lombardie, les chefs de ménage, autochtones comme émigrés, sont des témoins vivants de l'évolution à la fois de l'agglomération et des espaces domestiques : ils portent tous une histoire, une portion d'une aventure collective en perpétuel mouvement.

I. Les chefs de ménage dakarois.

1. Keur Massar : deux vagues de peuplement.

Keur Massar, situé dans la zone périurbaine, est le siège à la fois de dynamiques à l'œuvre dans l'habitat planifié des sociétés immobilières et celles plus classiques de l'auto-construction qui, des décennies durant, ont constitué la matrice principale de l'habitat de cette zone. Aujourd'hui, cette localité offre une diversité de quartiers. Mais il est apparu plus intéressant, au lieu de se focaliser sur les cités résidentielles, de privilégier un quartier « mixte » où se côtoient anciens occupants et nouveaux venus.

1.1 Des familles modestes.

Le profil professionnel des chefs de ménages de ce quartier de Keur Massar se résume à des activités générant des revenus modestes, centrées essentiellement sur des métiers manuels assez diversifiés, appartenant à différents secteurs allant du bâtiment à l'agriculture en passant par la menuiserie. Certains chefs de famille s'adonnent au petit commerce.

Maçons, peintres en bâtiment, plombiers, mécaniciens, pêcheurs, chauffeurs, petits artisans sont la majorité à laquelle s'ajoutent des jardiniers et des chevillards. Les professions intellectuelles, les fonctions d'encadrement sont très faiblement représentées dans le quartier.

Près des trois quarts des chefs de famille interrogés sont des actifs, le quart restant est composé d'inactifs dont principalement des retraités et des femmes au foyer.

L'importance de ces deux dernières catégories tient surtout au profil des âges des chefs de famille. Près d'un tiers d'entre eux ont plus de 55 ans, un peu moins que la proportion des 35-44 ans et des 45-54 ans. De plus jeunes chefs de ménages se rencontrent aussi dans le quartier.

Le statut de chef de ménage est quasi exclusivement dévolu aux hommes. Ils sont mariés, veufs ou célibataires. Le célibat se rencontre surtout chez les jeunes (quatre cinquièmes des célibataires ont moins de 34 ans), tandis que le veuvage est assez fréquent chez les plus de 55 ans (plus d'un tiers de veufs). Les mariés sont surtout monogames; les

polygames sont très souvent des personnes d'âge avancé. Chez les chefs de ménage enquêtés, pour dix monogames on dénombre un polygame. Les femmes accèdent au statut de chef de famille après la disparition de leur conjoint.

Finalement, ce quartier abrite, avec une présence remarquable d'inactifs et de célibataires, des chefs de ménage économiquement modestes et majoritairement monogames.

1.2 Un quartier de locataires.

La location est le statut d'occupation le plus répandu dans le quartier. Elle concerne plus de la moitié des ménages (56%). A côté, la propriété fait pâle figure, à peine 20% ; elle est même moins importante que la proportion des hébergés, qui représentent près du quart des personnes interviewées.

La location est transversale à toutes les catégories d'âge et à tous les statuts matrimoniaux : on y rencontre célibataires, veufs, couples mariés. Les chefs de famille monogames interrogés lors de l'enquête sont tous locataires, ainsi que la moitié des veufs et à peine un cinquième des célibataires.

De façon générale, plus l'âge du chef de ménage est âgé, plus la proportion des locataires tend à diminuer. Les locataires sont très largement majoritaires chez les 35-44 ans, un peu moins dans la tranche suivante, et enregistrent une baisse significative chez les plus de 55 ans. Dans le quartier, la location concerne très rarement les jeunes chefs de ménages. Dans notre échantillon, aucun des 25-34 ans ne paie de loyers, ils sont tous hébergés.

L'importance de la location s'explique d'une part par les revenus modestes des chefs de famille et d'autre part par des raisons d'ordre foncier et d'aménagement de l'espace. L'urbanisation de Keur Massar n'a pas épousé le schéma d'une occupation anarchique de l'espace. Son éloignement relatif du centre-ville et des principaux services et équipements ont un temps découragé les éventuels acheteurs, créant un effet de retardement. Mais à partir de la seconde moitié des années 90, l'aménagement de cette zone s'est corrélé avec un renchérissement croissant du foncier, limitant les effets d'aubaine pour les couches modestes.

Ces dynamiques récentes révèlent dans le quartier une réalité insoupçonnable à priori mais bien réelle : une césure temporelle, bien tranchée, qui informe bien sur le statut d'occupation, et qui répartit clairement la propriété et la location entre deux types d'habitants : les premiers établis et les derniers venus.

Les propriétaires se comptent parmi les premiers installés dans le quartier et se distinguent nettement de la vague récente majoritairement locataire. L'incidence de l'antériorité sur le statut d'occupation s'explique par deux raisons : le lignage familial, moyen d'accès à la propriété par l'héritage, et la modicité du foncier durant les décennies 60, 70 et

80. Le prix très abordable de ces époques n'a d'ailleurs pas profité aux seuls primo-accédants ; beaucoup de locataires ont confié que leurs bailleurs logent dans des quartiers comme Pikine, Guédiawaye, Médina, etc. La modicité du mètre carré à Keur Massar avait donc même permis à des couches sociales parfois modestes de détenir des actifs dans le marché immobilier.

L'appréciation du foncier a fait basculer ce quartier de propriétaires d'antan à un quartier de locataires. C'est ainsi que la propriété n'apparaît dans notre échantillon qu'à partir de la tranche d'âge 45-54 ans, et ce n'est qu'au-delà de 55 ans qu'elle devient plus importante que la location (quatre cinquièmes contre un cinquième). De fait, les propriétaires sont aujourd'hui dans une immense majorité des inactifs.

2. Gazelle : au nom du père...

Le quartier Gazelle est situé dans le vieux Pikine, dénommé également « Premier Pikine[68] » par les habitants. Avec les quartiers Icotaf, Cité pépinière, etc., il appartient au tissu régulier, fruit de la politique de planification urbaine des années 1960. Il se distingue ainsi des quartiers de Dagoudane ou Wakhinane qui, eux, ont servi de lieu d'accueil aux déguerpis des quartiers insalubres de Dakar.

Gazelle appartient aux quartiers anciens bâtis sur du foncier de l'Etat qui a préalablement fait l'objet de travaux d'aménagement : plan en damier et voies et réseaux divers (VRD).

2.1 Jeunesse et polarisation socioprofessionnelle des chefs de ménage.

Les chefs de ménage interrogés se rencontrent dans toutes les catégories d'âge. Mais tout quartier considéré, c'est là qu'on trouve la proportion la plus forte de jeunes chefs de ménage. La conséquence est que presque sept dixièmes des chefs de ménage enquêtés dans ce quartier ont moins de 44 ans. On constate également un véritable « trou » au niveau de la tranche d'âge des 45-54 ans, très faiblement représentée avec à peu près un chef de ménage sur dix.

Ces chefs de ménage sont essentiellement des hommes (96%). Contrairement à ce qu'on observe généralement dans les autres quartiers, où plus on avance en âge, plus la probabilité de rencontrer des veuves chefs de famille devient forte, dans ce quartier-ci c'est plutôt l'inverse : pour un chef de famille sur huit veuf, il n'y a qu'un sur vingt-cinq qui soit une femme. Cela montre aussi que très peu de remariages ont eu lieu.

[68] On retrouve ces façons de nommer le territoire dans d'autres villes de la banlieue. Les habitants attribuent le terme « premier » à la partie de la ville la plus anciennement occupée.

A Gazelle, la norme est la famille monogame. Six chefs de famille sont mariés contre quatre qui vivent seuls (veufs et célibataires). Après vient le célibat ; le milieu de la trentaine constitue une véritable ligne de séparation entre les célibataires et les mariés[69]. L'importance du célibat est le pendant de la jeunesse des chefs de ménage, un quart a moins de 34 ans.

Cette jeunesse joue également un rôle déterminant dans la structure socioprofessionnelle. Elle influe sur le poids des actifs, huit personnes interrogées sur dix sont actives. Néanmoins, la grille des professions et des statuts montre deux pôles dominants : un pôle informel (1/ 3) et un pôle de salariés composés essentiellement d'employés. Les professions intermédiaires sont faiblement représentées.

Cette bipolarisation socioprofessionnelle n'en cache pas moins une diversité des métiers. Dans le secteur informel se rencontrent les métiers manuels (manœuvre, etc.) et le petit commerce; tandis que pour les salariés, le spectre, plus important, englobe des métiers de l'enseignement (instituteurs) mais aussi des services divers allant du pompiste à l'employé de cybercafé, etc.

A cette bipolarisation s'ajoute une quasi spécialisation des métiers en fonction de l'âge. Excepté la tranche des 35-44 ans où l'on rencontre une gamme de métiers assez variée, la nature du métier exercé par le chef de famille est très corrélée avec sa classe d'âge. En effet, les 25-34 ans exercent très majoritairement des métiers manuels (8 personnes sur dix) que l'on pourrait ranger dans la catégorie des ouvriers alors que le commerce (boutiquiers, commerçants au détail) est le domaine de prédilection des 45-54 ans (près de sept personnes sur dix). Au-delà de cette tranche, l'inactivité concerne l'ensemble des chefs de ménages interrogés.

2.2 La propriété : un effet générationnel.

Le profil socioprofessionnel, la jeunesse des chefs de ménage vont à contrario du principal statut d'occupation observé dans le quartier. Plus de neuf personnes sur dix interrogées est propriétaire ; c'est là qu'on trouve la proportion de locataires la plus faible.

Cette forte présence de propriétaires est liée d'une part à des raisons historiques, elles-mêmes liées au processus d'urbanisation de l'agglomération, et d'autre part à des raisons démographiques et générationnelles.

La majorité des familles établies dans le quartier s'y est installée depuis plusieurs décennies. Elles ont emménagé en propriétaires à une époque où le foncier pikinois était très

[69] Cela entre en conformité avec les résultats d'études menées dans la capitale sénégalaise vers la fin de la décennie 1990 et qui montraient que l'âge moyen du mariage se situait autour de 33 ans pour les hommes. (Bocquier, Antoine ; 1998)

accessible. Couches modestes, déguerpis de Dakar (Vernière, 1977), néo-citadins, Pikine fut le creuset de ceux dont Dakar ne voulait plus, de ceux qui estimaient les conditions de location à Dakar chères et de ceux qui espéraient faire fortune dans la capitale, chassés des zones rurales par les aléas climatiques défavorables.

Les couches modestes qui prenaient le chemin de la banlieue changeaient de statut d'occupation (de locataires ils devenaient propriétaires), les déguerpis, de statut juridique (d'illégaux à légaux), les migrants ruraux attachés de nature à la propriété foncière signaient ainsi leur insertion à la vie citadine (de migrants à établis). Génétiquement, Pikine et ses quartiers étaient quasi exclusivement voués à la propriété.

La forte absence de ménages locataires aujourd'hui dans ce quartier, allant à l'inverse des prédispositions de la situation de cette ville (bassin d'emploi de Dakar et limitrophe de la zone industrielle), reste principalement liée à un effet générationnel. Car dans la majorité des cas, deux ou trois générations cohabitent dans les mêmes concessions, débouchant sur un taux de vacance des chambres nul qui annihile toute perspective locative.

C'est parce qu'aussi plusieurs générations cohabitent ensemble que sous le statut de la propriété se cachent deux catégories de propriétaires. On peut qualifier les premiers de « véritables » propriétaires et les seconds d'« hébergés » propriétaires. Cette distinction épouse de façon stricte les contours d'un phénomène générationnel.

Les « véritables » propriétaires sont dans une très large mesure des inactifs. Ils jouissent pour la plupart d'un âge avancé. Au-delà de 55 ans, tous les chefs de ménage sont propriétaires.

Les « hébergés » propriétaires constituent une frange importante de la population des chefs de ménage. Même s'ils se considèrent comme propriétaires et si on les considère comme tels dans la plupart des enquêtes, il faut bien reconnaître qu'il s'agit de propriétaires d'un genre particulier. Dans les concessions, plusieurs chefs de ménage cohabitent : ce sont les enfants du « creuset pikinois » des années 1960 et 1970 qui ont grandi, se sont mariés et ont procréé, le plus souvent en restant dans le giron familial, soit pour des raisons filiales (les fils prenant en charge leurs parents devenus très âgés, que ceux-ci aient droit ou non aux pensions de retraite), soit pour des raisons économiques (leurs revenus ne leur permettant pas d'accéder à la propriété, ils préfèrent rester chez leurs parents plutôt que de devenir locataires). Quand survient le décès du père, ses enfants héritent du logement et deux situations se présentent : soit le logement est vendu et la somme tirée de cette vente est partagée (cela intervient souvent quand la mère décède à son tour), soit ils décident de le

garder. Dans ce dernier cas, tous, y compris les jeunes célibataires, se déclarent propriétaires au moment de l'enquête; la filiation directe suffisant pour prétendre à ce statut.

Aujourd'hui la majorité des chefs de ménage pikinois appartient à « ces fils de propriétaire », soit un peu plus de six dixièmes des chefs de ménage aux Gazelles avec des proportions variables selon l'âge : c'est la totalité des 25-34 ans, sept dixièmes des 35-44 ans et un peu moins dans la tranche suivante.

Ainsi s'explique « l'anomalie pikinoise », cette surreprésentation des jeunes chefs de ménage, célibataires et propriétaires de surcroît.

A Gazelle comme, plus globalement, dans Pikine, ce n'est ni la catégorie socioprofessionnelle, ni le statut matrimonial, ni l'âge qui déterminent la propriété. Ce statut d'occupation est aujourd'hui surtout hérité et le logement apparaît comme un véritable patrimoine familial. Ce faisant, Pikine et ses quartiers, fruits des canons de l'urbanisme hygiéniste, se rapprochent lentement mais sûrement de réalités jusque-là observées dans les villages traditionnels.

3 Yoff : un village traditionnel dans l'agglomération.

Yoff appartient au groupe de villages traditionnels implantés en bordure de l'océan, à l'instar de Hann village, Yarakh, Ngor, etc. Situé dans la partie nord-ouest de la presqu'île, il se singularise par une homogénéité qu'on ne retrouve pas dans les autres quartiers dakarois.

Cette homogénéité est d'abord ethnique : Yoff est très largement peuplé par des Lébous, une composante de l'ethnie wolof, considérés comme les plus anciens habitants de la presqu'île. Ce sont des familles qui cohabitent depuis *« toujours »*, moulées dans la même culture et avec un fort sentiment d'appartenance de groupe. L'extension du village a cependant introduit un peu de mixité ethnique.

Cette homogénéité repose également sur la pêche, véritable base économique, qui rythme aussi la vie sociale. Cependant, coincés entre la concurrence des grands chalutiers espagnols, japonais, etc. et leurs revenus en baisse qu'accompagne une raréfaction des ressources halieutiques, les villageois tendent à diversifier de plus en plus leurs activités.

Le foncier joue aussi un rôle important dans cette homogénéité. Les Lébous sont des propriétaires terriens qui ont su très tôt s'adapter aux exigences du droit foncier moderne sans s'aliéner leur droit coutumier, même si des litiges, avec de nouveaux propriétaires allochtones mais aussi entre membres d'une fratrie, persistent et alimentent parfois des conflits sur la propriété et sur les délimitations des parcelles.

Le profil des chefs de ménage yoffois révèle d'abord, une géronto-domination au niveau des chefs de ménage. Les plus de 55 ans représentent près de la moitié des personnes interrogées, loin devant les autres tranches d'âge. Il n'y en a aucun de moins de 35 ans.

Ensuite, on remarque une présence féminine plus importante qu'à Keur Massar et Pikine. Les femmes représentent près d'un cinquième des chefs de ménage, cette proportion n'est pas due à un effet d'âge surtout qu'elles sont présentes dans toutes les tranches d'âge et c'est paradoxalement dans la tranche des plus de 55 ans qu'on les observe le moins. Leur nombre culmine chez les 45-54 ans avec pas moins d'un tiers des chefs de famille. De même, elles sont assez représentées chez les 35-44 ans.

Le taux de nuptialité chez les hommes reste très fort même aux âges les plus avancés. Il n'y a pas de chefs de famille homme vivant seul (pas de célibataire, ni de veuf). La polygamie domine sans partage. On la rencontre dans toutes les tranches d'âge (rappelons que les chefs de famille ont tous plus de 34 ans), et elle augmente avec l'âge. Ainsi trois quarts des chefs de ménage chez les plus de 55 ans sont polygames ; chez les 45-54 ans, c'est le tiers ; et chez les 35-44 ans, le taux de polygamie reste, comparé aux autres quartiers, anormalement élevé (28%). C'est simplement que les caractéristiques matrimoniales traditionnelles perdurent.

Du coup, les chefs de famille vivant seuls, rencontrés au cours de l'enquête, sont des femmes. Les sept dixièmes sont veuves, le reste, des mariées mais dans des unions monogames. Toutefois ces veuves ne sont pas concentrées exclusivement chez les plus de 55 ans. Au contraire, elles sont équitablement réparties entre les deux tranches d'âge les plus avancées. C'est une des conséquences de la polygamie.

Généralement, et plus particulièrement dans les milieux traditionnels, la différence d'âge entre le mari et la seconde, ou la troisième, voire la quatrième épouse est élevé : il peut facilement dépasser la vingtaine d'années. Dès lors le décès de l'époux laisse le plus souvent de jeunes veuves, susceptibles de se remarier. Ce qui arrive souvent. Il ne serait pas surprenant de retrouver, lors d'un prochain passage, un changement de leur statut matrimonial. Il faut ajouter que la polygamie apparaît rarement aux premières années de mariage et devient désuète au-delà d'une certaine limite d'âge. Elle se produit de façon intensive dans cet intervalle où généralement la première épouse a déjà enfanté et commence à perdre de sa jeunesse. La polygamie peut être encore motivée par d'autres raisons comme le lévirat, par exemple.

Les mariées monogames qui se sont déclarées chefs de ménage constituent un tiers des femmes. Elles sont toutes âgées entre 35 et 44 ans. Leurs époux, absents, se sont expatriés.

La composition par âge rejaillit sur le taux d'activité des chefs de ménage : quatre sur dix ne travaillent pas ou ne travaillent plus. La forte présence des femmes n'y est pour rien. D'ailleurs, la majorité d'entre elles est active. Seules les veuves de plus de 55 ans n'exercent pas.

Les professions des chefs de ménage interviewés sont diverses, comme pour mieux souligner les mutations en cours. Un seul s'est présenté comme pêcheur. L'extension du village traditionnel, la proximité de l'aéroport international L. Senghor ainsi que le prix du foncier jouent un rôle dans la diversification des métiers et la reconversion des fils de pêcheurs. Aussi trouve-t-on des professions liées à la logistique (transitaire), au transport aérien (cadre de l'Asecna[70]) ou à l'aviation (mécanicien d'avion). A côté de ces métiers techniques, on rencontre des commerçants, des ouvrières d'usine (industrie halieutique, surtout des unités de transformations des produits de la mer).

Dans le commerce, les femmes sont aussi actives que les hommes. Elles sont très dynamiques dans la distribution du poisson. Guettant toujours l'arrivée des pirogues, elles sont les principales animatrices de la plage au moment du débarquement. Quant aux veuves âgées, les jeux de solidarité et d'entraide dans le milieu familial les dispensent de l'exercice d'activités rémunérées.

Quelques chefs de ménage exercent des fonctions d'encadrement (moins de deux sur dix). Ils sont cadres supérieurs ou moyens. Les premiers se rencontrent au-delà de 44 ans et les seconds dans la tranche des 35 à 44 ans. Le même constat est observé dans les métiers manuels. Ouvriers et artisans sont clivés par l'âge. Les artisans sont très minoritaires chez les plus jeunes chefs de famille, la majorité d'eux a plus de 55 ans ; presque tous les ouvriers ont moins de 44 ans.

Dans les professions manuelles comme dans les fonctions d'encadrement, l'âge bonifie le statut. Avec l'expérience acquise et les réseaux de clientèle tissés grâce aux différents chantiers, l'ouvrier finit par se mettre à son propre compte.

Le droit coutumier prédispose à la propriété. Huit chefs de ménages sur dix sont propriétaires. Les propriétaires terriens lébous deviennent ponctuellement des promoteurs et organisent de fait l'extension du village par l'intermédiaire de transactions foncières qui, au prix actuel du mètre carré, leur rapportent des revenus plus que substantiels (cf. troisième partie).

[70] Agence pour la sécurité de la navigation aérienne en Afrique et Madagascar.

La question ici est surtout de savoir qui est locataire. Ce sont entièrement des hommes, âgés de moins 44 ans et exerçant comme ouvriers, cadres intermédiaires ou employés (salariés).

4. Sicap Liberté : un symbole à l'épreuve du temps.

Fleuron de l'habitat planifié, construit par la Sicap assistée financièrement par la CCE (caisse de coopération économique), les Sicap Liberté ont, des décennies durant, été les cités résidentielles par excellence. Destinées à la nouvelle élite sénégalaise d'après Indépendance, symbole de la modernité et de la réussite pour nombre de classes d'âge dakaroises, elles semblent avoir perdu leur aura au moment même où dans l'agglomération se répand une nouvelle modernité[71]. Ce quartier « ancien » se trouve à la croisée des chemins. Mais qu'est devenue « l'élite » ?

Si toutes les catégories d'âge sont représentées dans notre échantillon, leur distribution n'en est pas moins dissymétrique : les plus de 45 ans constituent près de trois quart des chefs de ménage.

Les veuves contribuent beaucoup à la présence des femmes. Elles constituent un tiers des chefs de ménage. Leur nombre augmente avec l'âge.

Chez les mariés, on dénombre deux monogames pour un polygame. Mais la pratique de la polygamie est à contre-courant de ce qui est généralement observé dans les autres quartiers enquêtés. Elle est plus forte chez les 45-54 ans et les 35-44 ans que chez les plus de 55 ans. Comme si l'histoire se dédisait… Le programme Sicap Liberté comportait un volet idéologique : il symbolisait l'essence même de la modernité dakaroise. De par leur forme et leur contenu social, ces quartiers s'étaient forgé une image, celle d'une des franges de la population dakaroise la plus occidentalisée, tout au moins à leurs débuts. Des publicités les présentaient même comme un lieu d'émancipation vis-à vis de la tradition et d'entrée de plein pied dans la modernité. Et parmi les valeurs véhiculées, la famille mononucléaire. Il apparaît aujourd'hui que les jeunes et moins jeunes chefs de ménage semblent ne plus faire leur cette organisation familiale qui était caractéristique de leurs parents ou de leurs aînés.

En reléguant la cellule mononucléaire, la modernité semble opter pour d'autres habits, ceux du célibat. Cas atypique que celui de ces hommes d'âge mûr encore célibataires au même titre que les jeunes de 25-34 ans. La moitié des hommes vivant seuls, parmi les interrogés, a entre 45-54 ans, défiant les règles d'une société où le célibat cultivé à un âge

[71] Entendu ici comme une rupture, une irruption, une apparition de nouvelles formes de faire…. Martuccelli, *Sociologies de la modernité*, 1999.

assez avancé expose à des considérations déshonorantes ; qui plus est, leur statut s'apparente à un choix de vie plutôt qu'à un « célibat de crise », constaté auprès des hommes trentenaires.

Dans la composition socioprofessionnelle, on trouve encore beaucoup de cadres supérieurs. Quatre chefs de ménage sur dix le sont. Leur proportion s'élargit si l'on y incorpore les retraités anciennement cadres supérieurs. On rencontre dans une moindre mesure des professions intermédiaires, des employés, quelques indépendants (artisans et commerçants). Les salariés sont presque tous employés dans le secteur public : c'est encore un quartier de fonctionnaires.

Les femmes, quand elles sont actives, s'adonnent au commerce ou sont salariées (employées et professions intermédiaires). Les cadres supérieurs et les indépendants ont le même profil matrimonial : ils montrent une prédilection pour la polygamie, bien plus que les autres catégories.

A l'instar de Pikine et Yoff, les Sicap ne dérogent pas à la règle des quartiers anciens : la prééminence de la propriété. Plus de huit chefs de ménage sur dix sont propriétaires, dont toutes les femmes. La location est exclusivement masculine.

Plus la tranche d'âge est élevée, plus la probabilité de rencontrer des propriétaires est forte. Tous les salariés sont propriétaires de même qu'une partie des commerçants (les plus âgés). Il existe, comme à Pikine, des cas d'hébergés propriétaires. Les locataires, qui ont la particularité d'être polygames dans beaucoup de cas, sont généralement des indépendants.

Les quartiers de la Sicap conservent encore certaines de leurs caractéristiques sociologiques originelles, mais sont grandement rentrés dans le moule sénégalais : la réalité (ou le temps) a rattrapé l'utopie.

5. Hlm Grand Yoff : cité planifiée (promotion publique) des années 90.

Si dans l'imaginaire dakarois, les SICAP semblent bien sur une phase déclinante, d'autres quartiers empruntent la pente inverse. Cette passation de témoin est la résultante des nombreux programmes immobiliers sortis de terre depuis le début des années 1990. Les Hlm Grand Yoff et Nord Foire appartiennent à cet ensemble. Avec des standards variables s'adressant exclusivement à des classes sociales solvables et parfois même très aisées, ces programmes sont à la fois concentrés et disséminés dans l'agglomération : d'une part ils se juxtaposent et dessinent un défilé de cités résidentielles marquées de l'empreinte des promoteurs, d'autre part ils se rencontrent sur le littoral nord, le long de la VDN (Voie de Dégagement Nord) et maintenant autour Mbao. Il s'agit donc avant tout de mise en valeur récente ou assez récente d'assiettes foncières, là où elles sont disponibles.

Hlm Grand Yoff et Nord foire appartiennent à l'ensemble de la VDN qui se prolonge au-delà du centre international de commerce extérieur du Sénégal (CICES). Les deux quartiers présentent à la fois dans leur conception et dans leur évolution des caractéristiques également observables sur les autres ensembles et quel que soit le standard considéré.

5.1 Les Hlm : la classe moyenne à l'œuvre.

Les Hlm Grand Yoff émanent d'un programme mené par la SNHLM au début des années 90. Elles jouissent d'une bonne desserte : la proximité de la VDN, de l'actuel aéroport, du Stade Léopold Senghor et de l'autoroute. Ses habitants peuvent joindre rapidement le centre-ville de même qu'une bonne partie de la banlieue. C'est un programme qui s'est déroulé en plusieurs phases et qui a abouti à des constructions à l'architecture uniforme. Les logements consistent en un salon, deux chambres, une cuisine, un w.-c. et une salle de bain[72] séparés, et une courette.

Les femmes sont surreprésentées au sein des chefs de ménage. Dans les foyers enquêtés, il y a autant de femmes que d'hommes qui se sont déclarés comme tels. Cette proportion est de loin supérieure aux moyennes régionale et nationale (24%). Les femmes ne se distinguent pas seulement par le nombre. Elles sont aussi majoritairement actives et exercent des métiers qualifiés. Leur profil professionnel montre une forte présence de fonctionnaires, catégorisés comme cadres supérieurs. Elles appartiennent pour la plupart au corps enseignant. Professeurs de lycées, elles dispensent des cours aussi bien dans les sciences dites dures (mathématiques) que dans les humanités (philosophie). Au total, sept femmes sur dix sont actives dont quelques employées. C'est d'autant plus remarquable que le commerce, secteur économique où les sénégalaises sont très actives, n'est cité par aucune enquêtée.

Parmi ces femmes actives, beaucoup ont entre 44 et 54 ans ; les plus jeunes ont des maris expatriés. La forte présence des femmes n'est pas due au veuvage encore moins au divorce : les veuves ne sont pas plus nombreuses qu'ailleurs et il n'y a aucune divorcée parmi les interrogées. Un bon tiers des veuves est actif. Cependant, plus nous approfondissions l'entretien, plus elles nous révélaient, en aparté ou sur un ton presque chuchoté, des renseignements généralement tus. Certaines femmes chefs de ménage, de crainte de perdre leur pension de veuve, omettent de mentionner leur remariage aux autorités civiles, faisant prévaloir seulement l'aspect religieux. Ainsi, elles se prémunissent juridiquement contre toute procédure qui pourrait aliéner leurs biens ou celle de leur progéniture issue de leur(s) mariage(s) précédent(s) au profit de leur nouvel époux. Ces remariages le sont toujours dans

[72] En réalité, la salle de bain présente les mêmes dimensions que les w.-c. Ils constituent un ensemble séparé par une cloison.

un cadre d'union polygame, avec séparation des maisons des co-épouses. Ce qui confère à ces pseudo-veuves un atout non négligeable : une liberté d'organiser à leur guise leur quotidien. Cette pratique, qui allie pragmatisme social et pragmatisme économique, est, d'après ces interlocutrices, assez répandue dans le quartier : elle s'apparenterait à un style de vie.

La spécificité de ce quartier se lit aussi dans la concentration des professions dans un nombre restreint de métiers. Les cadres supérieurs constituent la classe la plus importante avec plus de la moitié des chefs de famille qui se réclame de ce statut. Quand on leur associe les cadres moyens, ce sont sept chefs de ménage sur dix qui sont concernés. Les métiers déclarés se rencontrent très largement dans deux secteurs : les finances et la santé. Parmi les professions, il est répertorié cadre bancaire, cadre en assurances, assureur, médecin, assistant dentaire, etc. Ces deux secteurs sont complétés par l'enseignement qui concerne avant tout les femmes. Les chefs de ménage restants sont des employés, des indépendants et des inactifs dont une ancienne députée.

L'attitude des hommes vis-à-vis de la polygamie emprunte le chemin inverse de ce qui est constaté actuellement dans la société dakaroise et sénégalaise : ici plus on est nanti, plus on reste monogame. Comme les SICAP d'antan. Le peu de polygames qu'on a rencontrés exerçaient des métiers moins rémunérateurs.

5.2 Quand la promotion immobilière laisse peu de place à la spéculation.

Aux Hlm, comme d'ailleurs dans les autres quartiers issus de la promotion immobilière de sociétés publiques, l'interrogation principale ne réside pas tant dans la proportion de propriétaires mais dans celle des propriétaires occupants : c'est-à-dire si l'objectif initial du projet, à savoir favoriser les primo-accédants, a été ou non dénaturé par la spéculation. Aux Hlm Grand-Yoff, le pari a été bien tenu. Près de neuf chefs de ménage interrogés sur dix sont propriétaires. Ils étaient tous solvables au moment de l'implémentation du programme.

Les locataires appartiennent surtout à la tranche des 35-44 ans et sont généralement des cadres moyens. Au moment du lancement du projet, ils étaient encore assez jeunes et vivaient encore, pour la plupart, chez leurs parents. Hlm Grand Yoff leur permet de se rapprocher de leur lieu de travail, les embouteillages leur étaient devenus de plus en plus insoutenables. Au-delà de 44 ans, les locataires sont des polygames obligés de disposer de plus d'un logement.

Socialement et économiquement, ce quartier présente les caractéristiques de la nouvelle classe moyenne qui accompagne le développement de l'agglomération depuis les années 90.

6. Nord-Foire : quartier résidentiel (promotion privée) récent.

Tout près des Hlm Grand Yoff, dont il est séparé par la VDN, s'étend le quartier Nord Foire. Mis en valeur peu de temps après les Hlm, il appartient à ces nouveaux quartiers prisés par une certaine catégorie de citadins recherchant un cadre de vie plus conforme à leur statut. Contrairement aux Hlm Grand Yoff, le quartier où l'enquête a été menée, bien que résidentiel, n'émane pas de programme immobilier. Il s'agit d'auto-construction qui se différencie totalement de l'image à laquelle cette pratique peut renvoyer. Dans ce secteur, le prix du foncier est assez élevé pour n'intéresser que des individus aisés : il s'agit donc exclusivement d'une logique exclusivement de marché, d'ailleurs beaucoup de titres fonciers appartenaient à des privés et non à l'Etat.

6.1 Des chefs de ménage plutôt jeunes.

Les chefs de ménage de Nord-Foire, après ceux de Gazelles, sont les plus jeunes. En effet, la moitié d'entre eux a moins de 44 ans dont quatre sur dix entre 35 et 44 ans. Ici, contrairement aux autres quartiers, l'âge des femmes chefs de ménage est compris entre 25 et 44 ans. La cause n'est pas l'émigration, ni le veuvage mais bien le divorce. Un quart des femmes interrogées est divorcé[73]. Elles ont toutes entre 35 et 44 ans. Les mariées sont plus jeunes et sont dans des unions monogames. Les femmes représentent un cinquième des chefs de ménage, une proportion bien loin derrière celle de leurs voisines des Hlm. Les hommes sont majoritairement mariés et monogames. Il n'y a pas de veuf (ve) parmi les personnes interrogées.

Compte tenu de la structure par âge des chefs de ménage, on dénombre très peu d'inactifs. Les divorcées trouvent dans leur statut matrimonial une raison de plus de poursuivre leur carrière professionnelle. Leur âge et leurs compétences le leur permettent, tandis que leur situation les y oblige. Elles exercent généralement dans l'administration publique ou dans l'enseignement.

Des ressemblances avec les Hlm existent, mais la palette des métiers est plus diversifiée : en plus des médecins, vétérinaires, professeurs et autres agents bancaires, on rencontre également des commissaires de police, des entrepreneurs, des bibliothécaires, etc.

[73] En Mars 2008, la sociologue Fatou Binetou Dial affirmait qu'un mariage sur trois aboutit à un divorce dans l'agglomération dakaroise, chiffre néanmoins contestée à cause de la méthodologie de l'enquête.

Mais d'autres chefs de ménage avec des métiers moins valorisés socialement se sont installés dans le quartier comme des mécaniciens, des maçons, etc. Mais en réalité, ce sont des indépendants, le plus souvent des chefs d'« entreprises » informelles.

6.2 Propriété et niveau de revenu.

Le statut d'occupation des chefs de ménage de Nord Foire révèle une présence plutôt importante de locataires. Un tiers des chefs de ménage interrogés le sont. La location concerne aussi bien les mariés (le quart), les divorcées (la moitié) que les célibataires (la totalité). En l'absence de veuves ou de pseudo-veuves, la propriété est essentiellement masculine. Les femmes sont très majoritairement locataires. Les divorcées semblent gagner assez pour honorer le loyer, mais pas suffisamment pour être propriétaires.

Plus généralement, la location peut être liée à un effet d'âge. Trois quarts des locataires ont moins de 44 ans, incluant les jeunes couples et les célibataires. Et comme l'âge est, dans le secteur public, trop souvent corrélé avec le statut hiérarchique, leur niveau de revenu s'en trouve moins conséquent. Aussi, plus on avance dans l'âge, plus la propriété devient la norme.

La propriété dans ce quartier est donc en premier lieu dépendante du niveau de revenu ; cela est attesté par les chefs de ménage à leur compte. Ils sont tous propriétaires et ne doivent leur présence à Nord foire qu'à leurs revenus élevés. De même, on constate que les polygames, ici, contrairement aux Hlm et à la SICAP, sont tous propriétaires.

Nord-Foire montre un autre visage de la société dakaroise : une sélection exclusivement basée sur le marché, des familles déstructurées, etc.

II. Biographies et histoire urbaine.

Les familles dakaroises ont des parcours résidentiels variés dans le temps et dans l'espace. Les trajectoires des chefs de ménage, au-delà de leur biographie, reflètent les réalités socio-économiques d'aujourd'hui. Les mobilités résidentielles réécrivent ou réinventent l'histoire des quartiers, lesquels, qu'ils soient anciens ou nouveaux, ne vivent pas avec la même intensité ces mouvements.

1. Décohabitation et parcours ascendant dans les quartiers récents.

Le parcours des résidants de Keur Massar est très singulier. Il renvoie très distinctement aux diverses phases de l'urbanisation de l'agglomération. Selon les périodes d'installations, on constate des césures nettes. Celles-ci révèlent des différences entre les

générations d'habitants non seulement sur le lieu d'origine, mais aussi sur l'étape que constitue Keur Massar dans leurs parcours résidentiels.

Au cours des entretiens, trois provenances ont fini par émerger : la provenance extérieure à l'agglomération et plus généralement de la région administrative de Dakar ; les provenances intra-urbaines résultant des autres quartiers (hors Keur Massar) ; et les provenances *in situ* (les autochtones).

Les chefs de ménage dont le parcours résidentiel a débuté hors de l'agglomération ont des racines rurales. Ils viennent en majorité du bassin arachidier et se sont installés dans leur très grande majorité durant la décennie 1970. Un prolongement jusqu'au début des années 1980 est décelé. Parmi les témoignages recueillis, l'année d'installation la plus ancienne remonte à 1970.

Les membres de cette cohorte n'ont pas emprunté le même parcours pour autant. La plupart a choisi ce quartier comme lieu de chute, une fois quitté la maison paternelle. Ces quatre témoignages de chefs de ménage originaires du bassin arachidier sont éloquents :

« J'habitais chez mes parents près de Louga jusqu'en 1975. Avec la sécheresse de ces années-là, j'ai décidé de migrer et je me suis installé ici ».

« J'ai vécu dans le Sine à Fatick jusqu'à l'âge de 24 ans, puis je suis venu ici à Keur Massar pour travailler comme gardien ».

« Je suis né dans la région de Diourbel. Je l'ai quitté à mes vingt ans en 1982 pour venir à Dakar[74]. Depuis lors, je vis ici ».

Ces propos peuvent être reproduits à l'envi, seul changerait le lieu de provenance.

Pour d'autres, Keur Massar est la dernière étape d'un parcours résidentiel qui, s'il a bien commencé en milieu rural, s'est enrichi d'un détour dans les quartiers péricentraux de Dakar ou dans les quartiers de la banlieue. Leur déménagement de ces quartiers coïncide avec une phase ascendante de leur parcours résidentiel, ces chefs de famille devenant des primo-accédants.

« Je suis né au Fouta[75] dans les années 1930. Je suis venu à Dakar en 1962. J'habitais à Médina. J'y ai vécu huit années, de 1962 à 1970, comme locataire. Puis j'ai déménagé cette année-là à Keur Massar où j'avais acquis un terrain ».

[74] Il faut comprendre Dakar dans un sens générique qui désigne toute l'agglomération.

[75] Dans le nord du pays, correspondant principalement à la moyenne vallée du fleuve Sénégal ; à ne pas confondre avec le Fouta Djalon (République de Guinée).

Cet autre chef de famille a un parcours similaire mais plus éloigné du centre-ville. *« De ma naissance à 1960, j'ai vécu dans le Saloum[76], puis à Pikine où j'étais locataire jusqu'en 1979. Ayant fini de construire ma maison, j'ai déménagé ».*

La période d'installation dans le quartier révèle des changements dans le parcours résidentiel. Quand elle est récente, le parcours résidentiel et le statut d'occupation se distinguent clairement de ceux des premières générations: c'est un parcours strictement urbain qui les fait quitter les capitales régionales ou des villes secondaires importantes pour Keur Massar.

« Je suis arrivé ici en 1997. Auparavant, je vivais à Thiès[77]chez mon père » ou encore *« Je suis de Mbour[78]. Je me suis établi ici il y a quelques années. C'était en 2001. »*

L'étape « Keur Massar » symbolise leur décohabitation qui, néanmoins, ne correspond jamais à une accession à la propriété, tout au plus ils sont locataires. Il arrive même qu'en passant du domicile paternel à Keur Massar, leur statut d'occupation n'évolue pas. Ils quittent le toit familial pour être de nouveau logé gratuitement, le plus souvent par un frère émigré. C'est le cas du Mbourois : *« Cette maison appartient à mon grand frère qui vit aux Etats-Unis ».*

Moins nombreux que leurs prédécesseurs, ces chefs de ménage sont l'exemple type du tarissement de la migration de l'intérieur du pays vers la zone périurbaine de Dakar. La vague déferle désormais de l'agglomération même, stimulant une mobilité résidentielle qui profite à ces nouveaux quartiers mais qui est, à l'inverse, très peu nourrie par des déménagements *in situ*.

Très peu d'interviewés se sont déclarés autochtones. Même en élargissant les critères (des personnes par exemple qui auraient grandi à Keur Massar sans y être nées), seuls deux chefs de famille sont à classer dans cette catégorie. Le premier y est né en 1975 et a vécu chez ses parents jusqu'en 1999, année durant laquelle il a décohabité. Cependant, il reste toujours hébergé. Pour le second, habiter à Keur Massar est assimilable à un retour aux sources. Il y a passé son enfance. La présence de la parentèle dans ce quartier a été un facteur déterminant dans ce retour. C'est l'habitant, parmi les interviewés, qui entretient le plus ancien rapport avec le quartier :

« J'ai été élevé ici à Keur Massar dans la grande maison[79]. C'était dans les années 1950. Je suis revenu il y a une dizaine d'années. Et la famille est toujours là ».

[76] Dans le centre du Sénégal, au cœur du bassin arachidier, dont la ville principale est Kaolack.

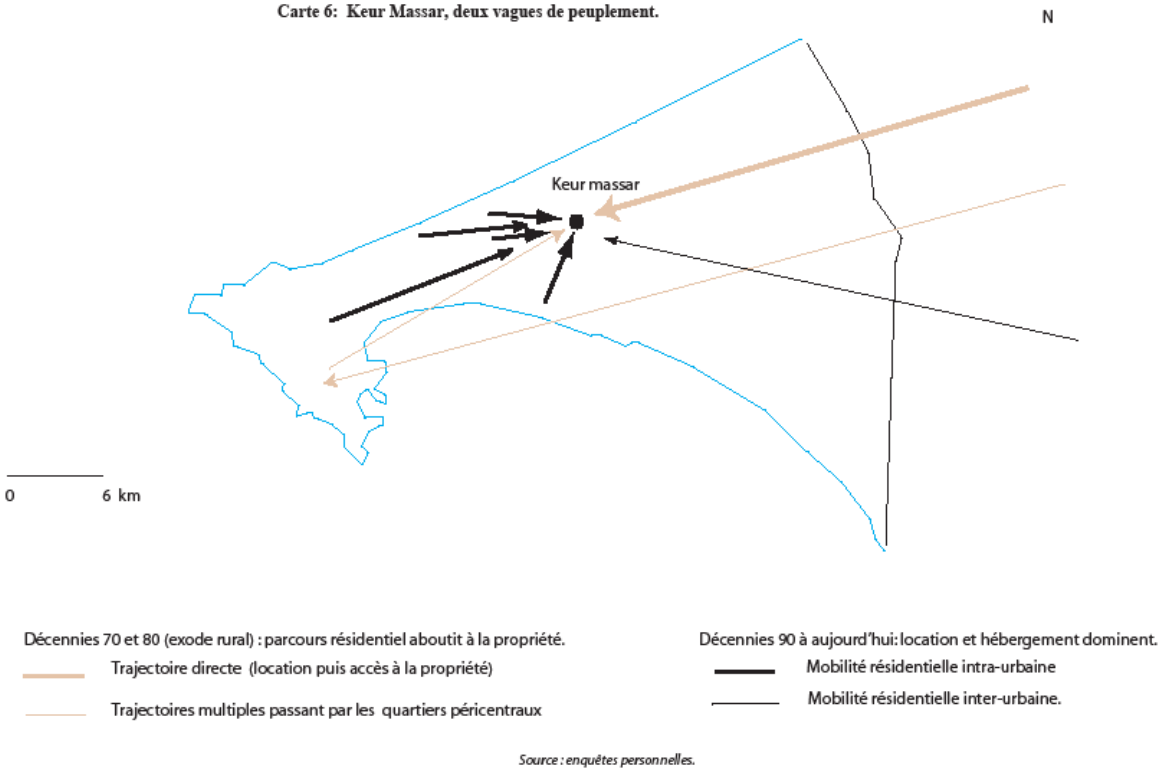
[77] Thiès était jusqu'à récemment la deuxième ville dans l'armature urbaine du Sénégal. Sa place lui a été ravie par Touba. Elle est située à 70 km à l'est de Dakar.

[78] Sur la petite côte, à 80 km au sud-est de Dakar.

Mais la tendance actuelle du peuplement de Keur Massar et de ce quartier en particulier s'exprime avant tout par une mobilité résidentielle intra-urbaine. Celle-ci s'est amplifiée à partir de la seconde moitié des années 90. Au premier chef, elle concerne de jeunes chefs de ménage dont la plupart est née après 1970. Il s'agit très souvent de la première étape de leur parcours résidentiel, laquelle se traduit par un statut de locataire à la faveur d'une décohabitation. Ils exercent tous une activité. A une exception près, nous trouvons un chômeur qui est logé gratuitement, là également, par un parent expatrié, cette fois-ci, en Europe.

Très peu dans cette cohorte (deux chefs de ménage) estiment être à leur troisième domicile. Pour l'un, venu à Keur Massar en 1990, le parcours comprend le domicile parental, puis un domicile de la parentèle où il était hébergé avant de déménager dans le quartier. Pour l'autre, la décohabitation avec les parents a abouti directement à la location à Pikine avant l'installation dans le quartier.

Carte 6: Keur Massar, deux vagues de peuplement.



Source : enquêtes personnelles.

En fonction des quartiers d'origine, on peut circonscrire quelques secteurs. Il s'agit d'abord de communes limitrophes ou situées non loin de Keur Massar : Pikine, Thiaroye,

[79] Dans les propos de l'interviewé, la « grande maison » est à comprendre comme le domicile des grands parents, où vivaient également ses oncles, tantes et cousins.

Mbao, Yeumbeul, Diamaguène, etc., tous situés dans le département de Pikine. C'est l'aire privilégiée de recrutement. Quand le rayon s'élargit, le gradient baisse brutalement ; et un sens de mobilité résidentielle ouest-est prend largement le pas sur la direction opposée. A l'ouest sont cités Guédiawaye, Grand Yoff, etc. Enfin le quartier le plus occidental dans l'aire de recrutement est la Médina ; et du côté oriental, la ville de Rufisque.

L'autre versant de la mobilité résidentielle vers les quartiers récents peut être observé aux Hlm Grand Yoff et à Nord Foire, dans ce qui est considéré comme faisant partie de la banlieue proche de Dakar.

Dans le premier, le parcours des chefs de ménage s'inscrit dans une dynamique strictement promotionnelle car s'agissant de primo-accédants. Cependant, quelques locataires ont élu domicile dans le quartier. L'observation globale du parcours antérieur de ces deux catégories montre une trajectoire définitivement urbaine. Des différences notables sont toutefois décelées.

Les chefs de ménage viennent à la fois de quartiers populaires et de cités résidentielles. La promotion est plus marquée chez les premiers ; elle ne se lit pas seulement dans l'accession à la propriété, elle procure également un « effet d'adresse » qui participe à la valorisation du statut du chef de ménage.

Les deuxièmes présentent un profil plus divers. Quand le *standing* du quartier de départ et celui des Hlm sont similaires, on observe le plus souvent une accession à la propriété. Quand il est supérieur, on constate paradoxalement la perpétuation de la location, comme cette dame qui a déménagé de Sacré Cœur 3 aux Hlm.

La séquence des primo-accédants issus de quartiers populaires est très courte. Le plus souvent, le quartier constitue leur deuxième lieu de domiciliation.

Plus le parcours est riche, plus le chef de ménage est exposé à la location ; plus remarquable encore, ce parcours est alors fait de séquences qui mettent en évidence des allers-retours entre quartiers populaires et cités résidentielles.

La mobilité résidentielle des chefs de famille des Hlm Grand Yoff dessine majoritairement deux axes : sud-nord et est-ouest. Dans sa composante méridionale, beaucoup déclarent venir de quartiers péricentraux : Medina, Point E, Fass, etc. ; ensuite de quartiers plus excentrés comme Castors, Bel Air, Sacré Cœur. Dans sa composante orientale, Guédiawaye et les Parcelles Assainies sont le plus souvent cités et le quartier le plus lointain est localisé à Rufisque.

A quelques encablures, à Nord Foire, la provenance des familles s'inscrit dans une logique territoriale différente. Certes leur parcours est urbain et se déroule exclusivement dans l'agglomération, mais c'est avant tout un déménagement de proximité, plus marqué même que celui observé à Keur Massar. Les quartiers d'origine appartiennent au même secteur. En effet, beaucoup de familles viennent des quartiers limitrophes des Hlm Grand Médine ou des Parcelles Assainies Unité 26. A ces mouvements viennent s'ajouter les déménagements *in situ*. Ainsi se dégage un premier noyau, aire de recrutement maximal. Dans ce groupe, le quartier d'origine constitue un bon marqueur du statut d'occupation. Autant les chefs de ménage des Parcelles et des Hlm Grand Médine s'inscrivent dans un parcours ascendant, devenant propriétaires ; autant chez ceux dont l'itinéraire est circonscrit dans Nord Foire, la location reste l'une des choses les mieux partagées.

Ce clivage propriété/location parcourt également les deux autres aires d'origine des chefs de ménage: le Grand Dakar et la banlieue orientale. Leurs déplacements suivent les mêmes axes directionnels que ceux observés pour Hlm Grand Yoff, et ont pour origine aussi bien des quartiers populaires que résidentiels.

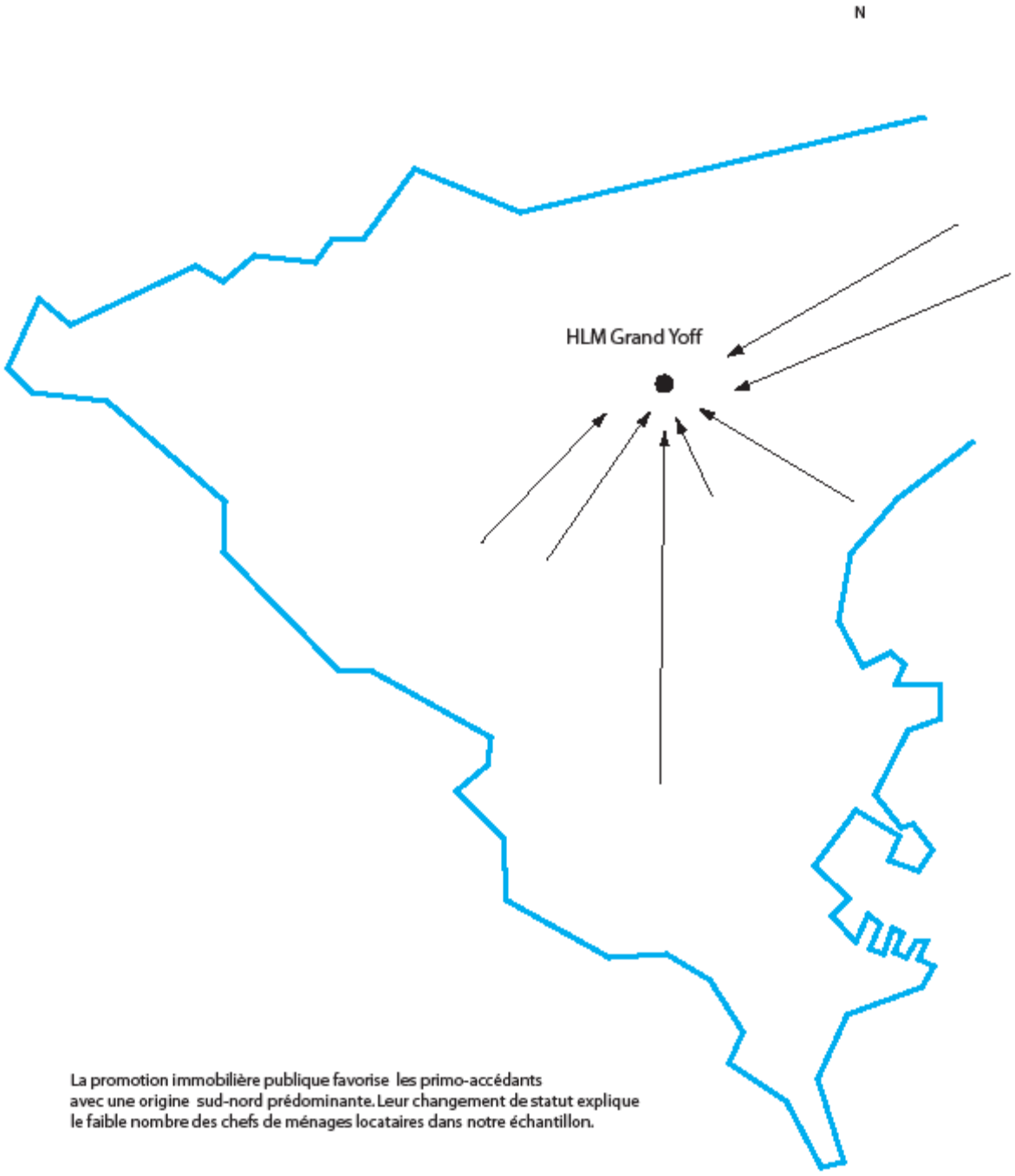
Quand ils quittent les quartiers populaires (il y a quelques cas de quartiers spontanés, notamment Thiaroye), les chefs de ménage accèdent dans une large majorité à la propriété. Mais pour les personnes originaires de ces quartiers, qu'elles soient propriétaires ou locataires, elles bénéficient toutes avec leur déménagement d'un « effet d'adresse » indéniable.

C'est le cas également des anciens domiciliés de Grand Dakar et environs, issus de quartiers résidentiels en voie de délabrement. Néanmoins locataires ils étaient, locataires ils demeurent très majoritairement.

Les séquences spatiales du parcours résidentiel des chefs de ménage des Hlm et de Nord Foire restent largement limitées à deux étapes. Mais autant dans le premier quartier, elles sont majoritairement terminées, autant dans le deuxième elles risquent de bien évoluer à cause de la jeunesse des chefs de ménage et de leur statut d'occupation.

Le parcours résidentiel de ces chefs de famille s'inscrit dans un mouvement plus général dont les quartiers anciens ne sont pas exempts bien que l'inertie résidentielle y soit très importante.

Carte 7: HLM Grand-Yoff, origine géographique du peuplement.

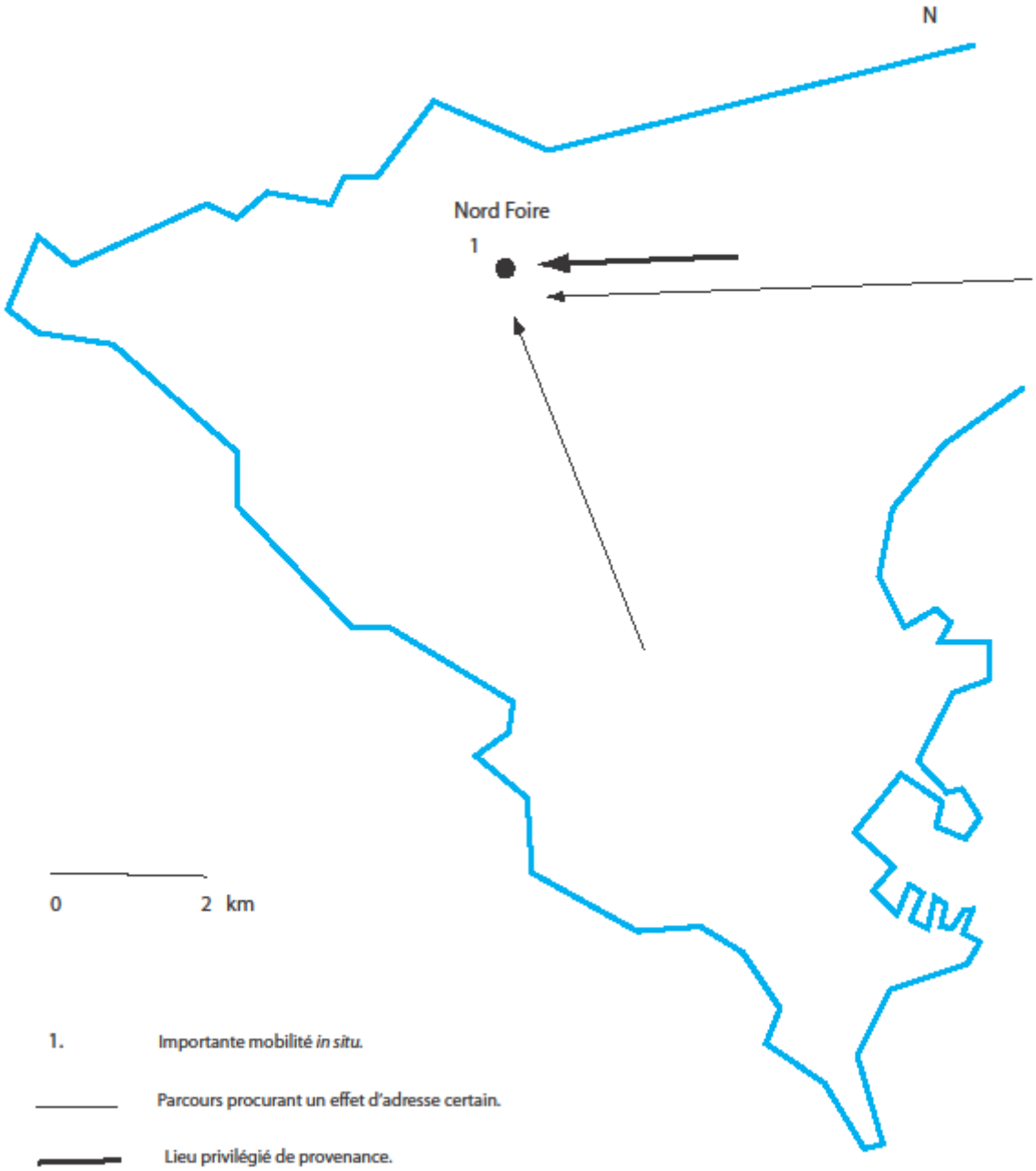


La promotion immobilière publique favorise les primo-accédants avec une origine sud-nord prédominante. Leur changement de statut explique le faible nombre des chefs de ménages locataires dans notre échantillon.

0 2 km

Source : enquêtes personnelles.

Carte 8: Nord-Foire, origine géographique du peuplement.



*De plus en plus, des étrangers s'installent dans le secteur (Européens et Africains) d'où un renchérissement des loyers et du foncier.

source : enquêtes personnelles.

2. Inertie résidentielle et ancrage territorial dans les quartiers anciens.

A Gazelle comme à la Sicap Liberté se croisent des populations dont l'ancienneté d'habitation rappelle presque celle des autochtones de Yoff village. L'ancrage territorial des chefs de ménage revêt toutefois des modalités différentes liées à l'histoire des parcours résidentiels.

A Gazelle, pour un tiers des chefs de ménage, ces parcours comportent une origine rurale. Dans cette cohorte, deux groupes se dégagent. D'âge avancé, les membres du premier peuvent se prévaloir d'appartenir aux plus anciens habitants. Ils viennent aussi bien du nord du Sénégal que du bassin arachidier. Soit ils ont habité dans les quartiers péricentraux de Dakar avant de rejoindre Pikine et, dans ce cas, leurs déménagements coïncident avec l'accès à la propriété ; soit de leur bourgade rurale, ils sont venus s'implanter directement à Pikine. Comme le témoignent ces deux propriétaires :

« Je suis né à Saint-Louis en 1930. J'en suis parti quand j'ai eu 29 ans. C'était en 1959. Jusqu'à cette date, j'ai vécu chez mes parents. Ensuite à Dakar, j'étais locataire et en 1968 je suis venu habiter ici à Pikine. C'était loin [de Dakar] *mais* [au moins] *je devenais propriétaire ».*

« Je suis né à Mbacké et j'y ai grandi [centre du pays]. *Je me suis installé à Pikine en 1968 ».*

Une décennie plus tard, vers la fin des années 70, ces mouvements ne s'étaient pas taris ; comme le souligne cet originaire de Matam :

« J'ai vécu dans le domicile paternel de 1928 à 1977 à Matam. Puis je suis venu à Pikine, où dans un premier temps j'étais locataire. Au bout de quatre ans, j'ai pu acquérir un terrain et construire un logement. A l'époque, les prix [le foncier] *étaient abordables ».*

Les membres du second groupe se sont établis dans le quartier une décennie encore plus tard, voire plus, à la fin des années 80 et au début des années 90. Ils viennent d'un peu partout de l'intérieur du pays.

« Je suis venu à Pikine à l'âge de 26 ans. C'était en 1986. Auparavant, je vivais chez mes parents à Ziguinchor ».

« Je suis né au Baol en 1970. Je me suis installé dans ce quartier en 1994 ».

Leur statut d'occupation n'a guère évolué. Ils sont encore locataires. Ce n'est pas tant leur âge qui justifie ce statut, mais leur période d'installation. Les trajectoires de cette cohorte rappellent celles décrites à Keur Massar, mais les similitudes entre les deux quartiers s'arrêtent là.

Pour les des deux tiers de chefs de ménage restants, le parcours appartient à une autre séquence spatio-temporelle. Il s'agit de natifs du quartier, qui ne l'ont jamais quitté. Pas plus qu'ils n'ont jamais décohabité avec leurs parents. Ils n'ont simplement pas de parcours résidentiel. Cette inertie se traduit dans leurs discours par l'utilisation récurrente d'adverbes renvoyant à une constance, à une continuité *(toujours, jamais)*. De leur naissance jusqu'au jour de l'enquête, ils n'ont connu autre domicile. Cette situation est bien décrite par les phrases : *« je n'ai jamais quitté cette maison », « j'ai toujours vécu ici », « j'ai toujours vécu dans cette maison », « je suis né dans cette maison en 1970 », « j'ai fait toute ma vie ici », « je suis né ici et je suis toujours là », « j'ai toujours résidé ici »*.

Deux cas atypiques, cependant, parmi les natifs : ce commerçant né en 1970 qui est resté dans le domicile parental jusqu'en 2000 avant de s'acheter une maison dans le quartier ; ou cette veuve, restauratrice de son état, qui a toujours habité chez ses parents même quand elle s'est mariée : *« je suis née ici et j'y ai vécu avec mon mari »*.

Typologiquement, cette inertie résidentielle et cet ancrage territorial différencient Gazelle de Keur Massar et le rapprochent de Yoff village. C'est toutefois un rapprochement trompeur ; au contraire des Pikinois, les Yoffois disposent de foncier.

La disponibilité foncière et son appropriation liées au régime coutumier des terres permettent aux natifs de Yoff village de décohabiter plus facilement. Le schéma est très classique, éprouvé, et se perpétue au fil des générations. Hébergés gratuitement, les futurs chefs de ménage ne quittent le domicile parental qu'une fois la construction de leurs maisons terminée, construction à laquelle ils peuvent consacrer l'essentiel de leurs revenus. Sept chefs de ménage sur dix ont déclaré avoir vécu chez leurs parents jusqu'au moment où ils ont pu devenir propriétaire. Les décennies passent et l'étape de la location leur reste inconnue. Les périodes de décohabitation s'étalent sur toutes les décennies : de 1970 à aujourd'hui. L'année de décohabitation la plus ancienne, parmi les plus répondants, est 1970 et la plus récente, 2002.

Cet accès relativement aisé à la propriété, comparé au reste de l'échantillon et de l'agglomération en général, permet de pérenniser la présence majoritaire des Lébous dans le quartier : ainsi se maintiennent les cohésions ethnique et sociale. Des décohabitations qui se solderaient par un départ de Yoff village et éloigneraient de la communauté sont rares. Ici, le parcours résidentiel transcende le simple cadre d'une trajectoire ascendante.

« Ici, c'est mon quartier, c'est mon village. Yoff est tout pour moi. J'y suis né, y ai grandi. D'ailleurs la « grande maison » n'est pas loin. Mes amis d'enfance habitent toujours là. C'est une grande famille. J'ai tout ici ».

Discrètes mais tout aussi efficaces, les unions endogamiques assurent la conservation du patrimoine foncier et empêchent son éventuel partage au profit des allochtones. Le choix des épouses et des époux n'est pas jamais un exercice fortuit[80].

Chez les allochtones du quartier, le statut d'occupation est plus diversifié. Ils viennent plus de l'agglomération que de l'intérieur du pays.

Parmi les Dakarois d'origine, on rencontre aussi bien des propriétaires que des locataires. Aucune provenance particulière n'émerge. Leur établissement dans le quartier est très récent. Au moment de l'enquête, ils y vivaient généralement depuis au plus six ans. La seule durée qui excédait ce seuil était de douze ans, et la personne concernée avait déménagé deux fois *in situ*.

Les originaires hors agglomération se différencient doublement de la souche dakaroise. Installés dans le quartier dans la décennie 1970, leur mouvement s'est considérablement ralenti aujourd'hui. Le choix de Yoff n'était pas inopiné. Contrairement aux Dakarois, ces chefs de ménage se caractérisent par leur homogénéité ethnique : ils sont tous lébous. Ils ont trouvé soutien auprès de la parentèle. Les liens de sang ont non seulement facilité leur insertion urbaine, mais aussi leur accession à la propriété. Ils sont originaires du chapelet de petites villes longeant la façade atlantique entre Dakar et Saint-Louis, surtout dans la partie comprise entre Kayar et Kébémer.

A Yoff, le poids de la communauté léboue reste déterminant, mais le rythme et la manière avec lesquels se développe le village présagent un concours de plus en plus important des extracommunautaires.

Aux Sicap Liberté, la notion de communauté ne peut être appliquée au sens strict, mais le comportement des chefs de ménage, en termes de parcours résidentiel, reste très homogène et montre un très fort attachement à l'habitat planifié.

L'ancrage territorial y est très marqué. Dans les esprits d'abord : il est curieux de constater que rares sont ceux qui évoquent dans leurs parcours résidentiels des quartiers antérieurs à leur établissement à la Sicap. Même s'ils ont emménagé, pour certains, depuis plus d'une quarantaine d'années, il se passe comme s'il y avait une amnésie générale sur la période précédant leur installation. Ce qui contraste, par ailleurs, fortement avec la volubilité avec laquelle ils dépeignent le processus les ayant menés à être attributaires de la Sicap. Curieusement, aucun chef de ménage n'évoque dans son parcours une étape extérieure à

[80] Surtout qu'il est devenu assez courant en parcourant les faits divers des quotidiens nationaux, de constater les représentants de la Collectivité Léboue accuser des personnes étrangères à leur communauté de dilapider leur patrimoine foncier.

l'agglomération ou à la région administrative dakaroise. Pourtant leur âge les y dispose. Ce n'est qu'au détour de questions sur leur sociabilité que, parfois, des origines rurales se dévoilent. Comme si la pierre sur cet aspect-là avait fini par modeler l'esprit…[81] De fait, dans les discours, l'homogénéité des parcours domine. Beaucoup de chefs de ménage clament y habiter *« depuis toujours »* cependant même que leur âge excède celui du quartier.

Quand un parcours véritable est évoqué, ce sont alors des déménagements ressemblant plus à un changement de domicile que de quartiers. Tout se passe comme si, une fois installé dans les Sicap, on n'en part plus. On quitte Liberté II pour Liberté III, Liberté I pour Liberté II, etc. et vice versa. Ce chef de famille dans la tranche d'âge 45-54 ans, laborantine, veuve, que le mariage a menée de Guédiawaye à Liberté IV, décrit fidèlement cette pratique:

« En me mariant, j'ai quitté Guédiawaye. On s'est établis, mon mari et moi, à Liberté IV, puis Liberté III et enfin Liberté II », en somme des déménagements en toute « Libertés ».

Les autres chefs de famille avec un parcours résidentiel ne contredisent pas cette dynamique de proximité. Ils viennent de quartiers limitrophes : Dieuppeul, Hlm Nimzath, Derklé, etc. Leurs parcours s'inscrivent dans un cercle circonscrit à la grande zone des cités résidentielles du Grand Dakar. En cela aussi, c'est un ancrage territorial et un attachement au cadre de vie de l'habitat planifié. Au-delà de cette aire, très peu de chefs de famille sont dénombrés ; ils viennent soit de quartiers péricentraux (Médina, Niayes Thioker …), soit de Pikine, Guédiawaye.

Quelle que soit la forme urbaine, l'ancrage territorial est un phénomène transversal à tous les quartiers « anciens ». Il résulte d'un attachement au quartier assimilable à un capital social à préserver, mais aussi d'une assignation à résidence, conséquence des difficultés économiques qui restreignent la mobilité résidentielle. D'autre part, si l'extension de l'agglomération, pour des raisons historiques, politiques, de configuration (site) et d'organisation de l'espace, s'opère vers l'est, les parcours résidentiels montrent que la réalité est plus complexe. En effet, les trajectoires montrent un schéma plus diversifié : ce sont toutes les parties de l'agglomération qui participent au mouvement.

[81] Il suffit simplement de se souvenir simplement du volet idéologique de ce programme. Cf. Sicap Liberté

III. Des absents omniprésents : les émigrés.

Promenez-vous dans les rues de Dakar ou de sa banlieue, voyez-vous une villa cossue, et la réponse fuse : c'est la propriété d'un émigré ! L'histoire veut même que le Président de la République, en voiture sur la voie de dégagement nord (VDN), se soit trompé en attribuant à un émigré une villa en construction, propriété de son Ministre de l'Environnement d'alors (2003).

Même s'ils sont à des milliers de kilomètres de la métropole sénégalaise, les émigrés sont omniprésents dans les esprits, car très actifs dans le marché immobilier. Cependant, leurs biographies montrent que leur intérêt pour la capitale est une donnée bien datée, qui témoigne de l'évolution des origines des flux.

1. Partir : de la nécessité à la pression.

S'il ne fait pas de doute que les motivations évoquées par les candidats au départ peuvent se résumer à l'amélioration des conditions de vie[82] ; pour toutes les personnes interrogées, l'idée même de construire ou d'investir dans l'immobilier au moment du départ n'est cependant pas unanimement partagée.

Pour ceux qui ont migré dans les décennies 70 et 80, il est rare qu'ils évoquent le projet de construction parmi leurs motivations. Cela est très vrai pour les émigrés issus de la vallée du fleuve Sénégal, dont on retrouve les traces d'abord dans les villes franciliennes, bassin d'emploi de l'industrie automobile (Poissy, Trappes, Mantes-la-Jolie etc.), puis le long du cours de la Seine. Ainsi, jusqu'au Havre, on croise des communautés sénégalaises majoritairement issues de la communauté peule et *hal pulaar* (Toucouleurs) à Evreux, Elbeuf, Rouen, etc. Contraints au départ par la détérioration des conditions climatiques, ce sont des migrants qui n'avaient pas forcément l'Europe et notamment la France en ligne de mire (d'autres avaient choisi la Côte d'ivoire, le Gabon ou les pays diamantifères d'Afrique centrale). Un de nos interlocuteurs, M. D., la cinquantaine passée, explique que certains de ses compagnons sont retournés, une fois qu'ils avaient amassé assez d'argent pour reconstituer leur bétail, mais la majorité a fini par rester. Pour cette première catégorie, le projet de construction est venu avec le temps. Leur souci était d'abord de soutenir la famille restée au village. C'était une émigration de ruraux.

[82] On peut ainsi qualifier la migration comme étant un mouvement qui fait passer d'un espace de contraintes à un espace d'opportunités. Sans entrer dans les délices du langage des jeunes Dakarois, on remarque que pour désigner quelqu'un qui vient de migrer, ils disent en wolof *yeekna*, littéralement « il est monté ». Ils affirment ainsi la hiérarchie des places dans l'espace mondialisé.

Depuis le début de la décennie précédente, ce sont des urbains ou des personnes ayant connu un parcours migratoire par paliers[83]plus marqué (village, capitale régionale, capitale nationale ou village, capitale nationale) qui constituent l'essentiel des migrants vers l'Europe. C'est parmi eux qu'on trouve les tenants du *Barçà ou Barzaq*[84]. Etant témoins de la réussite des émigrés, ils ont cherché à reproduire le modèle. Pour cette cohorte, l'idée de construire est bien présente dès le début.

Si on peut établir ainsi une distinction entre les émigrés de première génération et les émigrés récents sur la motivation de construire au moment du départ, leur patrimoine bâti montre que les premiers partis ont effectivement intégré, et depuis des années, tout l'intérêt qu'il y a à construire dans la capitale. Il leur arrive même de s'appuyer sur des expériences acquises dans le pays hôte. Ainsi notre interlocuteur précédent, M.D., qui vit aujourd'hui à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) où il est copropriétaire, poursuit : *« J'avais contracté un emprunt à la banque dans le cadre d'un programme immobilier ici* [en Seine Saint Denis]. *Il s'agissait de pavillons. Malgré mon salaire assez correct, les remboursements étaient très lourds pour moi. Une fois tout remboursé, j'ai vendu cette maison. Avec la plus-value, j'ai acheté un appartement ici à Clichy-sous-Bois, où les prix étaient abordables ; et j'ai commencé à investir dans l'immobilier dakarois.»*

Pour ce père de quatre enfants, il s'est agi d'un véritable choix par moments difficile à supporter: *« Avec les remboursements, je ne pouvais pas envoyer toujours de l'argent au pays. C'était mal vu ; la parentèle émigrée me faisait même des reproches. J'évitais alors de participer aux réunions de village ou aux conseils de famille. Il m'est même arrivé de regretter de m'être engagé dans ce projet* [pavillon] *et aujourd'hui encore quand j'y pense, je ressens de la peine.»*

Contrairement à M.D., Kalidou B., peintre en bâtiment, marié à une commerçante, habitant dans un pavillon au Plessis-Trévise (Val de Marne) n'a pendant longtemps envisagé de projet immobilier hors de son village. Au-delà de l'attachement à son terroir d'origine, sa démarche s'inscrit, contre toute apparence, dans une logique mûrement pensée : *« Même si je pars au Sénégal toutes les années, je ne peux m'empêcher de penser que j'ai passé l'essentiel de ma vie hors de mon pays. J'ai quitté mon village très jeune, suis parti à Abidjan puis je*

[83] Le séjour dans l'agglomération est important car s'il ne marque pas une rupture avec les origines, il modifie néanmoins le rapport du futur émigrant avec la capitale. Les années qu'il y passe favorisent son insertion, qui met en concurrence le premier lieu qui accueillera son projet immobilier.

[84] Sorte de cri de ralliement des migrants désireux d'atteindre les Iles Canaries à bord de pirogues équipées de GPS avec des passeurs utilisant parfois des appareils G.P.S. *Barçà*, diminutif de Barcelone, désigne l'Espagne et *barzaq* désigne dans l'eschatologie musulmane l'espace-temps où sont parquées les âmes avant le Jugement dernier. En d'autres termes, émigrer quitte à mourir.

suis repassé à Dakar, le temps de préparer mon voyage à Paris. C'était en 1979. J'attends juste la retraite pour rentrer et retrouver mon village. Ma femme a construit à Dakar; moi, au village.» [85]

Parce que les attentes sont devenues plus importantes et plus pressantes, les émigrés depuis la seconde moitié de la décennie 90 ressentent davantage le poids de la parentèle, celle restée au pays comme celle émigrée, avec laquelle ils vivent le plus souvent.

Cette pression est d'autant plus accentuée que les liens familiaux sont étroits. Dans le milieu émigré, elle peut aller des petites remarques piquantes aux considérations désobligeantes qui peuvent entraîner des conflits susceptibles de se répercuter jusque dans les familles restées au pays. Il faut dire que certaines formes ou fonctions de contrôle social, comme le droit d'aînesse par exemple, ont moins d'impact sur les plus jeunes qui supportent mal ce manque de reconnaissance de leur statut d'adulte. C'est que, dans un contexte individualiste et autonomisant, leur indépendance économique ne trouve pas son pendant en termes d'émancipation. Cela peut même aller plus loin, quand ils sentent que ce statut d'adulte est remis en cause, situation assez récurrente chez la plupart des jeunes émigrés. Elle est plus mal vécue encore si ces rappels sont sans cesse martelés : « *quand vas-tu acheter un terrain ? Quand te décideras-tu à construire* [un logement] *? ».*

Aliou D., 33 ans, vit à Bergame (Italie) depuis bientôt six ans. Il partage un appartement avec son grand frère et d'autres émigrés. Il exprime ainsi son mal vivre : *« ils passent tout le temps à me dire fais ceci, fais cela, ne fais pas ceci, ne fais pas cela, comme s'ils ont affaire à un enfant. Autant au pays j'étais un adulte, autant ici j'ai l'impression d'être un gamin* […]. *Je gagne autant qu'eux, je participe aux charges à l'égal de tout le monde ; mais quand il s'agit de prendre des décisions, mon propos ne pèse même pas.»*

Abdou K., 32 ans, vit à Côme. L'analyse de ses propos montre non seulement la gradation des reproches, mais aussi et surtout la transformation de l'attitude de la parentèle émigrée à son endroit. De la suggestion on passe au conseil, puis à des remarques blessantes et enfin à la culpabilisation. Au ton jovial du début succède un ton sarcastique :

« Avant on me disait en passant : « Abdou, ce serait bien de penser à construire, ce serait un bon investissement ». Puis : « Abdou, ne penses-tu pas qu'il est temps de construire ». Ensuite les propos sont devenus insinuation : « on se demande où passe ton argent ». Et finalement le couperet : « tu es un bon à rien, un vaurien, il y a beaucoup de gens qui aimeraient être à ta place, et toi tu es là et tu ne sers à rien ». Le pire c'est qu'on ne te

[85] Peu avant de boucler ce travail, on apprendra qu'il s'est construit un autre logement tout près de la Petite Côte, zone touristique très fréquentée.

laisse pas de répit : matin, soir, aux heures de repas, quand tu regardes la télé, tu trouveras toujours quelqu'un pour dire quelque chose sur toi ».

Pour ces deux jeunes, la situation est dure à supporter d'autant plus qu'ils se plaignent de l'absence d'intimité. Ils se plaignent également du sentiment de vivre dans un milieu où ils sont *« incompris »* et, des fois, même *« humiliés ».*

« C'est comme si on nous reprochait d'être allé à l'école [ils ont été étudiants à Dakar]*. Au fond, je pense que c'est de la jalousie. On s'intègre plus vite et au dehors on a plus de facilité à communiquer avec les Italiens. Même si on est des émigrés récents, on maîtrise mieux notre environnement que d'autres qui vivent ici depuis plus de dix ans. Mais le plus dur, c'est quand ils nous disent que nos diplômes ne servent à rien, que seul compte l'argent. C'est vraiment l'esprit « baol baol »*[86] *».*

Même dans le cas de rapports apaisés, les jeunes émigrés supportent assez mal les conseils répétés qu'ils vivent comme autant d'immixtions dans leur vie privée. S.D., 29 ans, habitant à Viry-Châtillon (Essonne) : *« Mon oncle n'arrête pas de me dire : « mets de l'argent à côté pour construire ; attention, ne dépense pas trop d'argent, etc. ». Je sais qu'il pense bien faire et qu'il assume ainsi son rôle vis-à-vis de son neveu, mais je sais ce qui est bien pour moi et ce qui ne l'est pas. Je le respecte mais je ne pense pas qu'il en sache plus que moi sur ce qui est bien pour moi et ce qui ne l'est pas. D'ailleurs si j'habite à Viry, c'est pour mieux « respirer» ».*

Ces pressions ne sont pas propres au milieu émigré, elles proviennent aussi de la famille restée au pays, notamment les parents parfois utilisés comme des relais par la parentèle émigrée pour qu'ils accentuent la pression sur leur(s) enfant(s). Le développement des technologies de communication (téléphones mobiles surtout) et leur diffusion ont rendu réguliers et faciles les contacts, chose impensable dans certaines contrées il y a peu.

Contrairement aux remarques des émigrés, celles des parents sont moins culpabilisantes mais plus subtiles. Elles empruntent des voies détournées. Ainsi, ils n'hésitent pas, sans qu'on le leur demande, à raconter la vie de leur quartier, insistant surtout sur les réussites des gens : un tel a construit une jolie maison, tel autre s'est marié, un autre a acheté une jolie voiture. Ce faisant, l'émigré se voit ainsi mis en concurrence à la fois avec les autres émigrés et avec certaines de ses connaissances restées au pays et dont la situation économique et, conséquemment, sociale s'est améliorée. Si les parents mettent en avant le bien d'autrui,

[86] Le Baol se trouve au cœur du bassin arachidier, dans le centre du Sénégal (régions de Kaolack, Diourbel, Fatick, Thiès et Louga). C'est le fief du mouridisme. Les baol baol désignent les commerçants qui en sont originaires et plus généralement aujourd'hui les émigrés en Italie. Dans les propos de l'interviewé, il renvoie par contre à un esprit et un comportement sans gêne, prêt à tout pour le profit.

c'est pour mieux attiser l'amour propre de leurs enfants. Abdou K. se plaint de cette attitude. Il y voit le symptôme d'une société de plus en plus matérialiste et regrette que ses interlocuteurs téléphoniques s'intéressent plus aux aspects matériels qu'à ses conditions de vie loin de sa famille : *«Etre loin de son pays, ce n'est pas facile. La vie est difficile ici* [en Italie], *ta famille te manque, il y a les pesanteurs de la vie en communauté. Tu appelles chez toi à Dakar pour trouver un peu de réconfort et c'est là, parfois, qu'on t'achève. On te demande si tu connais un tel, puis on te raconte ce qu'il a fait : il a payé le pèlerinage à la Mecque pour ses parents, il a construit une jolie maison, il a fait ceci ou cela pour son frère, etc.».*

Pernicieusement, les parents déploient un miroir qui renvoie à l'émigré l'image de tout ce qu'il n'a pas encore réalisé : *« tu te « décarcasses » pour leur envoyer de l'argent chaque mois et en guise de remerciement c'est comme s'ils te disaient que tu n'as rien accompli encore, que tu n'as rien fait pour eux »*. Au lieu alors de l'effet attendu, c'est du ressentiment, de l'amertume, de la colère, que génèrent les paroles parentales.

Néanmoins, les pressions sont très souvent seulement l'expression d'un moment. Tout finit par rentrer dans l'ordre dès lors que l'émigré s'engage dans un projet immobilier. Les tensions cèdent alors la place à des situations d'entraide.

Tous les parents au pays ne sont pas à loger dans la même enseigne. Certains ont une attitude différente, plus compréhensive. Généralement informés sur les conditions de vie des émigrés en Europe, ils insistent, quand ils conseillent leurs enfants, sur le caractère rentable d'un investissement immobilier et la constitution d'un patrimoine, en cas de retour définitif. Comme en témoigne Aliou D : *« Dieu merci, comparé à ce que j'entends de la bouche de mes compatriotes émigrés ici à Bergame, mes parents sont des gens bien. Eux aussi me parlent de construire. Mais je le ressens comme un conseil. Ils me parlent d'opportunités, d'investissement pour l'avenir, alors que pour les autres j'ai l'impression que c'est une affaire de prestige, juste pour dire que mon fils a fait ceci ou cela».*

Ce rôle de conseiller ou d'instigateur peut être tenu par l'épouse. Saydou D. est de nationalité française[87]. Il est né à Dakar et y a passé plus de trente-cinq ans de sa vie avant de décider de venir en France, à Loudéac (Côtes d'Armor). Lors de son dernier séjour à Rufisque où loge sa femme, celle-ci lui a suggéré d'acheter un terrain dans les alentours de Diamniadio (département de Rufisque) où les prix sont encore largement abordables, après renseignements pris auprès d'une tante qui serait très au fait des transactions foncières. *« Ce n'était pas le but de mon séjour, je voulais juste voir ma femme mais je dois reconnaître que*

[87] Son père, ancien soldat dans l'armée française, a servi en Algérie où il a rencontré sa femme, originaire de la région de Tlemcen (ouest de l'Algérie) et future mère de notre interlocuteur.

c'est une suggestion intéressante. Maintenant, j'y pense davantage qu'auparavant. Il me semble probable que lors de mon prochain séjour, j'acquerrai une parcelle à défaut d'acheter un logement ».

En milieu émigré, des situations de coopération existent. Au foyer des travailleurs émigrés de la rue du Chevalier Bayard, à Meaux (Seine et Marne), Moussa S. et Alassane C., tous deux la quarantaine guettant, s'échangent régulièrement des informations recueillies auprès de la famille et des connaissances. Mais ils utilisent surtout internet. Depuis que l'un d'eux s'est abonné à un fournisseur d'accès, ils ont commencé à faire leurs propres recherches. Alassane C.[88] explique ainsi : *« nous avons visité le site de la Bhs. Il y avait des informations sur les démarches. J'ai laissé mon adresse e-mail pour avoir des réponses aux questions que je me posais. Elles n'ont pas tardé. J'ai reçu une lettre avec les noms et les coordonnées des différents promoteurs et leurs programmes en cours. »*

Ces échanges permettent à chacun de discuter de son projet, de l'interroger et de bénéficier de l'avis et des conseils d'autrui. Dans ce cas, ils sont très bien acceptés car dépouillés de toutes considérations perçues négativement.

L'intention peut également naître d'un constat sur place par l'émigré des opportunités offertes par le marché immobilier. B.D., 33 ans, vit à Montigny-Lès-Cormeilles (Val d'Oise), travaille comme préparateur de commande dans une entreprise agroalimentaire au Plessis Bouchard (Val d'Oise), à deux stations de RER de son domicile. Son temps se partage entre son travail, le sport et sa copine d'origine ivoirienne. Les rares moments de rencontre avec ses compatriotes correspond à des évènements importants : fête de la Tabaski (L'Aïd-El-Kébir), soirée sénégalaise organisée durant les fêtes de fin d'année. *« Même si l'ambiance est festive, il y a à chaque fois, à un moment ou un autre, quelqu'un pour faire allusion à cela* [l'immobilier]*. On entend parler de terrains, de logement, etc., mais cela ne suscitait en moi ni envie, ni même un quelconque intérêt. A la limite, ca relevait simplement de l'information. Puis, il y a eu mon séjour à Dakar en 2004. Je logeais à Golf Sud* [commune de Guédiawaye] *et j'étais frappé, même dans la banlieue, par ces jolies demeures qui se construisaient, qu'on transformait. C'avait l'air d'être un investissement intéressant car, à plusieurs reprises, je ne manquais de remarquer qu'il y avait un marché de la location très prometteur. Ça donne des*

[88] Cet entretien a débuté en Décembre 2005. Au deuxième semestre 2006 quand on est retourné à Meaux pour le poursuivre, on a appris qu'Alassane avait été refoulé car son visa d'entrée était périmé depuis longtemps. Il travaillait à l'enseigne Paul à Chessy (Seine et Marne). Entretemps sa femme l'avait rejoint et était enceinte au moment de son expulsion. Après une première tentative soldée par un échec (arrêté à Orly puis ré-expulsé), il a finalement réussi à revenir en passant par Roissy dans la seconde moitié de l'année 2007. Nous ne le reverrons qu'à la fin janvier 2008 (le vendredi 25, exactement) dans le RER D qui nous menait vers Cesson quand une silhouette s'est détachée du fond du wagon pour venir nous dire bonjour. Quand il descendit du train, nous fûmes profondément envahi par un sentiment étrange sur la fragilité des destins de certains émigrés.

idées et je me suis mis à poser des questions autour de moi, principalement à un ami de longue date, resté au pays ».

L'importance acquise par la parentèle dans la chaîne de décision est concomitante avec l'importance prise par l'émigration dans la société dakaroise et sénégalaise en général[89].

2. *Déterminants de la localisation des constructions des émigrés.*

Le bassin arachidier et la région de la vallée sont les deux parties du pays les plus pourvoyeuses en migrants internationaux, mais cela ne cache pas qu'aujourd'hui les émigrés viennent de toutes les régions du Sénégal (par exemple, dans la région Aquitaine ils sont très majoritairement originaires de la haute et de la basse Casamance, dans le sud du Sénégal). On retrouve également leurs traces dans tous les quartiers de l'agglomération, c'est-à-dire qu'ils construisent partout, ce qui prouve l'existence d'une panoplie de raisons.

L'attachement à son quartier d'origine est souvent évoqué, quand on décide d'y construire. C'est parce que y étant né, y ayant grandi, tissé son réseau de sociabilité, le quartier constitue un marqueur territorial et un élément sécurisant pour l'émigré, d'où ce sentiment d'appartenance. C'est aussi une manière d'éviter d'affaiblir toute une sociabilité tissée et entretenue durant de longues années et qui serait mise à l'épreuve par un déménagement. On assure ainsi aux membres de la famille l'économie de l'effort social pour l'intégration dans un nouvel environnement. Cet ancrage trouve un point d'appui important quand la famille est déjà propriétaire de son logement. Les propos des émigrés qui mettent en avant ce lien affectif apparaissent comme un baromètre de l'évolution de l'agglomération aussi bien dans sa forme physique que dans les rapports sociaux. *« Quand je pars à Dakar, c'est vraiment une fois arrivé dans mon quartier que je savoure pleinement l'idée que je suis au Sénégal. Malgré le temps qui passe, on reconnaît vite les visages : les « papas » dont les cheveux commencent à blanchir, les « petits » devenus grands, les nouvelles constructions, parfois de nouvelles routes, des magasins qui ont ouvert, des cybercafés... Puis on retrouve ses vieux amis, les discussions autour d'un verre de thé ; certains se sont mariés, d'autres sont encore célibataires, on parle de projets, etc. Et là je retrouve des sensations d'antan ».* Ancrage dans ce décor d'hommes et de choses en mutations, qui renvoie à l'émigré sa propre image. Lui aussi est entre deux mondes.

Le choix du quartier peut aussi, à l'opposé, être un moyen d'évitement de la sociabilité antérieure avec laquelle on ne veut plus avoir affaire ou tout au plus des rapports

[89] Il semblerait que sept familles sur dix au Sénégal ont un membre de la parentèle qui a émigré (Radio France Internationale, magazine Afrique Eco du 16 Mai 2007). Il n'est cependant pas précisé dans ce reportage s'il s'agit de la famille élargie ou non, de la migration intérieure et/ou internationale.

limités au strict minimum. Cela survient surtout si le voisinage est considéré comme une source de problèmes. Dans ces cas, la décision est prise avant même le véritable enclenchement du projet. Ainsi : *« ce qui est sûr quand je déciderai de construire, ce ne sera pas dans mon quartier. Je veux avoir la paix et non des visites tous les jours de personnes quémandant tout le temps de l'argent alors que généralement ils ne sont pas si mal lotis que çà ».*

Sur un autre registre, changer de quartier est la résultante de motivations centrées sur l'insécurité : *« J'aime bien le quartier de Parc. Certes, j'y ai grandi mais c'est trop dangereux, il y a des agressions parfois et puis les quartiers environnants, dans la direction de Thiaroye, ne sont guère mieux lotis. Alors, mon choix s'est porté sur les Parcelles Assainies de Cambérène ».*

Il s'en trouve d'autres dont le seul motif est la justification du nouveau statut social. Dans un tel cas, l'image du quartier joue un rôle déterminant dans le choix de la localisation. L'ascension sociale s'accompagne alors d'une mobilité résidentielle ; et très souvent, c'est la parentèle restée qui valide le choix de la localisation par l'image qu'elle se fait du quartier :

« J'ai choisi la Patte d'Oie Builders parce que j'étais certain d'y trouver des familles de même statut social. Si j'étais resté dans le quartier où j'ai grandi, les choses risquaient de devenir difficiles pour la famille. Les gens te jalousent, tout devient prétexte à faire des histoires, c'est comme s'ils nous reprochaient de nous en être sortis ».

Proximité familiale et proximité spatiale peuvent également expliquer le choix du quartier, celui-ci devient ainsi un facteur de rassemblement. On cherche à se rapprocher de la parentèle en ciblant leur quartier d'habitation : *«je me suis intéressé au quartier Cheikh Wade parce que deux familles parentes y habitent. Avant, elles me réservaient une chambre dans leur propre logement comme pied à terre. Quand j'ai songé à acheter une maison, le choix de sa localisation coulait de source. Je connaissais le quartier et avais de la famille tout près ».*

3. Au-delà de l'économie et du symbole.

L'investissement émigré dans l'immobilier revêt aussi bien un aspect économique que symboliques, même si d'un projet à l'autre l'un peut dominer sur l'autre. Le symbole réside dans la réussite sociale médiatisée par le statut de propriétaire. Comme le souligne cette phrase d'un interviewé : *« Même si tu possèdes des millions de francs, tant que tu n'es pas propriétaire on ne te considérera pas ».* Cette reconnaissance prend plus de poids quand on fait accéder ses parents à ce statut. Elle dépasse alors les considérations sociales valorisantes (fils digne, reconnaissant …) et revêtent des espérances religieuses : *« je suis musulman et je*

crois que tout bon acte sera rétribué ici-bas ou dans l'au-delà, a fortiori quand il est dirigé à l'endroit de ses parents. Rendre heureux ses parents est un acte religieusement louable ».

Quand l'aspect économique est mis en avant, l'émigré joue pleinement son rôle de promoteur immobilier. Cela étant, parmi les émigrés interviewés une typologie peut être dressée. On isole quatre groupes : ceux qui ont réussi leur projet immobilier ; ceux qui ont échoué dans leur tentative ; ceux dont les projets sont restés au stade de l'intention ; et les nouveaux postulants.

Dans le premier groupe, on arrive à isoler des caractéristiques qui plaident pour la réussite : ce sont majoritairement des émigrés d'âge assez mûr (au moins la quarantaine) ou en contact fréquent avec ces classes d'âge, ont un emploi stable, donc des revenus réguliers, sont très majoritairement mariés et enfin sont installés depuis assez longtemps dans le pays d'accueil avec des durées allant de quatre à plus de vingt-cinq ans. En outre, au sein de la communauté sénégalaise issue de la vallée, beaucoup jouissent d'une expérience en la matière pour avoir déjà construit dans leur terroir d'origine des logements de belle facture. Ce qui augmente les chances de succès de leur entreprise.

M.D en est l'illustration parfaite : il possède aujourd'hui trois maisons à étage dans la banlieue dakaroise et le tout en moins de huit ans. Dans un premier temps, il a racheté une maison à dix millions FCFA (15 000 €), reconsolidé les fondations avant de surélever. Après le succès de ce projet, il a enchaîné dans la foulée avec l'achat d'une deuxième, puis d'une troisième maison en 2005, procédant à chaque fois de la même manière. Il est aidé par une nièce, employée au service départemental d'urbanisme de Pikine, qui s'occupe de tous les aspects juridiques (permis de construire, certificat de conformité…). Aussi, il s'affranchit d'une des phases les plus délicates à gérer en cas de difficultés : régler à distance des problèmes juridiques.

Dans le deuxième groupe, les causes de l'échec peuvent être diverses ; mais elles portent toujours les stigmates d'un projet largement imitatif, lequel fait que le diagnostic est mal mené : *« les gens construisent, achètent des terrains, acquièrent le respect et la considération des personnes autour d'elles, pourquoi pas moi ? S'ils l'ont fait, moi aussi je suis capable de le faire ».* En soi, cette attitude est compréhensible mais l'erreur commise est de s'arrêter à ce stade et de ne pas se renseigner pour profiter de leur expérience et de leurs conseils. *« J'ai juste demandé à combien s'élevaient approximativement les coûts de leurs projets ».* Le pire survient lorsqu'on se rend compte que la maison qu'on a achetée fait l'objet d'un litige entre frères et sœurs dans le cadre d'un héritage. Dans le cas de l'auteur de ces

propos, un des membres de la fratrie avait tout bonnement vendu le bien familial à l'insu des autres.

Parfois, ce sont les suggestions de la parentèle ou d'amis restés au pays conjuguées à une absence de vérification sérieuse des informations reçues qui sont causes de l'échec. *« A la façon dont I. me parlait, il s'agissait d'une opportunité intéressante. Comme je lui ai toujours fait confiance, je ne me suis pas entouré de précautions, même minimes. J'ai sauté sur l'affaire. J'ai payé cash six millions de FCFA (9 000 €). Quelques mois après, j'ai pris des vacances de deux mois pour partir à Dakar. J'ai visité la maison et tout d'un coup, je me suis rendu compte qu'elle avait besoin d'une bonne réhabilitation d'autant plus que je prévoyais de la transformer en R+1. Face à l'ampleur des travaux, des fonds à investir et le temps nécessaire pour les conduire, j'ai vite décidé : j'ai vendu le logement en réalisant une petite plus-value. »*

Dans le troisième groupe, on recense les projets qui sont restés au stade de l'intention : des projets avortés à cause d'événements biographiques et/ou de restrictions financières. *« En 2006, ma femme et mes deux filles m'ont rejoint. J'ai déménagé, car j'habitais dans un foyer de travailleurs. J'ai pris un appartement.* […] *il y a une sacrée différence entre la vie d'un « maribataire[90]» et celle de quelqu'un qui a fait le regroupement* [familial]. *Les postes de dépenses deviennent plus conséquents. Du coup, j'ai mis en veilleuse mon projet en entendant de reconstituer des économies ».* Dans d'autres cas, c'est uniquement des raisons pécuniaires qui entravent la matérialisation de l'intention et finalement mènent à son abandon.

Dans le dernier groupe se croisent des personnes très motivées qui envisagent de construire dans un avenir très proche. On y rencontre de futurs primo-accédants enthousiastes. Parmi eux, des nouveaux mariés : *« Je me suis marié récemment et maintenant avec mes économies, je songe à devenir propriétaire. C'est la prochaine étape pour moi ».*

Le mariage n'est pas le seul facteur. Le désir de mettre à l'abri définitivement des parents locataires incite aussi à l'accès à la propriété. *« C'est le plus cadeau que je peux faire à mes parents. Leur offrir une maison, ce serait vraiment une joie immense pour moi ».*

Ces deux derniers groupes montrent que le principal catalyseur de ces projets reste l'argent. Le plus difficile demeure le financement du premier achat du logement ou de sa construction. Une fois (cette première affaire) réalisée, les choses deviennent plus simples. Tout se passe comme si cette première expérience dote le promoteur de nouvelles

[90] Expression utilisée et maintes fois entendue lors des entretiens, composée du mot « mari » auquel est adjoint « bataire », elle désigne un émigré marié qui vit comme un célibataire (sa femme étant au pays).

compétences en matière de conduite de projets, de gestion de budget et de respect d'échéancier. L'aléatoire n'est pas réduit à néant, mais les incertitudes sont mieux gérées.

La réussite du premier projet constitue un gage et surtout une source de financement pour des projets postérieurs. Lors du premier projet surtout, les fonds proviennent essentiellement des économies patiemment réalisées au fil des mois et des années. Quand elles ne suffisent pas, la parentèle émigrée peut être sollicitée. Cette solidarité est vivace car, tour à tour, chacun y recourt. Toutefois, ce recours est plus ou moins prononcé en fonction de la durée que l'on veut imprimer à son projet. Ainsi, il peut être ignoré quand le promoteur estime pouvoir réaliser son projet dans un délai qu'il estime raisonnable. Si tel n'est pas le cas, l'emprunt ou les emprunts sont effectués préférentiellement auprès de la parentèle proche (frères, cousins, neveux) ou d'amis fiables et discrets. Les frères N. au nombre de quatre, interviewés à Etampes (Essonne), symbolisent cette solidarité fraternelle : *« A chaque fois que l'un de nous a voulu construire, il s'en est ouvert aux autres. Parfois on fait l'estimation ensemble, d'autres fois elle est faite individuellement ».* L'argent emprunté est généralement rendu quand l'un d'eux s'apprête à construire à son tour ou pour financer son séjour au pays surtout quand il dure plus de deux mois.

Peu de personnes interrogées ont fait mention d'un emprunt bancaire. On ne peut ignorer le poids de la religion. Plusieurs fois, lors de nos entretiens, il nous a été donné de remarquer le degré de dévotion de la plupart des émigrés qui respectaient scrupuleusement les heures de prière. Pour cette catégorie, le prêt avec intérêt est un frein ; pour d'autres non. S. de Loudéac pense qu'il y fera recours : « *je vais demander un emprunt à la banque, je suis prêt même à rembourser mensuellement près de la moitié de mon salaire* [91]*».* Ce n'est pas de gaité de cœur qu'il envisage de le faire mais, pour lui, c'est la solution la plus plausible. N'ayant pas de personne à qui emprunter, la banque reste son unique recours.

L'emprunt bancaire peut être le tremplin pour parvenir à un mécanisme fonctionnant comme un *revolving*. L'enjeu est de convertir cet emprunt en véritable investissement rentable. Le schéma éprouvé par M.D de Clichy-sous-Bois est exemplaire à ce titre. Il contracte un emprunt à la banque, avec lequel il rachète une maison, la transforme puis la met en location. Les loyers sont récupérés par son futur beau-fils qui les dépose à la banque. Au bout de quatre ans, cette somme collectée est complétée par ses économies pour renouveler l'opération. Ainsi le rachat de cette deuxième maison équivaut également à la relance du processus pour une troisième transaction. En huit ans, trois logements sont acquis avec un

[91] Cela montre la détermination, mais aussi l'ignorance des conditions de crédit bancaire par cet interviewé.

taux d'autofinancement de cent pour cent pour les deux derniers. Le seul changement intervenu dans ce schéma est le remplacement de son beau-fils par un huissier, suite à des malversations. On pourrait dupliquer ce schéma pour les frères N. à l'exception près que l'emprunt bancaire est remplacé par celui contracté auprès de la fratrie.

Pour M.D, la location assure une bonne rentabilité à tel point qu'il peut laisser trois chambres vides, qui servent de pied à terre pour ses enfants s'ils décident de passer leurs vacances d'été à Dakar.

4. Investissements immobiliers, pays d'accueil et réalités sénégalaises.

Si à Dakar, on a le réflexe d'attribuer une jolie maison à un émigré, en Italie de préférence, la réalité pourrait être beaucoup plus nuancée. Les conditions de vie et le niveau économique du pays d'accueil ont d'une part des incidences certaines, et d'autre part les différences culturelles entre groupe. A ce sujet, une comparaison entre les émigrés du centre du Sénégal et ceux de la vallée montrent des approches très différentes. Ceux-ci restent très attachés à leur culture et à leur terroir. S'ils possèdent aujourd'hui des maisons à Dakar, beaucoup plus que l'on ne le dit, cela ne diminue en rien leur engagement pour leurs villages. Généralement, à côté de leurs investissements personnels, ils cotisent dans des caisses collectives : une pour leur lignage, une pour le village, une autre pour les cas d'urgence (rapatriement des défunts, etc.) et enfin une dernière pour l'association (loi 1901) de villages chargée de mener des projets de développement. En vérité dans toute cette partie du Sénégal, les émigrés se sont substitués à l'Etat. Un cas d'école est ALDA (association pour le développement d'Agnam), qui regroupe plusieurs villages dans la moyenne vallée, qui a réussi à installer des forages, construire des écoles, faire des jardins potagers villageois, des abreuvoirs pour l'énorme cheptel, etc. Certaines réalisations l'ont été avec l'aide sous forme de subvention de la ville de Hérouville Saint-Clair (Calvados) qui compte parmi ses citoyens des ressortissants de ces villages (nous avons eu à participer à l'une des réunions préparatoires pour le projet d'abreuvoir en 2002 dans un foyer de la rue Falguière dans le 15ème arrondissement de Paris). Déjà en septembre 1998, nous avions passé quelques semaines dans l'un d'eux ; beaucoup de jolies et vastes maisons y étaient déjà construites. Une bonne partie était cependant vide, seulement occupée quand les propriétaires venaient en vacances. Pour ce qu'on a pu constater, il nous semblait qu'il y avait plus de francs français (FF) en circulation que la monnaie locale (FCFA). Mais nous nuançons fortement les conclusions de Tall (2009) sur l'investissement émigré qui serait un facteur déterminant dans l'érection en communes de

certaines localités[92]. Il reste cependant que le rôle des émigrés dans la scène politique s'affirme de plus en plus, obligeant les hommes politiques locaux à s'allier avec eux et à multiplier leur voyage en France.

Le Fouta présente beaucoup de similitudes avec le sud marocain étudié par Haas (2006). Dans les deux régions, on note que ce que les migrations internes n'ont pas pu réaliser, les migrations internationales ont pu le faire. Ainsi elles ont permis le relèvement du niveau de vie et amorcé un développement économique. On constate cependant deux différences majeures : au Maroc, elles ont permis aussi une émancipation des minorités ; au Fouta la hiérarchie sociale fondée sur le lignage est à peine remise en cause, le patronyme permettant vite de classer la personne. D'autre part, le Fouta, émetteur de flux est devenu récepteur de récepteur de flux, notamment une main d'œuvre de tâcherons.

Les investissements émigrés de la vallée dans l'agglomération dakaroise, bien qu'importante en cumulé, ne sont donc qu'une partie d'un tout encore largement consacré au terroir d'origine. Pour donner une idée des sommes en jeu, il y a certaines caisses villageoises datant de plus d'un quart de siècle dont les fonds n'ont pas toujours pas été utilisés. Il s'y ajoute que le nombre des cotisants augmente, puisque les enfants nés en France devenus majeurs et salariés y participent. Que l'on habite donc dans un foyer, dans les grands ensembles ou dans les pavillons, que l'on soit né au Fouta ou dans le Bassin parisien, ou ailleurs, tout le monde est concerné.

Si les émigrés issus de la moyenne vallée sont parvenus à faire toutes ces réalisations, leur régularité de leurs séjours y joue un rôle important. La très grande majorité d'entre eux ont des titres de séjours réguliers ou sont naturalisés. Ceux qui sont venus dans les années 70 n'ont pas rencontré trop de problèmes. A la fin des années 80, beaucoup sont arrivés avec des visas de court séjour, puis sont restés et ont profité de la régularisation massive sous le gouvernement Jospin. D'autres ont demandé le statut de réfugiés politiques mauritaniens[93].

[92] Ce serait mettre de côté le processus de décentralisation et les enjeux politiques qui les sous tendaient. Jamais région au Sénégal n'a fourni autant de ministres et de cadres et ce, dans tous les gouvernements. On ne comprendrait les scores à la soviétique réalisés par le parti au pouvoir qu'à l'aune d'une logique de fief et de vote nobiliaire qui trouvent toute sa pertinence dans une société hiérarchisée. La municipalisation est à comprendre ici d'abord et avant tout comme une logique de conservation du pouvoir. D'autre part, l'argument de la base fiscale générée par ces équipements, soulevé par Tall, oublie souvent que ces derniers sont le plus souvent autogérés. D'expérience, nous savons que dans les villages Agnam, chaque concession, en 1998, versait 2000 F CFA (20 FF) dans une caisse collective. La somme collectée servait à acheter le carburant nécessaire au fonctionnement du forage et payer le machiniste. C'est cette même logique qui permet de comprendre le refus des habitants d'Ourossogui (toujours dans la vallée) de vendre leur forage à la Sonees, sachant que cela signifiait une hausse des prix et le paiement de taxes.

[93] Le fleuve qui sert de frontière entre le Sénégal et la Mauritanie n'en est pas réellement une pour les populations, puisque ce sont les mêmes familles qui habitent de part et d'autre. On peut même dans certains cas habiter sur une rive et posséder des terrains sur l'autre.

Maîtrisant très bien le type de récit qui valide la reconnaissance de ce statut au niveau de l'office français des réfugiés et apatrides (OFRA), beaucoup ont presque toujours obtenu sur près d'une quinzaine d'années gain de cause, la situation politique en Mauritanie très instable et les tensions entre arabes et africains, jamais complètement apaisées, aidant.

Contrairement en France, les émigrés sénégalais en Italie, très majoritairement wolofs, sont pour la plupart non-salariés. Surtout, le statut professionnel renseigne beaucoup sur l'illégalité du séjour. Il y a plus de chances de rencontrer des sénégalais en séjour régulier chez les ouvriers que chez les vendeurs à la sauvette ou ceux qui œuvrent dans l'informel. L'ambassadeur d'Italie au Sénégal (2009) estime que sur les 300 000 sénégalais vivants en Italie, seuls 60 000 possèdent des titres de séjour en règle, ce qui fait 80% de clandestins. Dans les années 90, pendant que la France avec les lois Pasqua durcissait les conditions d'entrée dans son territoire, l'Italie faisait figure pour les migrants internationaux sénégalais de pays très ouvert, moins regardant sur la légalité du séjour des étrangers (puis ce sera le cas de l'Espagne). Les flux se sont donc réorientés vers l'Italie (même si l'Hexagone restait une destination encore importante), ce qui explique qu'aujourd'hui très vraisemblablement le nombre de « clandestins » y soit plus important.

La France, contrairement à l'Italie, a eu une véritable politique d'immigrations depuis plusieurs décennies. En se fondant sur les biographies des émigrés, il apparaît que l'existence de structures d'accueil (les foyers de travailleurs étrangers) et d'un parc important de logements sociaux ont facilité leur parcours résidentiel à fur et à mesure de leur intégration dans l'économie et la société françaises. Comment expliquer alors que l'Italie soit dans l'imaginaire des Dakarois le lieu de tous les possibles, ce pays où après quelques mois ou à peine une année de présence on parvient à construire de luxueuses villas ?

La réponse est fournie par l'un de ces émigrés ouvriers qui parle « *de gens pressées à se faire de l'argent coûte que coûte, quitte à passer par des moyens « haram »* [illicites, d'après la religion musulmane]». Il s'agit bien ici de commerce illicite. Les émigrés sénégalais trouvent en Italie des conditions assez favorables pour exercer dans l'informel, d'autant plus que beaucoup ont fait du commerce dans l'agglomération dakaroise avant de migrer. Mais c'est dans le commerce de contrefaçons que l'on fait les marges les plus importantes. Décrivant les activités estivales d'un émigré sénégalais, Tall (2009) évalue ses revenus à 40 millions de F CFA (60 975 €). Pour ce que nous avons pu constater, ce sont des sacs de grande marque (Louis Vuitton, Yves Saint-Laurent, etc.). Mais il peut s'agir de tenues vestimentaires : par des exemples des lots de tee-shirt blancs sur lesquels on floque des Tommy Hilfiger, Hugo Boss, etc., avant de les revendre à la sauvette ou en fournissant des

boutiques tenues par des Italiens. Dans tous ces cas, l'émigré se trouve être un maillon d'une chaîne comprenant nationaux et étrangers : dans notre exemple, le fournisseur de tee-shirt est chinois.

Pour justifier l'importance des sommes gagnées en très peu de temps, on parle de « *coups* », terme qu'on utilise pour désigner une opportunité rapportant gros. Seulement le propre d'un « coup » est d'intéresser un faible nombre de personnes et de ne pas se répéter souvent. Il faut dire qu'ici que nous nous sommes heurtés à des attitudes presque hostiles : certaines de nos questions dérangeaient. Ce n'est qu'auprès de quelques interviewés que nous avons pu y voir plus clair. D'autre part, il existe suffisamment de faits divers qui concordent sur le fait que ces commerçants qui fréquentent les foires n'hésitent pas à se transformer en dealers occasionnels de drogue (*soungouf*, poudre en wolof), surtout quand il y a une réelle demande. Le même ambassadeur indique que plus d'une centaine d'émigrés sénégalais, coupables de trafic de drogue, sont détenus dans les prisons italiennes. Cette pratique n'est pas nouvelle et il y a bien longtemps qu'il n'y a plus de doutes que des émigrés sénégalais y sont impliqués, surtout que depuis la fin des années 90 des agents Interpol (International Police) viennent assez régulièrement enquêter à Dakar et dans des villes comme Louga (zone de départ de beaucoup de migrants vers l'Italie). Au passage, on soulignera que la précarité du clandestin constitue dans certains cas un facteur incitatif pour gagner beaucoup de d'argent le plus vite possible.

Il reste que la situation de la majorité des émigrés en Italie peut être rapprochée de celle de leurs compatriotes vivants dans les foyers de travailleurs dans la région parisienne. C'est presqu'exclusivement une migration masculine ; ce qui fait qu'ils habitent très souvent ensemble avec des densités d'occupation par chambre dépassant de loin ce que l'on rencontre même au Sénégal. Si dans les foyers de travailleurs en France que nous avons fréquentés lors de nos entretiens et dans le cadre associatif [Paris (13ème et 15ème arrondissements), Meaux, Montigny-lès-Cormeilles, Etampes], les chambres sont souvent occupées par une personne, parfois par deux personnes et plus rarement par trois personnes (dans ce cas, cette troisième personne est un migrant tout récent qui est hébergé le temps de trouver un emploi), en Italie la moyenne est plus importante. Cela permet de faire des économies sur le loyer au même titre que la « marmite commune » sur les dépenses de bouche. En réalité, cette catégorie dépense peu. C'est donc en se privant d'un certain confort et au prix de sacrifices que la plupart parviennent à thésauriser. Le contraste est alors saisissant quand on les croise dans les rues de Dakar déployant un certain luxe. Faut-il y voir une sorte d'abréaction ?

Ceux qui ont fait le regroupement familial, eux aussi, épargnent en réalité : l'augmentation des dépenses est en grande partie absorbée par la diminution des sommes d'argent et par les allocations familiales.

Enfin si pour les gens de la vallée (Foutanké), l'investissement immobilier à Dakar vient après celui dans leur terroir d'origine, pour les originaires du bassin arachidier on construit d'abord à Dakar et ensuite, le plus souvent, à Touba. Cette ville mobilise d'ailleurs une bonne part de leurs ressources que ce soit pour leur logement ou que ce soit par les *adiya* (dons) faits à la pléthore de marabouts mourides à qui ils attribuent le succès de leur projet d'émigration.

Le poids des émigrés dans la dynamique de l'immobilier n'est pas prêt de faiblir. L'évolution actuelle incite à penser qu'il s'accentuera davantage d'une part parce que le flux des émigrés ne montre pas de signe de ralentissement et d'autre part parce qu'un investissement immobilier performant incite à réinjecter de nouveaux fonds dans un ou de nouveaux projets. Ainsi, ils participent pleinement à la reconfiguration du bâti et des marchés foncier et immobilier.

Chapitre 5 : Le logement ou la réinvention de la conception et de l'art d'habiter.

L'espace domestique par sa conception, son occupation, son usage et ses transformations montrent que les chefs de ménage aspirent profondément à plus de confort, lequel habite les esprits et agit sur l'art d'habiter.

I. Typologie du logement : la verticalisation, une tendance forte.

L'un des signes les plus évidents qui frappe l'observateur est la difficulté accrue de trouver des logements en baraque. L'extension de l'agglomération s'est accompagnée d'une généralisation de la construction en dur. Typologiquement, les logements se présentent sous trois formes : la maison à étages, la maison basse à toiture-terrasse et la maison basse à toiture-charpente.

1. Disparition des matériaux précaires.

Les cent quatre-vingt logements dans lesquels les entretiens ont été menés sont tous construits en dur. Le spectacle de baraques faites de planches de bois superposées, au ton décoloré et dont les interstices dévoilaient parfois l'intimité familiale sous les toits de zinc surchauffés par le soleil, appartient au passé.

Le principal matériau utilisé est constitué de briques de ciment (parpaings). Il est plébiscité par les promoteurs. Déjà en 2001, l'Emstu (Enquête sur les mobilités et les transports urbains) révélait qu'aussi bien dans les quartiers résidentiels, populaires que traditionnels, près de neuf ménages sur dix l'avaient utilisé. Même dans l'habitat irrégulier, la majorité a opté pour ce matériau (six ménages sur dix)[94].

Toutefois, ce qui est vrai de la structure ne vaut pas pour le toit. A ce niveau, les matériaux sont plus divers : tuile, zinc, ardoise (en fibrociment) et béton. Plus de la moitié des logements dakarois ont des toits en zinc, ardoise ou tuile. La terrasse concerne 43% des logements.

La nature du toit et la hauteur des bâtiments permettent de dresser une typologie du logement dakarois. Ainsi deux types peuvent être retenus : la maison à étage et la maison basse qui présente deux sous-types en fonction de la nature du toit, toiture-terrasse et toiture à charpente (zinc, ardoise, tuile).

[94] Cette enquête s'est déroulée sur toute l'étendue de la région de Dakar.

Au sein de notre échantillon (c'est également le cas pour l'agglomération), la maison avec toiture à charpente reste la plus importante. Elle en constitue près de 47%, suivie par la maison basse à toiture-terrasse avec 36% et la maison à étage qui réunit 17% dont 13,7% de R+1 et 3,7% de logements supérieurs à deux niveaux. Mais ces pourcentages varient fortement dans les six quartiers.

2. Les maisons à étages.

Dans les quartiers résidentiels récents, la mode est la construction en hauteur. Des maisons à étage de deux niveaux ou de plusieurs sont le type dominant. Aux Hlm Grand Yoff, ce sont les R+1 qui dominent alors qu'à Nord Foire les constructions sont encore plus hautes. Dans ce quartier, la construction en hauteur s'est réalisée d'un seul mouvement. Aux Hlm Grand Yoff, c'est le contraire qui est observé : la hauteur procède exclusivement de la transformation du logement. Dans les autres quartiers, la présence de maisons à étage est moins avérée et procède surtout de transformations.

D'après les renseignements fournis par les chefs de famille ayant choisi l'auto-construction, l'acquisition de terrains est comprise dans une période allant de 1990 à 2002, tandis que le début des constructions subit un décalage de cinq ans en moyenne. Mais il est constaté que plus on avançait vers la fin de la décennie précédente, plus ce décalage se réduisait drastiquement : après l'acquisition du terrain, « *la construction* [suit] *immédiate*[ment] ».

La durée de la construction suit la même tendance. Même si, sur la base des données collectées, la moyenne est de quatre ans, l'observation de la durée des chantiers en fonction des années d'acquisitions montre que, du début de la décennie 1990 à sa fin, celle-ci n'a cessé de décroître. On peut ainsi observer des durées de huit ans, cinq ans, etc. ; puis, dans les chantiers les plus récents, un an, huit mois et même moins d'un semestre chez quelques chefs de famille. C'est juste la manifestation d'un phénomène plus global : la durée des chantiers immobiliers dans l'agglomération s'est considérablement raccourcie, privant au passage les enfants d'espaces de jeux de cache-cache ou même de lieux de dépotoir pour quelques voisins mal avisés comme on pouvait le constater il y a deux décennies.

Cette brièveté n'est pas sans rapport avec les capacités financières des chefs de famille. Les coûts de construction qu'ils ont communiqués oscillent entre 15 et 50 millions F CFA (22 866 et 76 219 €). Plus ce coût est élevé, moins la construction s'étale dans le temps. Malgré l'importance des sommes investies, le financement se fait majoritairement sur fonds propres (près de neuf chefs de famille sur dix) ; le reste a bénéficié de l'aide de la parentèle.

Ce soutien est surtout mentionné par les répondants de Yoff village qui, de surcroît, ont acquis leur terrain en héritage.

La part de l'auto-construction dans la modalité « maisons à étages » est inférieure à celle enregistrée dans les quartiers issus d'un programme immobilier (47% contre 53%). Comme il est dit plus haut, ce sont les transformations qui sont les moteurs de la poussée verticale.

La composition socioprofessionnelle est cependant plus uniforme. Dans les deux cas, les chefs de ménage sont majoritairement des « nantis » encore actifs (83%). Quand ils sont salariés, ils exercent des métiers socialement et pécuniairement valorisés, qui sont centrés sur trois secteurs : la santé, la banque et les assurances et l'éducation. Ils sont ainsi médecins, assureurs, cadres bancaires, professeurs. Ce niveau social constitue plus d'un tiers de la cohorte.

A côté, on rencontre des indépendants dont les métiers vont du commerce à l'artisanat. Commerçant, plombier, maçon sont les trois professions les plus citées. En réalité, ils dirigent de petites entreprises plus ou moins formelles. Compte tenu de la nature de leurs métiers, ils travaillent rarement seuls. Ce sont en quelque sorte des employeurs qui comptent dans leur personnel leur propre progéniture, ce qui est par ailleurs une voie de transmission du savoir avant la transmission de l'entreprise le moment venu. Autour de ce noyau de personnel viennent se greffer d'autres travailleurs en fonction des marchés gagnés et de la nature et de la durée des chantiers.

Les inactifs représentent la même proportion que les professions intermédiaires (17%), alors que les employés et les ouvriers sont complètement absentes ou très faiblement représentées.

Contrairement aux actifs, la majorité des inactifs est de sexe féminin et femme au foyer ; quant aux retraités, le profil de leurs anciennes professions les rapproche davantage des salariés actifs. C'est parmi eux qu'on a rencontré l'ex-députée.

S'il est fréquent de trouver plus d'un ménage dans les maisons à étage, cela ne préjuge pas pour autant de la présence de couples polygames. Le rapport entre monogame et polygame dépasse légèrement l'unité (1,08). Néanmoins au fil de l'âge, ce rapport présente un profil assez sinueux. Ainsi si les monogames dominent chez les plus jeunes chefs de ménage (35-44 ans), la tendance s'inverse à partir de 45 ans avant de s'équilibrer au-delà de 55ans. Ceux qui vivent seuls sont équitablement répartis entre les veufs et les célibataires.

Il est très probable de trouver dans la maison à étage le chef de ménage propriétaire. C'est huit fois sur dix le cas. Au niveau des catégories socioprofessionnelles, on distingue un

premier groupe d'irréductibles propriétaires qui concernent les chefs de ménage installés à leur compte : artisan, commerçant, libéral, etc. Ils sont tous propriétaires quand ils habitent dans les maisons à étage; ensuite un deuxième groupe composé de salariés cadres supérieurs très majoritairement propriétaires ; puis un troisième, fait de professions intermédiaires et d'agents de maîtrise, dans lequel la propriété ne concerne que la moitié des chefs de ménage ; et en dernier, on trouve une faible proportion de propriétaires parmi les employés, ouvriers…

L'inverse est vrai pour la location. La proportion de locataires ne cesse de décroître à fur et à mesure qu'on monte vers les couches supérieures. Les locataires sont très largement monogames. Il arrive aussi qu'ils soient célibataires. Ce sont généralement des chefs de ménage âgés de 35 à 44 ans, monogames ou plus rarement célibataires, et qui sont pratiquement dans la même phase du parcours résidentiel. Malgré ces quelques similarités, une nette différence sépare ces deux états matrimoniaux : le célibataire se cantonne à louer une chambre et accessoirement, mais plus rarement, un salon ; tandis que la famille monogame loue tout un niveau.

3. Les maisons basses à toiture-terrasse.

Elles sont deux plus fois plus nombreuses que les maisons à étage dans notre échantillon. Des fois, elles apparaissent comme l'élément intermédiaire entre les deux autres types de logement, à cause de la nature du toit qui peut servir de plancher en cas de transformation. Mais tous les chefs de famille ne les perçoivent pas ainsi, elles peuvent être simplement la forme définitive du logement.

La maison basse à toiture-terrasse renseigne beaucoup sur la « domestication » de la hauteur. Pendant longtemps, la terrasse a été surtout utilisée comme un « *bouclier* » sûr et durable contre les intempéries (pluies torrentielles d'août par exemple), comparé surtout au zinc ou à l'ardoise. Pour cela, elle constituait aussi un marqueur du statut économique[95].

Malgré ses aspects pratiques, la terrasse n'offrait pas d'accès direct : pas d'escalier. Il s'agit en quelque sorte de « terrasse de première génération ».

L'apparition de l'escalier modifie considérablement le rapport à la hauteur, la terrasse devient un espace de vie en puissance ; et son aménagement requiert plus d'attention. La maison basse à toiture-terrasse gagne alors en confort et en esthétique, et cela suffit à justifier le caractère définitif que lui donnent certains chefs de famille.

[95] Nous insistons sur l'économique car le statut social, à une certaine époque, avait plus à voir avec la naissance ou le lignage. Face à la forte monétarisation de la société, statut économique et social ont tendance à coïncider, même si quelques ethnies restent encore très attachées à une certaine forme de hiérarchie sociale entre leurs membres.

Cette évolution explique sa présence aussi bien dans les quartiers récents qu'anciens. Elle est la plus représentée à Nord-Foire (56%), occupe une part non négligeable aux Gazelles (44%) et dans les Sicap (36%).

La maison basse à toiture-terrasse est majoritairement le fruit de l'auto-construction (56%), c'est exclusivement le cas à Pikine, Keur Massar et à Nord Foire. Elle peut être le résultat de transformations ; c'est le cas quand on en rencontre dans les quartiers issus de programmes immobiliers. Pour les auto-constructeurs, l'acquisition de terrain s'est faite majoritairement par achat (85%), l'héritage étant une voie marginale sauf dans le village de Yoff.

Les années d'acquisition de terrain couvrent une période plus importante que pour les maisons à étage. Elles vont de 1967 à 1994, mais plus de quatre terrains sur dix ont été acquis entre 1990 et 1994. La construction débute généralement peu de temps après l'acquisition ou, au plus tard, dans l'année qui a suivi. A plus de 90%, il s'agit de première construction ; un seul chef de famille a affirmé avoir procédé à une démolition-reconstruction.

Les tendances globales sur la durée de construction trouvent confirmation dans ce type de logement. Car si la moyenne est de 2,79 ans avec un maximum de 7 ans, ces deux chiffres ne sont que les témoins de pratiques datées ; l'heure est aux exécutions rapides. Dans l'échantillon, les maisons basses à toiture-terrasse dernièrement construites l'ont été en quelques mois (généralement entre cinq et sept mois).

Les sommes dépensées par les chefs de famille montrent nettement le renchérissement du coût de la construction. A la fin des années soixante et au début des années soixante-dix, les montants varient entre 4 et 5 millions de FCFA (80 000 et 100 000 FF) ; à la fin des années 80, ce montant est multiplié par deux. Cette évolution haussière se répercute sur l'origine des fonds. Autant il y a bientôt quarante ans, la construction de ces maisons se faisait sur fonds propres, autant au début des années quatre-vingt-dix, l'emprunt bancaire devenait de plus en plus un recours. Près d'un tiers, principalement des salariés et des indépendants, a utilisé ce moyen et tous, durant cette dernière période.

L'ancienneté de ce type de logement favorise la présence d'un nombre important d'inactifs retraités (un quart des chefs de ménages). Toutefois, c'est là que les chefs de ménage sont les mieux réparties. Les cadres supérieurs représentent la même proportion que les indépendants ; les professions intermédiaires, la même proportion que les ouvriers et, dans une moindre mesure, les commerçants. Cela étant, la qualité du logement et sa date de construction constitue un excellent indicateur de confort.

On y rencontre plus de locataires que dans les maisons à étages, dont beaucoup de jeunes (25-34 ans). Cela est cependant dû au poids de Nord Foire. A côté des locataires, beaucoup d'« hébergés par des parents », le plus souvent, émigrés ; ce sont des jeunes chargés de veiller sur le logement et de récupérer les loyers.

La propriété concerne près de six chefs de famille sur dix. D'ailleurs, on constate que la location ne cesse de prendre de l'ampleur à fur et à mesure que la hauteur du logement baisse.

4. Les maisons basses à toiture-charpente.

La proportion des chefs de famille propriétaires dans le dernier type n'est que de 53%. Ils se rencontrent principalement dans les quartiers de Gazelles, Sicap et Keur Massar. La promotion immobilière y côtoie l'auto-construction, mais le rapport dans notre échantillon est favorable à cette dernière.

L'acquisition de terrain par ces chefs de famille montre une inversion dans les modalités de l'appropriation foncière. On l'apprécie mieux quand celles-ci sont rapportées aux tranches d'âges. Chez les propriétaires âgés de 35 à 44 ans, le nombre d'achats est le triple de celui des successions; chez les 45-54 ans c'est le double ; chez les plus âgés, ces deux formes d'accession à la propriété font à peu près jeu égal. De 1956 à 1999, sur près d'un demi-siècle, l'achat de terrain a pris largement le dessus sur l'héritage foncier.

Malgré les coûts de construction moins élevés (comparé aux deux autres types), la durée de construction s'étale en fonction de la taille de la parcelle. Les chefs de ménage estiment avoir utilisé uniquement des fonds propres, ce qui explique que les chantiers ont suivi le cours de leurs disponibilités financières. Pour cette raison, la moitié déclare avoir eu des blocages dus à un manque d'argent. Rapporté aux dates de construction, cette situation est beaucoup moins fréquente pour les logements les plus récents, et pour ceux-là le délai entre l'acquisition de terrain et la construction s'est raccourci.

On rencontre parmi ces chefs de famille beaucoup de travailleurs manuels (près d'un quart d'ouvriers), de petits artisans, de petits commerçants et un petit corps d'employés.

Avoir la même toiture ne préjuge ni de la qualité du logement ni de son plan. Le clivage existe selon que le logement soit le fruit de l'auto-construction ou le résultat d'un programme immobilier. Les logements de la Sicap où résident des cadres supérieurs ou des retraités de la haute fonction publique offrent un confort sans commune mesure avec ce qu'on a observé par exemple aux Gazelles. D'ailleurs, l'utilisation des toits en fibrociment se poursuit dans les programmes immobiliers de la ZAC, solution plus économique pour les sociétés immobilières que toit en béton.

II. Dans le bureau de M. Thiaw ou l' « invention négociée »

Avec l'importance croissante des sommes investies, certains propriétaires tiennent de plus en plus à être en règle avec le Code de l'urbanisme qui impose, pour l'attribution du permis de construire, la présentation de nombre de documents (coupe, plan Rdc, plan de l'étage, etc.), lesquels montrent les modèles à l'œuvre dans la conception du logement. Certains de ces modèles sont conçus par des architectes et des techniciens supérieurs de bâtiment, d'autres sont véhiculés en particulier par les médias, surtout l'audiovisuel. Les architectes et les techniciens voient ainsi leurs bureaux être transformés en véritable chambre d'enregistrement des besoins, des vœux et des limites, un lieu où se télescopent espaces rêvés et réalité des contraintes techniques et conceptuelles.

M. Thiaw, technicien supérieur en architecture à la D.U.A., aime raconter cette anecdote : une dame émigrée aux Etats-Unis, qui a cru bon, pour les besoins du plan de son logement à construire, d'apporter *« des photos de façade, de cuisine, etc. »* pour bien montrer le logement dans lequel elle souhaiterait vivre :

« Moi, je veux une maison comme çà ».

Beaucoup de maîtres d'ouvrages viennent avec des idées bien précises, et souvent très arrêtées, sur un modèle qu'ils souhaitent purement et simplement reproduire, sans même tenir compte des conditions de son transfert. Il n'y a aucune référence au contexte physique, environnemental et culturel : un véritable degré zéro de la conception architecturale.

M. Thiaw s'étonne : *« Ces gens ne se posent même pas la question de savoir si la taille de leur parcelle peut accueillir le projet, et je ne parle même pas du rapport à la rue ».*

Le cas de « l'américaine », si extrême soit-il, n'est pas isolé. D'autres clients, sans recourir à la photographie, ont des schémas tous prêts dans leur tête, fruit des observations de logements d'amis, de la famille ou d'images vues à la télévision. A cet égard, les pièces de théâtres télédiffusées sont très instructives : leur scène déploie un agencement très moderne de l'espace (salon, salle à manger, faux plafonds, luminaires, etc.) où les fresques de la vie quotidienne se déroulent le plus confortablement du monde. Ce qui fait sourire le technicien :

« Avec du recul, j'aime plaisanter à dire que tous ceux qui franchissent le seuil de mon bureau sont des architectes en puissance ».

Ces attitudes qui tendent à reléguer le technicien ou l'architecte au rôle de « copieur » incitent ces professionnels à mener un travail de persuasion sur ce qui est réalisable et ce qui ne l'est pas.

« Il faut leur dire la vérité tout en ne réduisant pas leur modèle ou leur schéma à néant…Il faut expliquer, réexpliquer, c'est un travail de conseiller qui me pousse à donner presque des cours sur la distribution, les ouvertures, la ventilation, etc. Pour les convaincre davantage, j'attire même leur attention sur les économies qu'ils peuvent réaliser en respectant ces normes ».

Ce travail de conseil n'empêche pas cependant le concepteur de couper court aux discussions si le maître d'ouvrage s'entête.

« Je me souviens avoir reçu une personne, propriétaire d'un terrain de 150 m^2, qui voulait cinq chambres avec un grand salon sans compter les dépendances. J'ai été franc et direct en lui faisant savoir que son terrain ne pouvait accueillir un tel programme, à moins de construire sur deux niveaux. Et on s'en est arrêté là ».

Honnêteté, pédagogie, économie, cadre de vie durable sont les rayons dans lesquels sont tirés les arguments de persuasion. Bien souvent cela réussit, et le projet final est un compromis : le modèle ou le schéma du client est repensé, retravaillé et reconfiguré par le technicien ou par l'architecte.

« ... [L'américaine] *a réussi à conserver sa façade, mais la distribution a été faite selon mes soins. Elle est très satisfaite notamment du grand salon et surtout de l'escalier intérieur qui y* [trône]».

Ce compromis est profitable aux deux partis, car un client satisfait est un bon agent de publicité. Les relations sociales, réticulaires, qu'entretient le maître d'ouvrage aident grandement et assurent au concepteur nombre de recommandations. Cela est vrai aussi bien dans le milieu émigré qu'autochtone.

M.Thiaw compte ces deux catégories parmi sa clientèle. Les émigrés dont la durée de séjour au pays reste limitée, ont davantage besoin d'avoir affaire à des personnes de confiance pour surveiller le déroulement de leurs chantiers. Très souvent, c'est la parentèle qui joue ce rôle.

« La plupart des émigrés profitent de leurs congés de deux ou trois mois pour faire aboutir leur projet, mais la fin de leur séjour ne coïncide pas toujours avec la livraison de leur logement. En conséquence, la parentèle assurera la liaison entre le concepteur, les tâcherons et eux-mêmes, une fois qu'ils seront retournés en Europe ou aux Etats-Unis».

Il arrive que ce rôle d'intermédiation soit assuré par le concepteur même :

« Il est arrivé que le courant soit si bien passé que ce rôle me fût confié. Il y en a qui me demandent même de suivre le déroulement des travaux du début à la fin, avec [à l'appui] *des visites de chantiers, certains tâcherons n'inspirant guère confiance ».*

Si les émigrés et les autochtones qui ont fréquenté le bureau de M.Thiaw se rejoignent dans leur volonté d'exprimer leur reconnaissance, la nature de leur projet n'en diffère pas moins : nouvelles construction plutôt pour les premiers, transformations surtout pour les seconds.

« La majorité des mes clients autochtones viennent de tous les secteurs du monde du travail. Ils sont fonctionnaires, ils sont dans le secteur privé, dans le commerce, à leur compte. Une bonne partie d'entre eux sollicitent mes services pour des surélévations. Ce qui, en soi, n'est pas surprenant. Ils sont passés par des coopératives pour obtenir leur logement ; et comme dans beaucoup de ces programmes la surface habitable est de plus en plus petite, comme à la Cité Diamalaye où on a des parcelles de 110 m^2, l'alternative est alors de construire en hauteur, d'où les transformations ».

Cette attention portée sur la conception n'est qu'une facette des préoccupations des chefs de ménage. Devenu miroir du statut social, le logement, à laquelle tant d'importance et d'efforts sont consacrés, est symptomatique d'une société dakaroise où le paraître, bien servi par la fortune, s'impose inexorablement comme l'une de ses valeurs les plus sûres : société du paraître, société de spectacle, qui érige la mise en scène en vecteur de la vie sociale.

III. Des logements de plus en plus transformés.

Les logements sont le siège de transformations physiques observables dans toute l'agglomération. Celles-ci revêtent cependant différentes formes, dont certaines sont remarquables. Outre les capacités financières des chefs de famille, les motivations impriment leur marque sur la nature de ces transformations.

1. Les motivations des transformateurs.

Les motivations des chefs de famille pour les transformations de leur logement sont variées et obéissent soit à des nécessités, soit à un désir de confort accru, ou les deux à la fois.

Pour un premier groupe de répondants, ces transformations sont liées à l' *« amélioration du cadre de vie ».* Il s'agit de faire face à l'augmentation de la taille de la famille, car au fil des années celle-ci s'élargit tandis que certains enfants, devenus adolescents, réclament un peu plus d'intimité. L'argument démographique revient très souvent dans les propos des chefs de ménage. Il est presque toujours cité en compagnie d'un autre argument, l'exiguïté du logement. Pour ces personnes, c'est la promiscuité qu'il faut éviter à tout prix en augmentant le nombre de pièces. La poussée verticale n'est pas que la

résultante d'un désir de confort, elle répond aussi à des contraintes liées à la taille des logements.

L' *« amélioration du cadre de vie »* peut être motivé par le souci d'enrayer un risque potentiel. La transformation permet alors de se protéger en luttant contre le « *délabrement des locaux »* ou en améliorant la « *sécurité »* de la famille.

Les raisons hygiéniques sont également évoquées par des chefs de famille qui estiment que leur logement n'était pas bien « *aéré »*, ou encore par ceux qui pensent que l'emplacement des toilettes ou des fosses septiques exposaient leur progéniture aux mauvaises odeurs ou aux périls fécaux.

L'autre groupe de répondants fait allusion à la « *rentabilisation de l'espace* ». Il peut être scindé en deux sous-groupes car cette *« rentabilisation de l'espace »* se nourrit de deux arguments très solides et très en vogue dans l'agglomération : d'abord la recherche de confort, qui ne relève pas d'une nécessité si ce n'est pour faire pendant au statut social du chef de famille ; ensuite la recherche de revenus supplémentaires (*« pour louer »*). Dans le premier cas, l'espace disponible est rentabilisé socialement et symboliquement ; dans le second cas, il est rentabilisé économiquement. Le recours aux transformations permet alors de mettre en valeur le logement et en tirer profit par l'intermédiaire de la location.

Selon les quartiers, un argument prédomine sur l'autre. Ainsi, les transformateurs des Hlm Grand Yoff insistent plus sur la recherche de confort et moins sur des préoccupations pécuniaires. C'est l'inverse dans les quartiers populaires, mais aussi dans les Sicap.

Les chefs de famille sicapois, dont les logements comptent parmi les plus anciens de notre échantillon, ont avancé plus que les autres, notamment pikinois et yoffois, des motifs relatifs à la sécurité et aux problèmes d'hygiène. Pourtant aux Gazelles comme à Yoff village, les effets du temps se manifestent dans beaucoup de logements. Ils dessinent sur les murs décrépits des fissures pendant que la peinture défraîchie et décapée a fini par y sculpter des motifs. Les transformations, tant nécessaires, restent à l'état de vœu pieu. La principale raison est celle-là même qu'une bonne partie de chefs de famille non transformateurs ont avancée : le *« manque de moyens »*.

Les autres non transformateurs jugent l'état de leur logement correct au point d'estimer que *« les transformations ne s'avèrent pas utiles »*. Parmi eux, des chefs de famille, financièrement bien dotés, soulignent simplement que leur logement *« correspond tout à fait à leur projet de construction »*.

2. Une entreprise individuelle.

Acquérir un logement est une étape-clé dans l'existence d'un chef de famille car il permet de prendre place de manière définitive ou durable dans l'agglomération, sa transformation par contre est perçue autrement. Elle est moins mobilisatrice, car considérée avant tout comme une affaire individuelle. L'aide de la parentèle, quelle que soit sa nature, est encore plus limitée et reste avant tout symbolique. Très souvent, elle consiste à décharger les matériaux des camions-bennes, à ranger les parpaings, etc. ; et ce sont les jeunes qui sont davantage sollicités.

De fait, pour transformer, il faut nécessairement disposer de fonds propres. Les réponses dans les entretiens le confirment largement. A l'exception d'une seule personne, tous les répondants estiment avoir utilisé leurs propres deniers. Pour disposer de cette manne, on recourt à deux moyens : l'épargne et l'emprunt. Le premier est le plus utilisé dans notre échantillon. Plus le salaire ou les revenus sont importants, plus la durée de sa constitution s'en trouve écourtée.

Un seul chef de famille nous a affirmé avoir eu recours à un emprunt bancaire. Mais dans la réalité, les emprunts semblent beaucoup plus courants tout au moins pour une certaine catégorie de chefs de famille. Car derrière les « *fonds propres* », certains salariés omettent parfois de préciser des prêts accordés par leurs entreprises ou par les banques et remboursés sous forme de retenues sur salaire.

L'emprunt bancaire a un avantage sur l'épargne : ceux qui y ont recours disposent généralement de projets déjà ficelés avec un devis précis. L'épargne, de son côté, n'impose pas la même rigueur.

Cependant, emprunt et épargne sont utilisés le plus souvent de façon complémentaire par la plupart des salariés ou des commerçants disposant de patrimoine. Le premier s'appuie alors sur le second pour accélérer le projet de transformation. C'est en disposant d'un apport personnel suffisant pour le démarrage des travaux et la réalisation d'une partie du chantier que l'emprunt devient une solution intéressante au point de vaincre les réticences vis-à-vis des établissements de crédit, surtout si les sommes en jeu, rapportées au salaire ou au patrimoine, sont importantes.

Parce que cette alliance permet de couvrir la totalité des coûts, elle permet de s'affranchir des arrêts de chantiers. La transformation s'effectue alors d'un seul mouvement et la durée du chantier reste courte. Le cas échéant, la transformation se déroule en plusieurs étapes, au rythme des rentrées de fonds, avec comme conséquence un étalement dans le temps du chantier.

En effet, l'incapacité financière est de loin le facteur le plus cité en termes de blocages et de freins rencontrés lors des transformations (« *pas de moyens disponibles* », « *à court d'argent* », « *indisponibilité financière* »). Mais elle n'est pas la seule entrave. D'autres sont d'ordre technique. Parmi les interrogés, beaucoup ont souligné la « *pénurie d'ouvriers* », voire d'« *entrepreneurs* ». Et ce n'est pas faute d'avoir cherché. Il arrive - cas rare cependant - que des ouvriers ou simples tâcherons s'estiment incapables de réaliser les transformations voulues par les propriétaires ; comme il arrive également que leur « carnet de commandes » soit si rempli qu'ils se permettent de refuser des chantiers financièrement moins intéressants. Ce qui en dit long sur le dynamisme de l'immobilier : l'offre ne répond pas suffisamment à la demande ni en quantité ni, dans une moindre mesure, en compétences.

Des entraves juridiques sont relevées auprès de quelques chefs de famille. Il s'agit surtout de difficultés liées à l'obtention d'un permis de construire. Mais ce blocage est restreint en général aux résidents des cités résidentielles où les promoteurs sont plus regardants sur la destination du projet, ses conséquences sur le voisinage et le respect des servitudes conformément à leur cahier de charge.

En fonction de l'acuité des entraves, plus que de la nature de la transformation, la durée du chantier est plus ou moins longue. En comparant les différentes transformations opérées par les chefs de ménage, on constate que ce sont les plus modestes, donc financièrement les moins coûteuses, qui s'étalent davantage dans le temps alors que les plus sophistiquées durent beaucoup moins. Les durées indiquées vont d'un mois à treize années.

3. La hauteur plébiscitée.

Techniquement, les transformations du logement se font de trois manières. La première consiste en la suppression totale du bâtiment. Il s'agit alors d'une véritable démolition-reconstruction. Cette opération n'est pas à la portée de tous les chefs de famille. Elle concerne surtout des personnes aux revenus importants, qu'il s'agisse de salariés, de commerçants ou d'entrepreneurs, etc.[96] Les raisons de cette table rase sont doubles. Pour ces chefs de famille, les critères de l'ancien logement, excepté sa localisation, ne trouvaient pas grâce à leurs yeux : soit les fondations étaient jugées peu solides pour supporter le nouveau projet, soit la conception ne convenait pas au futur usage. Sur les décombres va s'écrire alors une nouvelle histoire familiale.

La deuxième manière de transformer son logement passe par une suppression partielle. Mais on ne supprime que pour mieux ajouter. Dans cette destruction partielle, les parties

[96] C'est dans cette catégorie que l'on trouve aussi la plupart des émigrés.

constitutives du logement ne sont pas logées à la même enseigne. Il existe bien des zones « vulnérables ». Cette vulnérabilité est d'autant plus marquée pour une pièce qu'elle jouxte un espace libre. Ce qui se traduit, dans l'ordre, par la suppression de la cuisine, des pièces d'eau (il faut rappeler que ces pièces, le plus souvent, sont isolées dans le logement), de la cour, qui, si elle est épargnée, voit son emprise diminuer considérablement, et plus rarement des chambres. A la place sont construites une ou des chambres, une nouvelle cuisine et de nouvelles toilettes. La suppression partielle apparaît donc comme une opération de réaménagement de l'espace domestique. Elle est la conséquence d'un désir ou de la nécessité d'améliorer le cadre de vie ou de rentabiliser l'espace. A la faveur de cette opération, de nouvelles pièces pour des usages inédits peuvent apparaître comme, par exemple, un véritable salon aux dimensions agrandies, une salle à manger, un garage, une *« lingerie* (sic) [comprendre plutôt lavoir ou buanderie] », etc.

La dernière manière de transformer le logement procède par ajout de pièces. Pour les chefs de famille concernés, la suppression n'est pas à l'ordre du jour. C'est la cohorte la plus nombreuse parmi les transformateurs. Ils sont surtout mus par une démarche accumulative des pièces d'habitation.

Les logements transformés empruntent deux géométries : l'horizontale et la verticale. La première s'opère par adjonction de pièces. La seconde est plus visible et c'est la plus plébiscitée. Même les chefs de famille non transformateurs affirment dans une très grande majorité que s'ils disposaient de moyens, la *«* [sur]*élévation* [de leur] *logement »* serait entreprise contre un faible nombre de répondants qui pencheraient plutôt pour l' *« agrandissement des chambres ».*

La verticalité est un symbole puissant du statut social. Plus le logement s'élance vers le ciel, plus le propriétaire est considéré comme riche. Mais ses vertus vont bien au-delà de cette reconnaissance sociale.

Elles sont d'abord relatives au confort. Elles permettent de multiplier les niveaux et de répartir ainsi de façon optimale les usages consacrés à chaque pièce. Dans cette optique, ce que le rez-de-chaussée ne permet pas, l'étage le réalise. Comme la taille des parcelles dans l'agglomération est majoritairement de 150 m^2, l'extension se fait surtout en hauteur. Il n'est pas étonnant alors de constater la dynamique de la verticalité surtout dans les cités résidentielles construites aussi bien au milieu des années 1980 que celles construites durant la décennie 1990 ou dans les années 2000. Dans cette recherche de confort, rien n'est laissé au hasard : ce n'est pas seulement la façade qui est transformée, mais presque tout le plan qui est revu et corrigé.

La verticalisation intéresse aussi grâce à son potentiel capitalistique. La hauteur est perçue comme un bon investissement. Le promoteur vise avant tout à construire le maximum de chambres souvent au détriment du confort et des normes juridiques. Le calcul est simple : plus il y aura de chambres, plus nombreux seront les locataires et plus les gains du promoteur seront importants, aidés en cela par le surenchérissement du loyer. Quitte à ignorer allégrement les dimensions minimales imposées par le Code de l'urbanisme. Quelques fonctionnaires urbanistes s'en offusquent, qui comparent volontiers ce type de logement à des *gët bey* (bergerie). Néanmoins, il serait plus correct de parler de chambrettes que l'orientation inadéquate des ouvertures prive en grande partie d'ensoleillement et de lumière, maintenant une bonne partie de ces logements dans la pénombre et empêchant l'air d'y circuler librement. Ce type de bâtiments est rencontré le plus souvent dans les quartiers populaires.

Dans cette perspective capitalistique de la verticalisation du bâti, une autre approche permet à la hauteur de concilier gain et confort. Dans ce cas de figure, le promoteur estime que le niveau du loyer est assez intéressant et la demande forte de façon qu'il s'impose une transformation de qualité. Ce qui est investi est vite récupéré et la rente assurée. Ce ne sont plus des chambrettes mais de véritables appartements. Cette approche gagne de plus en plus de terrain si bien que certains courtiers n'hésitent plus à imputer l'augmentation des loyers et la diminution de logements susceptibles d'accueillir la famille classique dakaroise à la floraison de ces appartements. « *On ne construit plus des maisons mais des appartements* », aiment-ils répéter, surtout dans la partie agglomérée de longue date où les transformations des maisons d'un niveau offrent des perspectives intéressantes. La multiplication de tels projets donne une nouvelle volumétrie à l'agglomération, mais pose des problèmes d'ordre sécuritaire.

Car cet engouement pour la hauteur ne s'accompagne pas toujours des détails techniques nécessaires à la superposition d'un ou de plusieurs niveaux sur le bâtiment existant. Hormis l'immobilier résidentiel planifié, ces détails techniques sont rarement disponibles. Point de calcul de résistance des matériaux, ni de calcul sur la répartition du poids, encore moins de renseignements sur la nature des fondations, etc. ; et très souvent, ceux qui ont construit le logement ne sont pas ceux qui le transforment. Alors pour la transformation, on procède davantage par expérience et intuition en comparant le chantier à d'autres déjà réalisés, en se basant sur la typologie du logement, la nature du sol, etc. Aussi estimera-t-on, après inspection visuelle de l'état des murs porteurs, les correctifs à apporter s'il y a lieu. Ainsi, ce sera ici un mur à démolir, là des fondations à renforcer, un pilier à ajouter, etc., le tout estimé en sacs de ciment. Par voie de conséquence, l'effondrement

d'immeubles avec son lot de victimes continue de remplir les pages de faits divers des quotidiens dans lesquels trois acteurs de la fabrique urbaine sont pointés du doigt : tâcherons, techniciens du bâtiment et les services de l'urbanisme. Dommage collatéral d'une verticalisation vigoureuse et non contrôlée.

4. Les cités récentes, siège dominant des transformations.

Le statut d'occupation joue un rôle primordial dans les transformations. Il est fort compréhensible que les locataires ne daignent consentir un investissement dans un bien immeuble dont, tout compte fait, ils estiment ne pas pouvoir bénéficier dans le long terme. Les propos de ce jeune locataire de Keur Massar sont très significatifs : « *ce n'est pas ma maison. Je ne suis qu'un locataire. S'il y a des travaux à faire, c'est l'affaire du propriétaire. Je ne vais pas mettre mon argent dans* [un bien] *qui ne m'appartient pas. Je peux déménager un jour ou l'autre, alors ce serait une perte d'argent pour moi ».*

Ces réticences dues à la perception que la location n'est qu'un statut temporaire sont également motivées par les craintes de mésententes qui peuvent évoluer en conflits susceptibles de se régler devant la justice. Quand bien même un propriétaire accepterait qu'un locataire fasse des travaux dans sa maison, ceux-ci au moment d'un déménagement pourraient faire l'objet d'un dédommagement ou donner du poids au locataire dans le cadre d'une renégociation du montant du loyer.

Les transformations sont donc presque exclusivement l'affaire des propriétaires. Mais tous ne sont pas des transformateurs. Une majorité des propriétaires déclarent n'avoir pas transformé leurs logements. Seuls près de trois propriétaires sur dix l'ont fait, mais leur poids varie d'un quartier à un autre.

C'est ainsi qu'on observe parmi les réponses une très forte proportion de chefs de famille transformateurs à Hlm Grand Yoff, à la Sicap et dans une moindre mesure à Nord Foire ; à l'opposé Pikine, Keur Massar et Yoff Village montrent une plus grande proportion quant à la non transformation.

A première vue, ce n'est pas l'ancienneté du bâti qui justifie la transformation du logement. On trouve la plupart des chefs de famille transformateurs dans les Hlm Grand Yoff. En réalité, cette cité résidentielle témoigne d'un phénomène plus général. On retrouve le même tableau dans les cités récentes du littoral et d'ailleurs, issues de promotions immobilières : des maçons affairés à terminer leurs chantiers pour s'investir dans de nouveaux.

Généralement, quelques années passaient après l'entrée dans le logement avant que le processus de transformation ne soit entamé. Aujourd'hui, ce délai s'est beaucoup raccourci.

Le cas le plus édifiant qu'il nous ait été donné de rencontrer est ce chef de famille, croisé dans la ZAC de Mbao, qui a entrepris des travaux de transformation de son logement à peine livré, bien avant même l'installation de sa famille. On n'attend plus la fin des remboursements du crédit immobilier pour transformer. En réalité, ces chefs de famille usent de tactiques : être éligible à un programme, même si la conception architecturale ne séduit pas, est le moyen le plus rapide et financièrement le plus supportable pour accéder à la propriété. De plus en plus, il devient clair que l'accession à un logement par le biais de projets immobiliers sert uniquement de prétexte.

Les chefs de famille de Nord-Foire n'ont pas eu besoin de tels subterfuges. Ils ont construit à leur guise ; ce qui explique en partie le nombre réduit de transformateurs parmi les propriétaires de ce quartier.

Globalement, le récent se transforme et l'ancien donne l'impression de se figer ; en fait, c'est parce que son évolution se fait à un rythme plus lent, comparé au récent.

IV. Un espace domestique en mutation.

De la taille des parcelles aux usages du logement, l'espace domestique connaît des mutations.

1. 150m^2, la norme de moins en moins respectée.

Entre la plus grande et la plus petite parcelle, l'étendue est énorme. Elle est de 2390 m^2 (2500 m^2 contre 110 m^2). La classe médiale a des bornes beaucoup plus modestes : la moitié des logements a une superficie supérieure à 155 m^2.

La distribution de la taille des parcelles est très dissymétrique. C'est la conséquence d'un clivage entre les quartiers anciens et les quartiers récents. Le moyen par lequel on accède à la propriété foncière et la période d'installation dans l'agglomération sont les facteurs les plus déterminants de ces inégalités surfaciques. Les dimensions des logements de Yoff village, Pikine et Sicap Liberté sont les plus importantes.

Dans le quartier traditionnel, les grandes superficies, voire très grandes sont la norme. Elles sont encore plus considérables quand on les compare à la taille la plus observée dans l'agglomération, qui est de 150 m^2. La moyenne dans le village est de 808 m^2. Plusieurs maisons ont des tailles comprises entre 600 et 900 m^2. Yoff village, comme les autres quartiers traditionnels, constitue un cas à part. Ces tailles sont le reflet du rapport du lignage à la terre ; les parcelles de 150 m^2 observées dans le village sont par contre de bons indicateurs sur les tendances actuelles du marché foncier (cf. Yoff village).

Au quartier Gazelles de Pikine, les superficies sont plus modestes mais restent néanmoins supérieures à la moyenne de l'échantillon. Contrairement à Yoff, le parcellaire est plus uniforme et plus régulier, c'est la marque du respect de quelques normes urbanistiques. Près de huit logements sur dix sont longs de 20 m et larges de 15m. La présence de quelques logements de 150 m^2 (15m×10m) s'explique par des transactions au cours desquelles le propriétaire a cédé la moitié de sa parcelle.

A la Sicap Liberté, les valeurs sont plus hétéroclites. Elles vont jusqu'à 400 m^2, en fonction de la gamme et du type de logement. La moyenne avoisine 230 m^2.

Sur le long cours, on affirmera que les tailles des logements dakarois n'ont cessé de diminuer. Sur le demi-siècle qui vient de s'écouler, la demande croissante dans cette bande de terre qu'est la presqu'île obligeait à réduire la taille des parcelles : « *On a alors divisé par deux les tailles des parcelles pour augmenter l'offre et la rendre abordable»*[97]. Des 300 m^2 on est passé aux 150 m^2, puis au-dessous de ce seuil. Ce morcellement émane d'une part des directives de la DUA et d'autre part de sociétés immobilières dont les projets au cours des années 90 comprenaient des parcelles dépassant de peu les 100 m^2 (d'où parfois le surnom moqueur de « cités [des] célibataires »).

A certains égards, les Hlm Grand Yoff peuvent être rangées dans cet ordre. Car, malgré la présence de quelques parcelles de 300 m^2, la moyenne n'est que de 154 m^2. Un nombre non négligeable de parcelles varie entre 100 et 140 m^2. Finalement, il n'y a qu'un peu plus de la moitié des parcelles qui s'étend sur 150 m^2. L'hétérogénéité du parcellaire qui en découle reflète les différences de fortune des chefs de famille éligibles au programme.

Paradoxalement, ce sont dans les développements populaires (ou en l'absence d'un promoteur unique, ou encore quand la DUA s'en charge) que le seuil des 150 m^2 est le plus respecté. A Keur Massar, la présence d'une parcelle de 600 m^2 dans l'échantillon relève du passé. Le droit coutumier cède devant le droit foncier moderne. Le parcellaire d'aujourd'hui consacre la taille de 150 m^2 (plus de huit logements sur dix). Non loin du quartier, on remarquera que le parcellaire des Parcelles Assainies de Malika-Keur Massar est plus hétérogène (150, 200, 250, 300 m^2).

A Nord Foire, trois quarts du parcellaire sont consacrés à des logements de 150 m^2. Il faut noter que la moyenne de ce quartier est très proche de celle de Keur Massar (186 et 181 m^2).

[97] Entretien avec M .Tall, DUA.

Tableau 4: Taille des parcelles dans les quartiers étudiés.

Quartier	Minimum	Maximum	Moyenne	Part des 150 m^2
Yoff village	150	2500	808,7	7 %
Gazelle	150	400	284	16 %
Sicap	50	400	229,7	24 %
Hlm Grand Yoff	100	300	154	54 %
Nord Foire	150	300	186	75 %
Keur Massar	150	600	181	84 %

Source: Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Les quartiers les plus actifs dans les transformations, notamment celles qui aboutissent à la verticalisation du bâti, concernent en premier lieu ceux qui ont les parcellaires de petite taille tandis que l'adjonction de bâtiments concernent les parcelles de grande taille. Rappelons que les Hlm Grand Yoff sont très dynamiques en termes de construction en hauteur tandis que Nord Foire abrite les maisons à étages les plus élevées de notre échantillon, R+3 et plus. Le quartier le moins concerné par l'élévation du bâti est les Gazelles. L'existence d'espaces disponibles permet l'élargissement du logement.

Ces modifications du bâti, qu'elles soient verticales ou horizontales, n'ont pas d'impact réel sur le nombre de pièces.

2. Augmentation des logements de 5 à 7 pièces.

L'importance des logements à cinq, six ou sept pièces est avérée dans notre échantillon. Le nombre moyen de pièces par logement s'élève à six. Cette moyenne est très bien distribuée dans les six quartiers.

Dans les maisons à étages, on dénombre en moyenne sept pièces ; six pour les maisons à terrasse et presque autant pour les maisons avec des toits en fibrociment. Ce qui confirme que la verticalité, dans notre échantillon, répond surtout à une recherche de confort et non à une accumulation de chambres, sinon l'écart des moyennes aurait dû être plus important. L'accumulation de chambres à louer y revêt une moindre importance.

Rapporté au quartier, le nombre moyen de pièces permet de relire l'histoire urbaine de l'agglomération, notamment Sicap Liberté et son antithèse, Pikine. Sicap, l'élitiste, construite pour la famille mononucléaire « moderne », conserve une moyenne très faible (4,75) ; Pikine, la populaire, affiche une moyenne beaucoup plus importante (7,52), à l'instar de Yoff village.

Au sein des quartiers récents, les moyennes ne montrent pas d'écart. Le nombre moyen de pièces aux Hlm Grand Yoff et à Keur Massar est très proche (6,43 et 6,21), mais la différence est dans la géométrie, verticalité contre horizontalité, et dans la taille des pièces.

Sur un plan plus général, de 1980 à 2001 (PDU, 2001), le nombre des pièces de vie par logement dans la région de Dakar a évolué de manière très différente. Les logements de trois pièces restent importants et leur valeur relative, identique. Le quart des logements ont quatre pièces habitables. La permanence des logements de trois pièces et l'augmentation des logements de quatre pièces est à mettre dans un même registre : elles s'expliquent par l'importance des programmes immobiliers qui, généralement, livrent des logements composés d'un salon et de deux ou trois pièces habitables, ce qui conduit d'ailleurs à une harmonisation architecturale mais temporaire (à cause des transformations) du bâti. L'évolution la plus remarquable concerne les logements de 5 à 7 pièces. Ils constituent plus de 38% des logements alors que leur nombre n'était que de 26%. Les logements d'une pièce ont pratiquement disparu (-14%), ils ne représentent plus que 3% tandis que les logements de 8 pièces et plus diminuent de moitié en valeur relative (de 8% à 4%). Ce qu'on constate donc, c'est une convergence vers les logements de 5 à 7 pièces qui s'explique par une uniformisation de la taille des parcelles autour de 150 m^2.

3. Vers un espace physique plus normé.

La fluidité, et le mouvement en général, occupent une place centrale dans le mode d'habiter traditionnel. Les individus habitent, au sens heideggérien, leur logement en dévoilant les codes et normes régissant les rapports entre les sexes et les âges d'une part et d'autre part la répartition des activités au sein de l'espace domestique. Celui-ci est fait de la juxtaposition d'univers qui, par moments, s'interpénètrent. Les barrières y sont moins physiques qu'intériorisées ; les corps y subissent moins de contraintes. On comprend alors que le mouvement soit posé comme le paramètre dominant[98]de la conception architecturale traditionnelle par certains architectes africains, désireux de sa réhabilitation : « ce que réclame l'homme, ce n'est pas un urbanisme régulateur des mouvements, mais une fluidité qui le laisse maître de ceux-ci » [Fassassi, 1997, 2ème édition].

Tentatives réalistes ou vœux pieux, dans tous les cas la conception d'aujourd'hui en prend de plus en plus le contrepied[99]. Cela est observable au niveau des vides. Le mot qui les désigne généralement, *cour*, est bien en perte de vitesse, remplacée par le *patio* ou par

[98] A rapprocher avec le concept d' « échelle architecturologique » développé par Ph. Boudon.

[99] On peut ajouter dans le cas sénégalais la part idéologique que le politique a voulu véhiculer à travers l'architecture est bien marquée dans le Code des Architectes à travers des notions comme « les valeurs de la civilisation négro-africaine, singulièrement soudano-sahélienne » ou « [le] génie et [la] culture [de la] société sénégalaise ». La non réalisation de ces aspirations soulève des questionnements relatifs à la formation des architectes et plus généralement à la sociologie de cette profession. Il n'y a plus depuis longtemps d'école d'architecture au Sénégal. Signe des temps, une telle école devrait voir le jour et prendre place dans un grand complexe culturel financé en partie par le gouvernement central Chinois.

l'*espace familial*. Cette concurrence des mots est loin d'être neutre. *Espace familial* et *patio* sont d'autant plus utilisés que le logement se pare ou veut se parer d'esthétique. On les entend le plus dans la bouche des chefs de famille des Hlm Grand Yoff ou Nord Foire.

Les évolutions ne sont pas seulement dans les mots, elles se traduisent aussi physiquement. Si Fassassi désignait la cour comme le « centre de la vie », dans les logements récents ce « centre » s'est bien translaté. La cour subit actuellement deux transformations majeures. Sa taille s'est considérablement réduite. A une époque encore observable dans beaucoup de logements anciens, elle s'étendait sur près de la moitié de la superficie de la parcelle. Elle était d'autant plus confortée que la conception des logements privilégiait une disposition des chambres en file, accolées les unes aux autres. En face s'étendait la cour ; il en résultait une distribution, somme toute simple, des pleins et des vides.

L'importance de ce vide dans la conception n'est pas innocente. Comme l'évolution démographique était envisagée, et l'est encore, sous la forme d'un élargissement de la taille de la famille, les promoteurs considéraient, et continuent de le faire, que cet espace (*la cour)* servirait à l'adjonction de nouvelles chambres. Déjà en 1958, une commande s'intéressait spécialement au logement évolutif (on parlait alors de logement transformable). Mais il n'est pas difficile de considérer la présence de ce vide comme le signe des limites financières des sociétés promotrices. A l'époque comme maintenant, c'est parce que le rapport entre le bâti et le vide est proche de l'unité que quantitativement la production de logements à l'échelle de plusieurs centaines d'unités de logements devient possible. De fait, la *cour* est, et a presque toujours été, en sursis, suspendue aux capacités financières des chefs de famille.

Par conséquent, les dimensions importantes de *la cour* étaient et sont encore la résultante d'un compromis entre une contrainte et une nécessité : concilier le manque de moyens financiers et le besoin d'espace pour l'extension du logement ; sauf qu'aujourd'hui c'est cette même nécessité qui est la première à réduire la cour par l'adjonction de nouveaux bâtiments (figure la plus classique jusque-là). Même lorsqu'on sort de la logique de la construction industrielle du logement et qu'on s'intéresse aux projets individuels récents, la cour s'amenuise. On peut le constater aussi bien sur le plan que sur le terrain.

Dans la redistribution de l'espace bâti dans la parcelle, la cour finit même dans certains cas par disparaître. A la place, plusieurs « cours », en réalité des *courettes* dont les emplacements laissent penser qu'il s'agit davantage d'espaces vides résiduels sans fonction précise. De dimensions supérieures aux *courettes* et inférieures à la cour d'antan, l'*espace familial, par* son aménagement et son rôle, est plus qu'un ersatz de cour. Sol carrelé, meublé

souvent sommairement, couvert, équipé à l'occasion d'un téléviseur, l'*espace familial* ne fait pas face aux chambres, il est presque au centre géométrique du logement.

Dans cette réorganisation, la véranda tend à disparaître également et cède la place à des couloirs, espace de circulation plus qu'espace de vie comme l'était la véranda.

L'espace domestique, à première vue, devient de plus en plus normé : les fonctions se précisent davantage, les mouvements sont de plus en plus régulés et les univers tendent à se circonscrire. Cette « nouvelle modernité » tend alors à « discipliner » le corps. Ce sont là les effets des nouvelles conceptions dans lesquelles l'*espace familial* sert de plateforme de distribution (une sorte de « hub » ; dans certains cas, il fait même office de salon). Ce rôle dans les maisons à étage est renforcé par l'escalier dont le palier donne sur cet *espace* même. Le dispositif de communication qui se met en place bouleverse ainsi les canons classiques, qui privilégiaient une séparation physique nette entre les éléments du logement. Les pièces de vie s'ouvraient directement sur la véranda, et en l'absence de cette dernière, directement sur la cour.

En abandonnant ce type de conception, la nouvelle distribution opte pour le regroupement de toutes les pièces. Cela est très remarquable pour les pièces d'eau et la cuisine. Avant, cuisine et toilettes, accolées, formaient un ensemble séparé du reste du bâti ; la préparation des repas et les soins hygiéniques étaient des fonctions spatialement isolées. Signe des temps, cuisine et toilettes sont de plus en plus incorporées au prix d'aménagements qui rehaussent leur qualité sanitaire et esthétique : carrelage du sol et d'une partie des murs, chaise anglaise… Elle a donc un coût.

Mieux, le nombre des salles de bain et des W.C. a au moins doublé dans beaucoup de logements, répondant ainsi au besoin de confort des chefs de famille. Désormais, leurs chambres possèdent une salle de bain où ils ont, seuls, accès. En outre, quand les moyens le permettent, un dressing est ajouté. Ces chambres sont devenues plus qu'un espace de repos. Cette dernière commodité, quand les moyens le permettent encore, est disponible au niveau de la chambre des filles, faisant honneur à la réputation de coquetterie des Sénégalaises.

N'étant pas en reste, le salon se dédouble d'une salle à manger.

Ces canons de la conception, pour s'exprimer sur des parcelles de 150 m^2, obligent à la fois à supprimer la grande cour et à découper de manière très inégalitaire la taille des pièces, celle-ci devenant proportionnelle à la valeur qu'on veut leur accorder[100].

[100] Cela étant, cet exercice a des limites cf. Dans le bureau de M. Thiaw ou l' « invention négociée ».

Dans la conception classique, les logements ont une forme en « L », qui marque la prééminence physique du salon sur les autres pièces, de taille généralement égale. Il se trouve même des logements, il est vrai plus rares, où cette hiérarchie n'existe pas. La forme est alors en « I ». Dans les nouvelles conceptions, la forme en « L » est de plus en plus battue en brèche. Ce n'est plus seulement le salon qui gagne en superficie, mais également la chambre des parents. Cette hiérarchie physique des pièces se lit aisément sur les plans et les coupes de logements. Elle est bien exprimée aussi par la classification dressée par les chefs de ménage. Sur l'ensemble de l'échantillon, ces deux pièces sont de loin citées comme les plus imposantes en taille. Elles se détachent nettement des autres. Comme le montre le tableau suivant : les écarts de rang sont très significatifs. Quand le logement abrite une fonction commerciale ou de production, boutique ou atelier, ceux-ci ont des dimensions souvent supérieures à celles de la (des) chambre (s) des enfants.

Aux Hlm Grand Yoff, tous les chefs de famille interrogés sont unanimes : le salon est sans conteste la pièce la plus grande. Dans le village traditionnel de Yoff, si au global le salon domine, il n'en est pas moins concurrencé par la chambre des parents. Un tiers des chefs de famille la citent en premier. Dans les autres quartiers, l'ordre hiérarchique reste très marqué.

Tableau 5: Hiérarchie physique des pièces du logement.

Pièces	**Rang moyen**
Salon	1,08
Chambre des parents	1,88
Atelier ou boutique	2,50
Chambre des enfants	2,93
Cuisine	3,66

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Les tailles du salon et de la chambre des parents sont fonction du niveau de revenu et du modèle auquel se réfère le chef de famille, aidé en cela par les techniciens supérieurs en architecture. Mais dans tous les cas, elles répondent à des attentes. En effet, parmi les aspects les plus pris en considération par les chefs de famille, que ce soit lors de la location, de l'achat ou de la construction d'un logement, le salon et la chambre des parents font presque jeu égal avec le gros œuvre (fondations, dalles et murs porteurs). Salon, chambre des parents et gros œuvre sont les plus cités devant les toilettes que l'absence d'une généralisation du tout-à-

l'égout fait placer parmi les préoccupations ; une fosse septique mal construite peut être source de désagréments constants et coûteux.

D'ailleurs, les locataires disent avoir accordé une attention particulière à la fosse septique au même titre qu'à la nature du toit. Les propriétaires constructeurs sont tous pointilleux sur le gros œuvre, le salon et la chambre des parents tandis que ceux des cités résidentielles se préoccupent davantage de l'existence d'une cour. Quand on construit avec ses propres moyens, on est bien obligé d'être regardant sur tous les aspects ; dans les cités résidentielles, cette responsabilité incombe au promoteur immobilier, les chefs de famille se projetant manifestement sur les futures extensions ou transformations de leur logement.

Salon, salle à manger, dressing : le vocabulaire de l'espace domestique s'enrichit. Ainsi voit-on de plus en plus figurer sur les plans de maison des termes comme cellier, lavoir. Si le premier est accolé à la cuisine, le second, lui, est plus isolé, relégué dans un coin du logement.

La verticalisation du bâti introduit un nouveau paramètre : le rapport entre le haut et le bas. On observe deux cas de figure. Dans le premier, l'organisation de l'espace domestique, la distribution et la fonction des pièces sont identiques, suggérant un simple « copier-coller ». C'est le cas très souvent des maisons à étage destinées totalement ou en partie à la location, ce peut être aussi la traduction physique de l'égalité supposée dans le traitement des co-épouses au sein des unions polygames.

Dans le second cas de figure, les deux niveaux sont conçus différemment. Le rez-de-chaussée est largement consacré au salon et l'étage aux chambres. Cette différenciation est consubstantielle à la recherche de confort.

Conceptuellement, le premier cas renvoie à une réplique et le second à une asymétrie. De légères modifications peuvent être apportées à ces deux schémas-types par la présence d'un garage, d'un atelier ou d'un commerce au rez-de-chaussée.

4. Traditions, religion et espace domestique.

Facteurs d'organisation de l'espace par les délimitations, les partitions et les hiérarchies qu'elles y façonnent, la religion et les traditions restent très présentes dans le quotidien des Dakarois[101]. Dans la société sénégalaise en général, les frontières entre ce qui relève du religieux et de la tradition sont labiles. Il n'est jamais aisé d'attribuer un acte à l'un

[101] L'Islam différencie bien ce qui relève de la loi (*sharia)* et de la coutume (*'urf*), qui reste valable tant qu'elle reste en conformité avec le cadre défini par la première, agit sur la séparation du public et du privé, sur les rapports de voisinage, sur l'utilisation et la localisation du résidentiel et du non résidentiel, mais aussi sur la gestion des biens et des services. Eben Saleh (1998) montre que même dans les pays où l'application littérale des textes est rigoureuse et fait force de loi, comme en Arabie Saoudite, les deux coexistent.

ou à l'autre de façon exclusive. Il en va des pratiques comme de la conception. De plus, celui qui conçoit n'est pas forcément celui qui habite.

D'autre part, beaucoup de pratiques sont ritualisées à tel point qu'elles deviennent des gestes ordinaires, des manières de faire intériorisées. Cela constitue même un biais dans les réponses des chefs de ménage. Huit sur dix répondent spontanément n'avoir pas tenu compte de considérations religieuses ou sont incapables de donner des exemples. Ceux qui estiment l'avoir fait se réfèrent à des aspects plus traditionnels que religieux. Comme le soutient M. T. :

« Le religieux ? Oui, mais surtout la tradition, surtout en ce qui concerne les toilettes ».

L'exemple des toilettes n'est pas fortuit. On sait que dans la religion musulmane, l'orientation des W.C. doit éviter à la personne d'avoir la face tournée en direction de la Qibla (direction de La Mecque). Aucun de nos interlocuteurs n'y a fait allusion, ni même les concepteurs interrogés. Pourtant à l'observation, cette règle est très souvent respectée sans pour autant qu'un argument religieux dans les propos de nos interlocuteurs vienne l'étayer. On pencherait plutôt vers une pratique ritualisée. Dans la tradition, les toilettes relèvent du très intime ; et la distribution doit en témoigner :

« Les toilettes proches des halls, de l'espace familial, du salon n'entrent pas en conformité avec la « sutura » (pudeur). C'est gênant quand elles sont proches des lieux où les enfants se retrouvent pour jouer ou des lieux où se réunit simplement la famille. Les toilettes doivent être à l'écart».[102]

C'est à Yoff village qu'on observe une majorité de personnes qui recourt de façon très nette aux traditions et à la religion. A l'usage cependant, religion et traditions sont moins ignorées que ne le laissent penser les réponses spontanées. L'occupation d'un logement est très souvent précédée d'une visite chez un religieux ou chez un marabout, soit pour bénéficier d'invocations, soit pour recevoir des conseils sur les sacrifices à faire pour s'assurer les conditions d'un habitat paisible et qui porte bonheur.

A l'intérieur des maisons, beaucoup de signes témoignent de cette pratique : corne de bélier, de chèvre ou de bœuf enroulée de tissu rouge ou blanc sur lequel sont cousus à l'aide de fil des cauris, suspendue à l'entrée principale du logement ou des chambres et à laquelle on attribue des vertus apotropaïques (qui éloigne le mauvais sort, le mauvais œil) ; espace réservé

[102] Il est assez curieux de remarquer que l'incorporation des toilettes à la chambre des parents permet aussi de donner corps à cette attitude pudique : la modernité servirait ainsi la tradition.

aux génies protecteurs contre les forces malfaisantes, où l'on verse quotidiennement du lait caillé (observé à Yoff village).

Les chefs de ménage recourent différemment à ces pratiques. Les propriétaires sont plus actifs dans ce domaine que les locataires et les hébergés, les chefs de famille avec une progéniture plus que les célibataires et les divorcés vivant seuls ; les maisons à étage en sont davantage équipées que les maisons à charpente ou à toiture-terrasse. Comme si la valeur des biens possédés incitait davantage à ces pratiques.

Ces précautions et les protections qu'elles sont supposées accorder sont des données intrinsèques de l'habiter. Elles *calment* l'environnement et le rendent propice à l'épanouissement des résidants en le dotant d'*un cordon protecteur,* indispensable pour bien se loger et habiter pleinement son logement.[103]

V. Les usages du logement.

Si se loger est la fonction première du logement, la recherche de revenus supplémentaires pousse cependant certains propriétaires à destiner une partie de leur logement à des activités. Il s'agit généralement de commerces, d'ateliers, de télé-centres, etc. Des parcours dans la ville peuvent donner l'impression de leur très forte présence. En réalité, leur nombre augmente corrélativement avec celui des logements ; d'où leur pourcentage inchangé dans les deux Livres Blancs, quel que soit le département observé. On note que les logements dans le département de Dakar sont davantage concernés que ceux de l'ensemble Pikine-Guédiawaye (20%) et Rufisque (13%). Il existe bien un gradient centre-périphérie dans la répartition des locaux d'activité.

1. Clivage temporel dans l'occupation des logements.

Les chefs de famille ont favorablement répondu aux questions relatives au nombre de personnes vivant dans leur foyer, levant ainsi une de nos inquiétudes. En effet, dénombrer les personnes est perçu encore comme pouvant attirer le malheur[104]. Finalement, seuls ont refusé de répondre à la question.

Le nombre moyen de personnes par foyer de notre échantillon est plus important que celui de l'agglomération : il le dépasse de deux individus (9,5 contre 7,5). Certains quartiers

[103] Cette volonté de dompter ou calmer l'« environnement » n'est pas propre à la tradition sénégalaise ou africaine, elle se rencontre par exemple dans la tradition japonaise (Cf. J. Pezeu-Messabuau). Même la tradition musulmane incite ces fidèles à formuler des prières avant d'emménager.

[104] Le titre du roman de Sembène Ousmane, *Les bouts de bois de Dieu,* qui s'inspire d'un fait réel, la grève des cheminots du Dakar-Niger durant l'époque coloniale, l'illustre bien : les bouts de bois désignant le nombre de grévistes.

s'en rapprochent, d'autres s'en écartent assez largement. C'est dans l'opposition quartier récent contre quartier ancien que ces écarts sont mieux mis en lumière.

Aux Hlm et à Keur Massar, le nombre moyen de personnes par foyer est sensiblement égal à celui de l'agglomération (7,6 et 7,2) ; à Nord Foire, il est inférieur d'un individu (6,5). Mais si d'un foyer à l'autre le nombre peut varier, ceux des Hlm se singularisent par une répartition beaucoup plus homogène. L'écart moyen y est le plus faible entre les familles.

Le nombre moyen de personnes par foyer dans les quartiers anciens est supérieur à 7,5. Le village de Yoff témoigne de la survivance de la famille traditionnelle nombreuse. Sa densité est à nulle autre pareille, aussi bien dans l'échantillon que dans l'agglomération. En moyenne, une concession y compte 18 membres. Gazelle et les Sicap Liberté viennent largement derrière avec respectivement 10 et 8,5.

A la lumière de ces chiffres, il apparaît que ce n'est pas la catégorie sociale qui fait la démographie ; c'est uniquement l'âge. Les moyennes les moins importantes sont observées dans les quartiers où la proportion des jeunes chefs de famille est la plus importante. Le nombre moyen de personnes par foyer ne cesse d'augmenter à fur et à mesure que les âges des chefs de ménage avancent. Sur la longue durée, on dira qu'on fait moins d'enfants mais suffisamment encore. Cela permet de faire l'hypothèse que si les valeurs culturelles liées à la démographie restent prégnantes, la diminution de la taille du ménage sont en train de s'imposer lentement mais sûrement (Cf. troisième partie).

Au-delà de la taille du ménage, le nombre moyen de personnes par logement est moins important dans les maisons basses à toiture-terrasse (9,2). Toutefois, quand on rapporte ce nombre à celui des pièces par type de logement, les maisons à étages se révèlent moins densément occupées que les autres.

Tableau 6: Densité d'occupation des logements.

Type de logement	**Nombre moyen de personnes.**	**Nombre moyen de pièces**	**Rapport**
Maison à étage	10,3	7,05	1,46
Maison basse à toiture -terrasse	9,2	5,98	1,54
Maison basse à toiture en charpente	10,2	6,11	1,67

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Dans les quartiers enquêtés, quatre familles sur dix hébergent de la parentèle de façon durable. Ces hébergés viennent aussi bien de l'agglomération que de l'intérieur du pays. On en dénombre en moyenne un par famille d'accueil. Ce sont des enfants confiés, des étudiants, des élèves, des travailleurs dans l'informel, etc. L'hébergement, pratique très ancrée dans les

valeurs culturelles, ignore les clivages liés aux effets de quartiers ou de catégories sociales et se maintient quelle que soit la conjoncture économique.

2. Démocratisation, diversification et accumulation des équipements électroménagers.

Les ménages dakarois s'équipent de plus en plus. L'équipement des ménages est fortement soutenu par un consumérisme que les produits bon marché chinois[105], qui inondent la capitale depuis quelques années, entretiennent tout en lui insufflant plus de vigueur.

Cette évolution inexorable se confirme d'enquête en enquête. Elle se traduit par la présence dans presque tous les foyers de certains appareils électroménagers. Il est au moins sûr d'y trouver un téléviseur, un ventilateur ou un réfrigérateur. Ces trois appareils sont les mieux répandus dans les foyers dakarois. Cette évolution s'accompagne aussi d'une diversification des équipements électroménagers. On assiste donc à une démocratisation des produits et à leur accumulation.

Ces tendances se lisent dans les réponses des personnes enquêtées. On constate que les foyers sont presque tous équipés de téléviseurs (neuf foyers sur dix). L'émergence puis le développement des antennes-satellites au début de la décennie précédente ont renforcé la place de l'audiovisuel. La filiale de Canal+[106], puis les chaînes étrangères ont ainsi ouvert de nouveaux horizons à des téléspectateurs longtemps réduits à regarder les seuls programmes de la chaîne nationale, la RTS (Radiodiffusion Télévision du Sénégal que certains téléspectateurs insatisfaits qualifient, en faisant un jeu de mots sur le sigle, de Rien Tous les Soirs). Et très récemment, ce sont les chaînes privées nationales (Walf Tv, 2STV) qui ont enrichi le paysage audiovisuel. Leur démultiplication crée un potentiel qui laisse de la marge aux nouveaux équipements liés à l'audiovisuel.

Le deuxième équipement le plus cité est le réfrigérateur (parfois il s'agit d'un congélateur). Près de sept ménages sur dix en possèdent. Cependant, le réfrigérateur se distingue : au-delà de sa fonction première (conservation des aliments), il est souvent utilisé comme un outil de travail, presqu'exclusivement par les femmes qui s'adonnent ainsi au commerce de crèmes glacées à base de jus de pain de singe, de tamarins, etc. Le réfrigérateur permet ainsi d'assurer des revenus supplémentaires, malgré le coût onéreux de son fonctionnement. L'utilisation de l'espace domestique à des fins commerciales est assez importante dans les villes du monde en développement (Durang, 2001), mais elle est surtout

[105] A l'exemple des boutiques chinoises qui proposent des produits « tout à 1.000 F CFA » (moins de 2 euros).

[106] Canal Horizons a commencé à émettre au début des années 90.

observée dans les familles nombreuses, ou quand les femmes sont chefs de ménage avec un niveau d'instruction faible on inexistant (Sinai, 1998).

Le ventilateur est présent dans presque un ménage sur deux. Il est très utilisé durant la saison des grandes chaleurs qui, dans l'agglomération, débute au mois de juin et se poursuit jusqu'à la fin octobre.

Les réponses de chefs de famille révèlent fortement la diversification des équipements présents dans les foyers. Treize ont été dénombrés, qui vont de ceux cités plus haut à des équipements beaucoup plus modernes. Cette diversification s'opère sous l'effet de l'introduction d'appareils périphériques au téléviseur (lui-même souvent remplacé par un plus moderne) : lecteurs de Dvd (qui remplacent de plus en plus les magnétoscopes), Home Cinéma, mais aussi ordinateur de bureau ou portable, chaîne à musique, etc.

Dans les enquêtes menées pour l'élaboration du Livre Blanc de 2025 ou sur les mobilités (toutes deux en 2001), les lecteurs de Dvd ne figuraient pas dans les équipements répertoriés. Aujourd'hui ce serait une erreur de ne pas en tenir compte d'autant plus que les facilités douanières (exemption de droit de douanes sur certains matériels informatiques) favorisent les importations ainsi que l'envoi de matériel par les émigrés, s'ils ne les emportent tout simplement lors de leur séjour au pays. Aussi bien dans les rues que dans les magasins à Dakar, tout comme d'ailleurs dans les boutiques exotiques du dixième et dix-huitième arrondissements parisiens, les Dvd, supports de pièces de théâtre, se vendent comme n'importe quel autre produit. Une activité se développe peu à peu autour de ces nouveaux produits. A côté, d'autres équipements relatifs à la cuisson sont cités comme la cuisinière, le four, etc.

Quand les équipements de « luxe » d'antan[107] se démocratisent, c'est la diversification et la différence de gamme qui offrent la meilleure clé pour comprendre les inégalités et les différences entre ménages. C'est dans la présence ou l'absence des équipements informatiques, numériques et leurs périphériques que se lit aussi la distinction sociale.

Si la qualité et la gamme des équipements classiques sont de bons indicateurs du statut social, en termes de quantité ces mêmes équipements peuvent être trompeurs.

[107] Il y a une génération, la présence de télévision, de réfrigérateur, de magnétoscope, etc. en disait beaucoup sur le statut économique du ménage.

Tableau 7: Comparaison inter-quartiers pour deux appareils électroménagers et en fonction de l'équipement général.

Quartier	Téléviseur (%)	Réfrigérateur(%)	% de réponses[108]
Hlm Grand Yoff	100	71	371
Keur Massar	96	52	256
Sicap Liberté	84	72	164
Gazelle	96	72	284
Yoff village	85	58	181
Nord foire	92	44	196

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Ce tableau permet en effet d'introduire des nuances dans l'opposition résidentiel/populaire. Il est vrai que c'est dans le résidentiel haut standing récent ou dans le résidentiel transformé récemment qu'il y a le plus de chances de trouver la modernité dans sa forme la plus accomplie en termes matériels ; pour autant, la forme urbaine ne doit pas préjuger du taux d'équipement. Les quartiers populaires Gazelle et Keur Massar ont des taux d'équipement général supérieurs à celui de la Sicap Liberté et même de Nord Foire où la présence de jeunes célibataires et des divorcées abaissent le taux d'équipement général (3ème colonne du tableau). Il en est de même pour les deux équipements les plus cités.

L'augmentation du taux d'équipement des ménages dakarois doit beaucoup à l'extension du réseau de l'électricité, qui est devenue presque un service universel dans l'agglomération. Au cours de ces vingt dernières années, dans plusieurs arrondissements, le raccordement des ménages a atteint ou dépassé les 90%.

3. Plus de meubles et mieux distribués.

Plus d'un tiers des chefs de famille n'établissent pas de hiérarchie dans l'ameublement des pièces de leur logement. Ils estiment qu'elles sont également dotées ou que les différences ne sont pas assez significatives pour être soulignées. Ces raisons ne sont majoritairement avancées que par des habitants des quartiers résidentiels, surtout à la Sicap Liberté et à Nord-Foire.

Pour les quartiers restants, une classification en fonction du nombre de meubles présents dans telle ou telle pièce existe bel et bien. Globalement, la chambre des parents est la plus meublée, suivie de la chambre des enfants, puis du salon. Si les deux premières ont comme fonction première le repos, où le lit est le meuble par excellence, celui-ci est de plus en plus entouré d'autres meubles aux fonctions bien différentes.

[108] Il s'agit du cumul de réponses fournies par les chefs de ménage enquêtés. Plus le pourcentage est élevé, plus le nombre d'équipements cités est important.

Bien qu'arrivant troisième dans ce classement, le salon n'en perd pas pour autant de son importance car, comme lieu de réception, il reste encore une des vitrines du logement. Dans un contexte de confort croissant où les meubles gagnent de plus en plus en luxe, le salon garde plus que jamais une place privilégiée malgré son classement médiocre. Ce classement ne signifie pas que le salon accueille moins de meubles qu'auparavant mais c'est surtout que le patrimoine mobilier est de plus en plus dispersé dans le logement. Il est même observé chez des chefs de famille, dont les revenus sont assez conséquents (estimés d'après la qualité de leurs logements), une tendance à aménager deux espaces de réception, deux salons où sont accueillis les visiteurs en fonction de l'importance que leur accorde l'hôte.

Le niveau de revenu est un facteur capital de l'ameublement des pièces. D'un quartier à l'autre, on observe des différences. Même chez les chefs de famille de Nord-Foire ou de la Sicap Liberté, la dispersion des meubles ne signifie pas que toutes les pièces relèvent de la même importance.

Le tableau suivant montre que dans les Hlm Grand Yoff, le salon est de loin considéré comme la pièce la plus meublée du logement devant la chambre à coucher des parents, suivie de celles des enfants qui ne sont pas toujours, il faut le dire, également dotées : l'âge et le sexe étant des facteurs très déterminants. Il est très fréquent de trouver plus de meubles dans la chambre des filles que dans celle des garçons et plus chez les plus âgés que chez les plus jeunes.

Les chefs de ménage dans les quartiers populaires, récents ou anciens, montrent l'inverse. Ici, la hiérarchie s'établit ainsi : chambre des enfants, celle des parents, puis salon. Dans le quartier Gazelle, on notera toutefois que beaucoup de chefs de ménage ont donné une réponse unique (la chambre des enfants), comme si après il n'y avait plus de hiérarchie. C'est surtout ce qui explique le premier rang occupé par la (les) chambre(s) des enfants aux Gazelles.

Tableau 8: Classement des pièces meublées en fonction du rang dans quatre quartiers.

Quartier	Salon	Chambre des parents	Chambre(s) des enfants
Hlm Grand Yoff	1	2,09	2,50
Gazelles	2,24	1,26	1
Keur Massar	2,80	1,85	1
Yoff village	2,50	1,95	1,36
Global (4)	2,16	1,73	2,16

Source : Sow, d'après enquêtes personnelles, 2008.

Si dans la majorité des cas, ce sont les hommes qui déboursent, il n'en reste pas moins que les femmes ont leur mot à dire dans le choix des meubles. Elles s'affichent parfois même plus que les hommes dans les ateliers de menuiserie. De fait, elles participent pleinement à la « parure » de l'espace domestique. Les propos de ces chefs d'atelier en témoignent :

« Je ne connais pas personnellement tous mes clients mais ce qui est sûr c'est que les femmes sont plus nombreuses »

«La plupart, c'est des femmes »

« …surtout des femmes ».

Au-delà du sexe de la clientèle, une bonne partie d'elle que l'on voit marchander, toucher les meubles, hésiter, demander conseil, avancer vers un autre atelier, se faire rattraper par des menuisiers désireux d'écouler leurs produits, sont dans la phase préparatoire de leur mariage.

« Ma clientèle, c'est d'habitude des gens qui veulent se marier ».

« La plupart de mes clients sont des hommes qui veulent prendre femme »

« Beaucoup de femmes qui viennent ici pour acheter des meubles ont déjà trouvé époux. Elles sont là pour choisir les meubles de leur future chambre conjugale ».

Les couples, et surtout les femmes, choisissent avec soin leurs meubles. Le mariage reste un moment important où des cadeaux sont offerts au nouveau couple pour lui permettre de se constituer une vaisselle (bols, plateaux, etc.), mais c'est aussi l'occasion pour le nouveau marié de prouver qu'il est en capacité de mettre son épouse dans des conditions d'accueil et d'hébergement décentes et au goût du jour. Pour cela, il doit équiper la chambre nuptiale de mobilier (lit, armoires, coiffeuse, etc.) auquel s'ajoutent des équipements électroménagers.

Les meubles remplissent pour le couple, qu'il soit propriétaire, hébergé par les parents ou locataires, deux fonctions essentielles (outre sa fonction première de rangement). Ils participent pleinement à la construction d'un *chez soi* ; et s'ils sont choisis avec soin, c'est parce qu'ils participent aussi d'une *mise en scène* de la chambre nuptiale. Pratique consommée, quasi ritualisée, les nouvellement mariées aiment recevoir dans leur chambre conjugale qu'elles font découvrir aux mères, sœurs, cousines, amies, etc. Moment important car c'est par le *dévoilement* de cet espace intime que la considération sociale du couple est dans une certaine mesure fabriquée. Une chambre avec un mobilier apprécié rehausse l'estime accordée au mari et la croyance que la femme a choisi un bon parti. Si tel n'est pas le cas, les considérations peuvent être mitigées. Dans une société du paraître, les meubles font aussi le couple.

Les meubles accompagnent les transformations de l'espace domestique. Leur évolution est remarquable à deux niveaux : la taille et l'esthétique.

Les chefs d'atelier estiment tous que la taille des meubles a augmenté. Ils sont de plus en plus imposants. De plus en plus hauts, de plus en plus larges et de plus en plus longs, ils sont majoritairement installés respectivement dans la chambre à coucher du couple et dans le salon. Ce qui rejoint et confirme l'importance physique que ces deux pièces prennent de plus en plus dans la conception du logement.

Des soins accrus sont apportés à l'esthétique des meubles. Ils se manifestent par des dessins, des motifs, etc. Cela peut même aller plus loin : sur certains meubles, c'est le design qui est totalement repensé, notamment dans ses lignes qui sont de plus en plus travaillées donnant aux meubles un caractère presque unique.

C'est dans cet effort renouvelé vers plus d'esthétisme que l'on peut retracer les procès à l'œuvre dans l'embellissement du mobilier domestique. Les changements constatés ne s'appuient en aucune façon sur des innovations techniques encore moins sur l'utilisation de nouveaux instruments. Les chefs d'atelier sont unanimes : toutes leurs réponses sont négatives.

Les évolutions se nourrissent surtout de modèles exogènes. Il s'agit de meubles importés, provenant d'Europe et, dans une moindre mesure, d'Asie[109].

« Je regarde parfois les nouveaux meubles qui viennent d'Europe et d'Asie pour m'en inspirer. Mais ce n'est pas automatique. Des fois même, il s'en trouve qui ne méritent même pas qu'on y prête attention mais le problème ici [au Sénégal] *est qu'on a tendance à valoriser tout ce qui vient de l'extérieur ».*

Ils les observent donc, et s'en inspirent. Inspiration n'étant pas reproduction, il serait injuste d'y voir qu'une simple imitation : l'influence de ces modèles, si importante soit-elle, est modérée, atténuée par leur intégration dans le moule de la production et de la conception locales.

Ces évolutions s'appuient aussi sur l'utilisation de nouvelles compétences. Celles-ci ne sont pas partie intégrante de l'atelier. Elles sont d'ailleurs doublement extérieures, extérieures à l'atelier, extérieures également car il s'agit de savoir-faire de travailleurs étrangers, originaires de l'Afrique centrale, et particulièrement de la Centrafrique et du Congo

[109] Les chefs d'atelier, contrairement aux PME, ne considèrent pas les meubles importés comme des produits concurrentiels, car destinés à une clientèle autre que la leur.

(Brazzaville). Ils s'occupent exclusivement de l'aspect esthétique des meubles et leurs talents sont unanimement reconnus par les chefs d'atelier. Ce sont eux les dessinateurs de motifs :

« Les Congolais qui sont basés ici le sont uniquement pour les dessins »

« On collabore avec les Congolais, ce sont eux qui font les motifs »

« Les Centrafricains sont des spécialistes du bois »

« On paie les Centrafricains pour inventer de nouveaux motifs »

Ces Congolais et Centrafricains sont des travailleurs indépendants. Ils interviennent en cours de production, soit en se rendant directement à l'atelier, soit en se faisant amener le meuble à décorer, les frais de transport étant à la charge du chef d'atelier ayant fait appel à leurs services.

De fait, peu de Dakarois, quand assis confortablement dans leurs fauteuils, sont à mille lieues d'imaginer que les meubles qui ornent leurs salons, leurs chambres à coucher ou celles de leurs enfants sont de clairs témoignages de l'importance de la circulation des marchandises, du savoir-faire et de la mobilité des hommes, etc., un des aspects majeurs de la globalisation.

4. Une polyfonctionnalité des pièces en régression.

De plus en plus meublées, les pièces répondent aux aspirations des résidants. La dispersion des meubles accompagne une individuation des pièces qui est le pendant d'un désir de plus d'intimité : l'espace domestique se singularise. On peut voir dans cette individuation des pièces l'expression d'une volonté d'affirmation de soi en tant qu'individu[110], d'où une plus forte territorialisation qui se traduit par une tendance à filtrer, voire à bannir toute fonction qui la remettrait en cause : des jeunes, par exemple, refusent que leurs chambres servent de lieu de stockage, fût-ce temporaire, de quelque produit que ce soit (sacs de riz, matériels, etc., ce qui était assez fréquent auparavant). Ce processus d'affirmation se bâtit donc sur une restriction de la solidarité fonctionnelle.

Plus de la moitié des chefs de famille affirment formellement que la polyfonctionnalité des pièces n'a nullement cours (55%) dans leurs usages du logement ; même quand elle est pratiquée, elle ne l'est qu'en cas de force majeure. Il s'agit d'hébergement pour des personnes de passage, la chambre est alors « partagée» ; mais en réalité sa fonction ne change pas.

Si le salon reste la pièce par excellence de réception des visiteurs (neuf chefs de famille sur dix), plus d'un cinquième d'entre eux affirment également recevoir leurs hôtes dans leurs chambres. Cette situation est beaucoup plus marquée dans les quartiers anciens que

[110] On retrouve ici le processus d' « individualisation de compromis » entre le désir d'affirmation de soi et le poids des traditions (Marie, 1997).

récents. Hommes et femmes adoptent les mêmes pratiques. Toutefois, les personnes hébergées reçoivent presque toujours dans leur chambre.

Les personnes reçues appartiennent presque toutes au cercle des proches et des intimes. Les membres de la famille figurent en premier lieu (95%), suivis des amis (80%) et, loin derrière, les voisins (39%).

5. Usages des vérandas, cour, espace familial et terrasse.

Les usages de l'*espace familial*, du patio, de la cour et de la véranda sont multiples et variés. Leur degré d'aménagement et la période de l'année ou de la journée importent beaucoup dans les usages.

La véranda, la cour, le patio et l'*espace familial* sont, avec le salon (quand il n'est pas confondu avec l'espace familial), les principaux lieux de rassemblement de la famille. Comme tels, ils jouent un rôle primordial dans la socialisation des individus. Parents (surtout les mères) et enfants y passent beaucoup de temps ensemble.

« C'est l'endroit le plus vivant de la maison. C'est le lieu où grands et petits se mélangent vraiment, assis sur la même natte ou séparément sur des chaises ou sur de petits bancs.»

Ces espaces offrent aussi plus de liberté de mouvement aux enfants.

« *Les enfants ont plus de liberté dans la cour. Ils peuvent bouger, courir, jouer, toute chose que l'on leur interdirait de faire dans le salon.»*

Ces lieux ne servent pas seulement au rassemblement de la famille, ce sont aussi des lieux de prise de repas. Cet usage est plus marqué aux Gazelles et à Keur Massar que dans les autres quartiers. Comme on déguste collectivement autour d'un ou de deux bols, la prise de repas nécessite de l'espace. Il est alors plus confortable de le faire dans la cour, l'*espace familial* ou la véranda qu'à table. Une natte est étalée à même le sol où sont posés les bols. C'est la manière traditionnelle de prise de repas. Elle n'est pas la seule, tout au moins dans les milieux aisés et dans les couches moyennes où le repas est parfois pris à table. Manger à table peut être aussi l'occasion d'honorer ces invités. Dans ce cas, ce sont, très souvent, seulement les parents et leurs hôtes qui y déjeunent ou soupent.

L'espace jouxtant le robinet, sert pour la lessive et le séchage de linge. A côté des bassines remplies d'eau s'amoncellent les habits prêts à être trempés.

Lieu de rassemblement de la famille, prise de repas, lessive et séchage du linge s'inscrivent durablement, avec des fréquences différentes, dans l'espace domestique. Ils sont mentionnés par tous les chefs de ménage quel que soit le quartier, l'âge ou la profession. Ce sont des usages réguliers. Il en est deux autres qui le sont moins.

C'est quand la cour, la courette ou la véranda servent de lieu de préparation des repas à la place de la cuisine. Ce transfert de fonction survient très souvent quand les maîtresses de maison estiment que la cuisine est trop petite pour qu'elles y soient à l'aise (trop chaud, trop étroit). Cela se fait d'autant plus facilement que les ustensiles et les matériaux de préparation (bonbonne de gaz, marmite, pilon, mortier, etc.) sont aisément déplaçables.

Beaucoup moins fréquente est l'utilisation de la véranda ou de la cour comme dortoir. Cet usage n'est pas forcément lié à une suroccupation des chambres, même si cela arrive. Dans notre échantillon, les chefs de ménage qui l'ont mentionné parlent d'usage cyclique pour ne pas dire saisonnier. Les nuits chaudes d'été poussent quelques personnes à préférer dormir dans la véranda plutôt que dans des chambres. Comme le confirme cet habitant de Keur Massar :

« Il m'arrive souvent quand il fait chaud de sortir et d'étaler un matelas dans la véranda pour y dormir en profitant de l'air frais. Autrement, à l'intérieur des chambres, je n'arriverais pas à fermer l'œil. Il y fait chaud ».

A ces usages du rez-de-chaussée répondent ceux de la terrasse. Contrairement à la véranda, à la cour et à l'*espace familial*, scènes quotidiennes de la vie domestique, la terrasse est moins sollicitée. C'est un lieu qui se structure autour de trois usages occasionnels.

La terrasse sert très souvent de lieu de séchage du linge. Mieux exposée au soleil et au vent, moins accessible aux enfants, elle constitue un cadre favorable.

« Le linge y sèche plus vite. De plus, la terrasse est moins fréquentée que la cour ; le linge risque moins d'y être sali par les enfants ».

Cette bonne exposition fait le bonheur du linge ; elle fait aussi de la terrasse un espace de détente et de loisir surtout durant la période des grandes chaleurs :

« J'y monte souvent quand il fait chaud, en fin de journée ou la nuit. Je profite ainsi de la brise. On y prend le thé et on peut prolonger les discussions tard dans la nuit sans déranger personne. »

La terrasse, parce que moins fréquentée, constitue également un refuge. Elle offre plus de tranquillité que le rez-de-chaussée. Elle permet ainsi de s'isoler.

« C'est l'endroit le mieux indiqué de la maison si tu veux être tranquille ou si tu veux réfléchir. Les enfants préfèrent d'ailleurs réviser leurs cours sur la terrasse, surtout en période d'examens. »

Refuge à cause de sa tranquillité, refuge également pour des raisons d'inaccessibilité pour les personnes étrangères à la famille. La terrasse est considérée par certains chefs de famille comme un endroit suffisamment sûr pour servir de lieu de conservation. Du coup, elle

sert à la sauvegarde de biens : dépôt de matériels lourds mais aussi enclos d'animaux domestiques, le plus souvent des moutons, qui témoignent de la survivance de l'élevage en milieu urbain.

« Je garde mes moutons en haut [sur la terrasse]. *C'est plus sûr et c'est discret. On peut venir chez moi et repartir sans soupçonner que j'en possède.»*

Les usages permettent d'éclairer les rapports existants entre le haut et le bas. Ceux-ci peuvent se décliner sous plusieurs formes.

D'abord en termes de complémentarité. Il s'agit alors d'une répartition fonctionnelle et séquentielle de l'activité domestique. Cela est bien illustré par le linge et son séchage (la lessive est faite au rez-de-chaussée, puis le linge est séché sur la terrasse). La répartition fonctionnelle peut devenir stricte et non séquentielle. Elle permet dans ce cas une séparation nette : les hommes en bas, les animaux en haut ; les hommes en bas, les matériaux et les outils en haut. Le haut « allège » alors le bas des encombrements physiques, de la promiscuité et de l'exposition aux mauvaises odeurs.

Ensuite en termes d'opposition qui, en réalité, n'est qu'apparente. Le bas est le lieu de la quotidienneté, le haut permet d'y échapper. Ce dernier lieu apparaît alors comme l'endroit où l'on se décharge de la tension accumulée en bas afin d'y mieux retourner. De ce fait, le haut est connoté d'une certaine forme d'intimité, c'est le lieu où l'on retrouve son « soi » après qu'il s'est fondu dans le « nous ». Mais en fait, cette pseudo-opposition est à mettre dans un système global qui recycle les éléments potentiels de désagrégation, fût-elle temporaire, de la stabilité et de l'unité familiale. Elle favorise les évitements et éloigne les télescopages.

Finalement l'art d'habiter dans les maisons à deux niveaux ou basses à toiture-terrasse, à travers les usages des habitants, favorise et permet de retrouver, même au rabais, la fluidité de mouvement évoquée plus haut. Il favorise aussi une décompression mentale.

VI. L'image du logement

L'image du logement est jugée *« bonne »* par une très grande majorité des chefs de famille (plus de neuf sur dix). Elle est même considérée comme « *très bonne »* par plus de la moitié.

En fonction de cette perception, deux groupes se distinguent : les enthousiastes et les modérés. Leur répartition montre un constat assez surprenant : c'est dans les quartiers

résidentiels aux logements plus cossus que la moyenne, que se rencontre le second groupe ; en revanche, le premier émane surtout des quartiers populaires où les logements observés aussi bien au niveau de l'esthétique, de la conception que du contenu sont de facture plus modeste. La fortune sert l'image du logement, mais elle ne l'explique pas à elle seule.

1. Trois référentiels.

La construction de l'image du logement mobilise des valeurs et des ressources propres au chef de ménage et pertinentes au niveau collectif. Elles sont repérables à trois échelles : celle de la maison, du voisinage et du quartier.

A l'échelle de la maison, la qualité du bâti joue un rôle important. Le logement est ainsi qualifié de *« confortable »* ou de *« bien bâti »*. Mais tout de suite après, les mêmes chefs de famille tiennent à ajouter l'aspect *« convivial »*. L'aspect physique du bâtiment et l'art d'habiter sont étroitement liés dans la qualification du logement. Des chefs de famille lient volontiers la bonne image au caractère *« spacieux »* de leur maison. Plus généralement, la superficie et l'espace disponible se greffent aux deux premiers facteurs et renforcent l'image positive. L'entretien de la maison (*« propre »*) est moins souligné pour mieux en exprimer l'importance : *« vous avez beau avoir une très belle maison avec tout le confort qui va avec : équipements électroménagers dernier cri, etc. Si une personne entre dans votre maison et trouve que c'est sale,* c'[en] *est fini. Non seulement, vous serez perçus comme des personnes sales, mais tout cet* [investissement] *ne servira plus à rien »*. La propreté est un pré-requis dans la qualification positive de la maison.

A l'échelle du voisinage, c'est la localisation du logement (*« bon emplacement »*) qui importe. Il est ainsi noté que les maisons situées à un carrefour ou à l'angle de deux rues sont très prisées en raison de leur potentiel commercial. C'est une inversion culturelle : traditionnellement, le carrefour, l'angle, étaient à tort ou à raison considérés comme des lieux de prédilection des djinns ou d'êtres mal intentionnés, voire maléfiques.

L'argument de la propreté revient mais sous un sens plus large (*« environnement sain »*) *: « les rues sont assez propres, il y a peu de papiers, peu de sachets* [sacs plastiques] *qui traînent. Les eaux sales ne sont pas déversées dans la rue. C'est pareil pour les poubelles »*. La présence d'espaces verts et d'arbres est perçue également comme un indicateur favorable à la bonne image.

Enfin (troisième échelle), le logement est considéré comme partie constitutive du quartier, lequel est le dépositaire de son image au sein de l'agglomération. Les chefs de famille insistent sur la localisation de leur quartier à partir d'une lecture fonctionnelle de l'espace. L'image sera rehaussée en raison de la durée mise pour rejoindre le centre-ville de

Dakar ; la proximité vis-à-vis des grands axes de communication, qui se confondent avec les itinéraires des transports en commun, est par conséquent mise en avant.

« Ici [Hlm Grand Yoff], *on est bien situé et on est bien desservi. L'aéroport est tout proche et on peut joindre le centre-ville facilement par l'autoroute ou par la VDN ».*

Les propos de ce chef de famille habitant les Gazelles vont dans le même sens :

« Avec Talli Boumack et Talli Boubess [les deux principales artères de Pikine] *à proximité et qui sont très bien desservis, on est bien contents ; car avec tous les problèmes de transports* [embouteillages], *on peut s'estimer heureux ».*

La représentation et l'image du quartier se nourrissent aussi de la manière dont les chefs de famille le perçoivent et de la façon dont ils pensent qu'il est perçu par les personnes extérieures.

2. Au – delà de l'image

C'est par la conjonction, l'entremêlement et la confrontation de ces trois échelles que se forge et émerge une image que les chefs de famille qualifieront de bonne ou de mauvaise, selon les aspects qu'ils jugeront les plus pertinents. Et quand bien même chaque chef de famille a son propre étalon-mesure, cela ne réduit en rien les possibilités d'une comparaison entre les quartiers. Car l'existence de certaines occurrences finit par dessiner les contours d'une image globale propre à chaque quartier.

A Gazelle, l'*« environnement sain »* et la *« convivialité »* sont mis en avant ; à Keur Massar, la *« convivialité »* et le *« confort »* ; à Yoff Village, le *« bon emplacement »* et l'aspect *« spacieux »* des logements ; et dans les quartiers résidentiels, on retrouve les mêmes éléments excepté le qualificatif *« spacieux »*. Cette typologie permet de mieux apprécier l'inadéquation ou le manque de corrélation positive entre la qualité du bâti et l'image qui lui est associée.

La troisième échelle (celle du quartier) est décisive dans la construction de la *« très bonne image »* des logements par les chefs de famille. Cette construction repose sur une comparaison dont le critère est estimé à partir de « ce que les autres n'ont pas ». Les réponses recueillies aux Gazelles sont significatives à ce titre. Mettre en avant l'*environnement sain* n'est pas innocent quand on sait qu'autour de Pikine, la plupart des quartiers (Thiaroye, Médina Gounass, etc.) sont « spontanés » et, surtout, construits dans des bas-fonds où la remontée des nappes phréatiques entraîne des inondations presque à chaque saison des pluies. Les chefs de famille yoffois s'appuient aussi sur l'une des caractéristiques les plus remarquables et les plus distinctives de leur logement par rapport au reste de l'agglomération : la taille de leur parcelle.

Il s'agit alors bien d'une distinction qui tend à valoriser ce qui est estimé comme une singularité, encore mieux ressortie par un jeu de contraste avec les quartiers environnants. Certaines valent mieux parfois que de longs développements : *« il y a pire que mon logement » ; « je ne pourrai jamais vivre dans tel quartier ».*

Cette attitude qui prend sa source dans une lecture de la forme urbaine entre en concordance avec les interprétations que l'on peut tirer de l'Esmtu (2001). Interrogés pour déterminer d'éventuels liens entre la mobilité et l'image des quartiers, les enquêtés étaient appelés à se prononcer sur les quartiers dans lesquels ils ne souhaitaient pas résider. Dans la majorité des cas, les réponses aboutissaient à une dévalorisation ou à une stigmatisation des quartiers limitrophes.

Les chefs de famille des trois quartiers résidentiels ont une lecture plus critique de leurs logements et une position plus modérée, conscients de leur place dans la société dakaroise. Pas de stigmatisation à conjurer, ni de grand luxe à dévoiler : cet entre-deux semble rendre leur jugement plus raisonnable. D'ailleurs, la presque totalité des réponses négatives émanent d'eux (rappelons cependant qu'un chef de famille sur dix a répondu négativement). Ils estiment que leurs logements ne sont pas assez *« spacieux »,* pas assez *« sûrs »* car il manque une *«clôture»*, ou pas assez confortables car la maison n'est pas assez équipée en *« matériels électroménagers ».*

Bien que désireux de plus de modernité, les chefs de famille, surtout dans les quartiers populaires, quand ils viennent à qualifier leurs logements, se réfèrent plus au regard de l'autre qu'aux canons d'une maison moderne. Quelque part aussi, la conjoncture immobilière semble jouer un rôle déterminant dans la construction de l'image de son logement : *« Dieu merci. J'ai une très bonne image de mon logement du moment que je suis propriétaire et que je ne paie pas de loyer. Il y a beaucoup de gens qui aimeraient être à ma place ».*

La qualification n'est pas liée au type de logement, elle ne débouche pas non plus sur la nature de l'implication dans la vie de quartier.

Architecture
Au détour des rues, on tombe sur des formes architectures rappelant le style méditerranéen (arcades, peinture blanche), ou même l'architecture coloniale espagnole avec des toits en tuile (élément typique du Dakar colonial).



Le seul élément qui rappelle l'Afrique noire est, à première vue, la case qui trône sur les toits des maisons à étage.



Espace domestique









Des toilettes, des murs, un sol, une cuisine entièrement ou partiellement carrelés ; des équipements modernes, faux-plafond décoré, luminaire, fils encastrés, etc. On ne lésine pas sur l'esthétique de l'espace domestique. Mais plus c'est moderne, plus on prélève sur les ressources (eau et énergie surtout).

Transformations du logement.
On pourrait penser que le propriétaire a donné un aspect définitif à sa maison, mais il ne serait surprenant, lors d'un prochain passage, de le voir entreprendre des travaux de surélévation comme c'est le cas des maisons sur la photo.





Ces transformations ne sont pas le propre des lotissements, on les retrouve de façon beaucoup plus spectaculaire dans les quartiers issus de promotion immobilière. Les transformations y sont tellement rapides et massives que trouver une maison d'origine intacte devient exceptionnel (ici, la maison peinte en cours de transformation). Ce faisant, l'agglomération se présente de moins en moins sous forme de mosaïque.





La ZAC est remplie de cités planifiées qui ne cessent de se multiplier.



Mais les logements issus de ces programmes ne disposent pas suffisamment de chambres pour accueillir toute la famille dans des conditions confortables.



… Du coup, certains propriétaires entreprennent des transformations dès la livraison du logement, avant même l'emménagement de la famille.



Ici, à Nord Foire, on construit le plus souvent en hauteur. Du coup, on observe moins de transformations.



A Keur Massar aussi on transforme peu : des chantiers, encore des chantiers et toujours des chantiers…



Une bâtisse construite sur une parcelle de 300 m^2, respectant une symétrie parfaite.



Bientôt, l'âne s'en ira brouter ailleurs… Une page de l'histoire de Keur Massar se fermera alors. Mais qui témoignera de cette époque ?



Chapitre 6 : Pratiques socio-spatiales de voisinage : entre individu, communauté et classe sociale.

Les relations de sociabilité, les activités collectives et les pratiques spatiales des chefs de ménage fondent un espace social où solidarité, religion et traditions sont mobilisées pour le vivre ensemble. Mais cet espace social est traversé aussi par des attitudes de repli sur soi.

I. Une sociabilité élargie et sélective.

Les relations de voisinage sont très présentes entre les ménages dakarois. Elles se tissent en s'appuyant sur des réalités socioculturelles, religieuses, etc. et prennent plusieurs formes. Presque tous les chefs de ménage entretiennent des relations avec leurs voisins. Ces rapports qui concernent plus de neuf chefs de famille sur dix n'en cachent pas moins une sociabilité sélective.

Les chefs de ménage établissent bien une hiérarchie dans leurs relations avec le voisinage, laquelle révèle une différence d'intensité dans les rapports entretenus. Ceux-ci se structurent autour de trois types : la relation fraternelle, la relation amicale et la relation formelle (relation limitée aux salutations). A quelques exceptions près, ils usent tous de cette palette dans un jeu subtil de distanciation et de rapprochement. Le périmètre du champ relationnel est alors délimité par les craintes d'une trop forte exposition de la vie privée (ou *sutura*)[111] et celles d'un isolement ou d'une stigmatisation pouvant nuire à la réputation. Entre ces deux limites, l'expression d'une sociabilité sélective trouve largement sa place.

1. Des déterminants bien ancrés.

Les raisons qui poussent les voisins à entrer en relation sont multiples et d'importance variée. Le caractère paisible du voisinage constitue un facteur décisif d'établissements de liens : « c'*est tranquille, ici », « nous vivons en bonne entente », « nous avons de bonnes relations de voisinage »*. Cet effet englobant compose avec une perception plus individualisée qui se traduit par une véritable analyse de profils des voisins. De nombreux qualificatifs leur sont attribués : *« gentils », « sympathiques », « respectueux », « ouverts », « corrects », etc.* ; et leur contenu détermine la nature de la relation que chaque chef de ménage entretient avec son *alter ego*. Ainsi est dressée une classification qui justifiera la hiérarchie de leurs rapports.

D'autres facteurs entrent ensuite en ligne de compte, notamment culturels et religieux. La religion est évoquée à travers plusieurs phrases qui entrent en résonance avec des réalités

[111] *Sutura*, déformation probable du mot arabe *sotra*, qui peut être rendu par « isoloir ». Globalement, il fait référence à la pudeur.

socioculturelles. Les chefs de ménage tiennent ainsi à rappeler l'importante place accordée aux voisins dans les rapports de civilité par la religion (musulmane, en l'occurrence). Aussi sont-ils présentés comme des parents : *« ce sont nos premiers parents », « c'est notre deuxième famille »*. D'autres insistent sur le devoir qui incombe à chaque croyant vis-à vis de ses voisins. *« L'islam nous recommande de faire très attention dans nos rapports avec nos voisins, d'entretenir au minimum des salutations, de les assister en cas de besoin …»,* ou encore *« nous sommes musulmans et nous devons vivre unis», « Dieu nous exhorte à entretenir de bonnes relations avec nos voisins »...*

Cette solidarité communautaire rejoint aisément celle qui existe traditionnellement dans la société dakaroise et sénégalaise en général. Certains évoquent les relations de voisinage comme la chose la plus normale du monde du fait des liens de parenté (Yoff) : *« ici nous sommes tous des parents proches et nous sommes unis », « nous vivons en communauté », « nous nous connaissons tous et nous sommes tous des parents»*. Pour d'autres, nul besoin de faire appel aux liens de parenté, entretenir des relations de voisinage est tout simplement une *« affaire d'éducation »*. Aussi, il n'est pas *« concevable »* de mener une vie *« autarcique »*, allant à l'encontre de valeurs jugées cardinales.

La durée d'établissement dans le quartier joue également un rôle primordial. Plus elle est longue, plus la sociabilité est vécue intensément. Au fil des années, les relations se nouent et se raffermissent. Il s'agit alors d'un véritable vivre ensemble qui se nourrit des interactions quotidiennes. De fait, la durée du voisinage, à certains égards, parvient à équivaloir la parenté. La relation trouve dans ce cas toute son expression fraternelle. Le temps, véritable capital social, permet d'éprouver les relations de confiance et de les consolider : *« nous sommes des voisins de longue date », « nous nous connaissons depuis longtemps », « nous avons grandi ensemble »*.

Cette durée va de pair avec un autre facteur, la notabilité. L'ancienneté dans le quartier confère généralement un statut, souvent consolidé par l'âge avancé de son récipiendaire, et qui fait de celui-ci une personnalité centrale dont l'avis est recherché. Cette position met les notables dans une situation de relation permanente avec les autres habitants du quartier. Comme le confirment ces propos recueillis respectivement à la Sicap Liberté et à Keur Massar :

« Je suis le doyen de la Sicap. C'est normal que j'aie des relations avec les gens ». « Je suis notable dans le quartier, je l'ai vu se construire et se développer. Il m'est toujours demandé mon avis sur des questions qui touchent la vie du quartier, ou à propos d'enfants que leurs parents ont du mal à ramener à la raison et même pour des problèmes conjugaux».

La notabilité peut aussi provenir de la fonction. C'est le cas des imams qui, comme personnalités religieuses, jouissent d'une respectabilité et jouent un rôle social de premier plan. Ils nouent les mariages, dirigent la prière des vivants, celle pour les défunts, baptisent les enfants ; leur avis, leurs conseils, leurs prières (invocations) sont sollicités. Signe évocateur de cette notabilité : il est toujours facile de trouver leur domicile, désigné par le terme *keur imam*[112]. Quand ils disparaissent, leur aura semble se transmettre à leur (s) épouse (s). Cette dame veuve reconnaît que le fait d'avoir été mariée à un imam pèse beaucoup dans son statut social : *« on m'appelle encore la femme de l'imam, bien qu'il soit disparu. C'est vrai qu'il y a une considération certaine. En même temps, c'est un rang à tenir aussi bien dans mon comportement que dans mes relations ».*

D'autres fonctions exposent aussi à la notoriété de proximité. Elles relèvent généralement de deux types : des fonctions administratives et des fonctions médicales. Les premières entretiennent le plus souvent une relation avec la notabilité et dans cette catégorie on range les chefs et les délégués de quartier. Les relations de voisinage entrent non seulement dans les prérogatives de leurs missions, mais surtout elles les légitiment. Ce délégué de quartier affirme clairement : *« je suis délégué de quartier, c'est ma mission d'être en contact avec les gens sinon je n'aurais pas choisi de l'être. Je connais tout le monde ici ».*

Contrairement aux fonctions administratives, les fonctions médicales mettent davantage les chefs de famille concernés dans une posture de sociabilité subie quand bien même cela élargit leur réseau de connaissances et de relations. Car médecin ou infirmier (e)[113] ne choisissent pas les malades qui viennent solliciter leur service à domicile. Ceux-ci ne viennent pas seulement du voisinage immédiat. S'il ne faut pas y voir des raisons purement utilitaristes, il faut néanmoins reconnaître qu'avoir un rapport de sociabilité avec cette catégorie professionnelle présente plus d'avantages que d'inconvénients.

Cette logique n'est pas propre au recours aux soins. Les relations de voisinage peuvent être recherchées dans l'unique dessein d'être accepté rapidement par ses voisins, notamment pour les gens récemment installés. En cela, elles facilitent l'intégration sociale dans le quartier. Ce chef de famille dit sans détour : *«je tiens à ma tranquillité ; mais avec mes voisins immédiats, c'est un peu différent. Nous avons des relations correctes. Comme çà, je suis accepté et en même temps ils ne s'immiscent pas dans mes affaires et vice versa ».*

[112] La maison de l'imam.

[113] Ces médecins et infirmiers rencontrés lors de l'enquête auprès des ménages exercent dans les hôpitaux et pour certains dans des cliniques privées également. Ils ne possèdent pas à proprement parler de cabinets de consultation à domicile.

C'est cette même logique qui est décelée dans le sentiment de sécurité procuré par la bonne entente entre voisins. Les chefs de famille gardent à l'esprit que leurs voisins sont parmi les tout premiers à pouvoir les assister, les secourir, les réconforter en cas de malheur. Ne pas entretenir de relations reviendrait à évoluer dans un univers social potentiellement insécuritaire. D'où les craintes perceptibles dans les propos suivants : *« On ne sait jamais ce qui peut nous arriver : un incendie, une urgence médicale, etc. Si on n'a pas de bonnes relations avec les voisins, c'est sûr que ça risque d'être problématique » ; « Plus on a de bonnes relations avec les voisins, et plus ils seront solidaires en cas de pépin ».*

Enfin, l'origine ethnique, sans que cela soit rattaché à du communautarisme, peut servir de facteur de mise en relation. La langue et la culture en partage constituent alors un solide ciment pour des relations fraternelles.

La combinaison de ces raisons permet aux chefs de ménage de déployer leur sociabilité de voisinage dans un espace relationnel qui va de la rue au quartier, indifféremment de l'âge, du sexe et du statut matrimonial. C'est seulement chez les artisans que l'on observe un réel déficit de relation avec le voisinage. Il est vrai qu'ils disposent de moins de temps comme certains l'ont confirmé : *« je n'ai pas le temps »,* qui a été la raison la plus avancée. Mais c'est surtout que leurs activités ne sont pas localisées dans leur quartier de résidence.

2. « Dis-moi où est ton quartier… ».

A l'échelle des quartiers, les relations de voisinage transcendent les catégories d'analyse courantes : ni la forme urbaine, ni la dichotomie quartier ancien-quartier récent, ni le type de logement ne sont opérants. Le taux de réponses positives est partout élevé, avec un maximum dans le village traditionnel où tous les chefs de ménage interrogés ont déclaré être en relation avec leur voisinage. Et si on constate la proportion la moins forte à Nord-Foire, cela ne peut, en aucune manière, être rapporté à un vécu moins long. Aucun propos des chefs de ménage réfractaires ne fait allusion à l'absence de connaissances ou à un emménagement récent. Les raisons citées montrent qu'au préalable des relations ont bel et bien existé, mais leur détérioration a entraîné un repli sur soi : *« je n'ai plus de relations avec mes voisins car je me suis aperçu que ce n'étaient pas des personnes sérieuses ».* Un autre chef de famille ajoute : *«il y a beaucoup de mésententes, de malentendus. Autant rester chez soi et être tranquille ».* Ou encore : *« le courant ne passe pas ».*

Des difficultés pour nouer des relations sont aussi évoquées. Le caractère supposé des voisins ne favorise pas les opportunités de faire connaissance : *« ici, les gens sont réservées ».*

Le manque de temps est également souligné par ces chefs de ménage qui estiment leur emploi du temps trop chargé pour pouvoir connaître et fréquenter leurs voisins.

La nature des relations varie en fonction des quartiers. Relations fraternelles, amicales et formelles sont observées dans tous les quartiers mais des spécificités existent. Les chefs de ménage des Hlm plébiscitent les relations fraternelles, les interactions y sont plus intenses ; à la Sicap Liberté et à Nord-Foire, les relations amicales sont de loin préférées ; à Gazelle et à Keur Massar, les trois types de relations se rencontrent de façon équivalente ; à Yoff, la fraternité et l'amitié sont parmi les choses les mieux partagées entre les chefs de ménage. On note au passage que malgré l'homogénéité ethnique, ceux-ci tendent à distinguer ce qui relève de la fraternité et de l'amitié.

Tableau 9: Existence de relations de voisinage d'après les chefs de ménage et selon les quartiers (% en lignes)[114].

Quartier	oui	non	Total
Nord-Foire	80,0%	20,0%	100,0%
Sicap Liberté	84,0%	16,0%	100,0%
Gazelle	96,0%	4,0%	100,0%
Keur Massar	96,0%	4,0%	100,0%
Yoff Village	100,0%		100,0%
Hlm Grand-Yoff	92,9%	7,1%	100,0%
Total	91,4%	8,6%	100,0%

Source : Sow, d'après enquêtes personnelles, 2008.

Tableau 10: Nature des relations en fonction des quartiers (% en lignes).

Quartier	fraternel	amical	salutations	Total
Nord-Foire	26,3%	68,4%	5,3%	100,0%
Sicap Liberté	26,1%	73,9%		100,0%
Gazelle	32,9%	34,2%	32,9%	100,0%
Keur Massar	32,9%	32,9%	34,2%	100,0%
Yoff Village	42,3%	46,2%	11,5%	100,0%
Hlm Grand-Yoff	68,8%	18,8%	12,5%	100,0%
Total	35,9%	41,4%	22,7%	100,0%

Source : Sow**,** d'après enquêtes personnelles, 2008.

Il apparaît que dans les quartiers planifiés et résidentiels, les chefs de ménage sont plus sélectifs, mais aussi plus portés dans l'approfondissement des rapports (fraternité et amitié). Ils se rapprochent ainsi de Yoff. A défaut d'une même appartenance ethnique, le sentiment et la conscience de faire partie d'une même classe sociale peut cimenter les bons rapports. Les quartiers populaires ont une sociabilité plus multiforme.

[114] Les couleurs et leur ton indiquent le degré de liaison calculé selon la méthode du PEM (Pourcentage d'écart à la moyenne) développée par P. Cibois et utilisée dans le logiciel Modalisa. La couleur verte indique la force de l'attraction entre modalités, elle est d'autant plus forte que le ton est foncé. La couleur bleue indique la faiblesse de l'attraction.

II. Vie communautaire : des chefs de ménage partagés.

Tributaire de l'existence et de la nature des relations de voisinage, la vie de quartier nécessite également l'implication des habitants dans les diverses activités collectives. Elle met aussi en lumière les pratiques spatiales des chefs de ménage.

1. Les déterminants de l'implication dans la vie de quartier.

L'implication dans la vie de quartier des chefs de ménage montre un clivage très net entre les partisans d'un voisinage perçu comme le prolongement normal de leur sphère quotidienne et ceux qui, estimant que leur tranquillité est à ce prix, privilégient les relations formelles et ne sont *pas du tout impliqués*. Les non impliqués (*plutôt pas ou pas du tout impliqués)* constituent la moitié des personnes interrogées. L'autre moitié, les impliqués, considèrent s'inscrire dans une suite logique de dynamique collective.

Mais on constate que quelle que soit l'intensité des relations avec le voisinage, celle-ci n'entraîne pas un effet de masse. Les relations fraternelles et amicales ne parviennent pas à pencher de manière réellement décisive vers un surcroît d'implication : dans les deux cas, ce passage n'est vrai à peine que pour la moitié (51%) des chefs de ménages concernés.

C'est parce que des déterminants interviennent dans l'implication dans la vie de quartier. En premier, l'âge[115]; plus il est avancé, plus on s'estime impliqué. Ainsi, les tranches d'âge des plus de 55 ans et celle des 25-34 ans s'opposent nettement. Les jeunes chefs de ménage sont très majoritairement non impliqués tandis que neuf sur dix des plus âgés sont d'avis contraire. Ensuite, le sexe. Les femmes sont de loin plus impliquées que les hommes. Pour trois quarts de femmes impliquées, on a moins de la moitié du sexe « fort ».

L'implication varie aussi en fonction du statut d'occupation. Les propriétaires se déclarent plus intéressés et plus impliqués dans ce qui se passe dans leur quartier que les locataires (six propriétaires sur dix contre quatre locataires sur dix). Les hébergés cultivent une distanciation très marquée. Il faut allier le statut d'occupation à l'absence d'une progéniture pour mesurer pleinement leur désaffection. En effet, les présences d'une femme et des enfants favorisent beaucoup les interactions entre habitants. Ce qui fait que les mariés et les veufs sont plus concernés que les célibataires, car célibat équivaut presque toujours avec chef de ménage sans enfant. De la polygamie au célibat en passant par la monogamie, l'implication décroît considérablement.

[115] L'effet de l'âge sur l'implication dans la vie de quartier est si prégnant qu'il peut conduire à des conclusions fausses, notamment l'illusion que les cadres supérieurs sont plus impliqués que les autres catégories socioprofessionnelles alors qu'on sait que ce statut est lié à l'âge.

Tableau 11: Implication dans la vie de quartier en fonction du statut matrimonial des chefs de ménage, (% en colonnes).

	ne se prononce pas	célibataire	marié monogame	marié polygame	divorcé(e)	veuf (ve)	Total
Nsp			1,3%	3,7%			1,4%
oui	33,3%	12,5%	48,0%	70,4%	50,0%	58,8%	49,3%
non	66,7%	87,5%	50,7%	25,9%	50,0%	41,2%	49,3%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100 %

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

L'implication dans la vie de quartier n'épouse pas les clivages définis par les couples populaire /résidentiel, ancien/récent. Elle secoue même quelques idées reçues : aux Gazelles, quartier populaire et ancien, on dénombre le nombre le plus faible de chefs de ménage « impliqués » (deux chefs de ménages sur dix). A l'opposé, les quartiers résidentiels et plus récents de Hlm et de Nord-Foire comptent davantage d'« impliqués ».

Il ressort que l'ancienneté dans le quartier et la propriété ne suffisent pas à expliquer, à elles seules, l'implication dans la vie de quartier. Celle-ci apparaît comme la résultante de la combinaison de ces facteurs avec l'existence d'activités mobilisatrices et/ou d'associations de quartiers. Les activités, les cérémonies et les associations permettent alors des cadres d'expression communautaire.

2. Associations (organisations communautaires de base) et les activités mobilisatrices.

Si le tissu associatif est très présent et très varié, seuls trois chefs de famille sur dix déclarent être membres d'une association. Ils adhèrent généralement à quatre types d'associations au contenu très différent, se référant à trois sphères : le religieux, l'économique et le sportif-culturel.

Dans la première sphère, on trouve les *dahiras*. Ce sont des associations qui regroupent des adeptes d'une même confrérie (on en dénombre quatre au Sénégal : les tidjanes, les mourides, les layènes et les qadriyas). L'économique concerne les groupements d'intérêt économique (GIE) et les groupements de promotion féminine (GPF). Ils ne sont pas très différents dans leur fonctionnement, mais le GPF est composé exclusivement de membres de sexe féminin et possède l'atout de pouvoir se prévaloir de l'approche « genre » pour obtenir plus facilement des financements. Le GIE regroupe des personnes désireuses de fonder une activité quel que soit le secteur ciblé, souvent le commerce et plus rarement l'artisanat. La troisième sphère concerne les associations sportives et culturelles (ASC). Leur développement a permis d'intégrer les activités socioculturelles, dépassant ainsi le cadre imposé par le football.

Près de quatre chefs de famille sur dix adhèrent aux *dahiras*, un quart aux associations sportives et culturelles et un autre quart aux GIE et aux GPF. L'adhésion varie d'un quartier à

l'autre : elle est très forte à Yoff village mais très faible à la Sicap Liberté. Excepté le village traditionnel, elle est partout inférieure à la moyenne globale de trois chefs de ménages sur dix. La typologie des associations montre des particularismes locaux qui se prolongent sur les activités des habitants. Ainsi « Gazelles » enregistre davantage d'adhésion aux ASC que ses homologues ; Hlm Grand Yoff pour les GIE ; Yoff village pour les *dahiras*.

Tableau 12: Adhésion des chefs de ménage selon le type d'association et le quartier (% en ligne).

Quartier	ASC	GIE	GPF	Dahira	Autres	Total
Nord-Foire	25,0%			50,0%	25,0%	100,0%
Sicap Liberté	50,0%				50,0%	100,0%
Gazelle	80,0%	20,0%				100,0%
Keur Massar	30,0%	20,0%	10,0%	40,0%		100,0%
Yoff Village	16,7%	20,8%	4,2%	58,3%		100,0%
Hlm Grand-Yoff		66,7%	33,3%			100,0%
Total	25,5%	23,5%	7,8%	39,2%	3,9%	100,0%

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

La nature des activités et des cérémonies qui se déroulent dans les quartiers et auxquelles participent les chefs de famille est centrée principalement sur le religieux et les opérations de salubrité publique. Ces dernières sont désignées par le mot *Set Setal*[116], qui aurait fait son apparition au début des années 1990 dans les quartiers de la capitale avant de s'étendre au reste du pays.

Tableau 13: La participation des chefs de ménage aux activités selon le quartier (% en lignes).

Quartier	oui	non	Total
Nord-Foire	52,0%	48,0%	100,0%
Sicap Liberté	36,0%	64,0%	100,0%
Gazelle	20,0%	80,0%	100,0%
Keur Massar	32,0%	68,0%	100,0%
Yoff Village	96,2%	3,8%	100,0%
Hlm Grand-Yoff	71,4%	28,6%	100,0%
Total	50,0%	50,0%	100,0%

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Les habitants, tout sexe confondu, jeunes et moins jeunes, s'armèrent de balais, de pelles, etc. pour nettoyer leur cadre de vie et prirent date avec l'histoire de leur quartier par l'érection le plus souvent de stèles[117] à la fin de l'opération. Cette volonté de marquer l'évènement était à la mesure de la rapidité avec laquelle ce mouvement était apparu et s'était propagé. Elle différait des opérations d'investissement humain (années 1970 et 80) en ce sens que le mot d'ordre ne provenait d'aucune institution publique ou politique.

[116] *Set* veut dire en langue wolof *propre*, *set setal* (cette répétition de la racine *set* permet de créer une forme d'insistance) pourrait être rendu par nettoyer, rendre propre.

[117] Dans les quartiers, on les appelait « monument ».

Même si ces opérations, dans cette forme, ont presque disparu, le terme *set setal*, lui, est resté et tout acte collectif de salubrité publique revêt facilement cette dénomination. On ne s'étonne pas alors que certains chefs de ménage l'aient repris.

Dans l'ensemble, ce sont les activités de salubrité publique qui sont les plus citées[118] par les chefs de famille (31,7%), qu'ils soient hommes ou femmes. A tout âge, ils y participent. On remarque que c'est l'une des seules activités auxquelles les jeunes chefs de ménage (25-34) déclarent prendre part. Même l'âge avancé ne semble pas dissuader les sexagénaires de cette activité.

Si le cadre de vie apparaît comme une préoccupation majeure, le religieux l'est autant avec 31, 6%. Il fait référence à deux types de cérémonies. Le premier est l'apanage des *dahiras*. Les fidèles se réunissent hebdomadairement, généralement dans la nuit du jeudi au vendredi, parfois le dimanche, et des poèmes chantés à haute voix résonnent dans les quartiers jusqu'à des heures tardives. Ce qui ne manque de soulever la question de la pollution sonore.

Plus ouvert et plus rassembleur, le second type de cérémonie ignore les particularités confrériques. Il émane d'actes religieux, mais a une connotation festive. Il s'agit des baptêmes, des mariages. Sur un autre registre moins gai, on peut y ajouter les décès.

Baptêmes et mariages donnent lieu à de véritables fêtes où sont conviés, hormis la parentèle, les habitants du quartier. Prières et invocations pour le nouveau-né le matin avant que les dégustations et, très souvent, musique et danses ne prennent le tour jusqu'en début de soirée, moment où les invités rebroussent chemin, et ne reste que la parentèle proche.

Au niveau de l'ambiance, le mariage ne diffère pas trop du baptême, sauf qu'il se prolonge bien plus tard avec le départ de la nouvelle mariée qui rejoint son époux pour leur première nuit nuptiale. Il est vrai aussi qu'il débute un peu plus tard que le baptême.

Ces évènements joyeux contrastent avec les funérailles, moments douloureux et de recueillement. Quand la mort frappe, la perte est ressentie bien au-delà de la rue où réside la défunte famille.

Ces évènements concernent beaucoup de chefs de ménage parce que chaque baptême, chaque mariage et chaque décès font l'objet d'une communication qui, dans les deux premiers cas, fait office d'invitation à laquelle les règles de bienséance ne permettent pas de se dérober. Il en ressort presque toujours un moment de rassemblement. D'ailleurs, une invitation déclinée déclenche très souvent un cycle de « prêté pour rendu ». Aussi, excepté chez les 25-34 ans où le célibat est prépondérant, ces cérémonies mobilisent toutes les autres tranches

[118] Yoff village contribue beaucoup à ce pourcentage.

d'âge, mais à des degrés divers. Plus l'âge du chef de ménage est avancé, plus la participation aux activités et cérémonies religieuses devient importante. La notabilité, pour se perpétuer, impose certaines obligations comme celle d'être présent. Il est vrai également que l'inactivité et la retraite professionnelle offrent plus de disponibilité. Du reste, pour plaisanter sur la ferveur un peu trop voyante de certains « *pa* »[119], les jeunes aiment caricaturer en soulignant qu'avec l'âge avançant et la mort se rapprochant, ces « vieux » mettent les bouchées doubles sur n'importe quel acte de dévotion pour engranger le maximum de bonnes actions afin de gagner le paradis. Un dernier tour de piste en somme !

Les activités sportives et culturelles sont troisièmes dans l'ordre de citation. La participation des chefs de ménage à ces activités présente un profil inverse des cérémonies : ce sont les plus jeunes qui les citent le plus, puis cela décline avec l'âge. Aucun des plus de 55 ans ne les a citées.

Ensuite viennent les tontines. Les membres cotisent chaque mois à une date fixe. La cagnotte est reversée à tour de rôle à chacun d'eux. Le bénéficiaire accueille généralement la rencontre mensuelle. C'est une activité essentiellement féminine. Près de quatre femmes déclarent y participer pour un homme[120]. Elles sont représentées à tous les âges, alors que les hommes ont plus de 45 ans.

D'autres activités sont moins citées par les interlocuteurs, comme les actes de solidarité ou les réunions de GIE.

La présence d'une activité dans un quartier n'est pas neutre. Elle témoigne des préoccupations des habitants. D'un quartier à l'autre se découvrent des spécificités. Dans le village traditionnel, l'activité principale est frappée du sceau communautaire. C'est uniquement à Yoff qu'il est fait mention de soutien à ses voisins *« en cas de nécessité »*. Cet esprit solidaire est visible aussi sur l'environnement physique. On dira même qu'il est nécessaire au maintien d'un cadre de vie salubre. Le tracé des rues n'y favorise pas en effet le ramassage des ordures : leur étroitesse ne permet pas aux camions bennes de s'y déplacer. Des opérations de *Set Setal* répétées deviennent alors le gage d'un environnement sain. Aussi n'est-il pas étonnant que ce type d'activités soit de loin le plus cité à Yoff.

Aux Hlm Grand Yoff, les principales activités sont d'ordre économique et religieux. Ici, la solidarité n'emprunte pas le canal de l'assistance mais s'opère par la mise en commun de fonds. La tontine est l'activité dominante (la forte présence des femmes chefs de ménage y

[119] Diminutif de papa, mais dans le langage des jeunes dakarois cela désigne un homme d'âge avancé.

[120] Il n'est pas rare de rencontrer des femmes qui cotisent deux fois la mise ; la moitié étant en réalité la cotisation de leur mari qui prend part à la tontine indirectement.

est pour beaucoup). Ainsi, l'opposition avec Yoff ne réside pas seulement dans le tracé des rues, l'agencement des pâtés de maison, etc., elle se prolonge dans la nature des jeux de solidarité. A l'égal des tontines, l'activité religieuse est très présente mais n'est pas le fait des *dahiras* (une autre singularité). Elle se manifeste par la venue de dignitaires religieux invités à conférer sur des thématiques précises dans le cadre de manifestations organisées le plus souvent par des femmes. Des périodes comme le mois de ramadan y sont très favorables.

A Keur Massar aussi, ces pratiques religieuses sont observées mais elles sont organisées par les *dahiras*. Le quartier se distingue par la tenue de réunions de GIE auxquelles participent plus assidument les chefs de ménage en comparaison avec ceux des Hlm (il y a trois fois plus d'adhésion aux GIE aux Hlm qu'à Keur Massar, parmi les enquêtés).

A la Sicap Liberté, les chefs de ménage participent surtout aux cérémonies. Seulement, le lien avec le caractère religieux de celles-ci ne semble pas ressortir. Aucun chef de famille n'y fait allusion. L'aspect festif semble prévaloir.

A Gazelle, la singularité est telle qu'une et une seule activité est citée : le sportif-culturel. On peut même rétrécir le champ de l'activité, car finalement il ne s'agit que de football. De plus, c'est une activité temporellement limitée car liée aux compétitions de *navétanes* [121]. Au contraire des Gazelles, Nord Foire se singularise par une distribution moins discriminante.

Tableau 14: Types d'activités par quartier (% en ligne).

	religieuse	tontine	baptême, mariage et décès	sportives et culturelles	réunion Gie	jardinage	Set setal	soutien en cas de nécessité	Total
Nord-Foire	19,0%	9,5%	14,3%	23,8%			33,3%		100,0%
Sicap Liberté		11,1%	44,4%	22,2%		11,1%	11,1%		100,0%
Gazelle				100,0%					100,0%
Keur Massar	46,2%	7,7%	7,7%	23,1%	15,4%				100,0%
Yoff Village	2,4%	2,4%	12,2%	7,3%	2,4%		56,1%	17,1%	100,0%
Hlm Grand-Yoff	35,7%	35,7%	21,4%				7,1%		100,0%
Total	15,8%	9,9%	15,8%	15,8%	3,0%	1,0%	31,7%	6,9%	100,0%

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

La religion reste un facteur organisateur de la vie sociale très puissante, même si les considérations économiques ne sont pas négligeables. Les « impliqués » sont très majoritairement les chefs de ménage qui participent aux activités du quartier et/ou sont adhérents de ces associations quand elles existent. Etre adhérent d'une association n'est

[121] Débutant au mois de Juillet et se prolongeant au-delà du mois d'Octobre, ces compétitions sportives opposent des équipes de quartiers (ou réunissant plusieurs quartiers) à travers des phases zonales, départementales, régionales et finalement nationales.

toutefois pas une condition suffisante pour participer aux activités de son quartier, mais il le favorise fortement.

3. Hiérarchie des lieux : le quartier investi.

Les lieux mentionnés par les chefs de famille se caractérisent par leur diversité. Celle-ci se lit à travers le nombre important de modalités citées. Il faut préciser qu'aucune proposition de réponse n'a été soumise aux interlocuteurs, il s'agissait d'une question ouverte. Dix huit modalités, qui se réfèrent à sept lieux distincts, ont été dénombrées.

Les pratiques spatiales des chefs de ménage diffèrent dans leur intensité. La fréquentation dépend en premier lieu du temps passé dans le quartier. Ce qui fait que ce sont les plus âgés qui investissent le plus le quartier. S'étant libérés des activités professionnelles pour la plupart et avec une mobilité de plus en plus restreinte, leur espace de vie se concentre désormais dans un rayon de plus en plus réduit ; ensuite on trouve les chômeurs et les inactifs, tout âge confondu. En règle générale, dans les quartiers dakarois, les chefs de famille inactifs, jeunes chômeurs et les femmes sont les catégories les plus rencontrées aux heures de la journée.

Ajoutons que la non fréquentation d'un lieu ne le transforme pas pour autant en un espace répulsif. Par exemple, les 35-44 ans fréquentent très peu les mosquées, pour autant elles restent un espace sacré même pour ceux qui ne s'y rendent pas. Un tiers des interrogés estime ne pas fréquenter un lieu plus qu'un autre. Pour la majorité, les deux tiers restants, il existe bien une hiérarchie des lieux en termes de fréquentation.

Les lieux de culte sont les plus fréquentés ; ils sont suivis respectivement par les *grands places*, les maisons, la rue, les terrains de sport, les commerces et autres services. Lieu de prière, la mosquée est aussi l'endroit où les mariages sont noués. Elle peut être encore, quand la situation l'exige, un lieu de délibération sur des questions relatives au fonctionnement du quartier ; dans tous les cas, c'est un lieu remarquable de l'espace résidentiel.

Les *grands places,* comme leur nom ne l'indique pas, sont des places aux dimensions modestes. En réalité, c'est juste un endroit le plus souvent aménagé sommairement pour s'abriter contre le soleil (et du même coup contre la pluie). Les personnes qui les fréquentent s'adonnent, à longueur de journée, principalement aux jeux de dames et à la belotte, d'où la mauvaise image que renvoie ce type d'endroit qualifié parfois de « lieu des oiseux ». On y débat également de tout et de rien : de la lutte (considérée comme le sport national du Sénégal), du football, de la politique, des faits divers, etc., le tout accompagné de verres de thé et d'arachides grillées. Il existe cependant une autre catégorie de *grand place*, qui est

assez bien connoté. Ce sont généralement des personnes âgées qui s'y retrouvent pour discuter, comme celle que nous avons visitée à Yoff et où un questionnaire a pu être réalisé.

Les maisons des voisins tiennent aussi une place importante. Les relations de voisinage sont telles qu'assez souvent il n'est nul besoin de prévenir d'une visite, et encore moins d'obtenir une invitation pour être accueilli. Tel voisin se rend chez l'autre juste pour tenir une conversation souvent accompagnée d'une séance de thé. D'ailleurs, on remarque très vite, en circulant dans les rues, toutes ces portes d'entrée ouvertes dont le nombre permet de préjuger de la sociabilité de proximité plus ou moins intense du quartier. Beaucoup de portes fermées, et les habitants du quartier peuvent être considérés comme menant un mode de vie occidental (ce qui par ailleurs n'est pas toujours vrai, les Hlm Grand Yoff constituent un contre-exemple)[122].

Les commerces se classent au quatrième rang. Il s'agit d'abord des boutiques. Situées le plus souvent à l'angle des rues, elles vendent une large gamme de marchandises allant des produits alimentaires aux produits de toilettes, de beauté en passant par les gadgets pour enfants, etc. La plupart de ces commerces sont tenues par des étrangers. Avant les évènements d'avril 1989[123], les Mauritaniens[124]étaient très présents dans ce secteur. Après leur départ, les Guinéens qui contrôlaient déjà une bonne part du commerce alimentaire de gros et de demi-gros, renforcent leur présence dans le commerce de détail. La proximité des boutiquiers avec les habitants se traduit par une réelle familiarité qui, à l'occasion, peut être fort utile pour l'obtention de produits à crédit. Les chefs de ménage citent ensuite les marchés, dont les aires de chalandise vont cependant au-delà du rayon du quartier.

Les services liés en grande partie aux activités de télécommunication et de multimédia s'organisent autour des télé-centres et des cybercafés. Ces deux types d'officine se sont développés avec une extraordinaire rapidité si bien que leurs gérants, à un moment, se sont plaints auprès de la société nationale de télécommunications (SONATEL) des attributions de licences qu'ils jugeaient abusives et dont les conséquences furent le non respect de la distance

[122] On retrouve ici encore un exemple où la modernité sert la tradition. Une porte fermée qui ne laisse pas deviner ce qu'il y a à l'intérieur des concessions relève aussi de la *sutura*. Paradoxalement, c'est la porte ouverte, qui donne à voir, qui ne tient pas de la tradition.

[123] Vers la fin avril de cette année là, des conflits politico-ethniques éclatent en Mauritanie et se propagent au Sénégal. Il faut dire que ces deux pays, avec des proportions différentes, ont des compositions ethniques très similaires. De part et d'autre, il y aura des morts et des rapatriements.

[124] Il s'agissait essentiellement de Maures blancs, les *beydan,* que l'on trouvait aussi dans le secteur de la bijouterie ; les Maures noirs, *haratin* et parfois désignés sous le vocable de *hardaan,* étaient le plus souvent des porteurs d'eau. Mais cette activité dans l'agglomération dakaroise avait vite été supplantée par les programmes d'adduction dans les quartiers de banlieue.

Le départ des commerçants maures n'a pas réellement bouleversé le commerce de détail encore moins son réseau. En simplifiant, on dira que les Guinéens les ont remplacés au pied levé.

réglementaire de 500 mètres devant séparer deux télé-centres. La décennie 1990 a été sans conteste celle de leur expansion, comme elle l'a été également pour le téléphone filaire ; par contre la décennie en cours est celle du téléphone portable et d'internet. A la fin 1999, les cybercafés se comptaient sur les doigts de la main. Le « Métissacana »[125], situé sur l'avenue William Ponty, était alors le lieu le plus couru par les internautes dakarois. Aujourd'hui ils sont partout, ce mouvement étant facilité par les investissements réalisés dans la fibre optique et l'utilisation des dernières technologies, à tel point que l'agglomération dakaroise et le Sénégal en général peuvent se targuer d'avoir l'un des coûts de connexion les plus bas en Afrique[126]. Leur prolifération est en outre un indicateur pertinent d'une maîtrise de plus en plus importante de l'outil informatique et de son appropriation par les populations dakaroises.

Juste après sont cités les lieux de production et de confection qui réunissent des activités fort différentes. On distingue les ateliers de couture d'où sortent boubous, pagnes et autres créations vestimentaires ; les ateliers de mécaniciens, localisés généralement près des garages ; les ateliers de menuiseries et ceux de teinturerie. Avec les télécentres, cybercafés et les commerces, ces lieux constituent le cœur des activités économiques de proximité où très souvent règne l'informel.

Enfin, les lieux de loisirs qui se répartissent entre les terrains de sport plus ou moins aménagés, les « grand places », la rue et la plage. Les terrains de football sont le plus souvent des terrains vagues, ce qui leur confère par ailleurs un aspect multifonctionnel. Très souvent, des parpaings posés par terre font office de cage de but et plus rarement des poteaux et barre transversale. Il faut noter ici que les dimensions ne sont pas toujours réglementaires (7,32 m de longueur pour 2,44 m de hauteur). A l'occasion, ces terrains accueillent des *sabars* ou des *tan ber*[127]. Par contre les terrains de basket-ball, qui font office également de terrains de handball, sont mieux aménagés. Il est vrai que la pratique du basket-ball nécessite au moins un terrain dur, des panneaux et des cerceaux.

La plage est également considérée comme un lieu du quartier quand celui-ci est proche de l'océan. S'y croisent les promeneurs, les nageurs, les groupes de jeunes, etc. C'est aussi un endroit où se pratique le sport, notamment le jogging très prisé par les jeunes qui ne se privent

[125] On remarque que l'introduction d'éléments inédits de modernité s'est opérée là par l'intermédiaire d'une célèbre styliste, Oumou Sy. Ce cybercafé, le premier de l'Afrique de l'ouest, fut ouvert en 1996.

[126] Jeune Afrique, n°2337, du 23 au 29 Octobre 2005, p.65.

[127] *Sabar* et *tan ber* sont des séances de tam-tam et de danses organisées par les femmes, généralement wolof, d'un quartier.

pas, après quelques kilomètres parcourus, de taper dans le ballon[128]. La plage prend actuellement une nouvelle dimension depuis qu'elle accueille une vie nocturne, décriée néanmoins car supposée favoriser la dégradation des mœurs.

La rue, quant à elle, n'est pas seulement un espace de circulation, elle est aussi un espace de vie. Fréquenter la rue n'est pas péjoratif en soi. Le spectacle de personnes assises sous l'ombre des arbres en train de deviser est très banal surtout quand il fait chaud. De même, la devanture d'une boutique ou d'un atelier peut servir de lieu de retrouvailles de compagnons d'une même classe d'âge.

Cette hiérarchie dans la fréquentation des lieux est fortement liée à l'âge des chefs de famille. Les plus de 55 ans fréquentent surtout les lieux de culte et les *grand places* tandis que les jeunes (25-34 ans) privilégient la rue, les maisons des voisins ou de la parentèle ou encore les terrains de sport.

Les très animées rues dakaroises mettent en scène des va-et-vient où se mêlent les trajectoires des habitants, quels que soient leur âge et leur sexe. Par moments, cela peut même faire penser à un véritable désordre urbain ; mais la réalité est bien différente.

Derrière cet apparent désordre existe une véritable régularité des trajectoires : les chefs de ménages, en fonction de leur sexe, montrent des préférences très marquées. Ainsi les commerces, les ateliers de coutures, de teinturerie et les télé-centres apparaissent comme des lieux très majoritairement fréquentés par les femmes. Elles citent aussi la maison des voisins beaucoup plus que les hommes.

A l'opposé, les garages, les cybercafés, la mosquée, les terrains de sport, la rue, les *grand places* accueillent surtout les hommes, avec un poids très important des jeunes et des logés gratuitement pour les cybercafés, les terrains de sport et les dancings.

De ces constats, deux faits ressortent. Si au niveau domestique, la cuisine reste un *espace féminin* ; au niveau du quartier, la mosquée, les garages et les *grands places* sont des *espaces masculins*, alors que l'atelier de couture est un *espace* propre au sexe « faible ». L'activité détermine ainsi un véritable rapport sexué à l'espace.

Cette classement des lieux fréquentés en fonction du sexe du chef de famille permet de déceler une véritable opposition espace ouvert/espace fermé, qui aboutit à un ordre bien singulier dans la vie de quartier. Ainsi, la sociabilité des femmes se déroule en particulier entre quatre murs (dans les cours des concessions, les ateliers de couture, les commerces, les

[128] Pour sa première participation à la Coupe d'Afrique du football de plage en 2007, le Sénégal (dont tous les joueurs provenaient de la région de Dakar) a été finaliste, puis quart de finaliste à la Coupe du Monde de cette discipline qui s'est déroulée à Rio de Janeiro (Brésil). En 2008, le pays est devenu champion d'Afrique.

télé-centres, etc.), alors que celle des hommes est plus exposée (*grand place*, terrains de sport, place des mosquées, etc.).

Selon le degré d'aménagement des quartiers, la hiérarchie des lieux fréquentés varie. Selon qu'on habite un quartier populaire ou résidentiel, celle-ci varie. L'opposition la plus révélatrice est celle que montrent les quartiers Gazelle et Sicap Liberté. Dans ce dernier quartier, le promoteur avait bien pris soin dans son projet de mettre des espaces verts, des jardins publics qui sont les lieux les plus cités par les chefs de famille. A Pikine, malgré un plan en damier très régulier, de tels espaces n'ont pas été aménagés. Cela explique dans une large mesure cette propension à occuper la rue par les jeunes (qu'ils soient chef de famille ou non), à défaut de rester dans les maisons. Ce jeune chef de famille pikinois déclare avec un ton résigné : « *il n'y a pas de jardin, ni de parc ; il ne nous reste que la rue* ».

Mais que l'on habite en quartier populaire ou résidentiel, l'aménagement sommaire d'espaces publics présente toujours un risque réel de détournement de ses fonctions premières[129].

La plage, selon qu'on habite à Yoff ou à Nord Foire, revêt des fonctions différentes, à forte dominante économique (lieu de débarquement de pêche) pour le premier et ludique pour le second.

Tableau 15: Lieux les plus fréquentés dans chaque quartier par les chefs de ménage.

Quartier	Lieu le plus fréquenté selon le rang
Hlm Grand Yoff	Mosquée, maison des voisins
Nord Foire	Plage
Keur Massar	Terrain de sport, marché
Gazelle	Maison des voisins, rue
Sicap Liberté	Jardin public
Yoff Village	Mosquée, grand place

Source : Sow, enquêtes personnelles, 2008.

Il apparaît que le religieux, les rapports de voisinage, les loisirs sont les véritables moteurs de la sociabilité dans les quartiers et organisent de fait la hiérarchie des lieux.

[129] De tels cas ont été décrits dans des cités résidentielles sorties de terre à la charnière des années 1980-90, notamment Hamo V, sur le littoral nord où des jardins publics très sommairement aménagés ont fini par être convertis en terrains de football, lesquels manquaient le moins dans le secteur (Sow, 2002).

Conclusion de la deuxième partie.

La diversité de l'origine géographique des chefs de ménage illustre bien l'attraction que l'agglomération dakaroise exerce à l'échelle nationale, bien au-delà de son hinterland. Mais cela n'occulte pas qu'une part importante et sans cesse croissante de ces chefs de ménage est dakaroise de souche. D'autre part, ceux originaires des autres régions viennent de plus en plus des capitales régionales et de moins en moins des villages. Enfin, les chefs de ménage âgés, aux racines rurales indéniables, ont séjourné assez longtemps dans l'agglomération pour en adopter les codes et les pratiques. Sédimentation urbaine, parcours résidentiel intra-urbain et interurbain permettent alors d'affirmer qu'il y a eu bien une transition citadine.

L'importance grandissante des chefs de ménage dakarois de souche a rapidement eu des effets sur la mobilité résidentielle dans l'agglomération. De 1987 à 2001, on estime que quarante deux ménages sur cent ont changé au moins une fois de domicile[130]. Leur trajectoire, contrairement à une certaine idée reçue, ne s'oriente pas de manière massive et exclusive vers le périurbain. On remarque plutôt une forte résilience dans la partie occidentale. Cela révèle les stratégies de localisation des chefs de ménage : tantôt c'est la proximité spatiale, ce sont alors des raisons pratiques liées à la durée des mouvements pendulaires qui sont évoquées ; tantôt c'est le capital social, et dans ce cas il y a recherche ou maintien de l'effet d'adresse. Ces arbitrages sont une preuve de plus d'une compétence citadine bien ancrée dans les esprits. Il est cependant certain que posséder cette compétence ne suffit pas, tant il faut disposer de moyens de plus en plus importants pour la mettre en pratique.

Car, les inégalités sont bien réelles et de plus en plus visibles. L'accès à la propriété en constitue un bon indicateur, il l'est d'autant plus qu'il montre de façon nette la polarisation des classes d'âge face au statut d'occupation du logement. A ce sujet, la sociologie des quartiers récents est très parlante. Les jeunes chefs de ménage se rencontrent très peu parmi les primo-accédants, de même que les moins « nantis », plus que jamais confinés dans le marché locatif et de plus en plus obligés de déménager vers le périurbain. Le contexte actuel du marché immobilier et foncier a un effet double et contradictoire : il pousse à la mobilité résidentielle comme il assigne à résidence. Dans ce dernier cas, le patrimoine familial et la solidarité sont mobilisés, et cela a des conséquences sur le bâti.

[130] Emstu 2001. Cependant, cette étude ne donnait pas plus de précisions sur le sens de ces mobilités.

On construit en hauteur pour maintenir dans un même endroit la cellule familiale élargie : la surélévation, qui se substitue ainsi au foncier devenu inaccessible, procède alors très souvent de transformations du logement. Les promoteurs utilisent aussi la verticalisation du bâti pour fructifier leur patrimoine. Elle est également prisée parce qu'au-delà des valeurs de modernité qu'elle porte et du confort qu'elle procure, la maison à étages participe de la distinction sociale. Les enjeux autour de la verticalité sont donc multiples. Ce qui fait que, quel que soit le niveau socio-économique, presque tous les chefs de famille s'y réfèrent. C'est plus qu'une adhésion, c'est un plébiscite ; mais la présence plus affirmée des maisons à étages dans les cités résidentielles et les nouveaux quartiers nous rappelle que la verticalisation épouse avant tout la répartition des fortunes.

Les différentes transformations de l'espace domestique font que celui-ci est devenu une scène où les vides s'effacent de plus en plus, engloutis, dévorés à la fois par les modèles des concepteurs et les désirs des promoteurs. Les chambres gagnent en dimension et en confort, la cour en fait les frais. La hiérarchie physique des pièces s'affirme, renforcée par leur décor : salon et chambre des parents s'agrandissent et sont équipés en conséquence. La fonction des pièces se spécifie, la polyfonctionnalité tend à faire disparaître.

Les modèles qui façonnent de plus en plus les espaces domestiques dans l'agglomération dakaroise sont riches d'enseignements. Parce que devenir propriétaire est un moment fort dans la vie d'un chef de ménage, parce qu'il confère un statut social et parce que le recours direct à l'architecte ou au technicien du bâtiment reste encore insuffisant, même si la tendance est à la hausse, le plan final du logement est un hybride nourri de modèles aux provenances parfois des plus surprenantes, mais tous axés sur des formes recherchées.

La verticalisation et les autres mutations de l'espace domestique apparaissent comme un compromis entre le faisable et le souhaité, l'individualisme et les valeurs de groupe, l'intimité et les fortes interactions sociales, la tradition et la modernité. C'est ce qu'on retrouve dans les espaces de voisinage à travers les pratiques qui y ont cours. Les structures d'encadrement (associations, etc.) sont omniprésentes, la religion, les us et coutumes restent de puissants opérateurs sociaux, le sentiment d'appartenance à une même classe sociale crée en certains endroits des liens affermis, alors que les considérations ethniques sont moins saillantes. Finalement, ces modèles doivent être pris pour ce qu'ils sont réellement, c'est-à-dire les conditions de possibilité de l'*être au monde* de ces chefs de famille.

Partie III : L'épreuve des limites.

Les parcours résidentiels des chefs de ménage, l'inertie résidentielle voire l'assignation à résidence de certains d'entre eux, l'image rassurante qu'on se donne de son logement simplement parce qu'on est propriétaire, le lien entre la classe d'âge et le statut de propriété, les surélévations des logements dans la partie agglomérée malgré la viabilisation d'importantes superficies dans l'est de la presqu'île, tout cela en dit beaucoup sur les marché foncier et immobilier ; à ces chefs de ménage et aux Dakarois en général la décentralisation a été présentée comme le moyen de leur assurer de meilleurs services de proximité. Mais les réalités dakaroises sont complexes.

Cette troisième partie s'intéresse à l'épreuve des limites à laquelle hommes et institutions se confrontent au quotidien dans la mise en œuvre de leurs approches.

Chapitre 7 : Croissance spatiale, accroissement démographique et services urbains.

I. Des terrains de plus en plus viabilisés.

Les données collectées auprès de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Dakar (CCID), des différents services départementaux d'urbanisme et de la Direction de l'urbanisme et de l'architecture (DUA) montrent que l'agglomération a enregistré une remarquable pulsion.

1. L'habitat s'empare des espaces vacants et agricoles.

De 1980 à 2001[131], la part de l'habitat dans la superficie régionale a quadruplé, elle passe de 9,9% à 36%. A ne considérer que l'habitat, l'accroissement est de l'ordre de 265%. C'est une urbanisation exclusivement résidentielle se réalisant aux dépens des espaces vacants, agricoles et boisés dont les superficies diminuent fortement, passant de 78,1% à 50,8% ; les espaces protégés (8,41%) et ceux alloués aux activités économiques demeurent assez stables (3,5% contre 4,41%).

Tableau 166 : Evolution de l'occupation du sol de 1980 à 2001.

	Superficie en ha	
Type d'occupation	**1980**	**2001**
Habitat	5 330	19 470
Activités	1 880	2 364
Espaces protégés	4 510	4 510
Espaces boisés, agricoles, inondables et vacants	41 920	27 296
Total	**53 640**	**53 640**

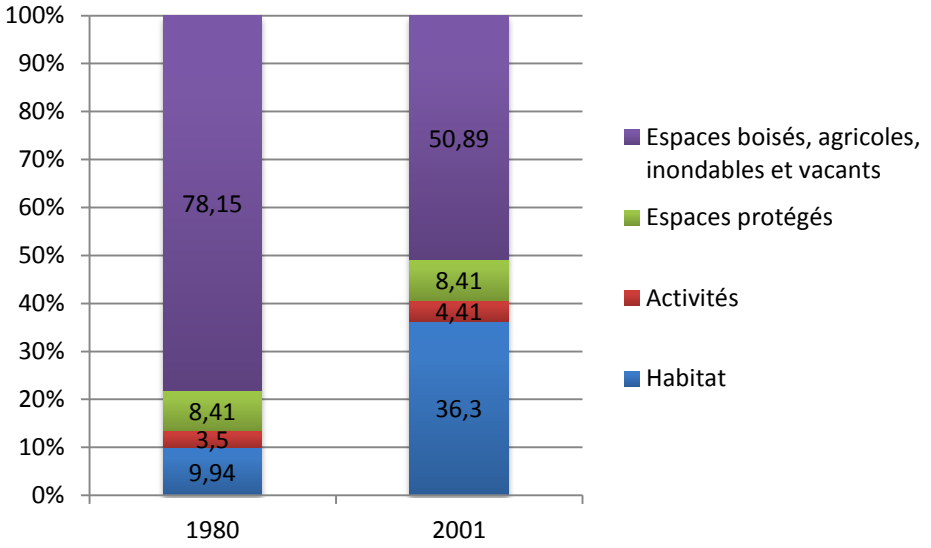
Source : tableau établi à partir du Livre Blanc de Dakar pour 2025, rapport définitif, 2001.

Tout s'est passé comme si tous les cinq ans la surface du bâti en 1980 doublait. En l'absence de mesures régulières, seuls les recoupements entre les observations, le vécu et l'exploitation des entretiens permettent de discerner des phases importantes de cet accroissement[132].

[131] La superficie et le périmètre de la région administrative de Dakar sont restés identiques (536,4 km²) depuis sa création, ce qui facilite le calcul des pourcentages.

[132] Pour intéressantes qu'elles soient, ces données ne renseignent pas sur le rythme du phénomène. Elles enferment l'analyse dans une périodisation dictée par les années de publication des deux Livres Blancs de Dakar (1980 et 2001).

Figure 5. Histogrammes de l'évolution en pourcentage de l'occupation du sol de 1980 à 2001



Source : idem

Nombre d'interlocuteurs, avec des convictions plus ou moins fortes, insistent sur le rôle joué par le changement de parité du franc CFA, qui serait la source du dynamisme du secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP). Il s'agit de la dévaluation du Franc de la Communauté Financière Africaine (FCFA), intervenue le 11 Janvier 1994 à Dakar, siège de la banque centrale des états de l'Afrique de l'ouest (BCEAO). Cette monnaie perd le double de sa valeur face au franc français (FF)[133]. Le désarroi et l'inquiétude des premières heures feront place à une embellie des économies des pays membres : le Sénégal enregistre alors des taux de croissance de plus de 5% par an[134] en moyenne entre 1995 et 2005.

2. L'accélération des années 90.

L'évolution des ventes de ciment sur les cinq premières années de la décennie 90 tendrait cependant à donner moins de crédit aux tenants de la version de la dévaluation motrice de l'extension de l'agglomération. Elle montre que les quantités écoulées dans le reste du Sénégal, après avoir prédominé, sont dépassées par les ventes dans la région de Dakar. En 1991 et 1992, l'écart est en défaveur de Dakar et s'accentue. Dès 1993, donc un an avant la dévaluation, on constate une inversion (plus de 30 000 tonnes en faveur de Dakar). En 1994, les ventes augmentent partout. Une année plus tard, l'écart s'amplifie et s'élève à près de 77 000 tonnes.

[133] La parité qui était de 1FF pour 50 F CFA passe à 1FF pour 100F CFA.

[134] Sur cette redynamisation des économies, le débat persiste sur les véritables causes de cette embellie : l'une des thèses retient la dévaluation comme cause principale, la seconde y voit les effets des différentes politiques d'ajustement structurel.

Tableau 17. Quantités de ciment écoulées à Dakar et dans le reste du Sénégal, 1991-1995

Année	Ventes de ciment à Dakar	Ventes de ciment hors Dakar	Ecart
1991	248 346	252 133	-3787
1992	293 666	308 318	-14 652
1993	309 956	279 913	30 043
1994	*346 464*	*338 072*	*8392*
1995	385 746	308 921	76 825

En italique, l'année de la dévaluation.

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie de Dakar (CCID), 1997.

Plus significative est la progression des ventes sur Dakar. En prenant 1991 comme année de référence, le rythme des ventes enregistre des bonds spectaculaires à Dakar : tous les deux ans, l'augmentation est au moins de 25%.

Tableau 18: Indice de croissance des ventes de ciments à Dakar 1991-1995

Année	Quantités	Indice de croissance
1991	248346	100
1992	293666	118
1993	309956	125
1994	346464	139
1995	385746	155

Source : établi à partir des données précédentes.

La dévaluation, bien loin de fléchir le mouvement, semble lui donner plus de vigueur. La progression de la demande en ciment est telle que des situations de pénurie apparaissent et perdurent. Face à la forte demande, la Société des Ciments (SOCOCIM) n'arrive plus à satisfaire le marché. Une deuxième cimenterie, Ciments du Sahel (CDS), est construite à Toglu (dans l'hinterland dakarois) en 2000 et une troisième est en projet actuellement. En 2007, la consommation de ciment au Sénégal atteint 2,3 millions de tonnes et les projections pour 2012[135] l'estiment entre 3,1 et 3,7 millions de tonnes. En vingt années, cette consommation aura augmenté de 515%.

La dévaluation doit être prise pour ce qu'elle a été pour une catégorie de sénégalais : une aubaine. Le changement de parité a sans aucun doute dopé les capacités d'investissements des émigrés en Europe et aux Etats-Unis ; cela d'autant plus que les efforts du gouvernement pour maîtriser l'inflation ont été assez largement couronnés de succès[136].

[135] Projection faite par la Société Financière Internationale (SFI), 2009.

[136] La dévaluation a entraîné au Sénégal un remaniement ministériel. Les portefeuilles de l'Economie et des Finances, et du Budget sont confiés à deux technocrates. Un Plan d'Urgence est décrété, les salaires sont gelés et les taxes sur les produits importés plafonnées.

La vérité est, alors qu'on aurait pu penser que le tarissement des réserves rurales allait limiter la croissance de l'agglomération, la dynamique de celle-ci repart de plus belle, et ce, bien avant 1994. Il est également incontestable que la dévaluation a eu un effet amplificateur de la pulsion qu'enregistre la capitale sénégalaise, mais elle n'en est pas la cause : c'est parce que l'immobilier, quelle que soit la conjoncture économique, est considéré comme une valeur sûre : *suuf du fenn*[137].

D'ailleurs, consciente de la demande croissante et vigoureuse, la Direction de l'Urbanisme dresse dès 1990 un tableau exhaustif et précis des derniers terrains constructibles dans l'agglomération, et insiste sur la nécessité d'urbaniser les réserves foncières de la partie orientale.

Tableau 19 : Réserves foncières pour les principales opérations immobilières au début de 1993.

Localités	Surface en ha	Statut
Sud-Foire	40	Titres fonciers privés
Ouest-Foire	50	Titres fonciers privés
Grand-Yoff	95	SnHlm et Scat Urbam
Patte d'Oie	198	Scat-Urbam
Golf Nord-Est	80	Direction Urbanisme et Architecture
Malika	400	Direction Parcelles Assainies (SnHlm)
Mbao-Gare	600	Direction Urbanisme et Architecture
Dalifort	150	Titres fonciers privés

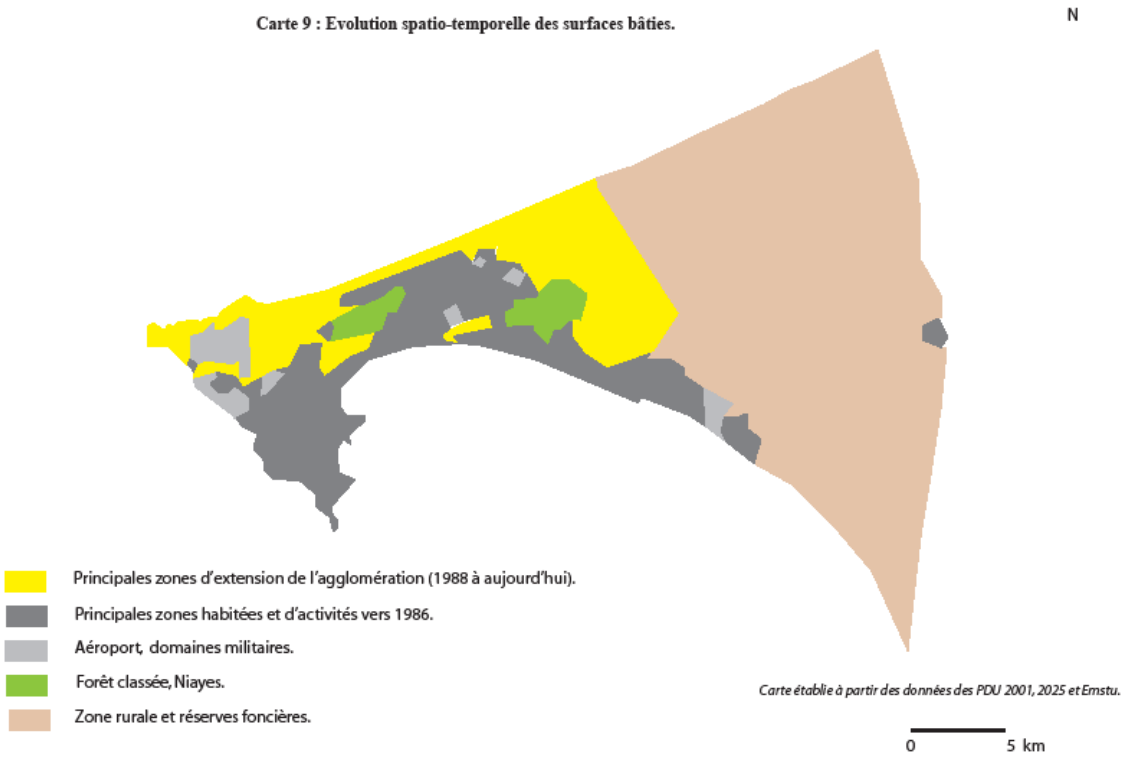
Source : établi à partir de Zone d'Aménagement Concerté de Mbao-Gare, Synthèse des études, Décembre 1992.

Les projets immobiliers de ces vingt dernières années ont fini par remplir tous ces espaces. Sur le littoral Nord, dans le secteur de Golf nord-est, des logements sont sortis de terre sur d'anciennes dunes qui enserraient des *seyyaan* (point d'eau dans les Niayes) propices aux cultures maraîchères dont les produits approvisionnaient les marchés urbains locaux. L'occupation de cette frange côtière débute assez timidement au milieu de la décennie 80 avec la construction de la cité Barry et Ly (du nom des architectes), suivi par d'autres plus importantes (Hamo IV, V, VI) à la charnière des années 1990, puis une fièvre de la construction qui, en très peu de temps, aboutit à un défilé de cités résidentielles gommant définitivement les quatre-vingts hectares de paysage dunaire. Signe de cette pulsion : pendant longtemps cette bande de terre, coincée entre la route de la corniche et le parc de reboisement des filaos donnant sur la plage, était comme un sanctuaire ; et cette route, comme la frontière

[137] Littéralement « la terre ne ment pas » en wolof, pour dire que le foncier reste un investissement sûr. En simplifiant on dira que c'est l'équivalent de la pierre comme valeur refuge.

indépassable du bâti. Cette représentation ne résista pas à la furie de la pierre qui s'est développée d'ouest vers l'est comme pour mieux marquer le tropisme de Dakar.

Les terrains du col de la presqu'île, eux aussi, longtemps préservés par la spéculation foncière autour des Parcelles Assainies de Cambérène, attisent les convoitises. On les trouve à l'ouest et au sud du Centre International pour le Commerce Extérieur du Sénégal (CICES) et sont essentiellement constitués de titres privés de superficie égale à quatre-vingt dix hectares ; à Grand Yoff, ce sont des terrains de quatre-vingt quinze hectares aménagés par la SCAT-URBAM et la SNHLM ; enfin ceux de Hann-Maristes et de Dalifort, les plus vastes. Ceux-ci couvrent 350 ha, sont proches des principales voies (autoroute, route des Niayes et la RN1) et sont constitués d'une part par des titres privés, et d'autre part par des terrains aménagés par la SCAT-URBAM. Mieux que le littoral Nord, ces terrains du col exercent une plus forte attraction grâce à leur localisation qui permet de joindre assez facilement le centre-ville et le reste de la banlieue.



Mais au-delà de ces derniers espaces interstitiels répertoriés en 1990, ce sont véritablement les terrains situés de part et d'autre de la forêt classée de Mbao qui présentent des solutions potentielles au défi posé par la demande de logements et de terrains constructibles. C'est là qu'on trouve les Parcelles assainies de Keur Massar et la ZAC de Mbao (au total 1000 hectares). Dans cet espace périurbain parsemé par d'imposants baobabs

(Adansonia digitata), où le voile crépusculaire rend muet tous les bruits de chantier, tranchant nettement avec le brouhaha de la capitale et de sa banlieue, se construit la continuité spatiale entre Dakar et Rufisque, les deux anciennes villes coloniales. Ces deux grands programmes sont riches d'enseignements sur les décalages entre discours et pratiques en matière d'urbanisme opérationnel.

3. *Parcelles Assainies : quand le foncier a « gelé » la ville dessinée.*

Si la réussite de la première tranche de la ZAC est en passe d'en faire le paradigme de l'organisation des extensions urbaines au Sénégal, les péripéties du deuxième programme des Parcelles Assainies (cf. Partie I) rappellent les erreurs dont devront se défaire les acteurs pour être à la hauteur des enjeux immobiliers dont l'agglomération est le siège. La constitution de l'assiette foncière du programme a duré plus que prévu. Sous-estimation des difficultés, manque d'appui de la part de l'Etat, etc. : les raisons invoquées ne manquent pas.

En 1984, il n'est recensé que quatre titres fonciers d'inégales superficies : 34 ha ; 18,8 ha ; 5,7 ha et 0,4 ha, répartis entre sept particuliers et une société foncière. Il est très vraisemblable que ces terrains aient été reçus en héritage (ces personnes portent souvent le même patronyme). Aucun de ces propriétaires n'habite Malika, et n'est agriculteur. Ils sont éparpillés sur le territoire national : Dakar, Diourbel et même Bathurst (actuelle Banjul, capitale de la Gambie, Etat enclavé au Sénégal). Parmi les professions déclarées, on dénombre un transporteur, une mère au foyer, des commerçants ; quant à la société foncière dénommée Société Foncière de Keur Massar, elle est sise à Dakar.

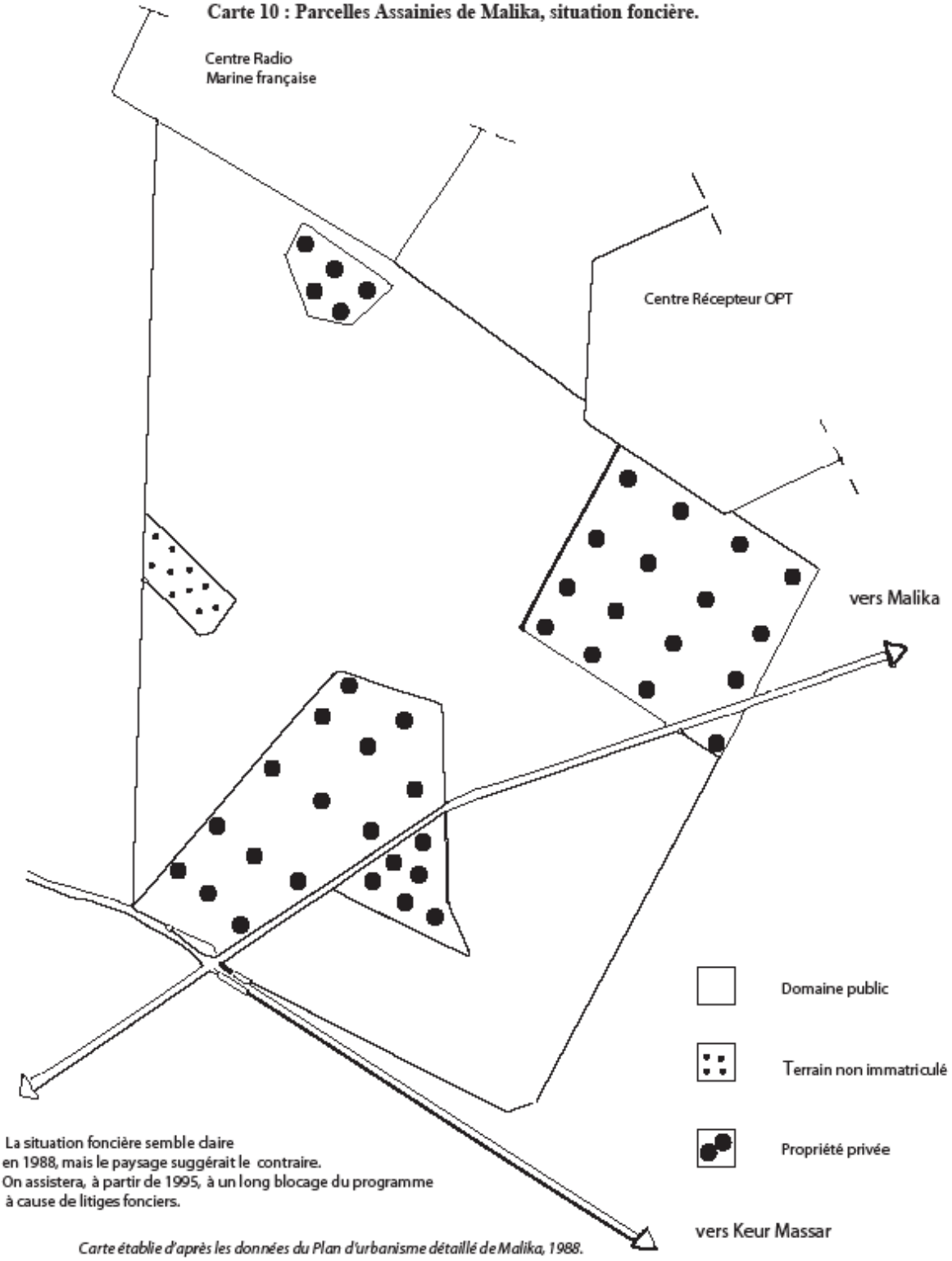
Dès le lancement du programme, les autorités utilisent tous les moyens juridiques à leur disposition. En août 1984, il est reconnu d'utilité publique et, par décret, ces quatre titres fonciers deviennent cessibles. Un autre décret, n°84-89, signé la même année, verse des dépendances du domaine national (25,12 ha) dans l'assiette foncière et ordonne un délai de trois ans pour mener à terme la procédure. Selon ce calendrier, au dernier trimestre de 1987, le transfert de tous ces terrains dans l'assiette foncière du programme aurait dû être total.

Arrive l'année 1988 et le plan d'urbanisme détaillé est finalisé. Les premiers aménagements démarrent en 1990 sur le secteur de Malika. Deux attributions de lots ont lieu en 1993 et 1995. A partir de là surgissent les blocages fonciers résultant des querelles liées aux dédommagements qui perturbent le cours du programme puis l'enlisent : les procédures d'expropriation s'étalent dans le temps, retardant le déroulement du programme et le rendent finalement presque chaotique. Notre interlocuteur, M. Diop, en garde un souvenir amer :

« C'était infernal et même lassant à la fin. On avait l'impression d'être devant un mur, c'était un dialogue de sourd. De sempiternelles réclamations, des personnes qui sortaient

d'on ne sait où pour réclamer un dédommagement, des querelles de familles, des problèmes d'héritage […] *Et le soutien de l'Etat ne s'est pas manifesté dans le sens qu'on voulait* [accélération de la procédure].

Carte 10 : Parcelles Assainies de Malika, situation foncière.



Carte établie d'après les données du Plan d'urbanisme détaillé de Malika, 1988.

Mais à la DPA, on peut formuler deux reproches : une lecture minimaliste des dynamiques foncières et sociales et une mauvaise interprétation du paysage périurbain. Car l'espace périurbain de l'agglomération dakaroise cristallise tant de problèmes que le seul cadastre dans sa forme d'alors, et actuelle d'ailleurs, ne saurait rendre compte. A chaque litige foncier, trois invariants : l'omniprésence du droit coutumier qui brouille la visibilité offerte par l'application de la loi ; la pression exercée par les propriétaires terriens Lébous susceptibles de trouver des relais puissants aussi bien au niveau religieux (ils appartiennent dans leur grande majorité à la confrérie *layène,* exclusivement concentrée dans la presqu'île du Cap-Vert) que politique (beaucoup d'élus locaux de l'agglomération sont issus de ce sous groupe ethnique Wolof à l'époque[138]) ; la promesse, en cas de d'expropriation, de dédommagement propice à la contestation à la fois des héritages et des actes de propriétés aussi bien au sein de la famille que de la lignée. A Malika, les Lébous sont aussi présents ; et dans les faits, les litiges fonciers sont très fréquents avec cette communauté. La DPA ne pouvait ignorer cela. Avec du recul, on peut affirmer que le diagnostic des risques n'a pas été mené correctement. Une lecture fine de ce petit tableau, tiré du plan d'urbanisme détaillé de Malika et montrant la situation des constructions existantes dans la zone du projet, aurait pu alerter également ; de même que d'autres informations contenues dans ce document.

Tableau 20 : Répartition des types de construction dans la zone de Malika en 1988

Type de construction	**Nombre de maisons**	**Remarque**
Construction en dur	468	Dont 185 en cours de construction
Cases traditionnelles	340	
Total	**808**	

Source : tableau établi à partir du rapport sur le Plan d'urbanisme détaillé de la zone de Malika, 1988.

En 1988, les surfaces cultivées dont quelques champs clôturés s'étendent sur 133 hectares. L'activité agricole est d'autant plus importante qu'elle se pratique toute l'année dans une région qui ne compte que trois mois de saison pluvieuse. Dépouiller ces maraîchers, fussent-ils peu nombreux, de leur principale source de revenu soulève des tensions d'autant plus intenses qu'il leur est difficile de s'insérer dans le marché du travail.

Ensuite, même si on rencontre des propriétés atteignant l 700 m^2, caractéristique de l'habitat traditionnel, la tendance était aux logements de 150 m^2 qui gagnaient en nombre. De plus, la part des « cases traditionnelles » était en baisse et ne représentait plus que 42 % des logements si on tient compte des constructions en cours). Etait-il difficile d'interpréter ces

[138] A cet égard, les dernières élections locales de mars 2009 ont marqué un tournant. La plupart des élus importants sont issus hors de cette communauté.

chiffres comme une transition dans la nature du bâti dans cette zone périurbaine, la construction en dur prenant le dessus sur les matériaux précaires ?

De fait, il est suspect que la DPA n'ait pu tirer des conclusions justes de toutes ces observations et de tous ces signes. Le changement de matériau (le parpaing à la place du végétal), le nombre important de logement en cours de construction étaient autant d'interrogations sur la situation réelle du foncier. Quand on construit en dur, c'est qu'on est sûr de sa propriété ; quand le nombre de périurbains augmente, c'est que le marché foncier y est dynamique (23% des logements étaient en cours de construction). Ces transactions autour et dans le périmètre du programme montraient bien le décalage entre le cadastre et la situation foncière réelle, ainsi que l'insuffisance du diagnostic préalable et approfondi de celle-ci.

C'est d'autant plus regrettable qu'avec le troisième programme des Parcelles Assainies, sis à Keur Massar où une décision du gouvernement de l'alternance, en vertu d'une promesse électorale pour la facilitation de l'accès au logement, fait passer dans l'assiette de la SNHLM le titre foncier T.F. 180/DP (ex 4 726/DG) par le décret n°2002-657 du 11 Juillet 2002, on aurait pu assister à un ensemble Malika-Keur Massar susceptible d'offrir une réelle opportunité pour la réalisation de l'objectif de départ, la création de nouvelles centralités en vue d'un développement maîtrisé de l'agglomération au moment où la population de celle-ci continue d'augmenter encore rapidement. La ville dessinée a été la victime de cette mauvaise prise en compte des dynamiques foncières ; elle a fini par être enterrée définitivement par la SNHLM qui s'est totalement déchargée sur les ministères et les mairies pour la construction des infrastructures et des équipements sociaux[139]. On rappellera juste que les habitants actuels de Keur Massar, exaspérés du manque de services dans leur localité, réclament à cor et à cris que celle-ci soit érigée en municipalité.

II. Des Dakarois de plus en plus nombreux.

La population régionale connaît une dynamique de forte croissance depuis plusieurs décennies.

1. Une démographie encore vigoureuse.

Au cours des trente dernières années, cette population est passée de 940 920 habitants en 1976 à 1 571 614 en 1988, puis 2 267 356 en 2002 et 2 871 864 en 2007[140]. D'un indice de

[139] En 1990, dans la *Demande de financement pour une tranche de 4000 parcelles du deuxième projet Parcelles assainies de Dakar*, le coût des équipements sociaux était estimé à 1milliard 295 millions de F CFA (259 000 000 FF) et inclus dans le financement global du projet.

[140] Pour 2007, il s'agit d'une estimation ; pour les années restantes, il s'agit de chiffres des recensements généraux de la population (1976, 1988 et 2002).

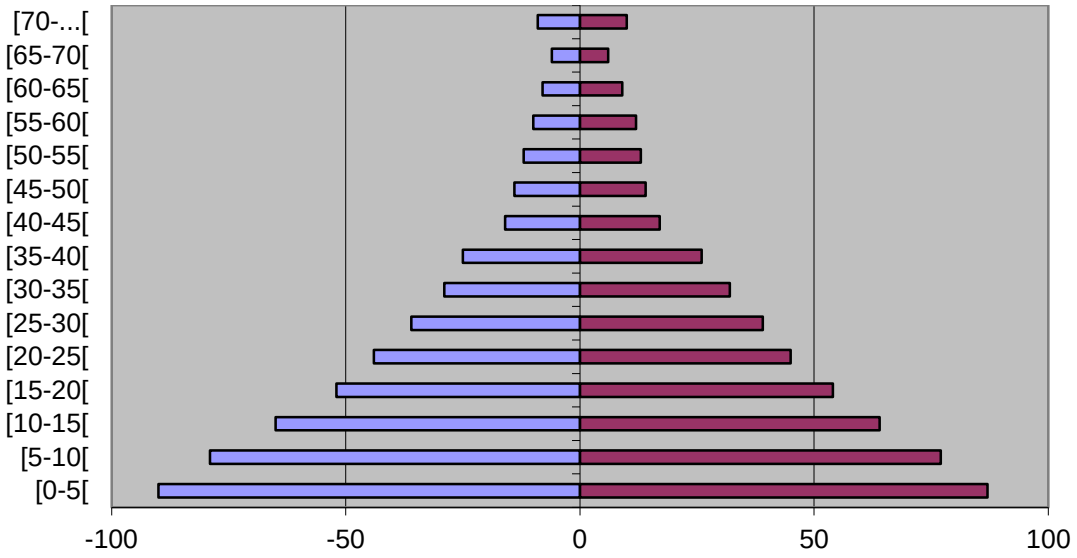
100 pour l'année 1976, on passe à 167 en 1988, puis 240 en 2002. Néanmoins, ce fort accroissement ne doit pas occulter que le rythme ralentit depuis quelques années. Durant la première période intercensitaire, le taux d'accroissement moyen de la population s'établissait à 3,4% ; au cours de la seconde, il s'est établi à 2,4%, soit dix personnes de moins pour 1 000 habitants. Là où il fallait seize ans pour que la population double, on observe désormais un allongement de cette durée de cinq années. Le temps de doublement de la population est maintenant de vingt et un ans.

Les couples dakarois feraient donc moins d'enfants que leurs prédécesseurs : les structures par âge de la population le montrent bien. En 1988, plus la classe d'âge est jeune, plus ses effectifs sont nombreux. En 2000, la base de la pyramide se rétrécit : les effectifs des plus jeunes diminuent. Désormais les 10-15 ans sont davantage représentés que les 5-10 ou les 0-5 ans. Sous réserve de confirmation dans les décennies à venir, il semble qu'au début des années 90 s'opère un changement dans le comportement nuptial des ménages. Faut-il y voir les effets de la politique de population, lancée en 1988, qui prônait l'espacement des naissances par le planning familial, l'utilisation des moyens de contraception modernes et traditionnels ? ou plus simplement un changement culturel qui se serait traduit par l'adoption par les couples d'un comportement moins nataliste ? Deux certitudes peuvent actuellement être avancées : la jeunesse de la population, dont l'âge moyen est de 23 ans et sept mois, et le recul de l'âge au premier mariage, très manifeste chez les femmes[141]. Il est en moyenne de 25 ans. C'est surtout dans les départements de Pikine, de Guédiawaye et de Rufisque que cet âge s'est le plus relevé. En effet, en 1988, ce seuil de 25 ans était déjà atteint dans le département de Dakar qui comptait 47% de femmes en union contre 57 et 61% respectivement pour Pikine et Rufisque. L'âge moyen au premier mariage est plus important chez les hommes, il est de 30 ans huit mois. Dans une société où la reproduction reste très majoritairement liée à l'union matrimoniale, le recul de l'âge moyen au premier mariage entraîne inévitablement le recul de l'âge de la première maternité, ce qui va dans le sens d'une diminution du nombre des effectifs des classes les plus jeunes. Alors on peut se demander, parmi les conditions économiques (la crise), la durée des études, le cheminement culturel ou les politiques de santé de la reproduction, quels sont les facteurs déterminants ?[142]

[141] Les femmes représentent un peu plus de la moitié des habitants.

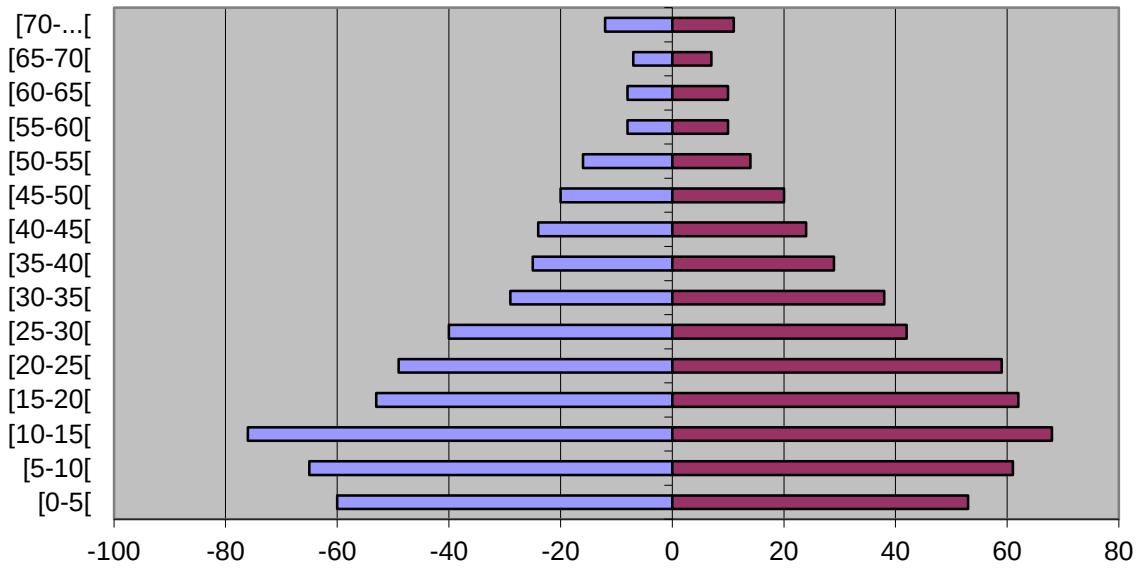
[142] C'est un débat ouvert et même attisé : de récents travaux au niveau international limitent la portée des politiques de planning familial initiées par les grandes institutions onusiennes ou celles s'y référant.

Figure 6 : Pyramide des âges de la population dakaroise (1988).



Source : établi à partir des données de RGPH de 1988.

Figure 7 : Pyramide des âges de la population dakaroise (2000).



Source : établi à partir des données de l'EMSTU (2001)

2. Une primatie débordante.

Les trois villes de l'agglomération pèsent, à elles seules, plus de 87% de la population régionale et 90% de la population urbaine régionale. Cela se traduit par une très forte concentration des ménages dans la partie occidentale de la presqu'île. A l'échelle du pays, la dynamique démographique réaffirme la position de l'agglomération dans l'armature urbaine nationale et renforce plus que jamais sa place de métropole. Un sénégalais sur cinq, plus d'un

urbain sur deux et près de trois ménages sur dix habitent dans la région de Dakar. C'est un remarquable poids démographique qui, néanmoins, s'est stabilisé. La population régionale constituait 21,8% de la population nationale en 1988, aujourd'hui elle est de 22%.

Au palmarès des grandes villes sénégalaises, celles de l'agglomération « écrasent » leurs homologues. Trois sur les quatre premières y sont localisées. Dakar et Pikine occupent respectivement les deux premières places, Guédiawaye vient en quatrième position derrière la ville de Touba, capitale du *mouridisme.*

En utilisant la loi rang-taille, la primatie de l'agglomération dakaroise apparaît de manière très saillante. Dans une distribution normale, la deuxième agglomération aujourd'hui (Touba) serait classée au cinquième rang et devrait avoir une population de 1 118 317 habitants alors qu'actuellement elle n'est que de 529 176 habitants, soit deux fois moins.

Sous le sillage de l'agglomération, la poussée démographique de son hinterland renforce plus que jamais le centre-ouest : les sept premières villes sénégalaises y sont localisées, c'est cela aussi l'un des principaux enseignements de la démographie sénégalaise actuelle.

Tableau 21 : Armature urbaine sénégalaise.

Villes	Population	Rang
Dakar	1 075 582	1
Pikine	874 062	1,23
Touba	529 176	2,03
Guédiawaye	286 989	3,75
Thiès	263 493	4,08
Kaolack	185 976	5,78
Mbour	181 825	5,92
Saint Louis	171 263	6,28
Rufisque	162 056	6,64
Ziguinchor	158 370	6,79
Diourbel	100 445	10,71
Louga	82 844	12,98

Source: établi d'après projections ANDS (2007).

Tableau 22 : Populations observées et attendues.

Villes	Population Actuelle (2007)	Agglomération Dakar/Rang (population attendue)
Agglomération Dakar	2 236 633	2 236 633
Touba	529 176	1 118 317
Thiès	263 493	745 544
Kaolack	185 976	559 158
Mbour	181 825	447 327
Saint Louis	171 263	372 772
Rufisque	162 056	319 519
Ziguinchor	158 370	279 579
Diourbel	100 445	248 515
Louga	82 844	223 663

Source : établi d'après projections ANDS (2007).

III. Etalement, densification et congestion.

Les demandes de permis de construire sont loin de donner l'exacte mesure du marché immobilier. En outre, la qualité des données varie selon les collectivités. Toutefois, elles présentent l'intérêt de mettre en évidence les rapports entre les services départementaux de l'urbanisme et les promoteurs d'une part, et d'autre part l'attitude globale de ces services face à la dynamique de l'habitat.

1. Une croissance mal mesurée ...

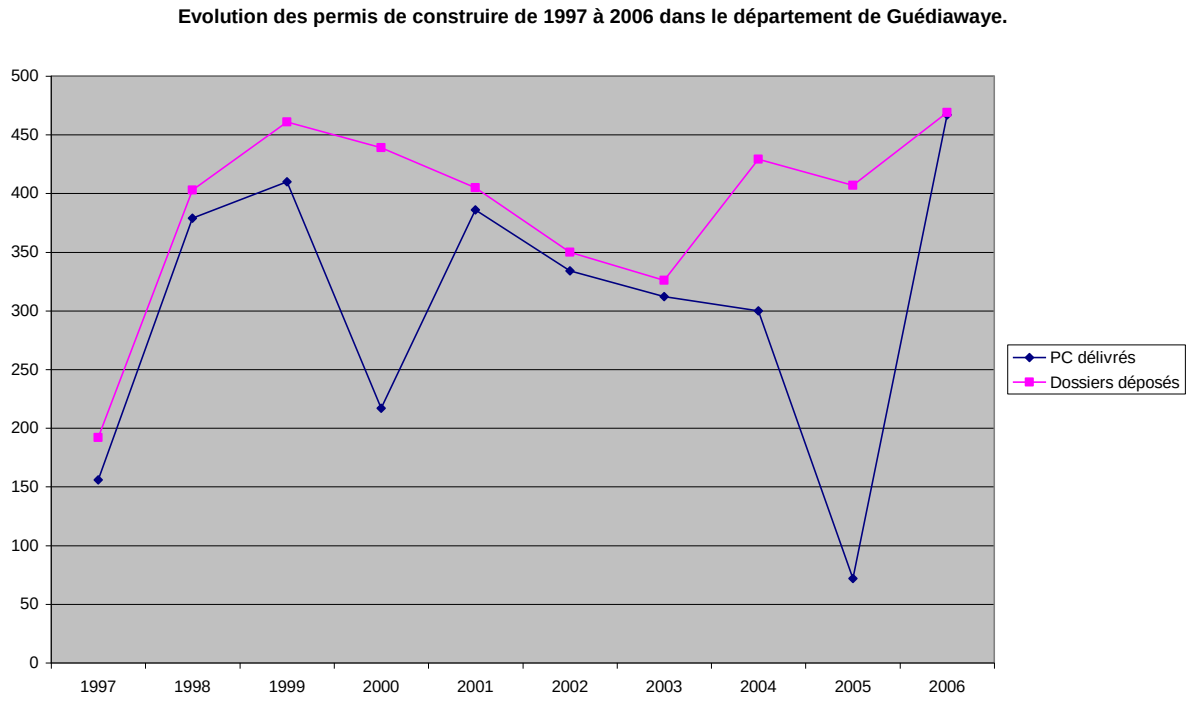
Les demandes de permis de construire enregistrées par les autorités départementales de l'urbanisme (Dakar, Pikine, Guédiawaye) plafonnent autour de trois milles unités par an. De 1999 à 2006, la moyenne annuelle s'établit à 2 925. Les permis de construire délivrés présentent une évolution en « dents de scie ». Après avoir augmenté régulièrement de 2000 à 2003, elles enregistrent une très forte chute les deux années suivantes avant une reprise spectaculaire en 2006.

Les données de 1997 à 2006 montrent que les demandes enregistrées par le service départemental de Guédiawaye doublent entre 1997 et 1999, puis stagnent les deux années suivantes avant de fléchir en 2002 et 2003. Elles repartent ensuite à la hausse pour atteindre en 2006 sa plus forte valeur sur cette période décennale.

La courbe des autorisations épouse globalement le profil de celle des demandes à l'exception notable des années 2000 et 2005 qui enregistrent des chutes abyssales,

conséquences du rejet de plusieurs demandes. Si le pourcentage moyen annuel de refus s'établit à 21%, il est pour ces deux années respectivement de 50 et 82%. Contrairement à 2000, l'année 2005 s'inscrit dans une suite croissante de refus d'autorisation. Un an plus tôt, trois demandes sur dix avaient été rejetées.

Figure 8: Evolution des permis de construire dans le département de Guédiawaye (1997-2006)



Source : établi à partir des données du Service Départemental de l'Urbanisme de Guédiawaye.

Le service départemental de Pikine enregistre une augmentation des demandes de permis à l'exception de l'année 2003. De 2000 à 2002, ces demandes ont doublé avant de se stabiliser autour de 800, excepté l'année 2004 où elles passent en dessous de cette barre (724). Les profils des courbes des demandes et des autorisations ne sont pas solidaires. Les autorisations stagnent presque entre 2000 et 2002 malgré le doublement des demandes ; elles progressent ensuite sauf pour 2005 qui, à l'instar de ce qui s'est passé à Guédiawaye, se traduit par une chute brutale. Cette augmentation en valeur absolue des permis de construire ne masque pas néanmoins le nombre important de refus dans ce département. Sur sept années consécutives (2000-2006), près de six refus sur dix dans l'agglomération sont recensées à Pikine (58%). A l'échelle départementale, quatre demandes sur dix sont rejetées (39,9%).

Figure 9: Evolution des permis de construire dans le département de Pikine (2000-2006).



Source : établi à partir des données du Service Départemental de l'Urbanisme de Pikine.

Figure 10: Evolution des permis de construire dans le département de Dakar (1997-2006).



Source : établi à partir des données du Service Départemental de l'Urbanisme de Dakar.

Le service départemental de Dakar enregistre le plus de demandes et délivre le plus d'autorisations : six demandes sur dix et près de sept autorisations sur dix dans l'agglomération y sont répertoriées. Les demandes, après avoir augmenté entre 1998 et 2001, se stabilisent autour de 1700 les trois années suivantes. Elles connaissent de nouveau une phase ascendante en 2005 et 2006 et dépassent même pour la première fois la barre des 1800 demandes. Les autorisations augmentent également. En 2002 et 2003, aucune demande n'est rejetée ; en 2004 et 2005, on constate une baisse considérable, puis toutes les demandes sont satisfaites en 2006. Cela rejaillit sur le niveau de refus, qui est le plus faible de l'agglomération. Il est en moyenne de 16%.

Dans ces trois services, on note que les années 2004 et 2005 sont marquées par le nombre important de refus. Ce durcissement des conditions de délivrance est dans la ligne directe de l'application stricte de la loi encouragée par les actions spectaculaires du Gouverneur de la région qui ordonne d'ailleurs la destruction de tout bâtiment empiétant sur le domaine public. Mais on observe dès 2006 un relâchement, et les autorisations augmentent de nouveau. Cela montre que l'effort a fait long feu ; il n'est impossible que cette année de veille électorale y soit pour quelque chose.

Les rapports entre les services départementaux et les demandeurs d'autorisations de construire révèlent les spécificités de chaque département face à la poussée de la demande de logements et de parcelles.

2. ...aux réalités du terrain.

Guédiawaye ne dispose plus de réserves foncières. Mme Mbaye, le chef du service départemental de l'urbanisme, confie que la plupart des demandes émanent de propriétaires désireux soit de procéder à la transformation de leur logement, soit de régulariser leur situation. Cette seconde catégorie de solliciteurs fait sa demande sous la contrainte des sociétés concessionnaires qui ne peuvent plus raccorder des branchements tertiaires sans la présentation d'un permis de construire. Il en a résulté beaucoup de rejets quand le service s'est surtout mis à appliquer la loi et refuser le fait accompli. Cette volonté se manifeste par une intransigeance à laquelle tentent de répondre les recalés par une tactique s'appuyant ou sur la loi du nombre ou sur le lobbying. Les échecs individuels finissent par aboutir à une

sorte de revendication collective[143] : les recalés se regroupent, investissent les locaux du service départemental pour faire pression en vue d'obtenir le précieux sésame. Si la tentative échoue, le lieu de réquisitoire est transféré à la mairie. Pour faire pencher la balance de leur côté, ils n'hésitent pas à engager un jeu de marchandage : permis de construire contre adhésion au parti politique de l'édile ou promesses de vote ou de soutien politique, etc.

A Guédiawaye, la demande ne provient aujourd'hui que de propriétaires très majoritairement déjà installés et soucieux d'améliorer leur cadre de vie familial, notamment par la transformation de leur logement. D'ailleurs, des chiffres datant de 2001 montraient que la densité des logements est très favorable à Guédiawaye : 44 logements par hectare contre 15 pour Dakar, 13 pour Pikine et moins d'un pour Rufisque (PDU, 2001).

Pikine résume le mieux le phénomène de la croissance urbaine dakaroise de ces dernières années. Son tissu est dense, en même temps ce département dispose de réserves foncières. La littérature administrative de son service d'urbanisme, la plus détaillée de toutes, rend compte très souvent de tensions relatives au foncier. Des divers documents collectés, c'est dans ceux de Pikine que l'on trouve, dans la présentation des bilans annuels, les données les plus précises sur les contrôles effectués : nombre de chantiers visités, vérification de la conformité des travaux avec le permis de construire, etc. Sur les données recueillies en mars 2003, on note, par exemple, que les services départementaux font face à une situation quasi insurrectionnelle à Keur Mbaye Fall. On y lit que 316 chantiers ont été visités durant ce mois-là, que 194 ordres de démolitions ont été adressés « avec près de 150 cas à Keur Mbaye Fall et 30 à Mbao [dans les zones d'extension] ». Le mois suivant, « une liste de 30 cas [de sommations sont] transmis au Préfet de Pikine pour suite à donner ».

A Pikine comme à Guédiawaye, une phrase résonne comme une antienne, figure dans tous les bilans mensuels : « le nombre sans cesse croissant de demandes de branchements sociaux explique l'envahissement en permanence de nos locaux », les demandeurs de permis de construire après coup sont légion.

Dans le département de Dakar, l'existence d'une série de données par communes d'arrondissement n'est pas allée au-delà de 2001 (cf. annexes). Le département se distingue par sa tradition urbaine plus ancrée et par l'importance des transformations de logements. Comme à Guédiawaye, la décennie 90 correspond à l'utilisation des dernières réserves

[143] Il ne s'agit pas à proprement parler de mouvement. Ces personnes se croisent dans les locaux du service et estiment que leur situation étant similaire, elles auront plus de chance de faire aboutir leur dossier en faisant front commun.

foncières importantes (à l'exception des terrains militaires, à leur tour objet de convoitises et dont certains sont déjà tombés dans l'escarcelle des promoteurs).

Les zones les plus dynamiques en termes de logements ont été celles localisées au niveau du col de la presqu'île et frontalières des départements de Pikine et Guédiawaye. Elles ont absorbé une bonne partie de la croissance de l'agglomération. Les Parcelles Assainies, Grand Yoff, Yoff etc. se sont remplis et accueillis de nouveaux quartiers. C'est surtout l'œuvre de la classe moyenne (c'est là que sont localisés Hlm Grand Yoff et Nord Foire). A l'opposé, plusieurs quartiers du centre géométrique du département sont en voie de délabrement (le Grand Dakar, Hlm-Nimzatt, etc.). On peut en dire autant pour les Sicap Liberté dont les propos du maire d'arrondissement résument bien la situation : « Les Sicap d'aujourd'hui c'est comme les cités résidentielles d'avant. Elle a perdu de son lustre. Le cadre de vie n'est plus ce qu'il était. Les enfants nés il y a 20 ans ne connaissent pas les véritables Sicap »[144]. Le front de mer, à cause de la cherté de son foncier, attire une catégorie très aisée. Dans les quartiers péricentraux de la Medina et de la Gueule Tapée, ce sont surtout les transformations de l'habitat qui sont responsables de la surdensification démographique.

Ces développements ressortent mieux si on observe les densités de la population à différentes échelles.

[144] Sud Quotidien du 21 mai 2010.

Urbanisme réglementaire.
Dans la zone périurbaine, les extensions récentes issues de l'auto-construction ont donné lieu à des tensions entre propriétaires et autorités. Les premiers puisent dans tous les registres pour faire valoir ou justifier leur cause. Daour Niang, maire de Pikine jusqu'en mars 2009, est ici la cible de la colère des propriétaires.





Domaine maritime illégalement occupé ;



Quand les autorités se dédisent. En 1999, les bulldozers avaient rasé toutes les maisons dont on aperçoit les débris au premier plan. Moins de quatre ans après, de nouveaux logements sont reconstruits sur le même site.



Même le domaine aéroportuaire est pris d'assaut. De ce côté-ci, le mur sert de rempart ; ailleurs le mitage a commencé.



Des zones humides envahies par les constructions ; en d'autres endroits elles ont été ensevelies sous des tonnes de sable et de déchets pour augmenter l'offre de terrains constructibles : aménagements souvent dérisoires qui n'empêchent les inondations en cas de saison pluvieuse généreuse.



Du sable marin prélevé sans retenue pour les besoins de la construction, fragilisant tout un écosystème.



Le compte à rebours est bien lancé pour la culture maraîchère (ici de petits casiers pour cultiver des salades), mais aussi pour ces arbres (*Elaeis guineensis*) et pour les lacs, témoins d'une phase paléo-climatique. Combien de temps encore avant qu'ils ne disparaissent du paysage dakarois ?



Cela fait déjà plusieurs années que la grande dépression des Niayes est trouée d'un terrain de golf, d'un projet de technopole non achevé ; le tracé de l'autoroute à péage traverse la forêt classée de Mbao ; et quand le développement durable est évoqué, on ne fait pas référence aux équipements de la maison, ni aux matériaux utilisés, mais juste pour dire que des superficies dérisoires de végétation seront laissées intactes. Cela pose la question de la place de la nature dans l'agglomération.

3. De fortes densités inégalement réparties.

Au sein d'une agglomération elle-même densément peuplée, Guédiawaye est le département qui a le peuplement le plus dense (200 hab/ha). Sa première place s'explique avant tout par une faible étendue, une faible présence de grandes infrastructures et de superstructures consommatrices d'espaces, une vocation exclusivement résidentielle et l'épuisement des réserves foncières. Pour des raisons opposées, Pikine est plus de deux fois moins densément peuplé (89 hab/ha) ; moins même que Dakar (121 hab/ha). Ces deux départements abritent la grande zone industrielle du pays, sans compter la plateforme aéroportuaire de Yoff pour Dakar et des terrains en voie d'occupation dans le département de Pikine.

A une échelle plus fine, celle des communes d'arrondissement, des zones de surdensité apparaissent. Paradoxalement, elles sont situées dans les deux départements les moins densément peuplées et sont concentrées sur deux types d'habitat : les quartiers datant de l'époque coloniale et les quartiers spontanés irréguliers. Dans le premier cas, il s'agit de quartiers créés pour abriter la population autochtone, soit pour des raisons sanitaires (la Médina créée en 1914), soit pour accompagner l'urbanisation (le Grand Dakar, juste après la Seconde Guerre mondiale, et Pikine en 1955). Dans ce groupe, les disparités sont très importantes : ce sont dans les quartiers péricentraux, la Médina et Grand Dakar, que sont constatées les plus fortes densités avec respectivement 532 et 642 habitants par hectare. Avec une densité moins forte, suivent Pikine-est et Pikine-nord avec seulement 312 et 309 habitants par hectare.

Les quartiers spontanés irréguliers les plus peuplés sont exclusivement localisés autour de la ville de Pikine, dans une vaste zone dépressionnaire prenant en ceinture Yeumbeul, Thiaroye, Guinaw Rail et même Médina Gounass. C'est dans ce groupe qu'on trouve la commune d'arrondissement la plus densément peuplée de l'agglomération, Yeumbeul Sud, avec 731 habitants par hectare ; les autres communes d'arrondissement ont des densités qui varient entre 300 et 480 habitants par hectare.

A l'opposé, les faibles densités se rencontrent dans les communes d'arrondissement à forte présence d'activités industrielles ou commerciales (le Plateau, Hann, toute la partie de la pointe extrême de la presqu'île et la zone industrielle), ou à forte présence de logements à haut standing. Les extrémités occidentale et orientale de l'agglomération se singularisent avec des densités de vingt-trois, voire quinze personnes par hectare : c'est la zone périurbaine autour de Mbao et Keur Massar (néanmoins en fort développement actuellement) et la façade

maritime (Ngor-Almadies) où dans de spacieuses propriétés résident élites politiques et économico-financières.

Carte 11: Densité moyenne des communes d'arrondissement de Dakar, Pikine et Guédiawaye.



Les méthodes de Huntsberger et de Brooks-Carruthers ont été utilisées pour la discrétisation.
L'étendue des classes suit une progression arithmétrique de raison 34..

Carte établie d'après les données RGPH de 2002 (publiées en 2004).

L'agglomération se densifie tout en s'étalant. Cette densification s'opère par la verticalisation du bâti dans les espaces saturés de la partie agglomérée, mais aussi grâce aux valeurs et avantages attachés à la surélévation par les chefs de ménage (Cf. Partie II). On remarquera d'ailleurs que les constructions qui ont fini de remplir les espaces interstitiels entre Dakar et Pikine sont très majoritairement des maisons à étages. Si la configuration du site prédispose l'agglomération à un étalement rapide, le rythme de celui-ci a été atténué en partie par la verticalisation importante du bâti dans la partie occidentale. Il est juste alors dans le cas de la métropole sénégalaise de parler d'un doublement mouvement géométrique : étalement-verticalisation entraînant de la sur-densification. Aussi y retrouve-t-on des inconvénients attribuées à la ville compacte et à la ville étalée. A Dakar, cela s'est manifesté de manière très aiguë dans la mobilité des personnes et des biens.

Tableau 23: Typologie des quatre principales villes de la presqu'île face à l'étalement-densification.

	Superficie importante	Superficie moyenne	Superficie réduite
Disponibilité foncière	RUFISQUE	PIKINE	
Espace saturé		DAKAR	GUEDIAWAYE

Hann –Maristes :
La Sn-Hlm relance ses projets d'immeubles collectifs qu'elle avait délaissés dans les années 70. Cet ensemble a été achevé vers 2000. Des terrains de jeux sont aménagés (basket-ball et hand-ball). Six ans plus tard : Même si ces immeubles sont loin d'être dégradés, le choix de la couleur (jaune pâle) et des matériaux peuvent, vus de loin, en donner l'impression. Néanmoins, on voit des tags sur les murs. Ce type de logement pose le problème de la gestion des espaces collectifs. Si on se réfère à l''expérience des immeubles collectifs des Hlm Paris de Guédiawaye bâtis dans les années 70, on ne peut que parler d'échec à ce niveau : murs sales, intérieur dégradé et surpeuplé, etc.



Dans le même secteur, d'autres ensembles d'immeubles mais de standings destinés à une clientèle plus fortunée,



la finition est plus remarquable, les revêtements plus attrayants. La superette (Pridoux) remplace désormais les boutiquiers. Les foyers sont véhiculés ; une station de radio y a ses locaux.



4. La congestion, première conséquence de l'étalement-densification.

Avec l'accroissement démographique, l'étalement et la densification de l'agglomération, l'augmentation des parcs automobiles particulier et collectif (les expositions en plein air de voitures d'occasion apparaissent dans la seconde moitié de la décennie 90 dans le paysage urbain, surtout le long de la route nationale RN1), les désagréments ne tardent pas à apparaître : les Dakarois découvrent les embouteillages, l'allongement des trajets domicile-travail (en temps et en distance), le fonctionnement de l'administration n'est pas épargné car les retards s'accumulent, entraînant l'augmentation du nombre d'heures perdues.

A partir de la seconde moitié des années 90, les différentes mesures prises par les autorités se révèlent de court terme, sans effet décisif ni notable. L'instauration de la journée continue, l'élargissement à quatre voies de la branche-est de l'autoroute, puis l'instauration d'un sens unique de circulation aux heures de pointe du matin n'empêchent pas les embouteillages d'empirer. Pour ne pas arranger la situation, la société des transports du Cap-Vert (SOTRAC) suite à une mauvaise gestion financière et technique[145], traverse une crise

[145] Créée le 23 mars 1971, cette société publique aura perdu en 27 ans d'existence plus de treize fois son capital social (rapport cour des Comptes, 2002-03). Dans ce même rapport, les connivences entre la société et le Parti Socialiste sont mises en évidence. D'importantes sommes d'argent servaient au financement de meetings politiques ou à d'autres activités politiques. Il suffit juste de comparer ces quelques chiffres pour

sans précédent. Son déficit s'accumule, les pièces de rechange manquent et son parc s'amenuise. Seuls les trajets les plus rentables sont desservis. Sur financement de la banque islamique de développement (BID), une centaine de bus « algériens » roule pendant quelques mois, maintenant difficilement l'illusion d'un retour à une situation acceptable. Les uns après les autres, ces bus tombent en panne, on revient à la situation de départ. Un temps, la privatisation de la société est envisagée, mais les repreneurs ne se bousculent pas[146]. Les déboires de la Sotrac profitent aux « cars rapides » et « Ndiaga Ndiaye », renforçant la part du secteur informel[147]dans l'offre de transport. Ce secteur assure presque seul les déplacements dans l'agglomération pendant quelques années. Finalement, avec l'arrivée au pouvoir de Wade, la société est liquidée, puis remplacée par une nouvelle dénommée Dakar Dem Dikk[148].

Au-delà de la faillite de la Sotrac, les problèmes de mobilité dans l'agglomération sont liés à une différenciation spatiale marquée. Bâtie à la pointe d'une étroite presqu'île en forme d'entonnoir, la petite ville coloniale s'est développée en renforçant sa centralité, aidée en cela par les gouvernements successifs. Elle continue à concentrer l'essentiel des fonctions administratives, commerciales, politiques, économiques, industrielles et des services. Plus modestement, des centralités secondaires sont en train de se développer mais elles restent majoritairement commerciales.

Cette configuration fait que les flux convergent le matin vers la pointe. Il s'agit principalement de mouvements pendulaires avec des séquences domicile-travail-domicile, domicile-lieu d'études-domicile, domicile-marché-domicile, qui mènent respectivement aux lieux de travail, marchés centraux, universités et autres écoles supérieures. Le soir, tous les mouvements mènent hors de la pointe.

Ainsi l'agglomération découvre les désagréments d'un gigantisme naissant. En réalité, le constat est sans conteste : l'étalement n'a pas été accompagné par la construction d'infrastructures. Les effets pervers de la congestion, devenue le lot quotidien des Dakarois, atteignent le système tarifaire désormais sous l'autorité des propriétaires de cars. Les

---

mesurer l'effondrement brusque de cette société : en 1993 elle avait transporté plus de 100 millions de voyageurs, quatre ans plus tard elle en a transporté moins de 10 millions.

[146] A un moment, le nom de la Ratp (Régie autonome des transports parisiens) a été évoqué, puis abandonné pour des raisons techniques (le contribuable français serait mis à contribution en cas de déficit).

[147] Apparu dès l'époque coloniale (Marfaing et Sow, 1996) dans les villes de Dakar et de Saint-Louis, le secteur informel du transport commun évolue, à quelques variantes près, avec le même schéma organisationnel. Le propriétaire confie à un chauffeur un car moyennant une somme à verser quotidiennement ou hebdomadairement. Le chauffeur à son tour recrute un apprenti chargé de collecter l'argent des clients. Ces apprentis se font aider par des rabatteurs de clients (*coxeurs)* qu'on rencontre à tous les carrefours. Il n'existe presque pas de contrat écrit.

[148] Littéralement Dakar Aller-Retour.

transporteurs privés, en fonction des heures de la journée, donc de l'état du trafic (fluidité ou embouteillage), raccourcissent les destinations ou tronçonnent les parcours. Plus on habite loin du centre-ville et ses parages, plus on est soumis à ce diktat, et plus on débourse. Le budget transport des ménages explose au grand dam des usagers tout simplement impuissants. Les prix officiels affichés dans les cars rapides et « Ndiaga Ndiaye », notablement inférieurs aux prix pratiqués, narguent presque les tenants d'une gestion régulée des transports.

Cette « informalisation » accrue du secteur des transports génère de l'insécurité et des pertes économiques et fiscales : permis de conduire falsifiés, contrôles techniques contournés, corruption des agents chargés de la circulation, matériel roulant vieillissant, tarification « sauvage », heures de travail perdus à cause des retards, des accidents et des soins. Toute l'organisation juridique du transport est mise à mal.

Plus dramatiquement encore, la courbe des accidents suit un mouvement ascendant et le nombre des décès sur la route augmente. Les premières solutions, de fortune, viennent des populations qui modifient la morphologie des routes en érigeant des « dos d'ânes » dans le but de contraindre les chauffeurs à décélérer : solution de fortune pour répondre à la violation des limitations de vitesse et remplir le vide laissé par les autorités. Cela ne diminue pas pour autant les accidents au point qu'en Août 2008 un conseil interministériel est spécialement dédié à la sécurité routière.

La congestion et les difficultés de l'offre de transport ont pesé aussi sur la performance de l'agglomération. En l'an 2000, les dysfonctionnements du système des transports coûtaient 4,7% du produit intérieur brut (PIB). Consciente de ces « déséconomies », la Banque mondiale étudie avec le gouvernement sénégalais dès 1997 un programme d'amélioration de la mobilité urbaine (PAMU). La même année, un conseil exécutif des transports urbains de Dakar (CETUD) est mis sur pied, mais ses attributions et lettres de mission ne sont clarifiées qu'en 2001.

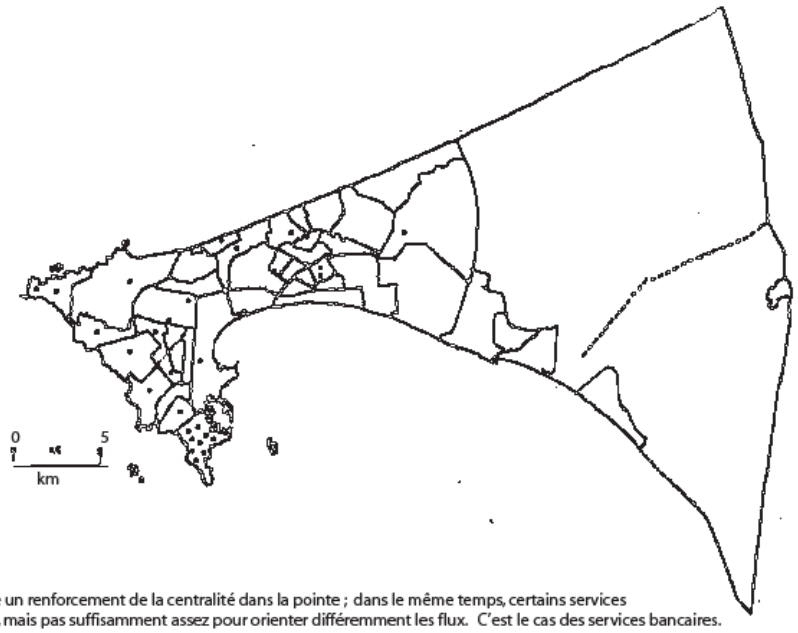
Le PAMU cible son action sur quatre domaines : le renouvellement de l'offre de transport, la formation et la professionnalisation des chauffeurs (sécurité des modes de transports), la réduction de la pollution (sensibilisation à l'utilisation de l'essence sans plomb), la construction de gares routières. De 2001 à 2007, un plan en deux phases, un montant de 87 milliards FCFA (132 621 950 €) est consacré à ce programme de réhabilitation des routes, de construction de rocades et de prolongement de voieries tertiaires laissées en l'état pour certaines depuis l'époque de la présidence de Senghor (1960-80). Ces dernières,

désignées par l'expression de *talli bou gat*[149], devaient achever le maillage viaire et soulager ainsi les routes principales. Ce n'est qu'à partir de 2004 que les travaux servant à les prolonger ont été entamés.

Le PAMU favorise en même temps le regroupement des chauffeurs en GIE leur permettant d'acquérir de nouveaux autobus et des taxis avec des prêts à taux préférentiels. Cette opération est facilitée par la présence d'une usine de montage sénégalo-iranienne (SenIran) à Thiès. Ce n'est qu'à ce prix que certaines améliorations ont commencé à se faire sentir[150]. Les embouteillages d'aujourd'hui sont de nature différente car causés par les travaux de l'autoroute à péage.

N

Carte 12 : Localisation des agences bancaires et guichets automatiques de la SGBS (Société Générale de Banques du Sénégal).



On constate un renforcement de la centralité dans la pointe ; dans le même temps, certains services se diffusent, mais pas suffisamment assez pour orienter différemment les flux. C'est le cas des services bancaires.

Carte établie d'après les données de la SGBS (2008).

[149] Littéralement « une route courte », car inachevée.

[150] Lors des dernières élections présidentielles de Février 2007, le correspondant de Rfi (Radio France internationale) à Dakar demande à une Pikinoise les raisons de son vote pour le candidat sortant (Wade). Elle répond que son temps de parcours domicile-travail (elle travaillait dans un cybercafé du centre-ville) s'est beaucoup réduit.

IV. Des internautes sans courant.

1. De l'effort d'équipement…

Les sociétés publiques réalisent au cours de la décennie précédente d'importants travaux d'extension des réseaux d'électricité, d'eau et de téléphonie, désignés sous le terme de branchements sociaux car ils visaient le grand nombre. Les retombées ne tardent pas : aujourd'hui plus de neuf ménages sur dix s'éclairent grâce à l'électricité, presque toutes les familles utilisent l'eau de robinet et huit ménages sur dix ont un robinet à domicile. La même proportion recourt au camion de ramassage pour l'évacuation des ordures ménagères.

Le patrimoine public s'enrichit également surtout dans la décennie en cours. De nombreux équipements et infrastructures sortent de terre : cases des tout-petits, écoles primaires, collèges, lycées, équipements marchands, routes. Cela permet de réduire le temps moyen d'accès aux équipements. En 2005, 65% des personnes avaient accès à un marché de produits alimentaires en moins de quinze minutes, 84% à un transport public, 80% à une école primaire, 42% à un collège ; et 86,5% à un service de santé en moins d'une demi-heure.

Ces chiffres confirment la bonne répartition des marchés de quartiers et des infrastructures scolaires (bonne accessibilité) ; ces durées auraient diminué encore n'eût été l'importance de la marche à pied comme mode de transport le plus pratiqué par les populations, tout sexe et tout âge confondus. Elles l'utilisent surtout pour les déplacements dont la durée est estimée entre 5 et 30 mn et dont les motifs sont le recours aux équipements et d'infrastructures indispensables au quotidien des habitants (Esmtu, 2001). Les déplacements des femmes, mères au foyer, expliquent le pic atteint par la marche à pied entre onze heures et midi, moment des allers-retours aux marchés pour s'approvisionner en denrées pour la préparation des repas[151].

2. …aux pénuries et délestages.

Malgré les efforts consentis par les autorités publiques et dans une moindre mesure par les sociétés privées, les Dakarois se plaignent énormément de la déficience de certains services. Et s'il y a une entreprise qu'ils ne portent pas dans leur cœur, c'est bien la société concessionnaire d'électricité qui réussit la prouesse de faire l'unanimité contre elles. Les délestages sont fréquents avec des périodes de plus ou moins fortes perturbations. Cette situation dure depuis bientôt une quinzaine d'années, la privatisation puis la renationalisation

[151] L'importance de cette destination (marché des quartiers) dans les enquêtes témoigne de la forte présence des femmes au foyer d'une part et d'autre part montre que la technologie de conservation (frigidaire, congélateur etc.) n'est pas prioritairement utilisée pour la conservation des produits alimentaires.

n'y ont rien fait. Malgré toutes les explications fournies depuis lors, il est clair et net que le secteur énergétique a fait pendant longtemps l'objet d'un sous-investissement en totale contradiction avec la dynamique urbaine[152]. Pendant que l'agglomération s'étalait et se densifiait, que les ménages s'équipaient[153], les investissements, eux, ne suivaient pas. L'agglomération paie aujourd'hui lourdement cette erreur de programmation. Tour à tour, les quartiers sont privés d'électricité le jour ou plongés dans le noir le soir.

Comme la très grande majorité de la population de l'agglomération, tous les chefs de ménage des six quartiers de notre échantillon sont unanimes dans leur appréciation. Ils ont une attitude critique vis-à-vis de la SENELEC. Ils considèrent cette situation exaspérante surtout qu'elle donne l'impression d'être insoluble : « *Cela fait des années que cela dure, depuis du temps de Abdou Diouf* [ex-Président de la République] *; depuis lors, on nous dit que la situation sera réglée et il n'en est rien. Un jour c'est une turbine qui est en panne, le lendemain, c'est le pétrole cher, etc.* ».

Dans la dénonciation, quelques chefs de ménage vont même plus loin. Ils considèrent que cette société est en porte-à-faux avec sa mission : *« Non seulement elle ne nous fournit pas d'électricité, pire les factures sont de plus en plus salées[154]. Ou ce sont de vulgaires voleurs, ou je n'y comprends plus rien. »* Au détour de certaines phrases, on note l'éventualité d'une poursuite judiciaire : *« Avec ces coupures intempestives, la SENELEC bousille tous nos appareils électroménagers, si on la poursuit en justice, peut-être qu'ils* [le personnel de la Senelec] *agiraient autrement. »*. D'autres n'en sont plus à chercher des excuses ou à décrier la situation, ils sont tout simplement résignés : *« qu'est-ce qu'on y peut ? Cela fait des années que cela dure. »*

Ces sentiments d'exaspération, de résignation, de colère sont communs à tous les chefs de ménage mais la différence des niveaux de vie s'exprime aussi. Les mieux pourvus trouvent la parade en s'équipant de groupes électrogènes, mais doivent supporter le bruit des moteurs de ces appareils. Ce sont aussi ces mêmes chefs de famille qui équipent leur logement de réservoirs pour stocker l'eau. Les inégalités ne s'expriment autant que devant les pénuries.

Si presque tous les ménages de l'agglomération sont raccordés, la consommation d'eau par tête, elle, ne cesse de diminuer. En 2000, elle est tombée à 66 litres par personne et

[152] Le gouvernement de l'alternance défend son bilan en matière énergétique en soulignant que de l'époque coloniale à 2000, la puissance électrique a atteint 300 KW et que lui a réalisé en huit ans 600 KW.

[153] Cf. Partie II.

[154] Début Août 2008, l'Etat autorise la SENELEC à appliquer une hausse de 17% sur le prix de l'électricité et une double facturation, ce qui soulève dès le mois de Décembre des manifestations menées par des imams de la ville de Guédiawaye. Craignant une pression montante de la part des populations, le gouvernement revient sur cette autorisation et limoge au passage un des cadres dirigeants de la SENELEC. Depuis le début 2010, c'est la Banque mondiale qui fait pression pour que le prix de l'électricité soit augmenté.

par jour, alors qu'elle était de 88 litres quinze ans plus tôt. Elle reste cependant supérieure à la moyenne urbaine nationale qui est de 50 litres. Après avoir favorisé le raccordement des ménages, en partie motivé par la suppression des bornes fontaines publiques où d'énormes quantités d'eau étaient gaspillées, la société des eaux (SDE) n'a pas su élever proportionnellement sa production aux besoins croissants d'une population elle-même croissante.

Cette diminution globale de la consommation par tête n'occulte pas les disparités au sein de l'agglomération. Ce sont les quartiers spontanés irréguliers qui sont les moins consommateurs d'eau. Au début des années 1990, une étude de la SONED montrait que la consommation d'eau n'y était que de 15 litres par tête et par jour, tandis que dans le logement régulier la seule présence d'une chasse d'eau suffisait à multiplier par deux la consommation moyenne quotidienne par tête (80 litres contre 40). De plus, la qualité de l'eau fournie dans certaines quartiers de la capitale (dans la ville de Pikine, par exemple) soulève à tort ou à raison les inquiétudes des populations malgré les communiqués rassurants de la SDE. Par moments, elle a une couleur ocre.

Le paradoxe dakarois est similaire aux métropoles du sud engagées dans des processus de transformations sociales et spatiales. Les services les plus modernes (téléphonie mobile, internet haut débit et bientôt la *triplay*) s'y développent très vite avec des qualités de service sans cesse améliorées. A l'autre extrémité, les services basiques, indispensables au fonctionnement de l'agglomération, connaissent des difficultés croissantes pour satisfaire la demande des populations. L'époque change et les besoins s'expriment autrement : l'équipement au niveau domestique ne fait plus défaut, mais la fourniture du produit reste déficiente. C'est alors la durabilité de l'agglomération qui est posée.

D'autant plus que le ralentissement de la croissance démographique n'offre des perspectives qu'à très long terme : la structure démographique de l'agglomération pose encore dans toute dans son acuité la question soulevée vingt ans plus tôt. Les demandes de logements et de terrains constructibles sont et resteront très fortes dans les décennies à venir. La problématique risque même d'être plus ardue car les réserves foncières de la presqu'île, elles, sont des ressources limitées.

Actuellement, ces réserves foncières sont localisées principalement dans le département de Rufisque tel que l'avait planifié le plan Ecochard de 1967 ; elles restent importantes même si on y soustrait celles appartenant à des sociétés industrielles comme la Sococim. On trouve encore dans ce département majoritairement rural ce qu'on appelait jadis

les jardins du dimanche : de grands domaines de vergers, de culture maraîchère, propriétés de la bourgeoisie dakaroise qui venait y passer ses fins de semaines, loin des tumultes de la capitale. Dans son roman, *Une si longue lettre*, Mariama Bâ écrit : *« Te souviens-tu des pique-niques organisés à Sangalkam, dans le champ que Mawdo Bâ avait hérité de son père ? Sangalkam reste le refuge des Dakarois qui désirent rompre avec la frénésie de la ville. Beaucoup de propriétés s'y côtoient donc, achetées par des jeunes qui y ont installé de véritables résidences secondaires : ces espaces verts sont propices au repos, à la méditation et au défoulement des enfants. La route de Rufisque mène à cette oasis. »*[155]. Peu à peu, les sociétés immobilières commencent à s'intéresser à ces réserves, mais l'éloignement du centre-ville de Dakar et la concentration de la plupart des programmes immobiliers dans la partie orientale du département de Pikine, limitrophe de Rufisque, retardent l'afflux des demandeurs. Mais pour combien de temps, et surtout quel devenir pour ces espaces maraîchers ? En attendant dans la moitié occidentale de la presqu'île, les prix du foncier et de l'immobilier continuent imperturbablement leur hausse.

[155] Mariama Bâ, *Une si longue lettre*, p. 49, 2005, [1ère éd. 1979].

Chapitre 8 : Renchérissement du foncier et de l'immobilier.

La viabilisation et la mise sur le marché d'un nombre important et croissant de terrains et de logements auraient pu faire penser que la tension sur les prix baisserait. Or, les réponses des chefs de ménage et leur stratégie résidentielle suggèrent le contraire.

I. Une bulle immobilière ?

En 2001, dans le livre Blanc pour 2025, le prix du sol au mètre carré dans le Plateau (près du centre-ville) est estimé entre 28 000 et 56 000 F CFA (entre 43,6 et 85,4 €) ; à Guédiawaye, entre 1800 à 2800 F CFA (2,7 et 4,26 €). En réalité, dans cette seconde localité, à la même époque, le prix moyen dépassait déjà 20 000 F CFA (30,5 €).

Même nos interlocuteurs au sein des différents services de l'administration, notamment la direction de l'habitat et de la construction (DHC) ne donnent crédit à ces chiffres tant l'écart qui les sépare des valeurs réelles constatées sur le terrain est simplement trop important : ils ne reflètent pas du tout l'inflation des prix immobiliers, laquelle est presque dans la bouche de tous les Dakarois, y compris ceux de notre échantillon. Même les émigrés en ressentent les effets. A.S., professeur au lycée Les Lombards à Troyes devenu entretemps inspecteur de l'enseignement, nous confie :

« Durant l'été 2000, je me suis rendu à Dakar avec ma femme et mes deux filles. Lors de mon séjour, j'ai demandé des renseignements en vue d'acheter une parcelle de 150 m^2 dans le secteur de Mermoz. Le mètre carré coûtait 100 000 F CFA, ce que je trouvais cher. En 2003, j'ai demandé à un cousin vivant à Dakar si le prix avait baissé entretemps. Sa réponse m'a laissé pantois, il était monté à 150 000 f CFA. Du coup, j'ai eu quelques regrets ; alors que la famille me pressait d'acheter, je tablais sur une baisse du prix de l'immobilier. Ça m'a réellement secoué, cette histoire. A la vérité, je me suis senti déconnecté. Je songe maintenant à acheter un appartement dans le centre-ville que je mettrai en location, mais ce n'est pas évident ».

Quand on s'éloigne du centre-ville et de la banlieue proche, sur les zones récemment viabilisées de la zone périurbaine de l'agglomération et financées principalement par la BHS, les prix des terrains sont aussi de plus en plus chers. Le littoral sud se distingue toutefois de celui du nord par un prix du mètre carré plus élevé. De bonnes conditions de desserte, une urbanisation plus ancienne sur cet axe « noble » de l'économie dakaroise et nationale et un front de mer prisé apprécient sa valeur foncière, laquelle présente néanmoins des disparités

d'un secteur à l'autre. Par exemple, Thiaroye Azur et Mbao ne montrent pas de différences importantes quand on calcule les valeurs moyennes, mais que de disparités quand on observe les parties constitutives de Mbao.

Tableau 24: Valeur du mètre carré proposée par les promoteurs dans le secteur de Mbao (littoral sud).

Localité	**Prix en FCFA**	**Valeur en €**	**Prix du m²**	**Valeur en €**	**Promoteur**
Petit Mbao	4 421 200	6 739,63	29 474,67	44,93	Socidak sarl
Zac Mbao	6 290 300	9 588,87	41 935,33	63,93	Marketing Conseil
Zac Mbao	3 978 947	6 065,47	26 526,31	40,44	Safco TP
Grand Mbao	6 369 285	9 709,28	42 461,90	64,73	Syprom
Grand Mbao Ext.	8 193 647	12 490,32	54 624,31	83,27	Syprom
Petit Mbao	5 208 000	7 939,02	34 720,00	52,93	Syprom

Source : établi à partir des données de la BHS, Janvier 2007.

Pour des parcelles nues de 150 m², les prix permettent d'identifier trois secteurs : Petit Mbao, la ZAC de Mbao et Grand Mbao. Le mètre carré coûte moins cher dans le premier secteur, s'apprécie globalement dans la ZAC et atteint ses plus hautes valeurs à Grand Mbao extension ; la variation du prix peut alors aller jusqu'à 42,83€ (soit 105 % plus cher). On constate, d'après le tableau, que le promoteur Syprom propose à Grand Mbao Ext. des terrains deux fois plus chers que ceux de la Safco TP qui sont situés dans la ZAC.

Au sein d'un même secteur, les promoteurs créent un différentiel de prix en équipant inégalement les lots qui leur sont attribués du tout-à-l'égout et d'un réseau tertiaire. Dans la ZAC, Marketing Conseil et Safco TP proposent deux prix différents : 63,93 contre 40,44 € ; tandis qu'à Petit Mbao, la Syprom vend plus cher que la Socidak sarl : 52,93 contre 44,93 €. Tout près de là, la Sipres (Société immobilière de la presqu'île) vend actuellement (en 2010) le m² à 80 € en mettant en valeur la proximité du front de mer.

Dans la partie centrale et sur le littoral nord, les valeurs comparativement baissent, pour autant elles ne sont pas facilement accessibles pour le grand nombre. Car les disqualifiés d'avance au sud s'y rabattent, repoussant les moins riches vers des localités plus à l'est et qui, pour faire bientôt partie de l'agglomération, n'en sont pas moins inconnues du dakarois Lambda (par exemple, la localité de Kounoune).

A Keur Massar et plus globalement sur le littoral septentrional, les différentiels de prix n'atteignent pas les écarts observés dans la partie méridionale de la presqu'île. Cela n'empêche pas cependant les promoteurs de spéculer sur les effets de localisation. Seul le programme des Parcelles Assainies, avec quinze euros le mètre carré, propose un prix qui, à première vue, paraît abordable au grand nombre. Mais cette modicité relative n'est que la

contrepartie de la cession gratuite de l'assiette foncière par l'Etat : ce programme ne peut donc servir de référence sur le marché.

Tableau 25: Prix du mètre carré proposée par les promoteurs à Keur Massar (littoral nord, parcelles de 150 m^2).

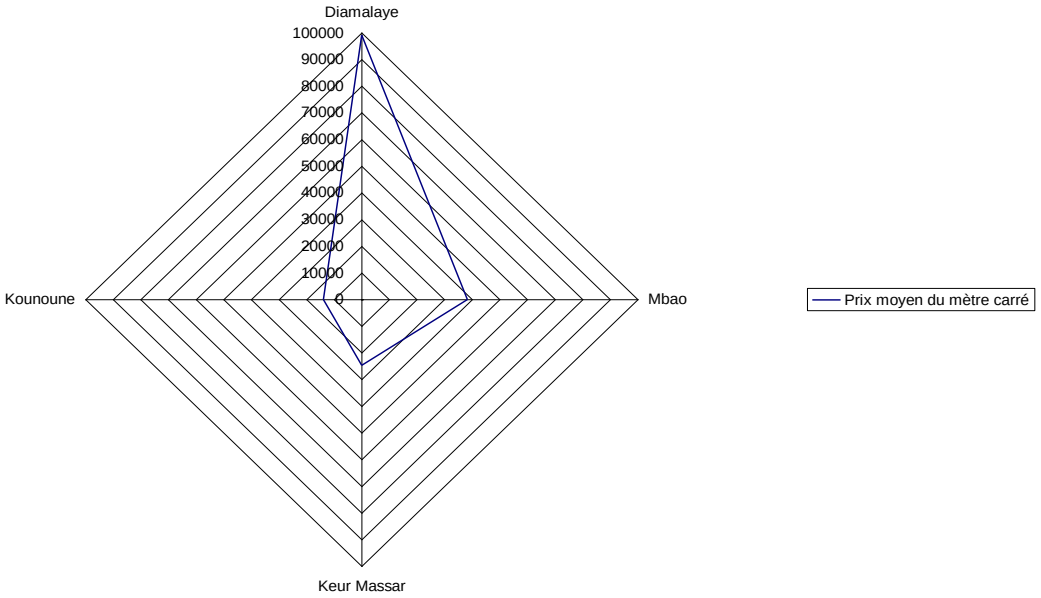
Localité	Prix en FCFA	Valeur en €	Prix du m2	Valeur en €	Promoteur
Keur Massar	3 370 500	5 137,96	22 470	34,25	Darou Salam
Keur Massar	4 014 900	6 120,27	26 766	40,80	SPIT
Keur Massar	1 500 000	2 286,58	10 000	15,24	Dpa Snhlm

Source : idem

Plus à l'est, les prix sont encore plus abordables : à Kounoune, le promoteur Sci Kébé vend le mètre carré à 21 €. A l'ouest, par contre, les prix déjà si élevés que seuls des privilégiés peuvent prétendre y acheter des biens immobiliers, ne cessent d'augmenter : le mètre carré se négocie en moyenne autour de 150 €, comme c'est le cas à Diamalaye près de Yoff. A Hlm Grand Yoff et autour, les prix ont augmenté de manière considérable ; en moins de dix-huit ans, de 1992 à aujourd'hui le m^2 a été multiplié par vingt fois passant de 10 000 à 200 000 FCFA (50 FF en 1992 ; 300 € en 2010).

Le graphique suivant résume l'énorme écart, toujours grandissant, entre d'une part la partie occidentale et le reste de la presqu'île et d'autre part entre le centre (littoral nord et sud compris) et l'est.

Figure 11: Diagramme radar du prix moyen du mètre carré (en F CFA).



Source : établi d'après les données de BHS, 2007.

Les prix proposés par ces programmes financés par la BHS intéressent peu aussi bien les émigrés que les autochtones interrogés lors de nos enquêtes. Quand on leur demande de

réagir par rapport au prix des terrains[156], leur premier avis est de dire que c'est trop cher. De plus, beaucoup trouvent les modalités de paiement trop contraignantes parce que trop étalées dans le temps. Derrière ce manque d'intérêt vis-à-vis de la BHS ou des promoteurs immobiliers, il faut y voir aussi une certaine méfiance à leur égard (*« ils se font de l'argent sur notre dos »*) et, surtout, la certitude qu'on est mieux servi par soi que par les sociétés immobilières. Il devient alors à peine étonnant de voir se répéter le constat fait au milieu des années quatre-vingt [Faye, 1986]. A l'époque, aux Parcelles Assainies de Cambérène, de nombreuses constructions sortent de terre à un rythme important sans que les propriétaires aient recours à la BHS, démontrant implacablement le faible taux de captage de l'épargne des particuliers promoteurs par cette institution. Une vingtaine d'années plus tard, le diagnostic, dans ses grands traits, reste immuable.

La perception majoritaire des chefs de famille, autochtones comme émigrés, vis-à-vis de la BHS et des banques en général, et plus spécifiquement vis-à-vis du crédit bancaire, rejoint dans ses grandes lignes celle constatée dans plusieurs pays en voie développement et même émergents. Les conclusions d'une étude sud-africaine menée sur le financement du logement pour les bas revenus (Pillay, Naudé ; 2006) sont valables pour plusieurs pays : les banques sont perçues négativement, elles sont considérées avec suspicion et font même peur : le sentiment que l'emprunteur aura toujours tort face à elles, la crainte de saisie de biens, leurs taux d'intérêt élevés, l'inflexibilité de leurs critères sont autant de repoussoirs.

II. La banque sociale entre vertus et spéculations.

Si on prend les prix affichés par la BHS comme référence, c'est parce que le financement du logement est concentré presqu'exclusivement entre les mains de cet établissement. Parmi ses clients figurent les particuliers, les coopératives, les sociétés immobilières publiques et privées. Créée pour soutenir la production de logement social, elle tient difficilement ce rôle.

Banque hypothécaire[157]créée en 1979, son but est de promouvoir le logement social, lequel est destiné, d'après les directives du gouvernement, aux salariés à bas revenus pour qui il faut rendre supportable le coût de la construction. Ses activités démarrent en mars 1980. Là où les établissements bancaires traditionnels ont failli, la BHS se propose de collecter

[156] Il s'agit des prix de terrains viabilisés ou des logements de programmes dont la BHS est partie prenante.

[157] Elle compte plusieurs actionnaires : l'Etat du Sénégal, la Caisse de Sécurité Sociale (CSS), l'Institut de Prévoyance des Retraites du Sénégal (IPRES) et des privés.

l'épargne des salariés et des non-salariés, puis de la transformer en prêts accordés aux intéressés. Ces fonds peuvent servir aussi bien à la construction, à la réhabilitation, à la rénovation qu'à l'acquisition de terrain. D'après les textes, ces prêts doivent être consacrés à 80% au logement social contre 20% au logement de standing.

Mais aujourd'hui les chantiers financés par la banque s'éloignent de plus en plus des capacités d'endettement du grand nombre, fût-il salarié ou non. Ce qui était perceptible peu d'années après sa création s'est non seulement confirmé, mais a pris de l'ampleur. Malgré la présence des organismes sociaux parmi ses actionnaires, malgré les dotations du fonds pour l'amélioration de l'habitat et de l'urbanisme (FAHU) dont elle a bénéficié de 1979 à 1989 (80% des fonds de la BHS), elle n'a pas significativement contribué à la résolution des problèmes d'accession à la propriété des salariés à faible ou moyen revenu ; et cela, parce qu'en partie, l'un de ses objectifs phares, le développement des techniques de constructions à faible coût, est resté à l'état de vœu pieux. Jusqu'à la fin de la décennie 90, elle a surtout et avant tout permis l'accès à la propriété aux classes moyennes.

Dans le marché actuel, c'est une partie même des classes moyennes qui se retrouve à la place peu enviable qu'occupaient les bas salaires, car le curseur de la banque s'est relevé. Aussi bien pour l'acquisition de terrain que pour les constructions clef à main, ses tarifs ont suivi l'inflation des prix du secteur immobilier. L'ironie est qu'elle est même jugée en grande partie responsable de cette hausse de par les taux d'intérêts qu'elle pratique[158].

La stratégie de la BHS, qui propose divers produits[159]mais collecte une proportion faible de l'épargne des ménages au regard du potentiel, est mieux comprise à la lumière de l'attitude des chefs de ménage, émigrés comme autochtones. Le premier aspect de cette attitude est quasi schizophrénique. On se détourne des banques classiques à cause des prêts à court terme et aux taux jugés exorbitants, on se détourne également de la BHS parce que la durée des remboursements est jugée trop longue. Et les Dakarois qui souhaitent s'endetter et rembourser sur des périodes de dix ans ou plus ne sont pas légion ; ils préfèrent épargner et s'endetter auprès de la parentèle[160]. Le second aspect est en lien avec l'offre de logement, et plus précisément le type de logement proposé par les programmes immobiliers. Devoir rembourser de lourdes mensualités pour un logement de deux ou trois pièces habitables

[158] Par exemple, Michel Diop de la SNHLM, dans la série d'entretiens qu'il a nous a accordée, impute directement la cherté des logements et des terrains viabilisés à la BHS du fait de ces taux d'intérêts.

[159] Plan d'épargne logement, Compte d'épargne logement, Compte à terme, Livret d'épargne logement.

[160] D'autre part, il ne faut pas négliger le fait que pour une partie des populations dakaroises le prêt avec intérêt est assimilé à de l'usure, pratique interdite par l'Islam.

(même si un espace vide est réservé aux éventuelles futures extensions) rebute généralement les candidats.

Face à cette attitude, la BHS ne propose pas d'alternative mais fonde plutôt sa stratégie sur des valeurs en contradiction avec ses missions. Car, quand bien même elle n'arrive pas à capter l'essentiel des épargnes des ménages, la forte demande finit toujours par augmenter le nombre de ses adhérents qu'elle cherche de plus en plus à recruter dans le cadre des Salons de l'Habitat organisés dans plusieurs métropoles d'Europe Occidentale et d'Amérique du Nord, ou parmi les autochtones aux revenus assez conséquents. De plus, même si on le souligne moins, l'organisation du système de financement du logement fait en fin de compte que les promoteurs immobiliers jouent sans le vouloir le rôle de démarcheurs et de recruteurs de la clientèle au profit de la banque. Et comme la solvabilité est leur critère premier…

Cette réserve de clients dont la solvabilité ne fait aucun doute et capable même de rembourser dans des délais généralement défiant toute concurrence au niveau national est devenue depuis cette décennie 2000 la cible privilégiée de la BHS. La première conséquence est le relèvement des cotisations minimales. En 2003, la cotisation minimale pour l'ouverture d'un PEL était de 50 000 f CFA (76 €), en 2006 le montant est doublé et s'élève à 100 000 FCFA (152 €). Pour appâter cette clientèle, des dispositifs permettent d'écourter la durée des cotisations en effectuant des dépôts importants pour accélérer l'octroi de prêts. Les petits revenus comme la plupart des chefs de ménage de la classe moyenne, soumis à la cotisation mensuelle minimale obligatoire de 5 000 f CFA (7,5 €) après l'ouverture de leur PEL, voient leurs aspirations s'éloigner.

Si la BHS jette son dévolu sur les catégories très solvables, c'est aussi pour des raisons éminemment comptables. A partir de 1989, année où les dotations du FAHU ont pris fin, les difficultés apparaissent. La banque n'arrive pas à diversifier ses lignes de crédit, ce qui la met dans une posture inconfortable. Finalement, c'est la Banque mondiale, laquelle, avec le FMI, avait poussé l'Etat sénégalais à réduire ses subventions dans le cadre du 7ème plan de développement économique et social, qui accordera ainsi des prêts sur trois années successives (1992, 93 et 94).

Au fond, c'est le modèle économique de la BHS, tel que conçu à sa création, qui a montré ses limites. Ne pouvant servir de support efficace à une politique de logement social, elle a choisi d'accompagner le mouvement du marché qu'elle nourrit par ailleurs. Ainsi s'explique sa stratégie depuis quelques années.

Il serait néanmoins réducteur d'imputer l'échec de ce modèle aux seules raisons financières. Il faut remonter au moment de la création de la BHS pour en trouver d'autres,

notamment l'absence d'une définition claire de quelques termes de référence comme le logement social, pourtant fondamental. Un tel travail bien mené aurait probablement soulevé une autre problématique : qu'est un logement social dans une société majoritairement non salariée ? Définition et question au demeurant toujours pas tranchées[161] ; l'ambiguïté perdure : dès le début, la BHS confie aux architectes et aux entrepreneurs locaux la conception des logements et l'estimation de leur coût, tandis que la définition du logement social est laissée aux soins d'un expert international. Comme si ces deux tâches étaient séparées. Il en a résulté une fracture : ce que les institutions considèrent comme des logements sociaux est perçu dans le paysage immobilier dakarois comme des logements de personnes aisées ou de salariés avec des revenus au-dessus de la moyenne, puisqu'effectivement il s'agit de cités résidentielles (Sow, 1999). De plus, financer le logement des salariés par des non-salariés ou le logement des très solvables par les bas revenus ou par la classe moyenne, lesquels, ce faisant, reculent eux-mêmes les perspectives de voir aboutir leur projet, pose des problèmes d'ordre éthique. Toutes ces raisons font que la BHS peut difficilement soutenir qu'elle mène à bien ses missions dans un segment du marché où son emprise est plus qu'effective (situation de monopole).

III. Les sociétés immobilières : la tentation opportuniste.

Grâce au dynamisme du secteur immobilier, beaucoup de sociétés immobilières privées se sont créées ; les sociétés « historiques », la SICAP et la SNHLM, toutes deux publiques, tiennent leur rang. Toutefois, anciennes comme nouvelles, aucune n'est épargnée par les lourdeurs structurelles qu'elles tentent de conjurer par de nouvelles stratégies.

1. Un fait structurel : le logement social, un déficit chronique.

Fondée en 1950, doyenne des sociétés immobilières, la société immobilière du Cap-Vert (SICAP) avait construit 11 564 logements en quarante-six années d'existence (1997). Spécialisée dans le moyen et haut standing, elle ne réussit pas encore aujourd'hui à construire suffisamment de logements pour une clientèle généralement solvable. Rien qu'en 1980, elle enregistrait déjà 2 000 demandes en attente. A la fin de l'année 2004, des postulants cotisant

[161] L'association des promoteurs estime un coût de 8 millions de F CFA (12 195 €) en dessous duquel elle considère que le logement appartient au parc social, mais ne donne pas trop de détails sur le mode de calcul. Or, comme les écarts des prix du foncier peuvent être très importants selon les zones considérées, tout le problème aujourd'hui est de savoir comment la part de plus en plus importante du foncier dans le prix final du logement affecte-t-elle ce coût ?

régulièrement depuis une dizaine d'années ont même menacé de lui intenter une action en justice[162], exprimant, plus qu'un ras-le-bol, leur désespoir.

La SNHLM, qui englobe un segment de clientèle plus large (du logement standard au moyen standing), ne fait pas mieux (258 logements construits en moyenne par année contre 251 pour la SICAP). De sa création en 1960 jusqu'en 1991, son parc s'élevait à 8 017 logements. En 1998, la production moyenne est de 1830 logements dont 1200 relevant de promoteurs privés, 267 de la SNHLM et 363 de la SICAP. Ces chiffres mettent en lumière l'incapacité de celles-ci à élever leur niveau de production, qui reste relativement stable sur le long terme : les hausses enregistrées telles années sont atténuées les années d'après par des baisses.

Comme la BHS, la SICAP et la SNHLM ont dû faire avec un retrait relatif de l'Etat, suite aux mêmes injonctions de la Banque mondiale laquelle obligeait ces deux sociétés à équilibrer leurs comptes. La SICAP avait montré ses premiers signes de faiblesse avec le retrait de la Caisse de Coopération Economique (branche de la Caisse des Dépôts, qui s'occupe des projets ultramarins) de son capital en 1973. Ses fonds provenant des loyers et des emprunts sont insuffisants ; aujourd'hui encore, elle bénéficie des subventions de l'Etat pour l'installation des VRD. La SNHLM ne fait guère mieux.

On estime en moyenne à 65% la part des constructions réalisées par les sociétés immobilières privées contre 35 % à la SICAP et SNHLM. Mais la plupart des constats faits pour celles-ci restent valables pour celles-là. Elles ne disposent pas non plus de capital important, d'où les recours à la BHS. Leurs capacités techniques et financières, plus limitées que celles des sociétés publiques, ne leur permettent pas de mener plusieurs programmes à la fois. Elles font certes des profits, mais cela est insuffisant pour pouvoir les propulser dans une dynamique d'expansion.

Quelle que soit la période ou la conjoncture économique, les sociétés immobilières n'ont jamais pu satisfaire la demande.

2. Une logique conjoncturelle : focalisation accrue sur le logement de standing et sur l'urbanisme commercial.

La SICAP et la SNHLM se sont lancées sans complexe dans l'urbanisme commercial. La SNHLM développe de plus en plus des programmes mixtes. Ses programme situés à Fass-Paillote et aux Hann Maristes, par exemple, allient commerces et logements. Celui de Hann-Maristes, dans sa livraison finale en 1999, compte 160 magasins sur les 919 constructions ; A Fass Paillotes, programme plus récent (2003), leur nombre est relativement en augmentation :

[162] Fait divers rapporté dans le quotidien Le Soleil du Jeudi 02 Décembre 2004.

112 magasins sur les 392 constructions. La société exploite ainsi au maximum les potentialités des sites où elle intervient, et la logique du profit prend le pas sur les considérations sociales, et les loyers atteignent des niveaux inédits. Ce qui conduit Mme Diop, de la SNHLM, face aux prix proposés par sa propre société pour les magasins construits sur le site de Fass Paillotes, à se demander « *où sont les personnes qui pourront payer un tel loyer ? ».*[163]

La SICAP, de son côté, a construit entre 2001 et 2003 un centre commercial à Sandaga, le marché le plus important de Dakar, à quelques encablures du centre-ville. Elle s'est davantage tournée vers le haut standing (Baobab) et le prix de ses logements connaissent une inflation considérable au détriment de leurs épargnants historiques, certes issus de la classe moyenne mais aujourd'hui écartés et parfois même éconduits. Quand certains se sont retrouvés au siège de la SICAP pour contester les procédures de sélection, ils se sont fait traiter sèchement de « badoolos »[164] par des commerciaux, une façon de leur signifier qu'ils n'avaient aucune chance d'être éligibles aux programmes en cours.

La SICAP se tourne également vers d'autres partenaires stratégiques susceptibles de s'impliquer dans des programmes de vaste ampleur. Cette volonté affichée a déjà produit des résultats. United Building Contractors, par exemple, s'est joint à la SICAP dans le projet de Mbao Villeneuve.

Avec un goût moins prononcé pour l'urbanisme commercial, même si les observations récentes laissent pointer une stratégie similaire à celle des sociétés publiques, les promoteurs privés concentrent davantage leurs projets sur le haut de gamme, voire même le très haut standing. L'évolution de la société immobilière de la presqu'île (SIPRES), créée en 1990 en témoigne fidèlement. De sa première opération en 1992-93 jusqu'à maintenant, on constate aisément une orientation très rapide vers le haut de gamme, surtout à partir de son troisième programme en 1999. Elle s'accompagne d'une réduction très sensible du nombre de logements livrés. Mais ce qui est sacrifié en termes de volume est largement compensé par les prix : cette stratégie payante se pérennise, car le taux de vacance est quasi nul. La stratégie de la SIPRES comme celles de la SNHLM et de la SICAP confirment l'existence d'une niche de demandeurs aisés suffisamment importante[165] pour délaisser les programmes sociaux et de moyenne gamme. Le seul projet de logement social de la SIPRES fait suite aux inondations

[163] Cette dame fut la première, parmi tous nos interlocuteurs au cours de toutes ces années de recherche, à évoquer une bulle immobilière.

[164] Terme wolof qu'on pourrait approximativement traduire par « démunis » ; ici son emploi comporte une connotation péjorative et un contenu rabaissant.

[165] L'existence de ce réservoir annihile les craintes d'une explosion imminente de la bulle immobilière dont parle Mme Diop.

de l'hivernage 2005[166] quand elle a proposé des modèles « abordables » pour le relogement des victimes.

Cette stratégie exacerbe parfois la concurrence et occasionnent des situations conflictuelles. Dans tous les cas, l'affaire Chaabi, groupe marocain de BTP présent dans plusieurs pays (Egypte, Tunisie, …), a donné les prémisses de luttes âpres pour s'approprier les derniers terrains disponibles de la presqu'île. En 2003, ce groupe prévoit la construction de 10 000 logements sur une période de 10 ans sur le secteur de la VDN (Foire, Pyrotechnique). L'Etat décide lui de céder une assiette foncière de 38 ha contre 2 milliards de FCFA (3 millions €), largement en dessous de sa valeur réelle estimée à 38 milliards de FCFA (58 millions €). La SICAP, qui a des visées sur cette zone, dénonce ce bradage ; un membre de son conseil d'administration se faisant même passer comme le défenseur des intérêts nationaux[167]. Il fustige le projet qui n'incorpore pas les architectes sénégalais, écarte les sociétés locales, et comble de cynisme, insiste sur l'absence de volet social dans ce programme. Ce lobbying finit par payer : le programme de Chaabi est arrêté, la SICAP se voit octroyer des terrains. Ses logements dans cette zone sont vendus à 60 millions de FCFA (91 500 €), ceux de Chaabi variaient entre 20 et 50 millions (30 500 et 76 200 €). Peut-être un avant-goût des conflits à venir avec la raréfaction des réserves foncières de la presqu'île.

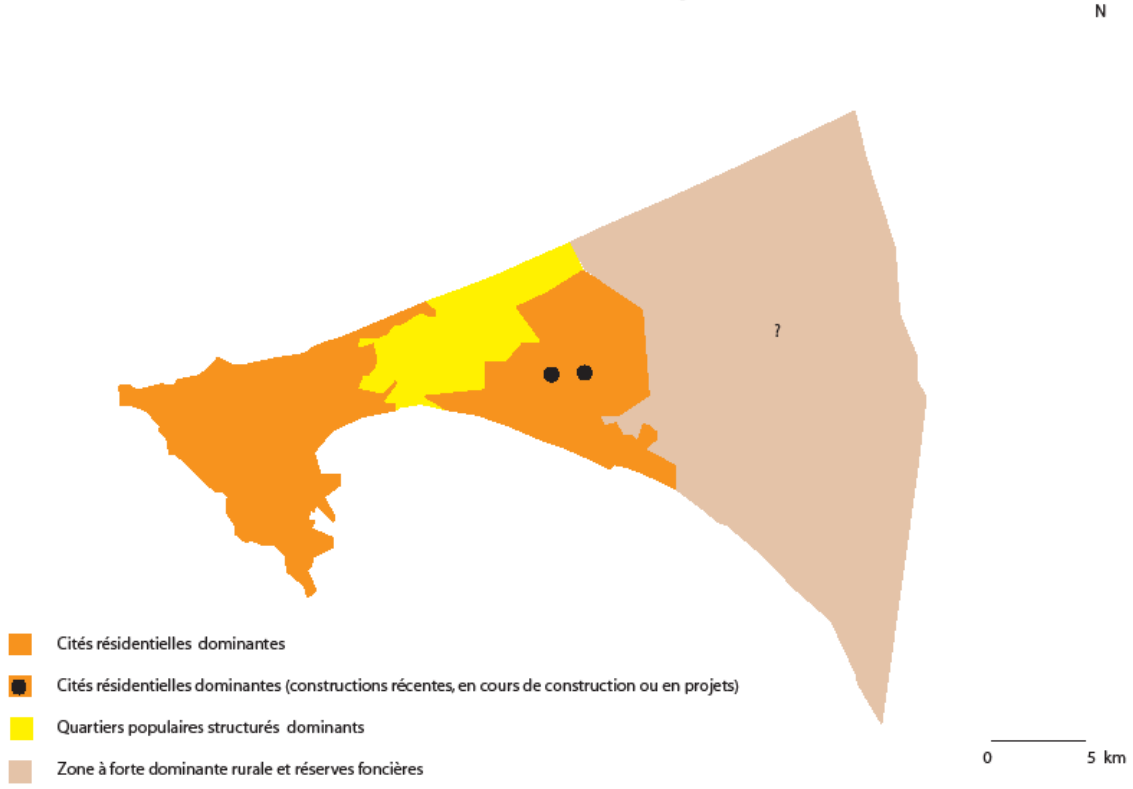
Dans leur stratégie, sociétés publiques comme privées utilisent désormais l'internet comme moyen de communication. Celle-ci se décline en des supports iconographiques que viennent compléter les informations techniques relatives à ces programmes. Tous ces élements sont téléchargeables. Plan-masse, plan de maison détaillé, dimensions, distribution des chambres, paysage « végétalisé », rien n'est laissé au hasard pour valoriser le produit. Des simulations permettent à l'internaute de faire des projections temporelles et financières pour l'acquisition d'un logement ou d'un terrain constructible : prix, modalités de paiement, dépôt minimal, durée des paiements sont ainsi disponibles; des suivis personnalisés sont même proposés. Cette stratégie commerciale, au-delà du produit, vise à vendre également une image ; celle, le plus souvent, d'une appartenance à une classe privilégiée : une famille unie dans un environnement luxueux, un cadre de vie nouveau, radieux, apaisant, sécurisant, en un mot un havre de paix dans la grouillante agglomération. On fait appel aussi à des joueurs de football de renommée mondiale comme le joueur ivoirien de Chelsea FC, Didier Drogba.

[166] L'agglomération avait enregistré d'importantes précipitations qui avaient occasionné des milliers de sinistrés que l'Etat, dans le cadre d'un plan dit Jaxaay (Aigle), avait promis de reloger en utilisant les fonds devant servir à l'organisation des élections législatives qui, du coup, avaient été reportées en 2007.

[167] Dans le quotidien le Soleil du 26 Octobre 2003, Babacar Louis Camara s'exprime ainsi : « Les intérêts du Sénégal étant menacés, le président de la République a tout réajusté ».

Les capacités limitées des promoteurs immobiliers poussent ceux-ci à adopter donc des stratégies opportunistes, ciblées sur le logement de standing pour ne pas dire le haut standing pour certaines. Cette stratégie fait déborder les activités des sociétés sur des missions qui ne sont pas leurs, l'urbanisme commercial en particulier. Dans ce tournant, la connivence entre la BHS et ces sociétés est certaine. En tout état de cause, cela ne permet pas de soutenir les politiques prônant le logement du grand nombre. Et ce n'est pas de dire qu'il faut accorder plus de place à la promotion foncière pour les particuliers qui améliorera la situation : ce discours n'est pas nouveau, il est servi depuis bientôt trois décennies par l'Etat ; ce qui est nouveau par contre, c'est qu'il confirme le désintérêt croissant manifesté par les sociétés classiques. De plus en plus, ce sont des très jeunes sociétés, à la recherche de parts de marché, qui s'engouffrent dans la promotion foncière.

Carte 13 : Effets des marchés fonciers et immobiliers : vers un ordre séquentiel de l'habitat ?



3. L'autre côté du miroir : la Sicap vue par la Cour des Comptes.

Les difficultés des sociétés immobilières publiques ne relèvent pas seulement pas du désengagement - somme toute relatif - de l'Etat. Elles sont liées intrinsèquement à la gestion. Le rapport publié par la Cour des Comptes sur la gestion de la Sicap, pour la période allant de 1990 à 2001, soulève de nombreuses questions. Il révèle que cette société s'est adonnée à de douteuses pratiques comptables. Ainsi, des sommes sont reportées sur le budget ou en sont

retirées pour masquer des déficits, ce qui lui vaudra même un redressement fiscal. Ces manipulations s'accompagnent d'une violation répétée des statuts de la société. Le conseil d'administration se réunit moins souvent que prévu par les textes, certaines rencontres sont même organisées au domicile du Directeur Général. Les décisions prises par la direction sont contournées par celle-ci. A titre d'exemple, la gestion du personnel : plusieurs salariés, sur la base d'un départ volontaire avec paiement d'indemnités, quittent l'entreprise, à laquelle on avait demandé de réduire ses effectifs, pour se voir dans un premier temps sollicités dans le cadre de consulting, puis réembauchés.

La mauvaise gestion concerne aussi le patrimoine foncier. Sur cet aspect, les liens entre la société, le parti socialiste (le directeur général était également un membre important de ce parti) et le gouvernement de l'époque sont mis à nu. Ici c'est avec l'argent de la Sicap qu'on organise des meetings, là c'est la Sicap qui cède son patrimoine foncier à la demande du gouvernement sans la juste contrepartie, ailleurs c'est ce même gouvernement qui pousse la Sicap à accélérer l'accès à la propriété de locataires à des taux très préférentiels (1 648 logements concernés), très à contre-courant contre la tendance du marché immobilier dakarois.

Au-delà de ces connivences, la stratégie commerciale de la société soulève des doutes. L'acquisition et la construction d'immeuble à vocation commerciale se révèlent être des gouffres financiers (moins-value de 515 millions FCFA, 785 000 €).

Le plus grave est pour ses adhérents, car la Sicap ne possède pas de critères d'attribution formalisés, d'où beaucoup de cas avérés de népotisme ouvrant la voie à la sélection et à l'attribution de logements à des personnes non adhérentes. En outre, le compte où est déposé l'argent de ses adhérents est le même que celui de la société, ce qui est une infraction à la loi, mais qui n'a jamais été sanctionnée ; il s'y ajoutait que l'apport des dossiers non satisfaits s'élevait rien qu'en 1999 à 1,8 Md FCFA (2,7 millions €).

Si toutes ces manipulations, falsifications et infractions ont pu se faire et perdurer, c'est parce que la composition du conseil d'administration s'y prête. Y siègent le directeur général des impôts et domaines, le cabinet Ernst&Young, qui est en même temps chargé d'auditer et de certifier les comptes de la société. D'ailleurs, à ce même cabinet la Sicap avait également confié l'élaboration de son manuel de procédures.

Figure 12: Plan masse de la première phase du programme Mbao Villeneuve



Source : internet, www.sicap.sn, 2007.

Mbao et le périurbain
Tout près de la ZAC, le programme Mbao-Villeneuve de la SICAP. Les discours du Président et ses Grands Travaux semblent avoir imprégné les promoteurs.



Une entrée principale pour une cité. Chose très rare dans l'agglomération. Entre-t-on dans un nouveau monde, un nouveau univers ou s'achemine-t-on vers des sortes de *gated communities* ?



De petits vendeurs proposent parpaings, pavés, etc. Une petite économie informelle tirant profit des transformations des logements s'installe peu à peu.



Des écoles privées font aussi leur publicité. Ainsi est souvent comblée la faible offre en équipements et infrastructures des promoteurs.



Urbanisme commercial

D'importants centres commerciaux sont sortis de terre depuis le début de la décennie. Ici, les centres commerciaux Petersen et les 4C, lors de leur construction. Ils sont portés par des arguments de grandeur (le plus grand d'Afrique de l'ouest), de nouveauté (Dakar, ville nouvelle), bien dans l'air du temps. La proximité de ces grands commerciaux fait penser à l'optimisme des promoteurs quant aux perspectives de consommation des ménages.





Les mairies d'arrondissement se sont lancées depuis les premières années de la décentralisation dans la construction de locaux commerciaux pour élargir leur base fiscale (ici à Keur Massar).



IV. Un marché locatif tendu : entre conflits et discriminations.

D'après le Livre Blanc pour 2025, une écrasante majorité des ménages dakarois serait propriétaire (plus de 80%). Cela est cependant battu en brèche et contredit par d'autres enquêtes, de même que par les résultats du recensement de 2002. L'Emstu dénombrait 59% propriétaires contre 35,5% de locataires ; la proportion de propriétaires dans notre échantillon est similaire (58,6%). Ces derniers chiffres rendent mieux compte, à notre avis, du dynamisme du marché de la location.

Celui-ci est porté par des célibataires qui « décohabitent », des jeunes couples qui cherchent un appartement, des familles désireuses de changer de quartier pour des raisons pratiques (proximité des réseaux de transport, proximité de la parentèle, sécurité, etc.) ou de convenances liées à leur statut social. Le sens du parcours résidentiel peut être aussi bien ascendant que descendant[168]. Ce qui fait qu'on trouve parmi les locataires une diversité de catégories socioprofessionnelles, d'âge et de situation matrimoniale ; une diversité unanime cependant dans la dénonciation du niveau des loyers. Du petit marchand dans les rues de la capitale à l'employé de bureau ou même l'enseignant du secondaire, les loyers sont

[168] Cf. Partie II.

considérés comme étant largement au-delà de l'acceptable et les accusés, tout désignés : les courtiers et les agences immobilières.

1. Cherté des loyers, la faute aux courtiers ?

L'insuffisance de l'offre et la forte demande constituent une aubaine pour les courtiers. Ils sont sollicités de toute part. Des propriétaires soucieux de dénicher des locataires solvables s'offrent leurs services ; des acquéreurs les considèrent parfois mais à contrecœur comme leur dernière chance ; d'autres, plus pressés, s'épargnant le calvaire d'une recherche fastidieuse et incertaine, recourent à eux pour trouver un logement en location. Même les agences immobilières, pourtant concurrentes des courtiers sur des segments du marché, leur sous-traitent des affaires.

Les courtiers sont une figure bien connue des Dakarois. Malgré une apparente informalité de leurs activités, ils sont redoutablement organisés en réseau. Dans presque tous les quartiers de l'agglomération, ils ont des informateurs choisis à la fois sur la base de leurs compétences et sur leur valeur morale (bonne connaissance du quartier, de ses voisins, bons rapports avec ces derniers, etc.). On y trouve des chefs de quartier, des notables ou d'autres personnes bien établies. Forts de ce quadrillage, ils bénéficient de la primauté de l'information sur les appartements et les maisons vacants à louer ou à vendre. Il en est de même pour les parcelles mises en vente. Ce dynamisme contraste fortement avec la trompeuse oisiveté se dégageant de leur lieu de rassemblement, situés à des carrefours stratégiques comme le carrefour de la Case sur la route de Cambérène. C'est principalement cette maîtrise de l'information qui leur donne un poids déterminant et une place incontournable dans le spectre des acteurs de l'immobilier dakarois.

Activité ayant accompagné l'extension de l'agglomération, le métier de courtier est majoritairement exercé par des personnes d'âge avancé, voire même très avancé, dépositaires pour certaines de l'histoire de l'agglomération de ces cinquante dernières années. Ce capital-expérience se couple d'un fonctionnement régi par des codes établis, non écrits, fondés sur des valeurs fondamentales partagées par la majorité : respect de la parole donnée, confiance, solidarité… Les contrats n'apparaissent que très récemment, quand les courtiers ont commencé à être lésés par des promoteurs, l'absence de preuve matérielle rendant leurs démarches judiciaires vaines[169]. Ce réajustement répond aussi à une volonté de se démarquer

[169] Malgré leur expérience, il arrive que le courtier soit dupé dans la transaction, comme en témoigne Gora dans le Soleil daté du 02 nov. 2002 : *«* […] *un propriétaire nous avait promis une commission de 400 000 F CFA (610 €) sur le prix de vente de son terrain. Mais, une fois l'acte de vente signé, il s'est rétracté et nous a remis 300 000 F CFA (457 €) au lieu des 400 000 FCFA convenus. Nous avons porté plainte, mais faute de preuve, l'affaire a été classée sans suite. »*

des nouveaux courtiers, plus jeunes, moins regardants sur la parole donnée et davantage intéressés par le gain facile. La formalisation que procure le contrat permet alors à une activité informelle de faire le tri entre les honnêtes et les véreux, et de conserver ainsi sa réputation.

Avec l'émergence des sociétés et agences immobilières, on aurait pu croire que leur part de marché diminuerait. Bien au contraire, la détention d'informations de première source et la souplesse pratiquée sur les prix, un *dumping* comparativement aux prix proposés par les agences, leur a permis de conserver leur clientèle. Mieux, ces mêmes agences recourent à eux. Les courtiers renforcent ainsi leur assise en servant d'intermédiaires à d'autres intermédiaires.

Pour chaque opération, le courtier perçoit un acompte qui dépend de la nature de la transaction (location, vente, etc.), de l'agence immobilière ou du propriétaire et de l'appréciation du courtier. Ce qui fait que pour des biens similaires, les tarifs peuvent notablement différer. Dans le cas d'une location, le courtier gagne en moyenne la moitié de l'acompte versé par le client (en général deux mois de loyers) ; s'il s'agit de vente de terrain, l'acompte est estimé en pourcentage indexé sur la valeur du terrain. Il est de 5% si celle-ci est inférieure à 1 500 000 F CFA (2 200 €), et de 10% si la valeur excède le million et demi.

A cause de ces commissions perçues, les courtiers comme les agences immobilières sont jugés responsables par les locataires de l'inflation des prix. Mais les raisons de la cherté des loyers sont imputables aussi aux propriétaires. La volonté de rentabilisation rapide de leur bien, dont le coût de construction est de plus en plus élevé, les pousse à dénicher un locataire sérieux et solvable. Là où, il y a quelques années, le versement d'un acompte (une garantie correspondant à deux mois de loyer en sus du loyer du mois d'entrée) suffisait à la remise des clefs, agences immobilières et courtiers exigent désormais du locataire la présentation de ses bulletins de salaire, la date de réception de celui-ci, le certificat de son employeur et le nombre de personnes à charge. La diffusion de cette pratique est en train réorganiser le cadre des transactions dans le locatif. Une évolution qui prend l'aspect d'une révolution douce où l'indice de confiance ne se mesure plus par la probité du locataire, sa parole d'honneur mais par des indicateurs bien précis : profession, salaire, marge financière après l'exécution des dépenses de bouche[170].

Hormis l'insolvabilité, les paiements différés sont la seconde crainte des bailleurs. Les agences estiment que 5 à 10% seulement des locataires respectent les échéances. Cette proportion est à relativiser car elle concerne uniquement ceux qui traitent avec les agences et

[170] On peut remarquer à ce niveau comment les pratiques des agences immobilières diffusent sur celles des courtiers et les transforment.

qui sont tenus de respecter des dates précises de paiement. Ailleurs, celles-ci sont plus flexibles : des retards de quelques jours sont communément acceptés même si les bailleurs souhaitent que ces écarts ne deviennent pas importants.

Les propriétaires qui justifient leurs pratiques par la cherté du coût de la construction déplacent à leur tour implicitement le problème vers la fiscalité. Ainsi, selon eux, l'incidence de la spéculation sur le prix du foncier n'est pas la seule cause : la fiscalité relative à la construction pèse lourdement sur le prix de revient d'un logement. Le secrétaire exécutif du Regroupement des Promoteurs Privés Immobiliers du Sénégal (RPPIS) indique d'ailleurs que « les taxes représentent entre 26 et 36% du coût du logement ». Un pourcentage plus important, de 40%, a été même avancé par un émigré ; son calcul reprenait en compte toutes les taxes afférentes aux frais déboursés lors de la construction de sa maison à étage. Cela justifie, d'après lui, le loyer appliqué à ses locataires : c'est le seul moyen qu'il a trouvé d'amortir raisonnablement son investissement.

Profitant de l'offre insuffisante, propriétaires, courtiers et agences immobilières ont tout loisir de hausser les tarifs et choisir le mieux offrant. Ce faisant, ils bafouent souvent la législation sur la location par le montant du loyer disproportionné à la qualité du logement. Ce montant qui doit être calculé en fonction de la surface pondérée par la qualité et l'équipement du logement ne l'est manifestement pas.

Dans les faits, la loi est doublement inefficace : d'abord parce qu'elle n'est pas appliquée et l'effectif réduit des services des Impôts et des Domaines ne permet pas une vérification systématique sur le terrain ; ensuite, la recherche de logement étant l'affaire d'individus ou de familles ignorant souvent la loi, la saisine de ces services ou l'idée même d'une corporation de défense des locataires a tardé à se développer. Ce n'est qu'assez récemment qu'un collectif a fini par voir le jour à cause justement de cette cherté des loyers devenue insupportable.

2. Tensions entre propriétaires et locataires.

Cette tendance haussière du loyer se corrèle d'une augmentation des tensions entre locataires et propriétaires, qui aboutissent au tribunal. On estime que plus de cinquante affaires sont présentées hebdomadairement au Parquet[171]. Dans la majorité des cas, les litiges sont identiques : ce sont les bailleurs qui portent plainte contre des locataires mauvais payeurs, mais les plaignants ne sont pas toujours irréprochables. Très souvent, le litige commence quand ils décident d'augmenter le loyer sans fournir de véritables raisons. Parfois

[171] En 2002, plus de mille cent dossiers y avaient été enregistrés, *Le Soleil*, idem.

même, il s'agit d'une tactique pour pousser le locataire à la sortie. Le mobile est simple à déceler : remettre son bien dans le marché pour en tirer davantage profit. Soit le logement libéré y est immédiatement remis, soit il est rénové ou réhabilité. Dans ce cas-ci, les attendus en termes de loyer sont plus importants. Comme les sentences leur sont généralement favorables, car aboutissant à l'expulsion du locataire ou des locataires, les logeurs n'hésitent pas à recourir à ce subterfuge. Cela crée une situation difficile qui est résumée par les propos, repris par le quotidien Le Soleil, de ces deux locataires, l'un âgé de 27 et l'autre de 55 ans:

« Nous sommes désemparés parce que les propriétaires augmentent les loyers unilatéralement. Cela doit se faire sur des bases claires. On ne sait pas où donner de la tête, il faut qu'il y ait un contrôle. Actuellement, mon logeur a augmenté le loyer à 22 500 [FCFA, 33,5 €] *contre 20 000* [30,5 €] *auparavant, parce que, dit-il, sa maison est vieille de dix ans, et il doit payer plus d'impôts. Eux, ils ont les moyens de se payer un avocat. Ce n'est pas le cas pour nous qui sommes à la recherche de la dépense quotidienne ».*

« ... je me suis enfui sur la pointe des pieds. Présentement je suis à Guédiawaye où j'ai loué 2 chambres à 15 000 F [23 €] *le mois*[172]*. Mais je trouve que c'est cher par rapport à ce que je gagne. Au moment où je vous parle, la maison est vendue sans que l'ancien propriétaire nous mette au courant. De plus, il a profité de mon absence pour empocher le loyer. On m'a donné un délai de trois mois pour quitter les lieux. Comme la plupart de mes amis* [colocataires]*, je n'arrive pas à trouver une maison à 2 mois de l'échéance…… ».*

La procédure judiciaire, malgré le nombre important de dossiers, intervient presque toujours quand toutes les voies de recours sont épuisées. Lorsque les conciliabules échouent, les intimidations et même parfois les menaces suivent, alimentant les faits divers de la presse quotidienne : tel propriétaire qui envoie des tâcherons enlever le toit de son logement, tel autre qui coupe la fourniture d'électricité pour incommoder le locataire et le pousser à déménager. Ces actes désespérés montrent que le propriétaire est parfois pris à son propre jeu.

3. Prime aux célibataires, aux émigrés et aux familles réduites.

Ces tensions sur le marché locatif redessinent les figures de la clientèle. Ainsi, à salaire égal, les bailleurs louent préférentiellement au célibataire au détriment des chefs de famille. Dans la perception des bailleurs, le logement est davantage mieux tenu par une personne vivant seule que par une famille, qui présente plus de risque de la détériorer. Ce qui, en cas de déménagement, entraînerait des dépenses supplémentaires de remise à neuf.

[172] Ces propos datent de 2005. En 2009, une chambre à Guédiawaye se négocie autour de 15 000 FCFA.

Le comportement des bailleurs est dicté aussi par des réalités économiques et sociales. Un père de famille s'occupant de sept personnes en moyenne, dans une société dakaroise où la femme est généralement mère au foyer, consacre une part conséquente de ses revenus dans les dépenses de première nécessité. Le loyer, en raison de son augmentation constante, prend un poids de plus en plus important dans le budget familial. Aussi, à la moindre dépense imprévue - les occasions ne sont pas rares, baptêmes, mariages, décès, tontines, etc.-, le propriétaire risque de faire le pied de grue pour récupérer son dû. L'incompressibilité de ces dépenses favorise ainsi le choix des célibataires qui présenteraient une meilleure solvabilité, eu égard à leurs charges moins lourdes.

De plus, en cas de litiges, il est plus facile de se débarrasser du célibataire que d'expulser une famille nombreuse. Non seulement elle résiste plus, mais elle met surtout certains propriétaires dans des postures difficiles. Car il arrive que leur patience soit avant tout liée à la crainte d'être mal vu en mettant toute une famille à la rue.

Le marché locatif révèle un véritable retournement de valeurs. L'image d'un célibataire ou d'un jeune couple sans enfant prime désormais sur celle de la famille classique. Autant un père de famille avec femme(s) et enfants inspirait auparavant le respect et la confiance, autant le célibataire apparaissait comme un locataire douteux car son statut étant socialement mal perçu : irresponsable et dangereux parce que suspecté de mauvaise vie. L'existence d'une progéniture constituait en soi une garantie, on considérait qu'un père de famille qui se respecte ne mettrait pas sa famille dans l'embarras d'une expulsion. Aujourd'hui, elle est surtout un handicap pour la location. Retournement contre lequel s'insurge un locataire :

«….Aujourd'hui, les propriétaires ne louent leurs maisons qu'aux célibataires. Alors que ces derniers ont plus de possibilités de s'enfuir en catimini qu'un père de famille ».

On décèle aussi dans le marché locatif un parc de plus en plus accaparé par les émigrés. Le nombre croissant d'expatriés sénégalais séjournant à Dakar ou de touristes européens désireux de nouer des contacts directs avec la population locale pousse des propriétaires à ne cibler que ces deux clientèles. Le montant élevé du loyer compense les périodes de vacance des logements qui, du reste, tendent à se raccourcir grâce à l'arrivée régulière de nouveaux clients. Certaines commerçantes (*bana bana)* établies à l'étranger, amenées à se rendre régulièrement dans l'agglomération dakaroise pour les besoins de leurs activités, participent de ce mouvement. Bien que propriétaires, certaines n'hésitent pas à louer un appartement le temps de leur séjour. Ainsi une commerçante sénégalaise résidant dans la région parisienne, mère d'un enfant, confie :

« Je loue continuellement un appartement dans la banlieue de Dakar bien que je n'y vis en cumulé qu'un semestre par année. A chaque fois, que je me rends au pays, j'emmène mon petit garçon […]. *Pourtant, je suis propriétaire de plusieurs maisons que j'ai mises en location ».*

A priori, cette situation qui paraît paradoxale n'en est pas une ; elle s'explique par un désir de s'entourer davantage de tranquillité et de sérénité. La même personne poursuit :

« J'ai besoin de tranquillité pour mener à bien mes affaires. Si je restais chez ma belle-famille, je n'aurais pas le temps de rencontrer mes clients comme je le désire. De plus, je n'aurais même pas le temps de me reposer. »

Il ressort également que ces commerçantes sont de plus en plus disposées à faire la part des choses entre leurs activités professionnelles et l'entourage familial, perçu parfois comme un facteur retardant la conduite de leurs affaires. A côté de leurs transactions habituelles, elles mettent à profit ces séjours pour récupérer leurs loyers, vérifier l'état de leur patrimoine immobilier, c'est aussi l'occasion d'explorer de nouvelles opportunités foncières ou immobilières.

Pour l'autochtone, les expatriés accaparent une partie du parc du logement de location et accentuent la spéculation sur le loyer. Cette femme résidant à Toulon, dans le Var, l'illustre bien :

« J'ai pris un appartement, pour les besoins de mes vacances aux Parcelles Assainies [de Cambérène] *et je paye mensuellement 150 000 FCFA* [230€]. *Je trouve que c'est abordable par rapport à ce que nous payons à Toulon (France)…… ».*

Cette comparaison entre les loyers dans le chef-lieu du Var et ceux des Parcelles Assainies peut surprendre ; mais dans la perception de la plupart des émigrés, c'est bien leur niveau de vie à l'étranger qui sert de référence. Bien évidemment, ces propos contrastent avec ceux de cette infirmière de 40 ans, résidant à Pikine, qui dénonce l'arbitraire des propriétaires :

« J'habite Pikine, dans un appartement de 3 pièces, et je paye 35 000 FCFA par mois [53€]. *C'est trop cher par rapport à notre revenu. Nous avons souvent des problèmes avec le propriétaire, parce qu'il exige un paiement entre les 5 et 10 de chaque mois.* [Les factures d'eau sont réparties ainsi] : *nous payons le 1/3 contre 2/3 pour le propriétaire. Le calcul n'est pas logique, mais c'est lui qui fait la loi. En cas de vidange* [de la fosse septique], *on nous*

demande une contribution. Pour résoudre le problème du loyer à Dakar, il faut qu'il y ait une autorité d'arbitrage »[173].

La spéculation sur les loyers est symptomatique du marché immobilier dakarois où chaque acteur tente de tirer le maximum de marge à chaque opération : les agences immobilières, parce qu'elles ne possèdent pas de patrimoine, ne doivent leur existence qu'à l'efficacité et la facturation de leurs services ; les courtiers dont l'acompte est répartie en plusieurs parts, telle rémunérant l'informateur, telle autre versée à une caisse de solidarité, etc., s'obligent, pour ne pas grignoter sur leurs revenus, à faire supporter ces frais sur le locataire. De ces pratiques résulte une inflation des prix d'autant plus importante que chaque acteur de la chaîne facture à la hausse ses services. C'est ce mécanisme, fait de rapports, de transactions et de négociations complexes et économétriquement[174] non étudiés, qui fait dire aux courtiers qu'ils sont l'objet d'une perception injuste. En réalité, ils sont seulement un maillon d'une chaîne plus vaste.

L'augmentation du prix des matières premières, notamment le riz et le pétrole, a directement et paradoxalement placé la question du loyer au cœur des préoccupations des autorités. Incapables de valoriser à nouveau les salaires, elles ont fini par subventionner ces denrées tout en remettant en cause le niveau des loyers, coupable d'après elles de grever le budget des ménages. Des députés ont même suggéré une réduction immédiate des loyers de 25%. Finalement, une commission de l'Assemblée nationale est chargée de réfléchir sur cette question, mais les tonalités populistes, opportunistes et l'absence de données quantitatives suffisantes sur le marché locatif permettent d'être dubitatifs sur des propositions qui seraient prises à la hâte.

La législation actuelle n'est pas mauvaise en soi, encore faut-il l'appliquer. Car c'est cette absence d'application qui est en partie responsable des tensions où chaque acteur est souvent à la fois lésé et coupable. La hausse des loyers ne laisse finalement qu'une voie salutaire aux locataires : accéder à la propriété. Ils se tournent alors vers les coopératives. Mais celles-ci sont-elles réellement une alternative?

[173] Le Soleil, 2005.

[174] A notre connaissance, la seule étude économétrique menée sur la question immobilière date de 2008. On peut la critiquer aussi bien sur ses aspects méthodologiques que sur ses conclusions, dans lesquelles les auteurs estiment probable ce que beaucoup d'acteurs soulignent depuis plusieurs années, à savoir l'existence d'une bulle immobilière dans l'agglomération. Surtout, elle n'aborde pas ces questions d'intermédiaires et leurs impacts, ni l'impact des stratégies de la BHS et des sociétés immobilières.

V. Coopératives d'habitat : le dernier refuge pour les autochtones ?

La coopérative comme moyen d'accès au logement trouve entièrement sa place dans un marché immobilier et foncier très tendu. La coopérative reste l'ultime et parfois l'unique recours pour l'accès à la propriété aussi bien pour les personnes inéligibles aux programmes des sociétés immobilières que pour celles aux revenus modiques ou irréguliers.

1. Un outil classique pour un marché évolué.

Dans l'histoire de l'agglomération, l'idée de la coopérative est bien datée. Elle émerge en 1950, mais n'est mise en œuvre qu'en 1955. On constate dans la période d'après-guerre un nombre croissant d'Africains dans l'administration et les services publics. Mais, contrairement à leurs homologues européens, leur statut professionnel ne leur garantit pas nécessairement un logement décent. Le temps passant, leur nombre augmente et la demande s'amplifie. Dès lors, il n'est pas surprenant que l'initiative émane des milieux administratif et technocratique. Trois figures majeures restent liées à cette aventure : le chef de la mission d'étude des problèmes du travail en AOF ; le chef de la section des recherches de la Direction Générale des Travaux Publics ; et un employé au centre de formation rapide. Toutefois, c'est l'appui décisif des cadres syndicalistes qui permet à la coopérative de voir le jour.

Le modèle qui sert de référence à ces précurseurs n'est pas endogène. Ils s'inspirent de deux programmes, l'un mené en Amérique latine et l'autre en métropole : le « self help » (Porto-Rico) et le projet Castors (France). L'originalité de ces programmes réside dans la constitution d'une association au sein de laquelle les membres s'entraident en réalisant eux-mêmes leurs logements, après avoir reçu une formation en maçonnerie avec l'assistance de professionnels.

Le programme est lancé après la visite en métropole des syndicalistes africains partis s'imprégner du projet Castors. Les travaux débutent en 1955 et la dernière livraison de logements a lieu en janvier 1958. Dans le contexte de l'époque, ce programme se positionne sur un créneau inédit. Son credo se résume en la construction de logements dont le coût revient moins cher que ceux de la SICAP et de meilleure qualité que ceux de la Direction de l'Habitat. Les candidats sont associés à la conduite du projet dans le cadre de réunions qui permettent l'élaboration d'un logement modèle, en somme un projet participatif.

Le succès du premier projet, sis à Dékheulé, aboutit à un travail d'évaluation en vue de sa « réplicabilité ». Ce faisant, la coopérative s'installe lentement mais solidement dans le paysage de la promotion immobilière et foncière.

Les coopératives de cette époque se distinguent par la participation active de leurs sociétaires : après l'acquisition de terrain, la coopérative les accompagne dans l'auto-construction, au sens propre de ce terme. Forts des leçons de maçonnerie reçues des équipes de formateurs, ils consacrent leur fin de semaine à édifier leur futur logement sous la supervision technique de professionnels. Le coût de la main d'œuvre en est réduit et par conséquent celui de la construction. Issus du secteur public, ces futurs propriétaires ont aussi bénéficié de subventions.

Au fil des années, le nombre des coopératives augmente en même temps qu'elles se diversifient. On remarque deux facteurs de différenciation : la finalité de la coopérative et la conjoncture qui lui donne naissance. On recense ainsi trois types de coopératives, mais seules deux sont représentées aujourd'hui sur le marché. Les coopératives d'auto-construction, celles qui ont initié le processus, n'existent plus ; subsistent les coopératives dites « clefs en main » et celles d'acquisition de terrain, toutes deux prenant part dans le programme de la ZAC de Mbao et dans le troisième programme des Parcelles Assainies localisé à Keur Massar.

2. Coopératives et promoteurs privés : les leçons de la ZAC.

Pour assurer le succès de la première tranche de la ZAC de Mbao, la DUA identifie très tôt les coopératives et les promoteurs susceptibles d'y être incorporés. Soucieuse de minimiser les risques d'insolvabilité, elle s'appuie exclusivement sur des critères financiers. Assistée par la BHS, elle examine la situation de 151 coopératives dont la majorité dispose déjà d'une épargne assez significative au regard des conditions d'éligibilité au programme de la 1ère tranche. En outre vingt-cinq d'entre elles, regroupant près de quatre mille personnes, avaient déjà exprimé le besoin d'acquérir des terrains sur le site bien avant le démarrage du programme (Cf. Partie I). Leur demande cumulée avoisinait cent hectares.

Dans l'attribution des lots de la première tranche, un quota de 24 ha est attribué aux coopératives. L'équipe de la DUA utilise un ensemble de critères pour identifier celles qui sont solvables. Sont retenus le nombre d'adhérents, le prix unitaire de la parcelle, la participation financière à l'équipement de la ZAC, la durée de remboursement, la disponibilité pour chaque épargnant d'au moins 10% du prix de la parcelle équipée, soit 350 000 FCFA (3 500 FF), l'écart de revenus entre les membres et enfin la capacité d'endettement de chaque épargnant et de chaque coopérative. La hiérarchisation des critères fait primer l'épargne et la capacité d'endettement. La première doit être suffisante pour assurer la participation aux frais de viabilisation du terrain octroyé et au paiement des charges foncières, la seconde est cruciale parce que de son calcul résulte l'octroi du crédit-construction par la BHS qui propose trois options : un premier crédit estimé à 3,5 millions FCFA (35 000 FF), un deuxième à 2,8

millions FCFA (28 000 FF) et un dernier à 2,2 millions FCFA (22 000 FF), tous remboursables sur une période maximale de 15 ans à des taux variant de 9 à 11%.

Les premières simulations montrent que la cession de 25 hectares par année à cinquante et une coopératives est un scénario très plausible. D'autres simulations réalisées avec la collaboration de la BHS et de la BAHSO (bureau d'assistance à l'habitat social) permettent de retenir vingt-trois coopératives regroupant au total 2 561 personnes, puis on applique le critère de la capacité d'endettement à chaque épargnant. Avec l'option la plus économique seul un tiers (33%) est éligible, avec l'option intermédiaire un quart (25%), et avec l'option la plus élevée seulement un peu plus d'un cinquième (22%). Ce « tamisage » ramène le nombre d'épargnants susceptibles d'être retenus respectivement à 842, puis à 652 et finalement à 554.

Le croisement de la capacité d'endettement individuelle et celle de la coopérative permet de sélectionner définitivement dix coopératives susceptibles de rivaliser avec les promoteurs privés. Pour ces coopératives, près de trois quarts des adhérents (73%) sont éligibles avec l'option la plus économique.

Tableau 2617: Pourcentage d'éligibilité par coopérative selon les trois options

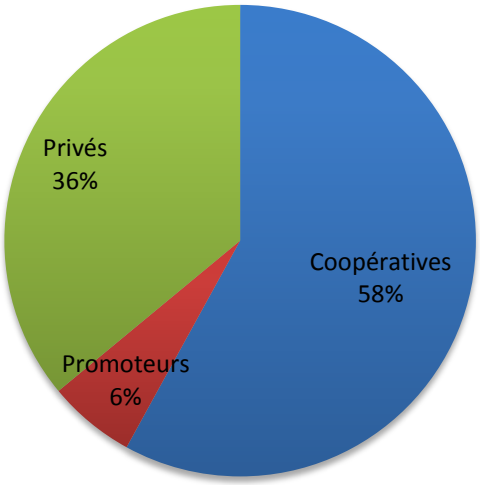
Coopératives	Membres	Eligibles(1)	%	Eligibles(2)	%	Eligibles(3)	%
Senelec	166	150	90	150	90	152	92
Sodeva	24	12	50	14	58	23	96
Sûreté Nationale	178	86	43	119	47	73	70
Asecna	74	34	42	43	48	116	79
Taïba	104	45	37	49	46	150	66
Sonees	146	62	46	70	58	67	91
Socopao	228	85	48	104	67	125	70
Min. Protect.Nature	193	47	24	65	34	106	55
Muni Habitat Social	54	10	19	14	26	26	48
Caisse Séc. Sociale	130	14	11	15	12	110	85
TOTAL	**1297**	**545**	**42**	**643**	**49**	**948**	**73**

Source: établi à partir du Synthèse des travaux sur la ZAC, déc.1992.

Finalement, la commission d'attribution des lots y ajoutera deux autres coopératives, candidates de la dernière heure, qui saisissent l'ouverture laissée par un circulaire du ministère de l'urbanisme et de l'habitat (MUH) incitant les particuliers solvables à rejoindre la liste des présélectionnés pour les trois hectares restants sur le quota puissent être attribués

La première tranche de la zone sud de la ZAC, d'une cinquantaine d'hectares, est répartie entre les coopératives, les promoteurs et les privés propriétaires de titres d'occupation.

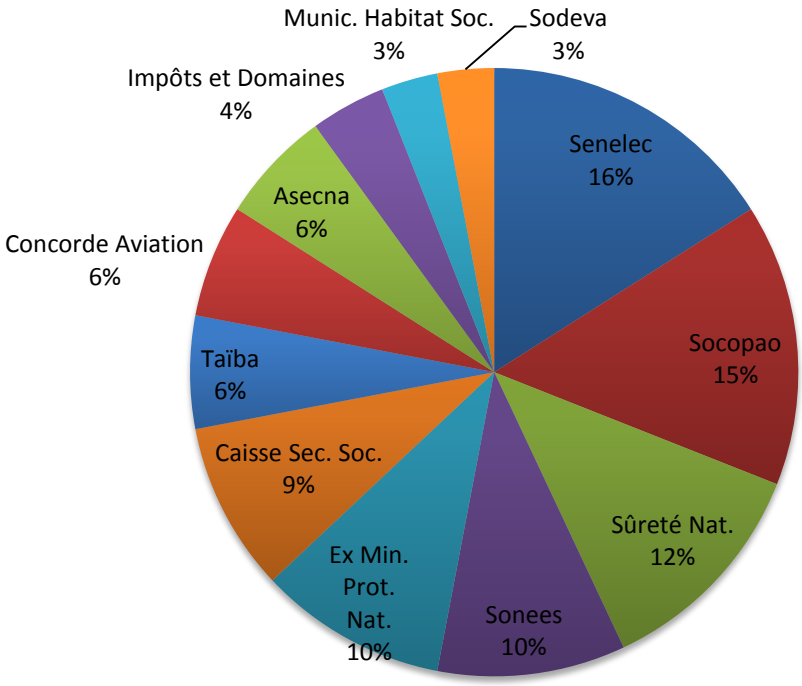
Figure 13: Répartition de la 1ère tranche du secteur sud de la ZAC de Mbao.



Source : établi à partir des données du Synthèse, 1992.

Face aux promoteurs, les coopératives s'en tirent bien : elles obtiennent 29 hectares, soit 58%, répartis au prorata de leurs membres définitivement sélectionnés. Ce qui fait que deux coopératives (SENELEC et SOCOPAO) se partagent le tiers de cette attribution. Les promoteurs acquièrent 18 hectares répartis entre Socim Adama Diop, Ecobat Concept (4,5 ha chacun), SOCIDAK (4 ha), SIPRES et Keur Khadim (2,5 ha chacun). Le reste revient aux particuliers qui justifient d'un titre foncier d'avant l'implantation du programme de la ZAC.

Figure 14: Répartition des surfaces allouées aux coopératives



Source : établi à partir des données du Synthèse des travaux , 1992.

L'attribution des lots de la première tranche montre que seules certaines catégories de coopératives peuvent rivaliser avec les promoteurs. Il existe un lien évident entre l'importance de l'entreprise et la solvabilité de la coopérative. Toutes celles qui sont retenues émanent de très grandes entreprises, publiques ou privées, et de très grands services de l'administration: les sociétés d'électricité, d'exploitation et de distribution d'eau, d'exploitation des phosphates, des sociétés de transports maritimes ou de l'aviation civile, la Sûreté nationale, la Caisse de Sécurité Sociale, la Municipalité de Dakar et le Ministère de la Protection de la Nature. Toutes ces coopératives bénéficient de la participation financière de leur entreprise ou d'un appui politique décisif.

Mais ce lien gagnant est davantage sensible à l'appui financier que politique : les taux les plus élevés relèvent des grandes entreprises, les coopératives issues des Ministères possèdent les taux les plus faibles de la cohorte. La SODEVA et la SENELEC ont des taux respectifs de 96% et de 92% ; à l'opposé, le Ministère de la Protection de la Nature n'en a que 55%. Les coopératives recalées sont issues de l'enseignement public et privé ou proviennent de secteurs très différenciés : gardiennage, transport public, etc.

On constate aussi que le nombre de sociétaires d'une coopérative n'est pas un facteur de succès ; il varie indifféremment par rapport à l'éligibilité ou non. Les coopératives de la

SOCOPAO et de la SODEVA, toutes deux choisies, comptent respectivement 228 et 24 membres ; celles de la CUD et des enseignants, toutes deux recalées, en ont 360 et 18. Ce qui permet de postuler que l'idée d'une taille optimale de la coopérative est à écarter ou n'a de sens que si les cotisations de tous les membres sont régulières.

3. Coopératives et Parcelles Assainies de Keur Massar: une base de réflexion pour une réforme.

Plusieurs coopératives expriment leur intention d'obtenir des lots dans le cadre des programmes Parcelles Assainies. Le troisième programme sis à Keur Massar ne fait pas exception. En 2003, la direction commerciale de la SNHLM établit un tableau de bord des coopératives en vue de la réunion de la première commission d'attribution de lots à Keur Massar. L'analyse de ce recueil de données permet de dresser un véritable tableau de l'évolution de la formule de la coopérative au cours d'une génération.

La population des coopératives s'élève à 125. En mars 2003, la doyenne a 27 ans et la benjamine, moins d'une année ; ce qui donne une étendue de 26 ans. Cependant, l'intervalle de Kelley, qui prend en compte 80% de l'effectif, estime l'étendue partielle à 11 ans. Cela est plus conforme à la distribution, car les coopératives ont en moyenne 13 ans d'existence tandis que la moitié d'entre elles a moins de 15 ans (âge médian). La moitié des 125 coopératives s'est constituée après 1988 et, dans l'idéal, elles se seraient toutes créées en 1990.

La tendance à la convergence de ces valeurs centrales confirme la recrudescence des coopératives à la charnière des années 1980-90, qu'on peut lier une fois de plus avec l'augmentation de la demande. Cela montre également le retour en force des coopératives d'acquisition de parcelles, restées très timides au cours de la majeure partie de la décennie 1980 face à l'éclosion des coopératives clefs en main.

La répartition des 6 503 chefs de ménage entre les différentes coopératives est très hétérogène, mais on constate que l'effectif par coopérative diminue au fil du temps. En moyenne les coopératives comptent 52 membres, toutefois plus de la moitié en a moins de 15. La plus importante compte 629 membres et la plus petite, deux. Celle-ci aurait dû, d'après les textes en vigueur, être dissoute car le nombre minimum de sociétaires est fixé à sept (7).

C'est l'élargissement des conditions de création de coopératives qui a favorisé l'augmentation du nombre des coopératives, avec pour conséquence l'éparpillement des postulants. Les membres d'associations religieuses, socioculturelles et socio-économiques peuvent dès cette époque, au même titre que les salariés d'une entreprise, se constituer en coopératives. Ils viennent ainsi s'ajouter au nombre de plus en plus important des salariés de

l'administration publique et des petites et moyennes entreprises qui privilégient ce moyen pour accéder à la propriété.

Dans ce nouveau contexte, l'association, socioculturelle ou socio-économique, devient l'organisation la plus déterminante dans la création de coopérative. Elle s'appuie principalement sur la proximité résidentielle et répond ainsi à la stratégie menée par la SNHLM qui consiste à regrouper les adhérents en fonction de leur proximité géographique. Dans le cas des GIE, c'est la fin qui justifie le moyen : le regroupement en coopérative intervient après que suffisamment de membres ont compris que cela pourrait leur servir à acquérir moins difficilement un terrain que s'ils tentaient l'aventure individuellement. L'association devance même l'entreprise, autre valeur sûre du monde des coopératives.

La *dahira* apparaît plus récemment dans le monde des coopératives, mais se positionne aujourd'hui derrière l'association et l'entreprise. De plus, elle possède un fort potentiel de développement. A proprement parler l'agglomération n'abrite pas de ville religieuse[175]majeure, mais les confréries (tidjane, mouride, layène, khadriya) y sont très dynamiques. Les *dahiras*, expression la plus aboutie de l'appartenance confrérique et de la solidarité intra-confrérique au point de supplanter non seulement la prééminence de la fratrie religieuse, mais aussi les clivages salariés/non salarié, formel/informel, etc., composent désormais avec les aspirations temporelles de ses membres. L'intérêt qu'elles portent désormais pour les coopératives est une preuve parmi d'autres de la difficulté d'acquérir un terrain constructible dans l'agglomération.

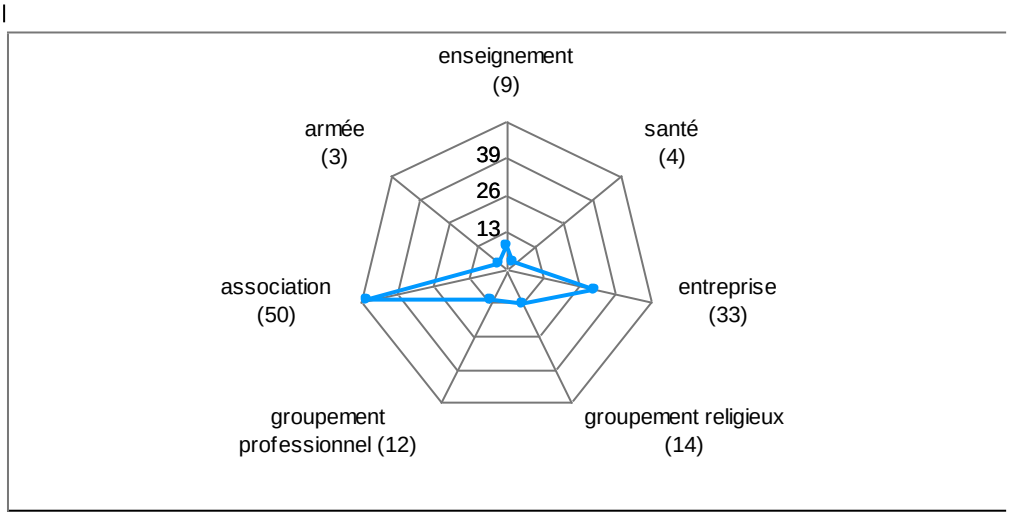
Les travailleurs du secteur informel utilisent le corporatisme comme motif de ralliement. Ce troisième programme des Parcelles Assainies (en cours) s'est donné parmi ses objectifs d'incorporer un nombre important de ces travailleurs, surtout des commerçants, parmi les attributaires. On ne dénombre cependant que douze coopératives provenant de ce secteur, ce qui montre la difficulté de la SNHLM à attirer cette cible malgré l'énorme réservoir de travailleurs informels dont une partie incontestablement adhère aux associations et aux *dahiras*.

Si la confrérie et la proximité résidentielle prennent le dessus sur la corporation, c'est parce qu'en dehors de l'entreprise l'adhésion ne repose nullement sur des déterminants économiques, financiers ou patrimoniaux : ce ne sont ni les fourchettes de revenus, ni la capacité de financement, ni la capacité d'endettement qui prévalent. C'est avant tout le

[175] Même si Yoff constitue un point de ralliement de la confrérie layène.

prolongement des jeux de solidarité dans la société qui est cause d'adhésion, ce que révèle la percée des associations et des *dahiras*.

Figure 15: Diagramme-radar de la typologie des coopératives postulant à la première tranche des Parcelles Assainies de Keur Massar.

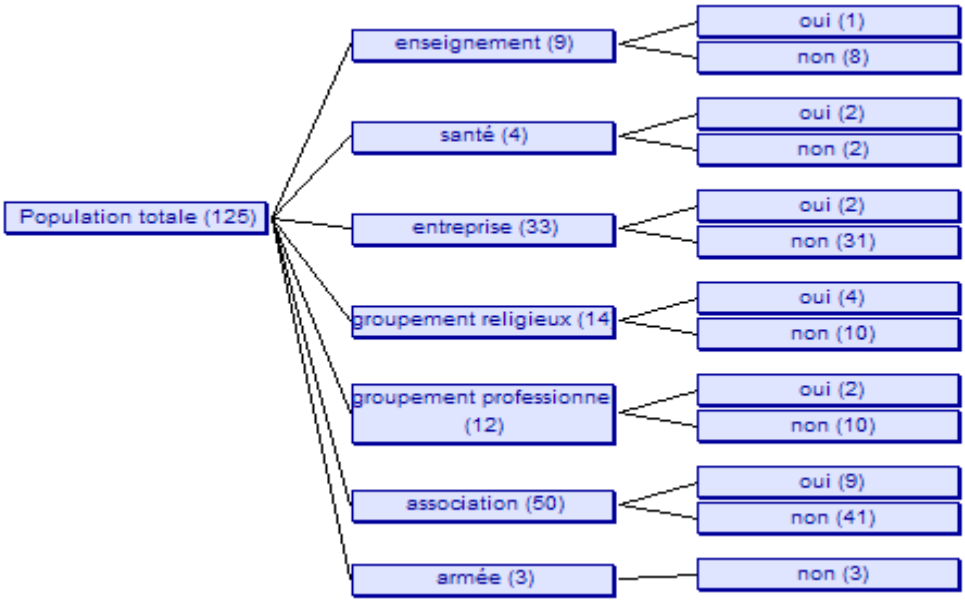


Source: établi à partir des données de la Commission d'attribution des Parcelles Assainies de Keur Massar, DPA, 2003.

La faible présence des coopératives d'enseignants souligne leur préférence pour la promotion immobilière au détriment de la promotion foncière. Ils sont d'autant mieux portés sur ce choix qu'ils peuvent relayer leurs revendications grâce à leurs syndicats. Trois coopératives de l'armée et quatre du secteur de la santé dont les membres sont infirmiers ou aides-soignants, toutes deux constituées de très faibles effectifs, font partie du lot.

L'épargne de vingt coopératives seulement a été virée dans le compte du trésor public. Ce qui donne un faible pourcentage de l'ordre de 16%. Se distinguent les coopératives de la santé et celles issues des *dahiras* avec respectivement 50% et 29% ; viennent largement derrière celles des associations (18%), de l'enseignement (11%) et des groupements professionnels (11%).

Figure 16: Arbre des types de coopératives et du virement ou non de leurs épargnes.



Source : établi à partir des données de la Commission d'attribution, 2003.

Tableau 27: Pourcentage de coopératives éligibles par type

Type	**Effectifs**	**Cotisation virée**	**%**
enseignement	9	1	11
santé	4	2	50
groupement religieux	14	4	29
groupement professionnel	12	2	17
association	50	9	18
entreprise	33	2	6
armée	3	0	0
Total	**125**	**20**	**16**

Source : idem.

Les coopératives des petites et moyennes entreprises ont faiblement épargné. Pour ce qui est de l'armée, les programmes de logements et parcelles pour les militaires restent sous le contrôle de leur principale coopérative : la COMICO.

Contrairement à la méthode utilisée par la DUA, la SNHLM n'a que très récemment commencé à privilégier l'épargne du sociétaire sur celle de sa coopérative. Ce qui fait que dans le cadre de la sélection, seul le montant épargné par la coopérative a été déterminant. Il reste que le remboursement des mensualités, une fois les parcelles distribuées, se fait au prorata des montants épargnés individuellement.

Statistiquement le taux de corrélation entre le montant viré et le nombre de membres de la coopérative est de 0,56 ; corrélation positive sans pour autant être très significative. Les montants virés les plus importants proviennent des coopératives comptant le plus de sociétaires. Il s'agit néanmoins d'un effet de taille, car en moyenne leur cotisation par membre est inférieure à celle de coopératives au nombre plus modeste. Le nombre n'affecte pas le niveau de cotisation.

Une idée plus forte se dégage, elle concerne l'impact du temps sur l'importance des cotisations[176]. Il apparaît que l'ancienneté de la coopérative entretient un lien significatif avec l'absence de cotisation. Plus une coopérative dure, moins les membres cotisent et plus la lassitude prend le pas sur leurs espoirs. Cela aboutit à un désistement aux effets plus néfastes que ne le serait une démission : des épargnants fantômes qui brouillent la gestion et masquent l'état réel de la coopérative. Cette situation témoigne de la non-application du règlement intérieur, puisque qu'on ne constate jamais de radiations.

L'analyse de variance[177] conforte également l'effet négatif du temps sur toutes les coopératives avec des niveaux différents de sévérité. Les associations en sont les plus touchées. L'hétérogénéité de l'origine de leurs membres en fait à la fois leur force (pour le nombre d'adhérents) et leur faiblesse (moins d'éléments fédérateurs comparativement aux *dahiras* ou aux entreprises). A ancienneté moyenne égale (15 ans), les *dahiras* font mieux : leur épargne virée dépasse celle des autres coopératives. Il semble bien alors que le facteur confrérique joue un rôle de structuration et d'encadrement plus efficace.

Il reste qu'aucune des coopératives ne présente réellement un modèle gagnant : celles dont l'épargne a été virée ont en moyenne 16 ans d'existence et la moitié d'elles a moins de 17 ans ; en comparaison l'âge moyen de celles n'ayant pas effectué de virement est de 19 ans avec un âge médian de 15 ans. Or, la norme voudrait, dans un contexte de cotisation fixe et régulière, qu'un sociétaire de coopérative cotisât durant 18 mois successifs pour être éligible, patientât 40 mois pour avoir le permis d'occuper et 52 mois pour obtenir l'acte de vente[178].

En conclusion, la vitalité d'une coopérative tient donc autant à la cotisation de ses membres qu'à leur projection temporelle (de préférence le court ou moyen terme) quant à l'aboutissement de leur projet.

[176] Le coefficient de corrélation entre l'ancienneté de la coopérative et l'épargne est égal à - 0,25.

[177] Nous avons recherché les liens entre les variables numériques (ancienneté, épargne virée, nombre de membres) et les variables nominales (cotisation ou non, type de coopérative). Toutes les probabilités ont été calculées avec une significativité à 5% et les résultats ont été lus sur la table de Snecdor-Fisher.

[178] Ce calcul est établi pour une parcelle assainie de 150 m^2 valant 3 500 000 FCFA (5336 €) et située à Keur Massar, et tient compte d'autres informations recueillies auprès de la DPA, notamment auprès de Michel Diop, chargé de la gestion des coopératives.

4. Evolution et limites de la coopérative.

Plus nombreuses et plus dynamiques, les coopératives dites « clefs en main » dominent actuellement le secteur. Leur ascension commence au début des années 80 durant lesquelles elles apparaissent comme la nouvelle génération de coopératives. En réalité, elles répondent à une nouvelle donne de la politique d'habitat. La réduction des subventions publiques à la SICAP et la SNHLM se répercute sur le coût du logement, rendant difficile l'accès à la propriété à certains salariés. Ces derniers, surtout des cadres, utilisent le moyen jusque-là réservé aux bas revenus, c'est-à-dire la coopérative. Ils y sont encouragés par l'Etat. La coopérative trouve alors une seconde jeunesse grâce aux entreprises et à l'administration publiques. Celles-là accordent des crédits ou subventionnent les coopératives de leurs salariés, garantissant de cette manière leur solvabilité. Ainsi, de l'acquisition du terrain jusqu'à la remise de la clé du logement, le salarié est accompagné. Au milieu des années 80, les salariés du privé suivent le mouvement et le modèle. Aujourd'hui encore, la recette est restée pareille et ce type de coopérative ne cesse de se développer.

L'autre type de coopérative concerne uniquement l'acquisition de parcelles. Cela tient aux conditions dramatiques de son émergence. Dans les années 60, les populations des Lansar, Diamaguène et Diack Sao, ayant reçu l'ordre de déguerpir de leurs quartiers, mettent à profit le délai d'une année qui leur est accordé. Elles s'organisent en cinq coopératives, majoritairement composées par des non-salariés, qui achètent 63 hectares dans l'actuel département de Pikine[179]. Socialement c'est le type le plus hétéroclite, on y trouve des épargnants issus de tout ce que le secteur informel compte d'activités. Mais de plus en plus, des salariés de petites et moyennes entreprises s'y intéressent.

Une fois l'épargne collectée devenue suffisante pour l'obtention d'un prêt, une césure entre coopérative clef en main et coopérative d'acquisition de terrain apparaît. Là où les sociétaires de la première nommée sont dispensés de recherche de terrain, ceux de la seconde y sont soumis : trouver un terrain disponible, en référer au cadastre pour vérifier son immatriculation avant d'en obtenir la cession ou signer un bail emphytéotique. Toutes ces tâches prolongent l'attente des demandeurs appartenant au second type : il faut attendre en moyenne trois ans dans le meilleur des cas, mais, avec la raréfaction des terrains disponibles, il est fort probable qu'elle dure plus.

D'autre part, parmi les coopératives d'entreprises, le clivage public/privé est assez net jusqu'en 2003. Dans la recherche d'assiette foncière, les sociétés publiques s'en remettaient

[179] Le prix payé par les coopératives s'élevait à 514 000 000 FCFA (à l'époque 10 800 000 FF). Trois coopératives parmi les cinq sollicitèrent un prêt.

au service régional d'urbanisme (SRU), tandis que celles privées sollicitaient la SCAT-URBAM (Société d'aménagement des terrains urbains). La dissolution de celle-ci en 2003 a fait reporter toutes les demandes soit au niveau du SRU, soit au niveau de la direction de l'habitat.

Les coopératives d'auto-construction ont quant à eux disparu, victimes de la réduction des subventions publiques et de la monétarisation croissante de la société qui ne favorisait plus le cadre solidaire ayant permis la réussite des programmes Castors.

La formule de la coopérative présente aussi bien des avantages que des inconvénients, de nature et d'échelles différentes. Pour l'industrie de la construction, les avantages économiques sont certains. L'achat groupé de matériaux facilite l'écoulement de leurs produits, réduit leurs frais de stockage et de distribution. Les coopératives génèrent aussi des économies sur les coûts de transactions foncières et sur les coûts de VRD que des stratégies individuelles augmenteraient. D'un point de vue financier, elles participent à la vitalité du secteur bancaire en favorisant la mobilisation de l'épargne et l'octroi de crédit.

Pour le sociétaire, la coopérative offre un parcours sécurisé : cotiser en fonction de ses revenus d'une part et d'autre part la garantie d'avoir un logement ou un terrain enregistré au cadastre et à la Conservation foncière. La coopérative évite ainsi, à l'échelle de l'agglomération, la prolifération de l'habitat irrégulier. Toutefois pour le sociétaire, accéder à la dernière étape survient dans la plupart des cas observés après un véritable parcours d'obstacles qui met à nu les inconvénients et les déficiences du système, lesquels sont liés à son organisation interne et au cadre le régissant.

Le délai de reconnaissance est très variable d'une coopérative à l'autre. Il peut aller de quelques mois à deux années. La procédure requiert au préalable un quorum de sept personnes au moins exprimant le besoin d'en faire partie ; puis une enquête socio-économique est menée pour juger de leur solvabilité par l'examen de leur niveau de revenu, de leur situation matrimoniale et de leur patrimoine (les propriétaires ne sont pas éligibles). Une assemblée générale constitutive est ensuite tenue avant que le dossier ne soit transmis aux services du ministère de tutelle pour l'obtention d'un numéro d'agrément. Rien qu'à ce niveau, le cadre légal est difficilement applicable aux coopératives de non-salariés ; plusieurs manquements témoignent de l'absence de contrôle. D'après les données de la commission d'attribution, plusieurs coopératives auraient dû être radiées bien avant.

L'obtention du numéro d'agrément donne lieu à de nouveaux défis, car la vie de la coopérative commence réellement à partir de ce moment : c'est une phase délicate où les

instances dirigeantes se transforment en véritables équilibristes pour inciter les sociétaires à cotiser régulièrement, pour les convaincre de participer aux réunions et pour qu'ils ne cèdent pas au découragement. Pour autant et selon l'avis de nos interlocuteurs, le taux de déperdition, même s'ils sont incapables d'avancer avec certitude un chiffre précis, reste très important.

Malgré des débuts prometteurs qui leur ont octroyé une place de choix dans les moyens d'accès à la propriété, les coopératives, malgré quelques réussites, ne parviennent pas à jouer un rôle à la taille des enjeux suscités par la forte demande. Telles qu'elles sont organisées et telles qu'elles fonctionnent actuellement, les coopératives profitent en premier aux fonctionnaires et aux salariés d'entreprises importantes, voire très importantes. L'un des objectifs de la coopérative était de permettre de lutter contre la spéculation en faveur des bas revenus, ce qui est loin d'être le cas aujourd'hui : elle ne se pose pas alors en véritable alternative.

Chapitre 9 : Une rationalisation insuffisante et malmenée

Malgré les déficiences de la gestion municipale et l'insuffisance des ressources humaines, de nombreux pouvoirs sont transférés aux communes et aux communes d'arrondissement le 1er janvier 1997. Cette décentralisation dite intégrale entrait dans le cadre d'une rationalisation de la gestion urbaine.

I. Des failles aux limites du processus de décentralisation.

L'organigramme organisationnel et financier est centré sur l'agence de développement municipal (ADM). Celle-ci ne traite qu'avec les communes, les communes d'arrondissement ont pour seul interlocuteur le maire de leur ville. Les rapports s'établissent ainsi : l'ADM soumet les communes à un audit urbain, organisationnel et financier, à la suite duquel sont définis et hiérarchisés les équipements et les investissements prioritaires à réaliser. L'accord entre l'ADM et les communes est entériné par la signature d'un contrat de ville[180], ce n'est qu'après que les fonds sont décaissés. Des catégories mises en avant pour justifier la décentralisation, les finances locales et la gouvernance ont été les deux principales.

1. Finances locales : une pulsion mégapolitaine sous-exploitée.

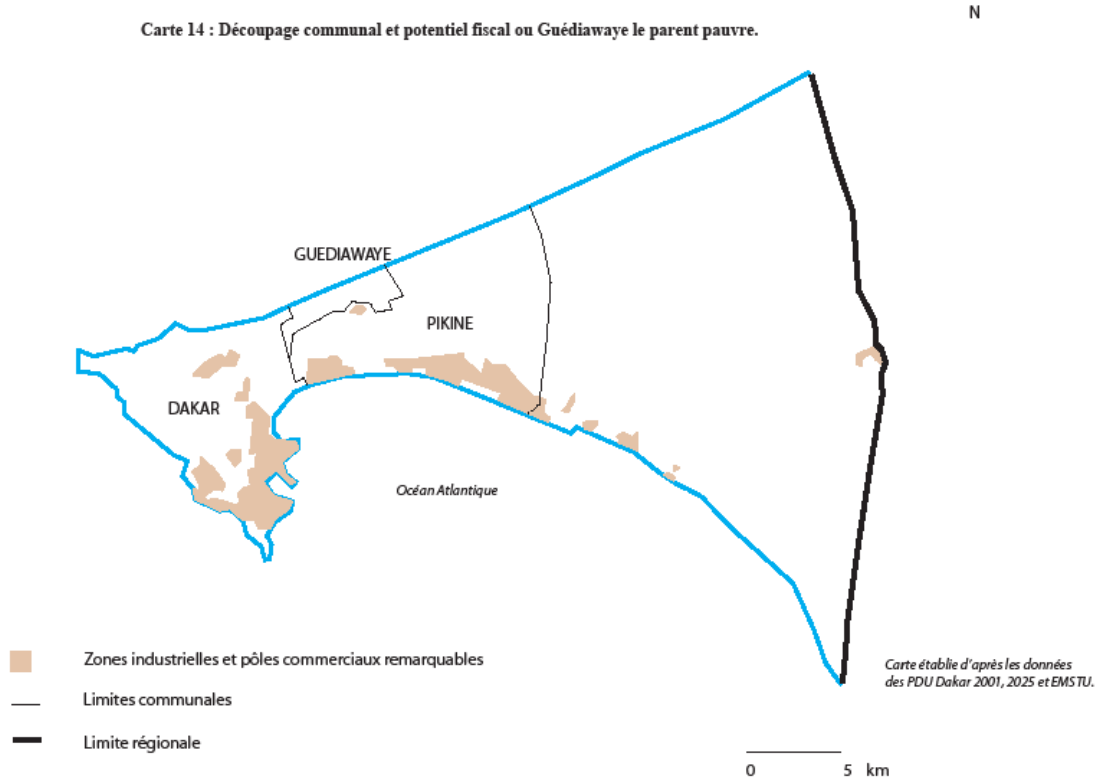
Le taux de mobilisation des recettes augmente en moyenne de 3% au cours de la première phase d'accompagnement de la décentralisation (1997-2004). De plus, la comptabilité des communes s'améliore grâce à une meilleure tenue des cahiers de compte : depuis 2004, les lignes et les colonnes des projets de budgets se sont enrichies et précisées, les dépenses et les recettes sont mieux appréciées. Mais ces améliorations ne fournissent pas à elles seules une garantie de transparence des comptes, d'autre part elles peuvent être interprétées de deux façons : une meilleure mobilisation des recettes ou une banale augmentation de l'assiette fiscale. L'Etat en abrogeant, au mois de février de cette même année, plusieurs dispositifs légaux d'exemptions fiscales sur la propriété et le foncier a élargi le potentiel fiscal des communes ; tout comme l'adressage fiscal de tous les quartiers de l'agglomération a donné plus de visibilité sur ce potentiel.

Le volume et les origines des recettes fiscales traduisent certes l'inégale répartition territoriale du patrimoine économique de l'agglomération, mais ils expriment avant tout les

[180] Il s'agit du Programme d'Appui aux Communes (PAC) composé d'un Programme d'Equipements Prioritaires (PEP) et d'un Programme d'Investissements Prioritaires (PIP).

conséquences du découpage communal. En volumes, Dakar perçoit plus que Pikine qui perçoit plus que Guédiawaye.

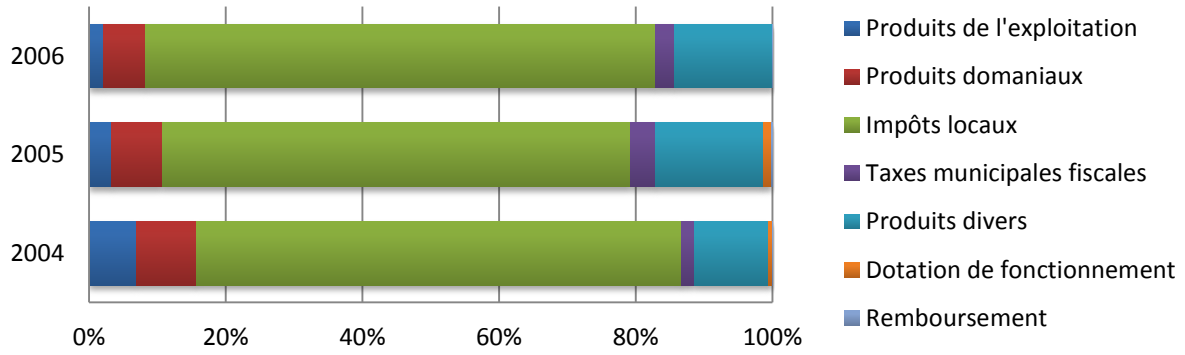
Carte 14 : Découpage communal et potentiel fiscal ou Guédiawaye le parent pauvre.



A Pikine, les recettes ordinaires sont largement dominées par les impôts locaux. Par exemple, sur les années d'exercices 2004 à 2006 (sur trois ans), il est constaté que sur cent francs collectés, les soixante-dix proviennent des impôts locaux ; et sur ces soixante-dix francs, quatre-vingt pour cent sont constitués par les patentes (taxe professionnelle). Pikine tire principalement ses ressources fiscales de la zone industrielle et de ses marchés. Parmi les plus grandes industries sénégalaises, beaucoup sont localisées dans la commune, sur son littoral, le long de la RN1. Il s'agit d'industries chimiques, pharmaceutiques, de plastique, de textiles, de transformations du bois, etc. qui pourvoient annuellement de substantielles ressources. La seconde source de revenus de la commune provient de ses nombreux marchés. Pikine accueille la quasi-totalité des grands marchés de gros et de demi-gros. Cela en fait une plateforme de distribution, sans commune mesure, de produits alimentaires, de bois, etc. A Thiaroye, de part et d'autre du chemin de fer, s'étend le plus grand marché de produits agricoles qui ravitaille toute l'agglomération ; le marché Syndicat, plus spécialisé sur les fruits, se trouve à Pikine. Ces deux marchés ont un rayonnement régional alors que le marché central aux poissons (MCP) approvisionne aussi bien l'agglomération, le Sénégal que des

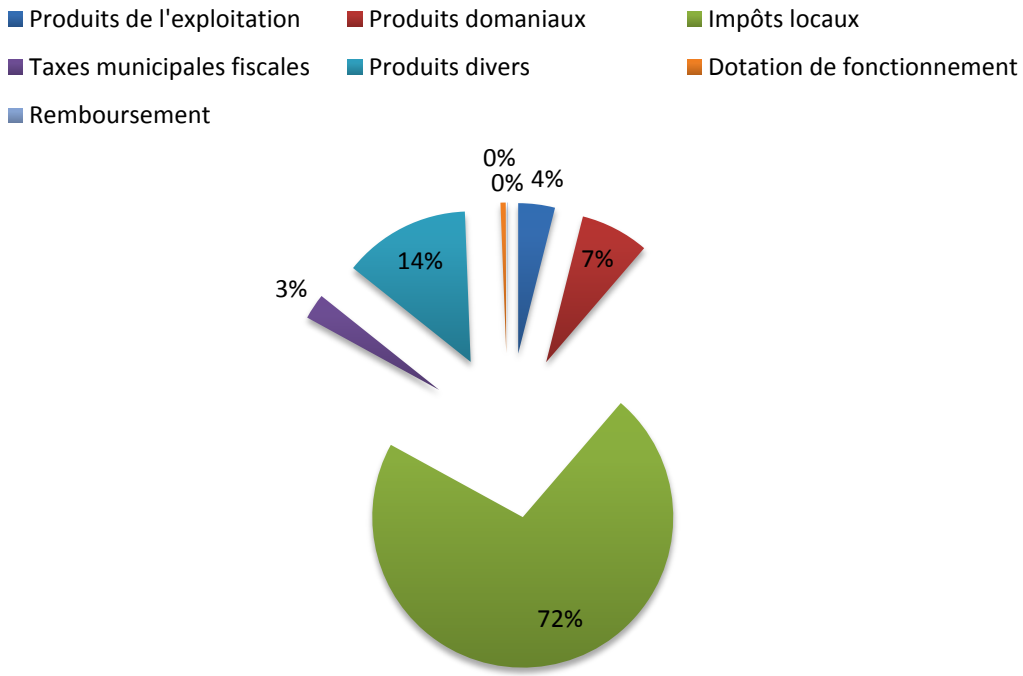
pays de la sous-région. Enfin, la commune abrite de grands marchés de détail comme le marché Zinc. La présence du Parc Lambaye (marché au bois) a facilité la présence de nombreuses menuiseries. Cette ville, à y regarder de près, a des allures d'un grand marché ouvert où l'on constate que « la démographie a [beaucoup] induit l'économie ».

Figure 17: Evolution des composantes des recettes ordinaires au cours des exercices 2004-2006 à Pikine.



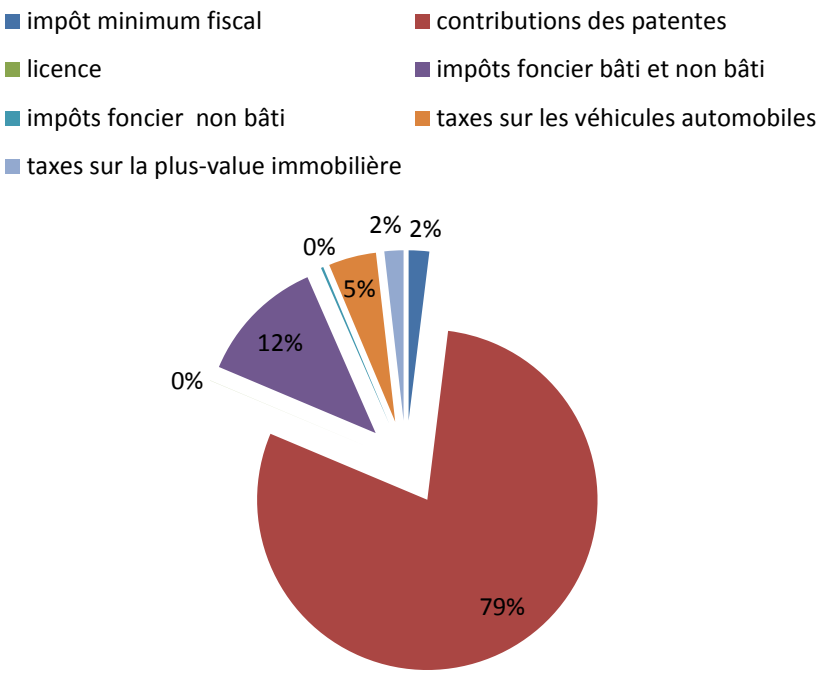
Source : établi à partir des données de la commune de Pikine, 2005, 2006, 2007.

Figure 18: Contribution des composantes des recettes fiscales ordinaires, exercices cumulés 2004-2006 à Pikine.



Source : établi à partir des données de la commune de Pikine, 2005, 2006, 2007.

Figure 19: Contribution des composantes des impôts locaux pour les exercices cumulés 2004-2006 à Pikine.

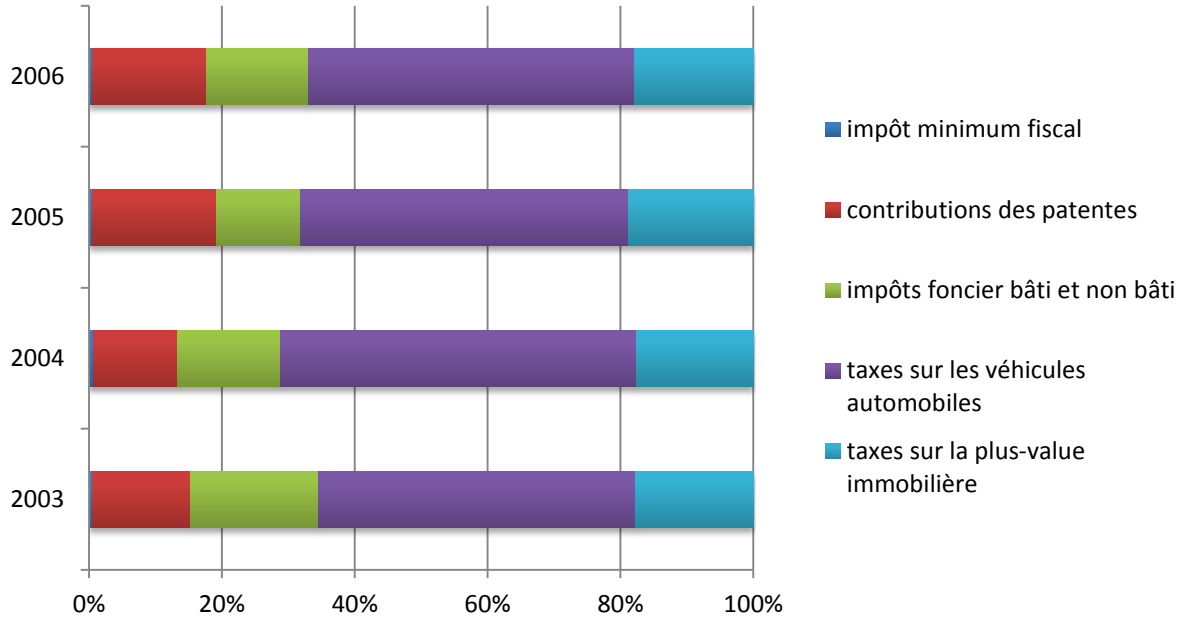


Source : idem

Désavantagé par le découpage qui le prive d'infrastructures industrielles et de superstructures génératrices de patentes remarquables[181], Guédiawaye enregistre la plus faible part d'impôts locaux dans ses recettes ; et même alors ils en représentent un peu plus de la moitié. Parmi les plus grands contributeurs, on trouve les produits domaniaux et les produits divers. L'étroitesse du territoire communal restreint l'émergence de marchés d'emprise importante comme en témoigne la taille des marchés Ndiarème, Boubess, Sahm, etc., qui ont des aires de chalandise de proximité. Du coup, les patentes équivalent en termes de contribution aux impôts fonciers bâti et non bâti, ou encore aux taxes sur la plus-value immobilière. L'une des principales sources fiscales de la commune provient en fait des taxes sur les véhicules automobiles, qui représentent la moitié des impôts et taxes réunis.

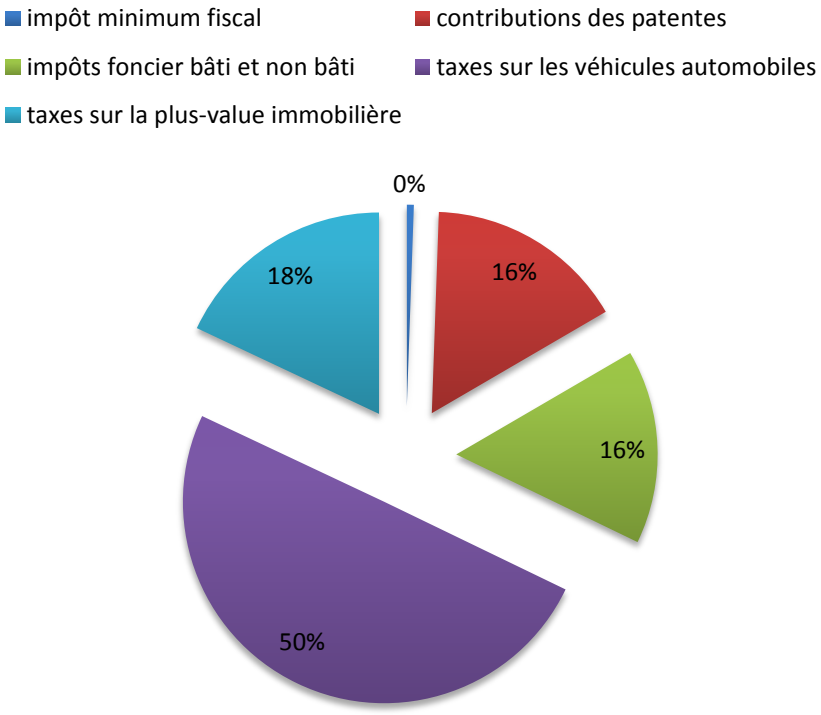
[181] Commune bordant le littoral nord, tardivement mis en valeur et constitué principalement de quartiers résidentiels et populaires, elle n'accueille aucune industrie importante sur son territoire.

Figure 20: Evolution des composantes des impôts locaux au cours des exercices 2003-2006 à Guédiawaye.



Source: établi à partir des données de la Commune de Guédiawaye, 2004, 2005, 2006, 2007.

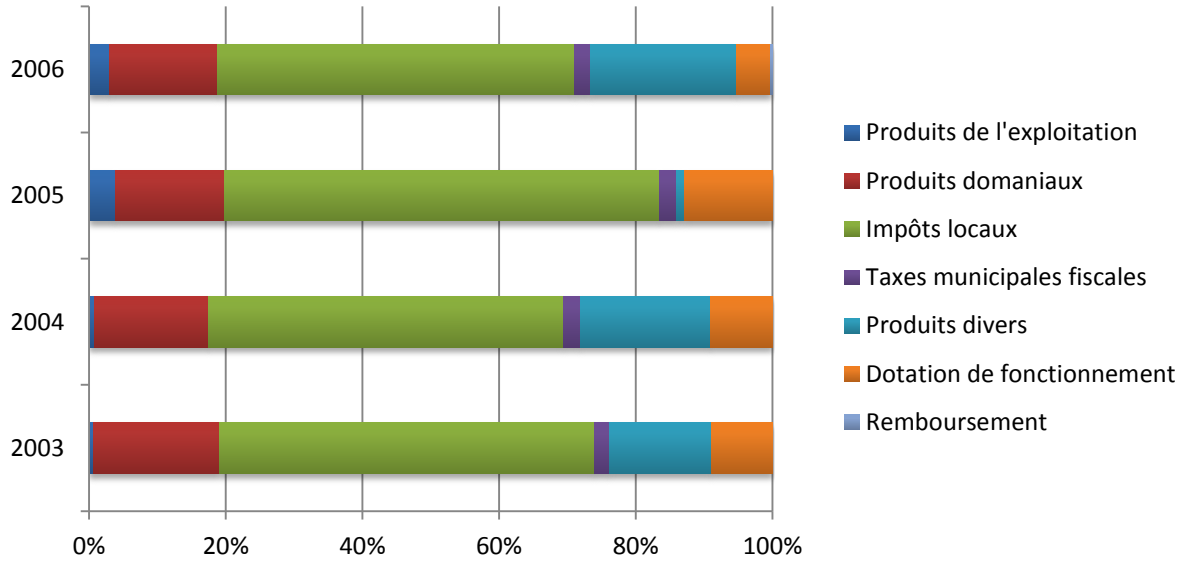
Figure 21: Contribution aux impôts locaux pour les exercices cumulés 2003-2006 à Guédiawaye.



Source : établi à partir des données de la Commune de Guédiawaye, 2004, 2005, 2006, 2007.

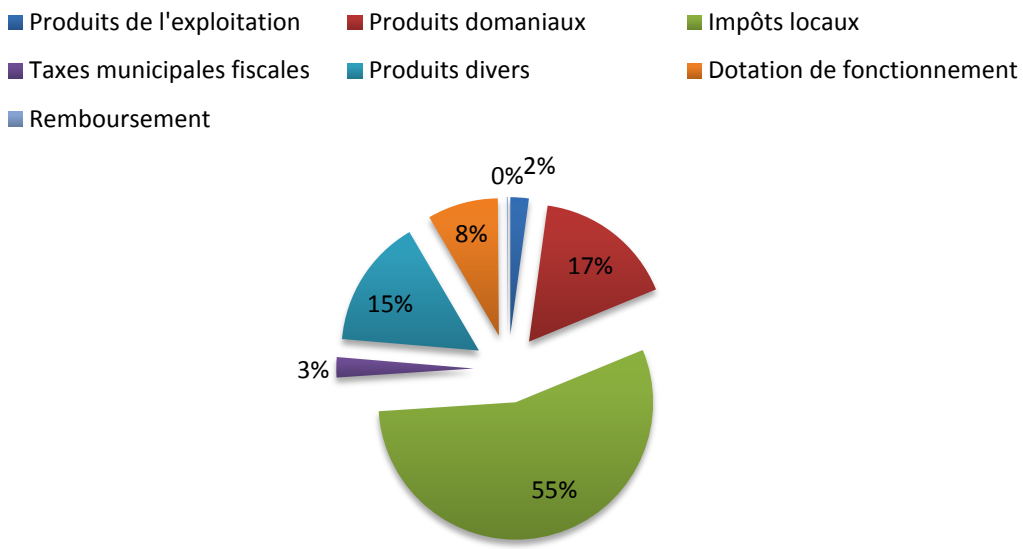
Dans la commune de Dakar, les patentes représentent une proportion similaire à celle de la commune de Pikine. Elles constituent plus de 70% des impôts locaux, qui représentent plus de 70% des recettes ordinaires de la ville. Les taxes professionnelles proviennent quasi exclusivement des services et des industries de la zone portuaire et de la zone franche de la SODIDA.

Figure 22: Evolution des composantes des recettes ordinaires au cours des exercices 2003 à 2006 à Dakar.



Source : établi à partir des données de la commune de Dakar, 2004, 2005, 2006, 2007.

Figure 23: Contribution des composantes des recettes fiscales ordinaires, exercices cumulés 2003-2006 à Dakar.



Source : établi à partir des données de la commune de Dakar, 2004, 2005, 2006, 2007.

Dakar se différencie de Pikine par l'absence de patentes provenant des halles commerciales et autres marchés, objets de disputes entre la ville et les communes d'arrondissement. Des tensions se sont fortement exprimées notamment concernant le marché Kermel[182]. Dans tous ces litiges, la ville a cédé face aux communes d'arrondissement, du coup les patentes sur les artisans et autres commerçants contribuent très modestement.

Au-delà des spécificités professionnelles des territoires communaux, les finances des collectivités locales de l'agglomération souffrent énormément d'une faible mobilisation des ressources, notamment les impôts locaux, rendant encore plus modeste la portée des décisions prises en leur faveur par le pouvoir central. Clairement les recettes ne couvrent pas les dépenses, lesquelles sont en outre consacrées très largement aux postes de fonctionnement (jusqu'à 75%). Les maires en sont très conscients. Pape Diop, ex-maire de Dakar (battu lors des élections municipales de mars 2009), affirme lors de la présentation du budget de la ville pour l'année 2004, l'année où l'Etat prend un ensemble de mesures favorables à l'assiette fiscale des communes : « *il faut une nouvelle approche de la mobilisation et de l'utilisation des recettes* ». Cette adresse fait clairement allusion à la mobilisation d'un impôt spécifique : les impôts locaux. Plus que tout autre revenu fiscal, c'est sur ce produit que se jouent la solvabilité et les capacités d'action des communes. Déjà, ils représentent bon an mal an entre 66 et 75% des recettes ordinaires des trois collectivités locales (Pikine, Guédiawaye et Dakar).

Mais on ne mesure vraiment l'énorme potentiel dormant qu'avec l'infime part du foncier bâti et non bâti qui est taxée, en totale contradiction avec le développement de l'agglomération. Plus globalement, les collectivités sont loin de tirer les bénéfices de l'opportunité que constitue cette dynamique. Que l'on considère simplement le nombre de concessions dans le recensement de 2002 (184 971), le dynamisme immobilier et foncier et le montant perçu par ces communes, ou encore les produits domaniaux tirés des équipements et des infrastructures. En modifiant la loi, l'Etat a ouvert une brèche qui s'avère aujourd'hui être le plus grand chantier en matière de finances locales. Mais si le potentiel fiscal de l'agglomération ne fait pas de doute, les capacités organisationnelles des collectivités restent par contre insuffisantes et même inadaptées pour le recouvrer. Le constat est consternant : ce sont des milliards de francs qui échappent ainsi chaque année aux finances locales. Les tentatives de prélèvements à la source peuvent constituer une piste à explorer même si cela soulève des problèmes d'ordre technique. La mairie de Dakar a un temps envisagé d'inclure la

[182] Marché construit en 1910, reconstruit suite à un incendie en respectant la forme architecturale, très prisé par les touristes et les populations du centre-ville.

taxe sur les enlèvements d'ordures dans la facture d'électricité, mais sans suite. La mobilisation insuffisante des ressources fiscales permet d'interroger plus globalement le bilan de la décentralisation, treize années après son entrée en vigueur.

2. De Washington à Dakar: un bilan diversement apprécié.

Le contraste est saisissant quand on compare le rapport de la Banque sanctionnant la première phase du programme d'appui aux communes (PAC), et les propos de chefs de ménage relatifs à la gestion municipale et des maires. Cette manière de confronter les couloirs de la Banque et les rues de l'agglomération permet de mettre face à face une structure évaluant l'atteinte ou non de ses objectifs par des critères typiquement bureaucratiques et des chefs de famille parlant de leur vécu dans leurs territoires communaux respectifs.

La Banque estime que les objectifs qui portaient sur la gestion financière et organisationnelle des municipalités, sur la programmation des investissements urbains prioritaires, sur la rationalisation et la simplification du financement des investissements et la modernisation des infrastructures de base dans les communes ont été largement atteints. Dans le rapport, le bilan général est estimé très satisfaisant (HS = *Highly satisfactory* dans le texte) tout comme la performance de la Banque. L'emprunteur (l'Etat du Sénégal) estime qu'il est satisfaisant.

Pour appuyer ses arguments, la Banque cite l'augmentation des revenus courants, l'amélioration du processus de mobilisations des ressources fiscales avec l'adressage fiscal, la rationalisation des dépenses municipales, la réforme de la taxation, l'amélioration des pratiques municipales (discipline budgétaire), la place acquise puis consolidée de l'ADM et la création d'une base de données communales. Dans la foulée, elle estime probable la pérennité du programme.

La Banque considère la ville comme une entreprise. Les programmes empruntent une démarche largement comptable et inspirée de la pratique en termes de conduite de projets : étude de faisabilité (*feasibility report)*, conditions d'entrée (*quality of entry),* diagnostic (*screening),* analyse des risques (*risk analysis),* analyse de rentabilité par la méthode coûts-profits (*cost-benefits analysis)* avec détermination de seuil de rentabilité (*break even point).*

Ce qui n'est jamais mis en avant mais vrai, c'est que loin d'être un repoussoir sur le plan financier, l'agglomération constitue comme ses homologues du Sud de nouvelles frontières pour les idéologues néo-libéraux dont la Banque serait le bras armé[183]. Cela confirme les propos de A. Osmont sur la Banque : « une agence internationale d'expertise et

[183] A ce titre, l'élection de Ronald Reagan s'accompagne d'un remaniement du personnel de la Banque et l'arrivée d'une nouvelle équipe portée sur les thèses néolibérales.

de consultance, les prêts apparaissant comme des prétextes pour mettre en place directement des réformes destinées à installer le cadre institutionnel, financier et technique du développement tel que la Banque le conçoit »[184].

L'investissement dans l'agglomération dakaroise reste très rentable. Le rapport final qui sanctionne la première phase d'investissement, suite à la nouvelle architecture de la décentralisation, fait état d'un retour sur investissement de 14%. C'est une très bonne performance, car pour des programmes similaires, le pourcentage est généralement compris dans une fourchette de 10 à 11%[185]. Les projections de la seconde phase d'investissement qui couvre la période 2006-2011 font d'état d'un bon retour.

A l'opposé de la Banque, le discours des Dakarois, et particulièrement celui des chefs de ménage interrogés, dresse un bilan négatif. Leurs avis sont concordants et battent en brèche toutes les conclusions de la Banque. Ils dénoncent aussi bien les édiles que la gestion municipale. Ils les fustigent même. On reproche aux maires d'être en porte-en-faux avec leur mission, car leurs actes contredisent le service de proximité qu'ils sont censés incarner.

« Ils [les maires] *devraient être au service des populations, mais ils se servent eux-mêmes. »*

Au-delà des maires, c'est toute la clientèle politique gravitant autour d'eux qui est indexée. Dans l'esprit des chefs de ménage, ce sont des profiteurs sans scrupule.

« Ils [maires] *sont là uniquement pour leur poche, eux et leur clique.». « Ils sont aussi véreux que leur entourage.». « Ce sont simplement des politiciens professionnels, aptes à retourner leur veste[186]. Ils ne croient en rien. »*

D'autres griefs comme l'opportunisme et leur inutilité sont cités : *«De toute façon, on n'entend parler des maires que lors des échéances électorales. Ils ne sont bons qu'à organiser des meetings de soutien.»*

Certains vont plus loin dans leurs propos, ce n'est plus le manque mais l'absence même d'éthique qui est dénoncée. Cela devient insupportable pour l'opinion locale, témoin impuissant de fortune vite amassée, de signes extérieurs de richesse très souvent ostensiblement exposés. Et très vite, au cours des entretiens, la biographie du maire est étalée, où il est révélé que beaucoup d'édiles (commune-villes et communes d'arrondissement

[184] Osmont, 1995.
[185] Implementation Completion Report, Report n° 32408, 28 juin 2005, p. 12.
[186] Ce chef de famille fait allusion à ce qu'on appelle au Sénégal les transhumants politiques, des personnalités qui changent de parti au gré des rapports de force en se plaçant toujours du côté du parti majoritaire.

compris) sont des acteurs qui, avant leur ascension politique, ne comptaient pas parmi les plus respectés, ni les mieux « nantis » de leurs quartiers.

Les conséquences de ces pratiques politiques sont doublement dangereuses, car elles détournent du politique et affaiblissent l'espace public d'une part et forgent d'autre part, dans l'imaginaire des populations résignées, l'idée que la corruption ou le détournement de deniers publics sont parties intégrantes du mode d'exercice du pouvoir. C'est alors la substance du politique qui est interrogée comme le sous-entend ce chef de ménage des Hlm :

« Ils ne font rien [ils manquent à leur mission]. *Ils sont toujours dans des querelles intestines, motivées comme d'habitude par l'argent. De toute façon, les élections municipales intéressent peu, contrairement aux présidentielles. C'est très peu médiatisé*[187]*et les gens n'ont pas encore compris les enjeux de telles élections. Elles ne connaissent pas souvent les candidats et les votants sont surtout mobilisés par les maires et leurs acolytes ».*

La même personne continue :

…on a des maires qui ne connaissent pas le sens de la ville et je ne parle même pas des maires d'arrondissement qui sont aussi ignorants que fourbes. Confier à ces gens-là, incompétentes comme elles sont, de telles charges, c'est simplement du sabotage.»

Même les équipements réalisés par les mairies d'arrondissement sont, dans l'argumentaire des chefs de ménage, retournés contre leurs promoteurs. Pour élargir leur assiette fiscale, les mairies d'arrondissement se sont lancées dans des constructions de boutiques (cantines)[188]. Seulement, celles-ci, par leur emplacement, dégradent le cadre de vie.

« Ils ont construit n'importe où des cantines, il y en a mêmes qui jouxtent des écoles primaires […]. *Comment voulez-vous que les gamins apprennent correctement dans ces conditions ? Ce sont les premiers* [les maires d'arrondissement] *à violer les règles de l'urbanisme ».*

En effet, beaucoup de ces constructions édifiées par ces collectivités ou avec leur aval et leur bénédiction sont bâties sur l'emprise du domaine public ; d'autres gênent la circulation. Les maires violent ainsi les règles d'urbanisme. La politique du bulldozer menée par le gouverneur a, là aussi, vite fait long feu.

Les avis émis en faveur des maires viennent de chefs de famille ayant bénéficié de dons ou pouvant en témoigner. En réalité, il s'agit plus d'une redistribution, parfois illégale,

[187] Il y a matière à réfléchir sur les propos de cet interviewé. En mars 2009, pour avoir voulu faire des élections municipales un enjeu national, Wade a été pris à son propre jeu et les a d'une certaine façon transformées en une sorte de référendum sur son fils Karim pour une partie de l'électorat. Si sa coalition a gagné au niveau national, elle n'en a pas moins perdu plusieurs grandes villes.

[188] Comme souvent dans le microcosme dakarois, un terme lexical apparaît pour accompagner un phénomène nouveau ; ainsi a-t-on parlé de « cantinisation » de l'agglomération.

de biens ou de deniers publics visant à consolider une clientèle politique ou en gagner une nouvelle. Ainsi, les associations sportives et culturelles (ASC) reçoivent à la veille de chaque *navetane* « *des lots de maillots, de ballons et de chaussures de football* ». Pour le ramadan, des « *cérémonies de coupure de jeûne* [sont à l'occasion organisées] *pour assister les nécessiteux* », et pour la fête de la *Tabaski*[189] des moutons leur sont offerts pour qu'ils puissent accomplir le sacrifice. Ces faits sont par moments repris dans les pages intérieures de la presse officielle. Mais leurs effets sont contre-productifs, car ils confortent encore les détracteurs qui estiment que ce sont des ressources collectives qui sont allouées à des *« œuvres »* qui, pour *« nobles »* soient-elles, sont détournées non seulement de leur affectation, mais participent à l'*« achat de conscience »*. Ces détracteurs vont même jusqu'à contester le caractère solidaire de ces actes affirmant, à juste titre, que souvent les critères de sélection de ces *« nécessiteux »* sont des plus *« ténébreux »*. Dans plusieurs cas, les bénéficiaires sont des individus gravitant autour de l'équipe municipale ou des membres de la parentèle. Ce faisant, les maires donnent raison à leurs détracteurs. A aucun moment ils ne sont loués pour leurs réalisations ou l'efficacité de leur gestion, mais seulement pour ces dons qu'ils qualifient de « *volet social* ».

Celui-ci engage des sommes importantes dans le cadre de la mairie de Dakar. Bon an mal an, le secours aux indigents et les dépenses diverses concentrent à eux seuls plus de la moitié du budget alloué au cabinet du maire. En 2004, par exemple, ce sont 630 millions de FCFA (1 million €) sur un total de 1,2 milliard (près de 2 millions €). Si on y ajoute les dépenses relatives aux fêtes et autres inaugurations, on se rend rapidement compte de l'importance des sommes en jeu.

3. l'espace public phagocyté.

Si des arguments ont été avancés pour justifier la décentralisation, en revanche ni raison politique ni raison économique n'ont été données sur la logique du découpage. Certaines lacunes et le contexte de l'époque suggèrent fortement qu'une logique politicienne a prévalu. Jusque-là c'est la thèse la plus plausible. Après les élections présidentielles controversées de 1993 (le vote a lieu en février, les résultats ne seront publiés qu'en mai), le Président sortant Diouf est reconduit dans ses fonctions mais il perd électoralement la région de Dakar au profit de son principal opposant Wade. Cette défaite dans la capitale suscite bien des remous au sein du parti au pouvoir. L'objectif de la reconquête est dès lors clairement affiché. La décentralisation offre alors une opportunité : le découpage peut servir à la

[189] Pour la fête de la Tabaski (Aid-el-kabir) célébrée en Décembre 2008, c'est une enveloppe de 500 millions de FCFA (762 195 €) qui a été dégagée par le maire de Dakar.

reconquête. L'agglomération est divisée en territoires, taillés pour des notabilités politiques dont l'ancrage offre assez de gage pour servir cet objectif. Disposant d'un maillage et de ressources inégalées, comparativement au reste des partis politiques incapables de présenter, ou avec grande difficulté, des candidats locaux dans toutes les circonscriptions, le Parti Socialiste remporte aisément presque tous les postes en jeu. Une victoire finalement trompeuse (Wade gagne les élections présidentielles en 2000), surtout ce parti pris est lourd de conséquences.

En procédant ainsi, les autorités de l'époque ont simplement instrumentalisé la décentralisation : le politique non seulement prime sur la gestion, mais l'étouffe littéralement. Les municipalités se transforment quasiment en annexes des bureaux de fédérations départementales (surtout que depuis une réforme administrative de 2002, presque toutes les communes de la région correspondent à des départements). La mairie, dans ce dispositif, devient un lien important et crucial du maillage politique partisan. Suivant la même logique, les maires sont présidents de fédérations locales du parti au pouvoir et les maires d'arrondissement, des barons ou des notables de quartier (les seconds couteaux) : c'était le cas pour le Parti socialiste, c'est le cas aujourd'hui pour le Parti Démocratique Sénégalais. La duplication de la hiérarchie des personnalités politiques au sein des fédérations sur l'organisation politique des territoires devient parfaite.

Les maires de ville s'appuient donc sur les maires d'arrondissement, mais aussi sur des militants zélés, des délégués de quartiers et (ou) sur des personnes de référence assez influentes pour mobiliser les populations au moment des élections ou de manifestations en faveur de la majorité politique gouvernante. Les organisations communautaires de base sont aussi sollicitées, soutien politique moyennant soutien financier. Ce faisant, le politique phagocyte tout l'espace public et rend inexistants les rapports horizontaux vantés auparavant. C'est plus qu'un dévoiement, c'est un retournement complet : la décentralisation renforce de manière redoutablement efficace l'organisation verticale du pouvoir.

Maillons incontournables dans la mobilisation politique locale, les maires sont l'objet d'attentions particulières et sont en contrepartie tenus d'observer une discipline de parti. Dans la voie qui a mené à sa réélection en 2007, le président Wade n'a pas hésité durant les deux années précédentes à gratifier les édiles de faveurs aussi bien en nature qu'en espèces. En entrant pleinement dans ce jeu, les maires ont de fait fragilisé leurs positions. Le mandat électif de certains maires n'a servi à rien quand, en 2008, Wade, s'appuyant sur le Code des Collectivités Locales, les a démis sous prétexte de mauvaise gestion. On notera cependant que

ces mesures n'ont concerné que des maires entrés en dissidence, posant, au passage, la question de la légitimité du vote.

La décentralisation est en voie de transformer la « société en grappes » (Ndione, 1993) en société « corporatiste ». Tous les échelons de la société[190] participent à ces jeux de pouvoir dont l'élément moteur est et demeure l'argent. Les circuits de redistribution des deniers publics (terme pudique qui recouvre d'une certaine manière la corruption) se sont ainsi étendus et raffermis. La généralisation et, peut-être même, la banalisation de ces pratiques portent en elles-mêmes des germes de violence politique qui se manifeste à l'occasion, lors des renouvellements des bureaux de fédérations, par des luttes de positionnement débouchant sur des bagarres parfois même sanglantes, chaque acteur étant conscient que de sa position dans la hiérarchie dépendra grandement son bien-être.

4. Le péché originel : gérer la ville sans la ville.

Le bilan de la Banque mondiale et les propos des populations traduisent l'écart entre la sphère typiquement technocratique et le quotidien des Dakarois. A aucun moment, la Banque n'a mené une étude pour évaluer les répercussions du programme sur les populations ; ce qui soulève une interrogation centrale : comment évaluer les compétences et les pratiques municipales si les usagers et les citoyens ne sont pas consultés. La Banque reconnaît explicitement, dans la conclusion de son bilan, la nécessité de considérer désormais l'impact des programmes sur les besoins des populations : elle suggère que l'évaluation de la seconde phase considère les retombées de la gestion municipale sur le quotidien des habitants. En vérité, c'est tout au début de la mise en place du processus que la donne a commencé à être faussée.

Avant et dès les premières années du transfert de pouvoir, les maires de Guédiawaye et Pikine tentent d'utiliser leurs nouvelles compétences pour améliorer la gestion de leurs communes. Acteur de premier plan, le maire de Guédiawaye, à l'époque Ministre délégué à la décentralisation et ancien directeur de la DUA, élabore un projet de ville qu'il tente de faire valider à travers les audits urbains et organisationnels. Le résultat est en deçà des espérances : l'enveloppe accordée est largement inférieure à la somme escomptée par la municipalité[191].

Des années plus tard, Pikine s'adonne à son tour au projet de ville. Elle sollicite le concours de l'ONG Enda Tiers-monde. La cadre de pensée dans lequel se situe le projet

[190] La pratique n'est pas nouvelle mais devenue monnaie courante au vu et au su de presque tous les Dakarois. Dans son roman publié en 1979, Mariama Bâ fait dire à l'un de ses personnages, élu à l'Assemblée Nationale: *« Aucun n'est bien loti, même pas nous que l'on juge nantis, bien solides financièrement alors que toutes nos économies passent à l'entretien d'une clientèle électorale avide qui croit nous avoir promus. »* p.117.

[191] Certaines subventions comprises dans le contrat de ville sont calculées par tête d'habitant, ce qui donnera lieu à une contestation de chiffres, le dernier recensement datait de 1988.

pikinois s'inscrit dans l'esprit de Rio, avec l'Agenda 21 et ses plans locaux. La démarche s'appuie sur des forums de concertation, puis des comités locaux de suivi prennent le relais, ensuite des comités de quartiers prolongent le travail, lequel aboutit à l'établissement de cinq commissions thématiques dont les conclusions devront être mises en œuvre par le Conseil municipal.

Les contrats de ville sont signés, mais ces projets de ville n'en tirent pas réellement profit : l'ADM les ignore. Dans le cas de Guédiawaye, le projet de ville avait pourtant permis de déceler des potentialités importantes, mais la plupart de celles-ci ne seront pas exploitées. Le manque de ressources financières de la mairie et la rigidité de l'ADM freinent l'élan. Cet épisode des projets de ville fut de courte durée, ils ne sont plus d'actualité dans l'agglomération. Difficile de prétendre qu'il y a eu réellement des concertations entre l'ADM et les municipalités.

Plus grave, les insuffisances qui apparaissent très vite révèlent que des préalables ont été ignorés. Les communes héritent de compétences qu'elles sont loin de pouvoir assurer. Les confirmations ne tardent pas : le manque de ressources humaines est criant ; de plus, les communes ne sont pas autorisées à recruter, des actions projetées par des communes existent déjà sur le terrain, etc. Pire, des communes d'arrondissement n'arrivent pas à honorer leurs loyer et factures et sont menacées d'expulsion.

L'ADM, comme d'ailleurs la Banque, est emmuré dans ses certitudes ; d'où une intransigeance qui lui permet de ne pas céder aux exigences politiciennes, mais la rend aveugle face à des évidences. Créée quelques mois après le transfert des pouvoirs aux collectivités locales, l'ADM, en fait, est aussi en phase d'apprentissage et doit justifier sa pertinence comme acteur pour assurer sa pérennité. Son intransigeance dans les négociations soulève de temps à autre l'ire, et parfois à juste titre, de quelques maires, ténors de la vie politique, revigorés par les nouvelles compétences mais déconcertés par moments par la posture apolitique et moins malléable de l'Agence fortement soutenue par la Banque mondiale. Dès le départ, le cadre de dialogue entre ces différents acteurs était donc limité et les projets de ville en ont pâti[192].

Tout s'est passé comme si on voulait penser la ville sans la ville. En faisant précéder les audits par le découpage territorial, l'agglomération a été morcelée selon une logique qui nie les solidarités territoriales. Autrement dit, il n'y a jamais eu un audit urbain de

[192] En 1999, en année de maîtrise, nous avions attiré l'attention de notre interlocuteur à l'ADM sur l'obligation de celle-ci de financer la construction des sièges des mairies d'arrondissement. Après avoir fait le tour des acteurs, nous en étions arrivés à cette conclusion. Pourtant ce n'est qu'en 2002 que l'Agence décida enfin de le faire. Ce qui pour nous témoignait de cette intransigeance à la limite « aveugle ».

l'agglomération ; à la place, trois audits communaux séparés, menés deux, trois ans après le transfert. Du coup, les effets du découplage de l'espace fonctionnel et du pavage administratif se manifestent très tôt : l'inadéquation entre l'échelle territoriale et la portée des projets ruine la pertinence de ces derniers (Sow, 1999).

Ensuite, les limites administratives de certaines communes d'arrondissement ont été mal définies. Les repères choisis tels que bande de terre, arrêt de bus confortent leur imprécision. S'y ajoute l'imbroglio juridique qui entoure l'affectation des équipements, surtout marchands. La distinction entre marchés de quartiers (dévolus à la commune d'arrondissement) et marchés de ville (dévolus à la commune) n'était pas clairement tranchée. Des tensions entre élus locaux en résultent, d'autant plus vives que le potentiel fiscal est important. Quand une issue est trouvée, c'est suite à des tractations politiques et non par décision juridique.

S'appuyant sur cet imbroglio, les municipalités délaissent l'entretien de certains équipements qu'elles estiment, parfois à tort, étrangers à leur patrimoine. Commune et commune d'arrondissement se déchargent l'une sur l'autre au grand dam des riverains de ces équipements. Les habitants des quartiers où se tiennent des marchés hebdomadaires se plaignent continuellement de l'insalubrité causée par leur tenue et voient les municipalités se renvoyer les responsabilités, à l'exemple de ce qui se passe dans le quartier Castors. Faute d'entretien, certains de ces équipements se délabrent. Même la Banque reconnaît que l'intervention sectorielle et trop localisée des municipalités, et sans concertation entre elles, a beaucoup pesé sur l'efficacité des interventions de la première phase de la décentralisation.

Depuis 2006, l'échelle de l'agglomération est redevenue d'actualité. C'est un tournant qu'a pris le deuxième PAC (programme d'amélioration des communes). La Banque réajuste : il faut penser « agglomération » plutôt que « communes ». Les échelles inférieures ne sont pas pour autant gommées. Seulement l'éclairage public, la voierie intercommunale, le ramassage et la gestion des déchets solides incombent désormais à l'agglomération. Les communautés d'agglomérations sont créées : la communauté d'agglomération de Dakar (CADAK) qui regroupe Dakar, Pikine et Guédiawaye (août 2004) et la communauté d'agglomération de Rufisque (CAR) qui réunit Rufisque, Bargny et Sangalkam (octobre 2005). Le contrat d'agglomération figure dorénavant à côté du contrat de ville.

Le deuxième PAC entre dans sa phase opérationnelle le 1er août 2006 et se poursuit jusqu'en 2011 avec le gros des investissements étalées sur les années 2008, 2009 et 2010 (55 millions $ sur les 80 prévus pour l'ensemble du pays).

II. L'espace instrumentalisé, l'aménagement « économicisé ».

Au-delà des discours, les études de faisabilité et la concrétisation des projets ont fait l'objet d'une forte mobilisation. L'interventionnisme de Wade, la mise en œuvre des projets et leur conception soulèvent des questions sur son approche du territoire. Le projet abandonné de la plateforme de Keur Massar a fini par lever beaucoup de doutes.

1. l'économiste contre le planificateur spatial.

A la faveur du *MCA (*Millenium Challenge Account)[193], le projet de ville nouvelle de Diamniadio, déjà mentionné dès le premier Livre Blanc en 1980, avait été repris par le gouvernement pour un financement entièrement américain d'un montant d'un milliard de dollars. Il connut une phase d'accélération durant laquelle études techniques, plans d'occupation du sol et « Plan d'urbanisme de détail » sont réalisés. L'objectif largement partagé était d'en faire à terme le premier pôle industriel et commercial de la partie orientale de la région urbaine. A la croisée des routes nationales N1 et N2, du chemin de fer et des deux branches de la future autoroute, ce point nodal jouit de plus de la proximité du futur aéroport AIBD de Ndiass.

Son environnement rural riche en cultures maraîchères et en élevage bovin et ovin d'embouche avait justifié amplement la mise en place d'une gare routière pour camions gros porteurs et la construction d'un grand marché à vocation nationale et sous-régionale. Sur le plan industriel, la délocalisation de certaines usines dakaroises devait constituer un premier noyau susceptible d'en attirer d'autres. Elle soulagerait ainsi la ville de Dakar d'industries chimiques et de dépôts de gaz trop proches des habitations. L'explosion d'ammoniac à l'usine SONACOS (Société Nationale de Commercialisation des Oléagineux du Sénégal), qui fit près d'une centaine de morts en 1992, n'est pas totalement oubliée. Par ailleurs, la richesse du sous-sol de Diamniadio en minéraux et en gaz naturel constituait un argument supplémentaire en faveur de ce site, auquel pourrait être associé un port minéralier, prévu à dix kilomètres de là sur la commune de Bargny. En un mot, toutes les conditions étaient réunies pour faire de Diamniadio le point d'orgue de la « conquête de l'est », d'autant plus que l'intérêt porté au projet n'avait cessé de croître. Son emprise avait été doublée : de 2 600 hectares, elle était passée à 5 500 hectares dont les quatre cinquièmes devaient être consacrés aux activités et le reste à l'habitat. Autour de ce périmètre, une zone tampon avait été déclarée d'utilité publique, et le schéma d'urbanisation validé en septembre 2006. Avec 45 000 emplois directs

[193] Don américain au profit de quelques pays en voie de développement conditionné à un certain nombre de critères tels que la bonne gouvernance, la lutte contre la corruption, la liberté de presse, etc. Ce programme a été mis en place par l'administration de G.W. Bush.

attendus, dont près de 8 000 dans un premier temps, le projet de Diamniadio passait ainsi d'une ville nouvelle à une véritable plateforme.

Malgré l'enthousiasme et l'adhésion de la population, le processus est arrêté. Les Américains justifient l'abandon par la décision de la partie sénégalaise de créer à proximité une zone économique spéciale financée par le groupe Zafaa de l'Emirat de Dubaï. La localisation et la similarité de ces deux projets semblent à leurs yeux incompatibles : la ZES constituerait un doublon et remettrait en cause la pertinence de la plateforme.

Entre les deux, le gouvernement sénégalais a opté pour la ZES soulevant l'incompréhension des urbanistes et aménageurs et la colère des populations de la zone. Pourquoi la ZES en lieu et place de la plateforme ? La raison fournie par Wade tient au processus même du *MCA*, notamment les facilités de décaissement. Le Sénégal reproche à la *MCA* d'être lent dans le déboursement des fonds, contrairement aux monarchies du Golfe. Les pétrodollars seraient plus facilement déboursés que les « authentiques» dollars américains.

Cet argument soulève beaucoup de questions sur les processus de décisions liés aux projets d'infrastructures. Autant Wade veut en faire les preuves de sa réussite, autant ils suscitent des controverses aussi bien financières que techniques, et parfois même architecturales. Car la plateforme, parce qu'il s'agit d'un important projet d'infrastructures, requérait des études préalables et approfondies, cela d'autant plus que s'agissant de l'argent du contribuable américain, des conditionnalités environnementales et techniques étaient attachées aux décaissements des fonds. Depuis 1969, tout grand projet financé par le gouvernement fédéral requiert une étude environnementale approfondie préalable (*Environmental Impact Statement)*[194]. Autrement dit, dans le cas de Diamniadio, on était en présence d'un projet de type catégorie A de la Banque mondiale. La position du gouvernement sénégalais est d'autant plus ambiguë que l'autoroute à péage a fait l'objet de telles études pour les besoins du deuxième tronçon.

Avec l'expérience, un constat a fini par s'imposer : chez Wade, les projets n'émanent pas en premier lieu de diagnostic territorial, mais c'est le financement qui justifie surtout le projet. Entre la plateforme et la ZES, c'est la ressource-temps qui a servi de critère décisif pour départager les deux, et non l'intégration ou l'équilibre territorial de l'ensemble régional. Le choix du gouvernement montre également la déconnection entre les grands projets du Président et les tenants d'un aménagement équilibré du territoire dakarois. Autant les projets

[194] Cette loi est connue sous le nom de *National Environmental Policy Act* (Goodman, Hastak, 2006)

sont unanimement appréciés par les différents acteurs, autant leur conception et leur mise en œuvre divisent.

Ces « Grands Travaux » sont placés sous l'autorité directe de la Présidence de la République à travers une Agence nationale chargée de la promotion, de l'investissement et des Grands Travaux. L'idée d'une telle agence avait déjà germé au lendemain de la dévaluation du franc CFA en 1994, mais elle avait fait long feu. Interlocutrice exclusive des investisseurs, elle est en charge de leur faciliter les démarches administratives et légales. Guichet unique, elle permet de réduire le délai des formalités dont se plaignent la plupart des hommes d'affaires travaillant ou désirant travailler sur le continent africain. Si elle a ramené de 58 à 2 jours le délai des procédures de création d'entreprise, son objectif de mobiliser annuellement plus de mille milliards FCFA (1,5 milliard d'euros) d'investissements et de participer ainsi à l'objectif d'une croissance économique de 7% par an n'a pas jusque-là été atteint.

En confiant tout le processus des Grands Travaux à l'Agence, le chef de l'Etat ignore les missions des services comme la DUA, par exemple ; en confiant la conception de plusieurs projets à M. Atépa (architecte, promoteur et conseiller du Président), il a semé le trouble au sein de l'Ordre des Architectes. Les années se succèdent, les projets deviennent peu à peu réalité ; mais on ne peut s'empêcher de remarquer que la philosophie qui meut Wade est surtout « économiciste », qui souffre peu d'une absence de projet territorial et de bonne gouvernance. Les audits financiers jusque-là réalisés prêtent à polémique. D'autre part, les projets initiés par le gouvernement n'ont pas été réellement discutés comme si ils s'imposaient d'eux-mêmes. C'est pourquoi on n'a pas observé de diagnostics différents ni l'élaboration de projets alternatifs.

N'empêche, après les capitaux saoudiens et koweitiens qui ont servi à financer les travaux de l'OCI, l'attribution de la concession du PAD à Dubai Port Authorities (DPA), les flux financiers provenant du Golfe et de la Chine continuent.

2. « Du régime de visibilité » aux tentations du pouvoir.

Peu connu jusqu'à la veille des élections présidentielles de 2000, au centre de plusieurs débats aujourd'hui, figure la plus emblématique des grands travaux d'infrastructures au point d'éclipser le directeur de l'APIX, Karim Wade, le fils du Président, est presque impliqué dans tous les projets en cours dans l'agglomération.

Cité dans tous les montages financiers, proche des princes héritiers des monarchies du Golfe, il cristallise aujourd'hui l'opinion, souvent même plus que les projets. Son réseau s'étend au point de servir même de VIP auprès de d'autres chefs d'états africain pour des

projets dubaiotes. Il lui est attribué également le rôle du principal artisan de l'attribution de la concession du Port Autonome de Dakar au groupe Dubai Ports Authorities au détriment du groupe Bolloré qui en assurait la gestion depuis plusieurs décennies.

Il apparaît que les Grands Travaux n'ont pas seulement vocation à redessiner la configuration spatiale de l'agglomération, on pense leur faire jouer un rôle politique de premier plan. La stratégie est simple et espère-t-on redoutablement efficace : en transformant l'agglomération, la vitrine du pays, l'effet attendu sera une légitimité aux yeux des sénégalais et des électeurs.

Cette démonstration par la preuve dont l'espace sert de médiation n'est pas nouveau dans la pratique politique, mais c'est la première fois qu'elle est assumée fortement et portée au grand jour si bien qu'une organisation difficilement classable sur la scène politique, portant le nom de « Génération Concret » et qu'il dirige, tisse son réseau et l'agrandit dans tout l'espace national. Cette occupation du territoire soulève même au sein du parti au pouvoir des inquiétudes.

Pour l'équipe qui entoure le fils du Président, leur mouvement constitue une double rupture. C'est une rupture générationnelle. Il s'agit de jeunes cadres, qui se veulent porteurs de valeurs en phase avec les paradigmes de la mondialisation, connectés au monde à travers les réseaux, ayant fait partie pour certains de la diaspora intellectuelle et scientifique sénégalaise ayant exercé en Europe et aux Etats-Unis. Ils se considèrent comme des hommes neufs, dynamiques, capables d'apporter un nouveau souffle. Leur message est clair : ils fustigent les politiciens professionnels, présents sur la scène politique depuis des décennies, qui ont rarement fait valoir leurs compétences, si tant qu'ils les ont déjà exercées, et qui ne peuvent se targuer d'aucune réalisation. Là également l'espace est pris à témoin.

C'est également une rupture à propos de la pratique. Ils prônent le « concret ». Et quelle meilleure preuve que les infrastructures et les équipements imposants ! C'est le « régime de visibilité » qui est convoqué. L'acte prime sur la parole. Ils veulent ainsi se démarquer des faiseurs des promesses sans lendemain. En son temps, l'ex et nouveau maire de Guédiawaye avait tenté une pratique similaire avec beaucoup moins de moyens et beaucoup plus de discrétion, mais finalement sans résultat probant puisqu'il perdra les élections municipales (Sow, 2002).

La première grande occasion pour Karim Wade de faire ses preuves a été l'organisation du sommet de la conférence islamique en Mars 2008. La construction de routes, ponts et tunnel, l'embellissement de la corniche, etc., furent entreprises et réalisées. Des milliards de francs et beaucoup de publicité ont accompagné ces travaux. Mais le bilan à

l'heure actuelle semble mitigé, car les projets ont été plus coûteux que les prévisions initiales. Les délais de fourniture de certains équipements n'ont pas été respectés et les hôtels de luxe qui devaient sortir de terre sont encore à l'état de projets. Surtout, avec le recul, il apparaît que des détails techniques n'ont pas fait l'objet d'attentions nécessaires entraînant des arrêts de travail et des tensions avec les populations, notamment la communauté léboue.

Cela n'a pas empêché toutefois à l'ANOCI de bénéficier d'une promotion en se faisant confier désormais tous les grands travaux. Elle coexiste avec l'APIX dont elle partage presque les mêmes missions. Cette volonté de mettre le fils du Président au premier plan s'est encore exprimée avec l'attribution d'un portefeuille ministériel réunissant l'aménagement du territoire, les transports et la coopération (surtout en direction des monarchies du Golfe et des pays asiatiques)

Les infrastructures routières vues de l'espace le 11 mars 2009.






HLM 1
© 2009 Google
Image © 2009 GeoEye
© 2009 AND
Google
14°43'31.03" N 17°26'25.67" O
élév. 18 m
11 mars 2009
Altitude 720 m


Nord Foire
© 2009 Google
Image © 2009 GeoEye
© 2009 AND
Google
14°44'56.34" N 17°27'42.27" O
élév. 34 m
11 mars 2009
Altitude 1.09 km

Chapitre 10: Espace domestique et Economie populaire urbaine : la difficile mutation capitalistique. Le cas des menuisiers-ébénistes.

Du salon à la rue, les meubles sont un signe très évocateur du lien que les mutations au sein de l'espace domestique entretiennent avec l'économie populaire urbaine, surtout que les chambres sont de plus en plus meublées ou mises au goût du jour. Au même titre que les tâcherons, les métiers de la conception, les menuisiers se sont adaptés pour tirer profit de la dynamique de l'agglomération.

Le long de la principale artère pikinoise, sur près d'un kilomètre, en file continue, se succèdent des menuiseries. Au milieu des planches, des meubles déjà confectionnés et exposés, des hommes au labeur, absorbés par leur travail, presque insensibles au monde grouillant des femmes faisant leur marché, des marchands ambulants hélant les piétons, des « ndiaga ndiaye[195] » et des « cars rapides » entraînés dans des courses au client parfois effrénées. Dans les salons feutrés, cossus des ministères, le travail de lobbying des petites et moyennes entreprises sénégalaises de meuble s'intensifie. Elles veulent freiner les importations et se positionner comme les fournisseurs principaux, sinon exclusifs, du gouvernement et de toutes les structures étatiques en mobilier de bureau.

Ces deux univers relèvent pourtant du même métier mais diffèrent par leur niveau d'organisation et par le segment de marché visé. Ils disposent l'un et l'autre néanmoins de potentiels intéressants de développement, offerts par l'économie urbaine dakaroise. Ici, il ne sera question que du premier groupe.

I. Une conjoncture favorable.

La construction de nouveaux logements, la recherche du confort et le désir de paraître apparaissent comme une véritable aubaine aux dires des chefs d'atelier. Même s'ils ne donnent pas de chiffres exacts, ils arrivent néanmoins à l'exprimer avec des mesures qualitatives ordinales. Presqu'unanimement, les chefs d'ateliers affirment très nettement que *« les chiffres d'affaires de leurs activités sont en hausse ».*

« Dieu merci, depuis quelques années les affaires marchent bien. Les gens achètent et les meubles trouvent preneurs dans des délais assez courts».

[195] « Ndiaga Ndiaye » et « cars rapides » désignent les transports en commun, qui relèvent du secteur informel.

Ce témoignage peut être répété à l'envi car beaucoup de chefs d'atelier y adhèrent. Même le peu d'entre eux qui ne partagent cet avis concèdent qu'en aucune manière *« il n'y a pas de baisse de chiffres d'affaire »*. Au pire, ils estiment qu'il y a une *« stabilité »*.

Cette tendance haussière du chiffre d'affaires est d'autant plus remarquable qu'elle se déroule dans un contexte tout aussi révélateur de cette conjoncture favorable : l'augmentation du nombre d'ateliers, un constat entièrement partagé. La rue décrite plus haut en offre un bel exemple.

« Les ateliers ont poussé très rapidement. Les gens savent reconnaître les secteurs qui marchent. Ca fait plus de quinze ans que je suis installé à cet endroit [marché de Tally Boumack à Pikine], *mais ces dernières années il s'est créé beaucoup plus d'ateliers que ce que l'on constatait auparavant. Il y a des menuisiers qui ont ouvert leur propre atelier et pour d'autres, le propriétaire est une personne aisée, parfois un émigré*[196] *»*.

Les chefs d'atelier s'appuient sur l'évolution du nombre de leur personnel pour étayer le dynamisme de leur corps de métier. Pour trois quarts des ateliers de l'échantillon, ce personnel a augmenté ; le quart restant enregistre une stagnation des effectifs. Aucune diminution du personnel n'a été constatée.

Le personnel dépasse rarement la dizaine de personnes. Il varie généralement entre quatre et neuf personnes. En moyenne, il y a six employés par atelier ; et assez souvent y coexistent trois générations d'ouvriers. Le chef d'atelier est presque toujours le plus âgé, ce qui veut dire également le plus expérimenté. Des jeunes, voire des préadolescents, travaillent dans les ateliers. Ayant arrêté leur scolarité, ils y sont placés par leurs parents afin qu'ils puissent apprendre un métier. Ainsi plus ils avancent en âge, plus leur expérience et leurs compétences se renforcent. Celles-ci permettent d'établir une hiérarchie qui correspond à différents niveaux d'encadrement. Quand on approche du sommet, on peut se voir confier la gestion de l'atelier en cas d'absence du chef ; quand on est à la base, on s'acquitte des tâches les plus élémentaires.

Cette organisation hiérarchique du travail détermine également le niveau de rémunération. La confection des meubles dans la majorité des cas nécessite l'implication de tous les ouvriers. Cette division du travail permet de distribuer les tâches les plus compliquées aux plus expérimentés, les tâches intermédiaires aux apprentis assez expérimentés et les

[196] Ces propos entrent en résonnance avec les propos d'un de nos interviewés émigrés, vivant en Bretagne, qui songe, après la construction d'un logement, à créer une entreprise de menuiserie qu'il compte confier à un ami menuisier de longue date. Plus généralement, si l'immobilier reste l'investissement phare, d'autres secteurs intéressent une frange des migrants internationaux

tâches subalternes aux derniers venus. Plus on est expérimenté et compétent, plus la rémunération est conséquente. A compétences et expérience égales, c'est l'âge ou le statut matrimonial qui explique la différence de revenu : le plus jeune gagnera moins que le plus âgé, le célibataire moins que le marié. Dans tous les cas la rémunération reste tributaire non seulement de la confection du meuble, mais aussi de son écoulement.

Ces ouvriers sont rarement salariés, sauf quand le talent d'un ouvrier est reconnu au point que le chef d'atelier considère qu'il a tout intérêt à le garder. Il s'agit alors de fixer avec lui un revenu fixe mensuel auquel s'ajoutent des primes en fonction des meubles confectionnés et écoulés. Cela transparaît nettement dans les propos de ce chef d'atelier :

«Quand on débusque un bon ouvrier, talentueux et sérieux, on a tout intérêt à le garder. Alors, je lui propose des conditions assez intéressantes. Chaque mois, je lui verse une somme fixe et en fonction du nombre de meubles vendus et des bénéfices réalisés, je lui verse des primes. Si je n'agis pas ainsi, il risque de partir. Et les ateliers, c'est ce qui manque le moins ici. Il ne s'agit pas de favoritisme, car un bon travail reconnu par les clients profite à tout l'atelier ».

L'une des expressions les plus significatives du dynamisme du marché des meubles est la clientèle encore et toujours en hausse qui fait que l'augmentation du nombre d'ateliers n'a d'effets négatifs sur leurs chiffres d'affaires. La clientèle est composée *« aussi bien de femmes que d'hommes »*. Leur provenance semble plus difficile à localiser. Certains chefs d'ateliers se hasardent à cibler les communes ou quartiers limitrophes. Par exemple, pour ce chef d'atelier, son aire de marché centré sur Pikine s'étendrait également à la ville de Guédiawaye et le quartier de Thiaroye.

« La plupart de mes clients habitent ici à Pikine ou viennent de Guédiawaye ou de Thiaroye ».

Mais la majorité avoue ne pas connaître la provenance de leurs clients. Ils répondent alors sans fournir de précisons qu'ils viennent de *« partout »* ou, et c'est le cas le plus fréquent, estiment n'en savoir pas *« grand-chose »*. Cette dernière réponse exprime autant une ignorance que le souci de souligner le caractère aléatoire de la provenance de leur clientèle. Dans leurs propos, un autre mot, la *« rue »,* revient souvent. Certes, leurs meubles y sont exposés et une partie de leurs activités y déborde également, mais ils tiennent surtout à montrer qu'ils sont dans un espace public ouvert où circulent les gens et dont on ne peut deviner, à priori, qui est potentiellement client ou non.

« D'où viennent mes clients ? Je ne suis pas en mesure sincèrement de le dire avec exactitude. J'expose mes meubles dans la rue et les gens intéressées viennent discuter,

demander le prix et marchander. Si on s'accorde sur le prix, alors l'affaire est réglée. En fonction de la discussion et si on est satisfait de la transaction, je peux lui demander où il habite, mais ce n'est pas souvent le cas. »

Aussi, la vente d'un meuble est considérée par les chefs d'atelier comme un évènement stochastique (le *« hasard »* est largement évoqué) ; mais en réalité le poids du hasard n'est pas aussi conséquent qu'ils semblent le suggérer. Et pour cause, le regroupement de tous ces ateliers crée de la centralité qui attire tous les acheteurs potentiels des quartiers périphériques comme lointains. Pour la clientèle, cette proximité est bénéfique à un double titre : avec autant de meubles exposés, elle dispose à la fois d'une large gamme de choix et d'une capacité accrue de négociation du prix d'achat. Ainsi en se rendant à Pikine, elle s'affranchit de l'exclusivité de certaines menuiseries de quartiers qui profiteraient de la moindre concurrence pour fixer des prix plus élevés.

Les perspectives pour le corps de métier sont favorables. En plus des nouvelles constructions et des transformations de logements qui s'accompagnent le plus souvent d'achat de meubles, la démographie lui réserve un potentiel de développement intéressant. L'importance de jeunes hommes et femmes dans la structure démographique présage de nombreux nouveaux foyers, le mariage restant une institution sociale très forte. Pour autant le défi n'est pas que quantitatif, il est aussi d'ordre qualitatif : la clientèle est de plus en plus regardante sur la qualité du bois, du travail, des finitions et de l'esthétique.

II. Logique commerciale, concurrence appréciée.

Le savoir-faire des menuisiers se décline en plusieurs meubles. Dans les ateliers sont confectionnés lit, armoire, coiffeuse, table, fenêtre, porte, bibliothèque, bahut, buffet, etc. Néanmoins, les chefs d'ateliers indiquent que, dans ce lot, seuls trois sont habituellement fabriqués, le reste l'étant de manière plus irrégulière.

Cela obéit à une logique commerciale qui répond à la structure de la demande ; les chefs d'atelier estiment que les meubles les plus prisés par la clientèle sont par ordre croissant les coiffeuses, les armoires et les lits. Ils sont d'autant plus portés à les fabriquer que ce sont ces meubles qui génèrent les plus-values les plus importantes. Dans ce trio, le lit rapporte plus que la coiffeuse qui rapporte plus que l'armoire. De cette convergence entre demande et offre, le marché en sort fluidifié.

Les chefs d'atelier n'attendent pas de commandes pour confectionner : ils sont sûrs que leurs meubles trouveront preneurs. Tout part de leur propre initiative. Ce n'est

qu'exceptionnellement qu'ils travaillent sur devis descriptif. Si cela survient, c'est parce qu'un client a passé une commande avec des indications précises : *« La plupart du temps, nous fabriquons nous-mêmes les meubles par nos propres soins du début à la fin. Une fois confectionnés, nous les exposons et si une personne est intéressée, elle vient discuter le prix.* […] *Pour ce qui est des commandes, c'est plus rare. Quand c'est le cas, ce sont généralement des hommes qui viennent me* [le chef d'atelier] *voir. Ils nous expliquent le type de meuble qu'ils veulent, parfois à l'aide de croquis qu'ils ont eux-mêmes élaboré(s). Plus rarement et c'est surtout le cas des femmes, il y en a qui viennent avec des photos ou même des magazines. On discute alors pour trouver la meilleure solution, fixer la période de livraison, l'acompte à verser, etc. ».*

La concurrence n'est pas un mot tabou, encore moins un mot qui fait peur ou suscite des craintes aux chefs d'atelier, qui mesurent son existence par le nombre d'ateliers et la quantité de meubles confectionnés. Un large consensus fait état de l'augmentation des ateliers qui a entraîné mécaniquement l'augmentation de la production de meubles.

« Il y a des menuisiers partout, donc beaucoup de produits sur le marché ». « Les ateliers poussent partout, il y a une forte production ». Certains parlent même de « *saturation* » ou de « *surabondance* ». Pour montrer de la véracité de leur propos, ils désignent la scène quotidienne de la rue : *« Tu le vois bien, la rue est bondée de produits exposés ».* Ou encore : *« le marché est rempli de produits », « il y a partout des produits exposés ».*

Avec la multiplication des ateliers, la distance les séparant s'est réduite au fil des années : « *la proximité des ateliers* » exacerbe de fait la situation de concurrence ; elle favorise et oblige également à une montée en gamme des produits. Comme le souligne ce chef d'atelier dont les propos ont également valeur de mise en garde pour toute la profession : *« Les ateliers se côtoient* [sont proches] *et gare à celui qui produit* [des meubles] *de mauvaise qualité ».* La proximité permettrait ainsi de faire le tri : les moins doués sont appelés à disparaître pour céder la place aux meilleurs. Au risque de mettre la clé sous le paillasson, les chefs d'atelier sont appelés à redoubler d'efforts et d'inventivité : *« Le marché est saturé, donc le travail doit être de qualité »* ; *« Il y a beaucoup de produits* [meubles]. *Chacun essaie de produire de belles choses avec de la qualité ».*

La concurrence est donc reconnue comme un parmi les facteurs de l'amélioration de la qualité des meubles. Tous les chefs d'atelier ayant constaté son existence en reconnaissent les effets bénéfiques sur leur production, notamment la qualité des meubles. C'est bien parce que

le marché est de plus en plus concurrentiel que les innovations et les influences, quelles que soient leurs origines, locales ou extérieures, sont les bienvenues.

III. Des ambitions au risque de freins structurels.

Grâce au dynamisme de l'immobilier et les transformations socio-spatiales de l'espace domestique, la profession de menuiserie-ébénisterie connaît une embellie qui fait naître de nouvelles ambitions, mais cache mal des lourdeurs structurelles qui empêchent la profession d'en tirer davantage profit.

1. Moderniser, professionnaliser.

Les ambitieux envisagent déjà le devenir de leur atelier. De leurs propos, quatre grands axes ressortent. Le premier est la « *modernisation de l'atelier* », qui passe par un « *équipement plus performant* ». Le deuxième, lié au premier, est l'augmentation de la productivité. Ces chefs d'atelier désignent ainsi le fait que malgré le besoin de main-d'œuvre qui s'est traduit par une augmentation du personnel, celle-ci n'est pas une solution durable. On a beau augmenter le personnel, ca ne palliera pas à long terme le manque de matériels modernes et plus performants : *« Nous travaillons avec des outils rudimentaires. Si j'avais des matériels plus modernes, le travail irait plus vite et on augmenterait la production* […]. *Si je continue à accueillir de nouveaux apprentis-menuisiers,* […] *où les mettrai-je ? Regardez mon atelier, il n'est pas si grand que cela et ne pourra pas accueillir plus de quinze personnes.».* Moderniser les ateliers en les équipant de matériels neufs pousse justement quelques chefs d'atelier à évoquer en même temps l'« *agrandissement de leur local* ». Mais cela se heurte à une très forte contrainte : très souvent les locaux ne leur appartiennent pas ; dans notre échantillon, ils sont tous loués. A moins de déménager, cet agrandissement est très improbable.

Le troisième axe reflète une analyse encore plus approfondie. Il vise une réduction des coûts de production. Les chefs d'atelier ne disposent pas d'outils pour couper le bois et sont obligés pour ce faire de recourir à des machinistes. Financièrement il leur en coûte, d'autant plus que ceux-ci n'hésitent pas, s'appuyant sur des pratiques semblables à celles d'un oligopole, à augmenter leurs tarifs à chaque fois qu'ils le jugent nécessaire. Les menuisiers dénoncent ces hausses qu'ils estiment arbitraires : *« Les machinistes augmentent leurs tarifs* [à leur gré]. […] A*vec les nombreux délestages qui perdurent, les activités sont ralenties pour tout le monde. Mais que font les machinistes ? Ils comblent leur manque à gagner en augmentant leurs tarifs, comme si nous n'étions pas victimes au même titre qu'eux des*

coupures d'électricité… [C'est pourquoi] *mon souhait est de moderniser cet atelier, avoir des machines coupeuses de bois et être machiniste en même temps.»*. Pour ce chef d'atelier, la réduction des coûts et l'émancipation de l'arbitraire des machinistes se résument par une meilleure maîtrise de la chaîne de production, en amont notamment.

Le quatrième et dernier axe est relatif à l'organisation du travail dans les ateliers. C'est la professionnalisation purement et simplement qui est en ligne de mire, avec une répartition plus précise des métiers et des tâches au sein de l'atelier : du découpage du bois au vernissage du meuble en passant par sa confection et sa décoration, avec des salaires mensuels et des primes, etc. Cette idée est surtout avancée par les moins âgés des chefs d'atelier, tant il est vrai que les projections temporelles en termes de carrière, qu'elles soient à court, moyen ou long terme, influent sur les perspectives envisagées pour l'atelier.

2. Une informalité résiliente.

Quelque puissent être les ambitions des chefs d'atelier, plusieurs étapes devront être gravies, et c'est là où la réalité risque de rattraper les ambitions et même les rêves. Aucun atelier parmi ceux que nous avons visités ne possède de statut juridique ; aucun n'est enregistré à la Chambre de Commerce et d'Industrie ; aucun ne dispose de compte bancaire ni de cahiers de compte à proprement parler.

Les chefs d'atelier déclarent très majoritairement accumuler du capital dont ils refusent de révéler le montant[197]. Mais cet argent, qui peut servir d'apport dans le cadre d'un emprunt, ne le sera pas car n'étant pas déposé dans un compte bancaire ; il sert en partie à remplacer le matériel défectueux : *« on remplace les outils qui ne fonctionnent plus »*, qui vont des *« serre-joints, rabots, grattoirs »* aux *« vilebrequins, scies, etc. »*. Il s'y ajoute, et de l'avis même des menuisiers, que le prix des intrants, notamment du bois vendu au Parc Lambaye (Pikine) par les *Baol Baol* (commerçants originaires de bassin arachidier) ou à Dakar par les « Libanais », s'est renchéri ; les factures d'électricité, nonobstant les coupures fréquentes de courant, restent encore trop élevées. Alors, même si des bénéfices nets sont réalisés, le temps que l'épargne devienne suffisante pour moderniser les ateliers risque encore de s'allonger.

Cette situation a autant de chances de perdurer que la profession dans sa composante informelle continue à fonctionner avec les mêmes règles. Ces chefs d'atelier comme leurs prédécesseurs ont été formés de la même manière. On entre jeune dans la profession, après un

[197] Cela tient moins à l'inexistence de comptes établis qu'au refus presque systématique auquel l'enquêteur doit faire face lorsque les questions qu'il aborde sont relatives à l'argent. Proposer des fourchettes ne permet pas de contourner facilement cette difficulté.

échec scolaire ou parce qu'on est fils de ruraux envoyés à Dakar pour apprendre un métier dans la capitale. Les années passant, le métier « rentre » et arrive le moment où l'on songe à s'installer à son compte ou à reprendre l'atelier quand le chef, devenu trop âgé, aura décidé d'arrêter sa carrière. Cette reproduction très bien ancrée dans le corps de métier est d'autant plus difficile à remettre en cause qu'elle signifierait pour certains une révolution, et ce, d'autant que les chiffres d'affaires augmentant, la « logique » voudrait une perpétuation de ce mode de fonctionnement.

Sur un autre plan et malgré leur propension à parler au nom de la profession, les chefs d'atelier estiment, tous, ne pas faire partie d'une quelconque organisation corporatiste. Les maux et les problèmes dont ils se lamentent, sont récurrents (cherté du bois, machiniste malhonnête, outils rudimentaires, fin des délestages), mais cela n'a pas abouti jusque-là à une quelconque association ou revendication corporatiste. Ils attendent tous l'*«aide de l'Etat»* pour y remédier (baisse du prix du bois, par exemple), car ils estiment tous, malgré le caractère informel de leurs activités, s'acquitter des taxes municipales appelées « *diouti* ». Comme le confirment les propos de ce chef d'atelier : « *Tu sais quand on décide d'ouvrir un atelier, on se préoccupe surtout d'avoir un local bien situé, le matériel pour démarrer et quelques personnes compétentes et sérieuses. C'est le plus important. Pour ces affaires de papier* [enregistrement à la Chambre de Commerce, etc.]*, franchement je n'y ai pensé et je ne le savais même pas. Mais je paie le « diouti », çà par contre nous le savons tous et nous nous en acquittons* ».

Le principal handicap reste l'incapacité de ces ateliers à réaliser les mutations nécessaires à l'organisation du travail pour sortir de l'informalité qui, il est vrai, permet une flexibilité qui a compté beaucoup dans leur développement et a même été un gage de survie de ces « entreprises », ce qui est en soi une forme de rationalisation. Mais les temps changent. Des chefs d'atelier en prennent de plus en plus conscience : le dynamisme de l'agglomération offre des marges de croissance importantes à leurs activités. Comment allier informalité et meilleure rationalisation de l'activité afin de tirer le maximum de ces opportunités : c'est toute la problématique d'un défi loin d'être gagné. On ne peut manquer, par exemple, de souligner, à Pikine, dans cette rue animée de Tally Boumack, qu'une mutualisation de la coupe du bois ou même l'acquisition d'une machine collective aurait pu réduire les coûts de production.

Conclusion de la troisième partie

L'extension rapide et continue de l'agglomération dakaroise depuis bientôt une vingtaine d'années trouve ses ressources dans le dynamisme d'un marché immobilier, soutenu par une demande toujours croissante grâce à la présence d'une importante classe de jeunes adultes et grâce également aux émigrés. La figure de ceux-ci, omniprésente, est mise en avant par la reconfiguration du marché, servie par une logique qui débouche sur une inversion de valeurs. Il arrive même qu'on discrimine sous prétexte de solvabilité.

Le marché immobilier porte en réalité les stigmates du troisième projet urbain, signé entre le Sénégal et la Banque mondiale, qui pose les jalons d'un marché libéralisé, ouvert à la concurrence et faisant supporter davantage les charges à l'acquéreur, allégeant ainsi la participation de l'Etat dans les opérations d'aménagement et de construction. La correspondance de Maurer R. de la Banque mondiale, datée du 15 janvier 1990, est on ne peut plus clair : « Incontestablement, le logement a toujours constitué une priorité gouvernementale. Mais la logique de la politique actuelle privilégie une vision plus réaliste de la situation. La nouveauté réside principalement dans la volonté de ne plus biaiser la concurrence et de faire supporter au bénéficiaire final du logement le juste prix pour son investissement». Les effets durables de ce troisième projet expliquent largement la situation du marché immobilier d'aujourd'hui.

L'Etat s'est efforcé de rendre ses politiques d'habitat plus efficaces, mais le bilan est mitigé. A son actif une volonté affichée et parfois suivie d'actes, matérialisés par des cessions gratuites de domaines fonciers pour les besoins de programmes de logement social, par exemple ; de plus, les extensions récentes sont non seulement importantes, mais procèdent surtout d'une démarche planifiée. Mais le constat est là, l'écart entre l'offre et la demande, au lieu de se réduire, ne cesse de s'élargir. Au début de la décennie 1990, la demande est estimée à 12 000 logements ; aujourd'hui encore, ce nombre est repris, mais on s'accorde à dire que la satisfaction de la demande suppose la construction de 22 000 unités par an. Le renchérissement du foncier et de l'immobilier rend très difficile l'accès à la terre et au logement pour les primo-accédants. Cela l'est d'autant plus que le montant des loyers se corrèle à ce renchérissement, amenuisant ainsi les possibilités d'épargne des ménages déjà touchés par la cherté de la vie.

On s'interroge alors sur l'efficacité de l'action des sociétés publiques immobilières. A dire vrai, celles-ci ont, dans le marché actuel, grandement perdu leur lettre de mission. Leurs

tactiques opportunistes ne sont pas une politique, ni une stratégie de développement à moyen ou long terme. Ces sociétés ont failli au grand dam parfois de certains de leurs responsables, conscients d'être entraînés dans une spirale sans pour autant disposer de marge de manœuvre pour l'enrayer ou l'orienter vers le sens attendu : le logement du plus grand nombre.

Pas plus que les promoteurs, les coopératives n'assurent pas au gros de la population aucune alternative face à l'élasticité du marché. Dans ce contexte, les transactions de particulier à particulier continuent de dominer et de perpétuer une insécurité juridique aux acheteurs, la plupart des actes n'étant pas authentifiés par des notaires.

Toutes ces difficultés témoignent des contradictions de l'Etat quant à l'application de son principe de rationalisation. Les coopératives, qui devaient être un refuge pour les couches modestes, se retrouvent aujourd'hui en concurrence avec les promoteurs d'une part ; d'autre part au sein même des coopératives, l'esprit solidaire est de moins en moins accentué et la tendance actuelle risque d'aboutir d'une certaine façon à un service « à la carte ». L'Etat libéralise le marché tout en laissant à la BHS un monopole sur les coopératives et sur les promoteurs. Ce qui explique aussi, en partie, qu'entre la logique sociale et la logique spéculative, cette banque a choisi la dernière.

On retrouve les contradictions au niveau réglementaire : des textes répressifs très souvent enfreints. L'arsenal des sanctions, réparti entre peines de détention et amendes financières, pouvant toucher aussi bien les particuliers, les architectes, les entrepreneurs et même l'autorité publique, pour peu qu'on les connaît, est fortement dissuasif. D'autant plus que dans la pratique, les délits les plus sévèrement sanctionnés sont ceux les plus couramment commis : construction sur des zones non aedificandi (amende encourue 100 000 à 2 000 000 FCFA, 150 à 3 000 €, assortie d'une peine de six mois à deux ans de prison ferme, en sus d'un risque de démolition de la construction et la remise en état des lieux aux frais du condamné) et stellionat (le fait de vendre des terrains sans en être le propriétaire expose l'escroc à une peine d'emprisonnement de six mois à trois ans et une amende de 500 000 à 20 000 000 FCFA, 760 à 30 000 €). Si les populations recourent faiblement aux autorisations, il faut alors chercher les causes ailleurs. Leurs comportements reflètent moins une volonté d'enfreindre la loi que des agissements par ignorance. En réalité, une occasion a été manquée.

La restructuration de Dalifort et le contexte qui prévalait à l'époque étaient des raisons suffisantes pour mener une réflexion de fond pour mieux comprendre les mécanismes aux niveaux individuel et collectif qui débouchent sur la transgression des lois. Paradoxalement, la DUA n'est pas allée au bout de sa logique. Le code de 1988, puis celui de novembre 2008 (qui ne présente pas de changement majeur) ne s'accompagnent pas et ne proposent même pas

un dispositif d'information et de vulgarisation auprès des habitants et des promoteurs individuels. Cela est d'autant plus incompréhensible qu'on était fondé de s'attendre à une inversion : l'incitation plutôt que la répression. Il n'est alors surprenant de trouver des constructions de bonne facture mais illégales, comme il n'est pas étonnant d'assister sporadiquement à des démolitions au bulldozer. La répétition de ces opérations est avant tout un aveu d'échecs. Mais toute la faute n'incombe pas aux services de l'urbanisme : l'application des lois est rendue difficile aussi bien par la résistance des particuliers que par les politiques, surtout quand ces deux acteurs se retrouvent dans un jeu de clientélisme. Politique contre administration. Même dans les cas où les tensions ont été vives, des solutions à l'amiable, sur le dos de la loi, ont été trouvées.

C'est ainsi que des manques à gagner sont générés, affectant les moyens des services d'urbanisme, les fonds d'équipements, le budget général et les revenus des agents verbalisateurs.

La Banque mondiale et le FMI, eux aussi, ne sont pas exempts de reproches. En insistant sur le coût de l'urbanisation, ils ont obligé les acteurs à des choix de localisation qui, à court terme, paraissaient intéressants mais qui, économiquement, étaient très contestables à long terme. La réduction des coûts s'est surtout réalisée par le choix de terrains proches des infrastructures routières existantes. Du coup, point d'investissement sur de nouvelles voies, réduction de la capacité de charge de la voirie, embouteillages et économies d'agglomération négatives, le tout illustrant parfaitement une disharmonie des rythmes de croissance.

Plus généralement, et au-delà de l'administration, les limites témoignent de la persistance de lourdeurs structurelles aussi bien dans les mentalités[198]que dans les pratiques. C'est le cas dans la menuiserie comme dans la maçonnerie. Les handicaps qui empêchent l'évolution des ateliers et des « entreprises » familiales de bâtiment vers des structures de nature capitalistique ne sont, certes, pas seulement de nature organisationnelle, mais ils le sont grandement. Face à une conjoncture favorable, les chefs d'atelier, les entrepreneurs en bâtiments restent tiraillés entre le désir d'une meilleure maîtrise de la gestion et de la conduite de leurs affaires, pour profiter de la demande croissante, et la crainte d'entrer dans un cycle de transformations dont ils perçoivent les effets bénéfiques mais dont les conséquences, pensent-ils, pourraient aboutir à une perte de contrôle des destinées de leurs « entreprises ». Les certitudes d'aujourd'hui valent mieux que les promesses de demain.

[198] Il est curieux, par exemple, que dans les programmes on se retrouve presque toujours avec une superficie de 400 ha, comme si le premier programme des Parcelles assainies était un modèle indépassable.

C’est aussi la crainte de perdre le pouvoir qui constitue l’un des principaux freins à la mise en place d’une véritable gouvernance locale. Les politiques ont bien tiré leur épingle du jeu, montrant au passage les limites des techniques d’implantation des programmes de la Banque mondiale. L’approche séquentielle (consolidation institutionnelle, intervention, gouvernance urbaine), caractéristique de ses interventions, laisse des marges aux acteurs locaux. Ainsi d’une étape à l’autre, le sens initial du programme peut être grandement altéré ou même retourné contre les objectifs qu’il était censée servir. C’est ce qui s’est bien passé dans l’agglomération où pourtant le niveau d’exigence des citadins gagne de l’importance tandis que l’exercice du pouvoir local ainsi que la fourniture des services urbains de base, surtout l’électricité, restent problématiques.

Conclusion générale :
Métropolisation, refondation en pointillés : promesses et risques d'un nouveau territoire.

Les surfaces bâties et aménagées ont considérablement augmenté, l'agglomération subit un double mouvement géométrique : elle s'étale tout en se « verticalisant ». Ainsi se met en place un nouveau territoire métropolitain, plus élargi, et plus seulement sur le papier, avec à terme une répartition des genres : un Ouest intensément tertiaire, voire quaternaire, un Est plus industrieux, tempéré par un important secteur commercial. C'est une aire dans laquelle sont en train d'être édifiés les Grands Travaux. Elle s'étend au moins sur deux régions administratives, celle de Dakar et celle de Thiès. Sur ce vaste territoire de plusieurs milliers de kilomètres carrés, le triangle agglomération dakaroise-Thiès-Mbour constituera l'ossature principale d'un réseau de villes comprenant Rufisque, Bargny, Diamniadio, Diass. Dans son hinterland, on comptera les deux principales villes religieuses du pays, Tivaouane et Touba. La population actuelle de cette aire peut déjà être évaluée à quatre millions d'habitants, un bon tiers de la population sénégalaise (estimée à douze millions). C'est évidemment le cœur du Sénégal « utile »[199].

Les monarchies pétrolières et les Chinois, très actifs dans le financement des grands chantiers, font désormais concurrence aux partenaires économiques et financiers classiques, faisant bénéficier à l'agglomération de la circulation mondiale des capitaux.

A ce stade de développement, le phénomène en cours dans l'agglomération présente les aspects d'un processus de métropolisation, caractéristique de l'urbanisation contemporaine. On y retrouve certains invariants : croissance économique aussi bien que démographique, montée en puissance d'aires périphériques considérablement élargies, polycentrisme hiérarchisé en réseau, impact de la mondialisation, aspiration à de nouveaux modes de vie. Tout cela est juste, mais ce n'est qu'une partie de la réalité.

Dans l'agglomération dakaroise, le modèle de la ville horizontale est aujourd'hui dépassé et appartient définitivement au passé. Celui qui s'est mis en place a changé la volumétrie de l'agglomération ; et le plus remarquable est que la verticalisation s'observe partout, même dans les endroits où l'on s'y attend le moins. « L'image classique de la ville sub-saharienne, horizontale à l'infini sauf en ses quartiers centraux, est désormais totalement

[199] Cette expression s'applique à façade maritime du pays, et prend acte du fait que le Sénégal « intérieur », à l'est, n'enregistre que des densités faibles et compte très peu de villes d'envergure.

désuète à Dakar » [Piermay, 2009]. Les constructions en hauteur marquent le paysage, lequel donne à voir des formes travaillées dont l'esthétique montre la recherche et le goût prononcés pour le confort. Rien n'y exprime une urgence si ce n'est la rapidité avec laquelle les chantiers se mettent en place. La brièveté de la durée des chantiers de même que la qualité des constructions laissent supposer que d'importantes sommes y sont consacrées et qu'il n'y a pas de rupture d'approvisionnement. Cette verticalisation, avec des intensités différentes, s'observe dans tous les quartiers. Il a bien fallu pour cela, hormis l'enrichissement économique de certaines catégories de la population (professions libérales, promoteurs immobiliers individuels, émigrés, commerçants, chefs d'entreprises « informelles », etc.), tout un mouvement qui considère la verticalisation comme le condensé d'un ensemble d'éléments recherchés (reconnaissance sociale, confort, maintien des liens familiaux, rentabilité économique, etc.). Riches comme modestes, tout le monde y va à son rythme, même les moins pourvus rêvent leur maison en bâtiment à étages.

Le bâti se transforme parce qu'aussi les mentalités changent. La démographie a fait son effet : aujourd'hui les chefs de ménage sont avant tout des citadins de souche ou ayant déjà eu un long parcours urbain. C'est un tournant important qualifié de transition citadine dans cette thèse, il est d'autant plus conséquent qu'il met en jeu des aspirations et des désirs appelant sans répit une modernité des plus poussées. Ces désirs se réalisent quand les moyens sont disponibles et cela se constate dans les espaces domestiques où les signes de la mondialisation se nichent jusque dans les interstices de la vie quotidienne la plus ordinaire. Les meubles et leur confection en sont un bel exemple. Les transformations au sein des espaces domestiques sont aussi en partie les inscriptions spatiales d'un processus d'individuation ; quand les moyens font défaut, ils se perçoivent néanmoins dans les comportements et dans les pratiques socio-spatiales. Ce cheminement s'accompagne d'un investissement citoyen, et parfois politique, de plus en plus marqué.

Si le séisme géopolitique qu'a été la fin du monde communiste n'a pas tant affecté directement le Sénégal, deux évènements majeurs ont néanmoins constitué des étapes importantes et même décisives dans la production de l'espace urbain. D'une part, la dévaluation monétaire a rendu plus facile la faisabilité des projets de nombreux migrants internationaux ; il est aussi totalement concevable que la croissance économique à un taux moyen de 5% sur dix années consécutives ait profité à une frange de la population de la région de Dakar, qui produit 60% de la richesse nationale. D'autre part, l'alternance politique, avec l'avènement d'un gouvernement libéral, a marqué une rupture qui s'est matérialisée avec le lancement de grands chantiers. Il est difficile de trouver dans l'histoire de Dakar quelque

chose de comparable. Cette rupture est d'autant plus notable que vers la fin du siècle précédent, peu de voix jugeaient faisable une politique de grands travaux en Afrique subsaharienne [Collectif, 1999]. Ce n'était pas non plus la tendance chez les institutions de Bretton Woods qui se focalisaient surtout sur la décentralisation. Il faut bien reconnaître que Wade a été à contre-courant, et à raison. Depuis, l'idée a refait florès : en 2003, alors que le NEPAD suscitait encore de l'espoir, la banque africaine de développement (BAD) consacrait sa publication annuelle sur l'état de développement du continent à l'impact des infrastructures sur l'économie. La rupture peut être aussi située à un autre niveau, celui de la réalisation des projets. On aurait pu croire encore à « des éléphants blancs », ces projets annoncés en grande pompe et qui ne voient jamais le jour, surtout si l'on prend en compte le délai qui s'est écoulé entre l'annonce des projets et le début des travaux. Mais chaque année qui passe les voit se concrétiser. Même les opposants de Wade lui reconnaissent cela tout en contestant la gestion comptable. Enfin, on ne peut ignorer les conséquences du changement de paradigme de la Banque mondiale au milieu des années 80 : en délaissant les programmes *sites and services* (parcelles assainies) pour appliquer la vérité des prix, elle a imposé et accéléré la libéralisation du marché foncier.

Purement, la refondation mégapolitaine est mue par une inflexion et un changement de paradigme dictés par des impératifs géopolitiques, une rupture dans les façons de faire la ville, l'émergence d'une nouvelle classe moyenne, le dépassement d'un modèle de ville. Si l'on ne retrouve exactement ni les mêmes facteurs, ni les mêmes acteurs, ni les mêmes capacités financières et économiques que dans les métropoles emblématiques de la refondation mégapolitaine, on peut par contre raisonnablement, de ce qui précède, conclure que la métropole sénégalaise se réinvente, et cette réinvention entre bien dans la catégorie d'une refondation, elle-même mégapolitaine, mais une refondation en pointillés[200].

Tableau 28: Comparaison entre Dakar et les villes emblématiques de la refondation mégapolitaine.

	Villes emblématiques	Dakar
Politique	Chute du mur de Berlin ; inflexion de la révolution islamique ; libéralisation	Dévaluation monétaire ; alternance politique ; application de la vérité des prix.
Société	Emergence d'une classe moyenne importante	Emigrés ; transition citadine
Système résidentiel	Inversion du modèle résidentiel	Inversion du modèle résidentiel : ville verticale à la place de la ville basse.

[200] Philippe Haeringer, 2002, 2004, 2006.

Dans le même temps, en comparant l'évolution de Dakar avec celle des autres métropoles étudiées par Ph. Haeringer, on ne peut manquer de se demander si la refondation n'est pas le terreau de la métropolisation dans les villes du Sud façonnées par la mégapolisation ?

Ce gigantisme naissant pose nécessairement la question des ressources hydrauliques et énergétiques indispensables à sa manifestation comme à sa durabilité. Les projections ne doivent pas cependant occulter l'existant. Dans l'immédiat au quotidien, beaucoup de défis sont à relever.

La phagocytose de tout l'espace politique par le biais d'un détournement des objectifs de la décentralisation, tour à tour au profit d'un parti puis d'un autre, affaiblit les lieux de résorption ou de régulation des tensions sociales et politiques. Le vide créé par l'absence de relais laisse le champ à des manifestations spontanées ou plus ou moins encadrées, pacifiques ou plus ou moins violentes. Les exemples se multiplient. L'inflation des prix des denrées de première nécessité, la surfacturation de l'électricité ont récemment secoué la vie des Dakarois. L'action violente des vendeurs ambulants de Sandaga, que les autorités politiques voulaient faire déguerpir avant de se raviser face à la surprenante réaction, en dit long. Seulement, les vrais coupables n'ont pas été désignés : l'architecture de la décentralisation, son instrumentalisation et l'affairisme des maires. Quelques mois après, ce sont les imams de la ville de Guédiawaye qui ont mené un mouvement de manifestations pacifiques, lesquelles ont entraîné le limogeage d'un des directeurs de la SENELEC. La démolition du stade Assane Diouf (Rebeuss) pour l'érection d'un nouveau centre d'affaires entièrement financé par les Chinois prive les habitants du seul terrain de sports dont ils disposaient ; la construction prévue au Cap Manuel d'une tour de bureaux financée par l'Etat libyen, et dont la maquette a été récemment dévoilée, restreindra peut être notablement l'accès d'une partie des plages aux populations du Plateau. Dans le premier cas, un collectif a vu le jour et des échauffourées avec les forces de l'ordre ont entraîné l'arrestation puis la libération de plusieurs manifestants.

La multiplication de ces nouvelles formes de revendication portées par des associations apolitiques ne doit pas être sous-estimée. Ce sont des signes avant-coureurs qui doivent être interprétées avant tout comme le symptôme d'une société et d'un espace en transition, dans un contexte économique difficile malgré un cadre macroéconomique maîtrisé et salué régulièrement par les bailleurs. Ils expriment les inquiétudes des populations face à l'émergence de nouvelles configurations socio-spatiales devant lesquelles elles se sentent démunies. C'est la relation homme/paysage qui est en voie de bouleversement, le paysage

changeant plus vite que les mentalités et les schémas psycho-cognitifs. Cette désynchronisation est en soi un vecteur d'insécurité.

Ces révoltes posent au fond une question éminemment politique aussi bien aux autorités qu'aux théoriciens et praticiens de l'espace, car le paysage se construit actuellement par un processus d'accaparement et de dépossession. Une bonne part de la population se sent d'une manière ou d'une autre lésée ; dans certaines parties du Plateau, par exemple, le domaine public (notamment le front de mer) est en voie de privatisation (construction d'hôtels, etc.) En réalité, la rationalisation puis la reconfiguration du marché immobilier et foncier renforcent trois catégories de population : d'abord les propriétaires de plus d'un logement qui, avec le profit que leur procure l'envolée des loyers, réinvestissent dans l'immobilier ; ensuite les émigrés, qu'ils soient cadres, ouvriers, vendeurs à la sauvette ou employés dans les ateliers de contrefaçon; enfin, les « nouveaux riches »[201]. Si l'on ajoute à cette discrimination le spectacle donné par la dialectique du paraître et de l'être, qui fait que le dehors du logement doit donner sa réplique au-dedans, l'accessoire au nécessaire, le superflu à l'utile, on peut mesurer les frustrations d'une partie des Dakarois et les risques potentiels que cela fait encourir à la stabilité politique et sociale.

Même le vocabulaire utilisé par les associations donne un avant-goût de ces états de fait. Auparavant « développement » et « promotion » étaient parmi les termes les plus utilisés ; aujourd'hui « défense » et « protection » semblent bien à la mode.

Mais tout n'est pas sombre. En d'autres lieux de l'agglomération, l'approche menée par les autorités est différente et peut servir de modèle ou tout au moins être rangée dans le carnet des bonnes pratiques : c'est, par exemple, la construction du deuxième tronçon de l'autoroute à péage qui va traverser Guinaw-Rails.

Ce qui s'y passe maintenant est d'une certaine façon un condensé de ce qu'on l'on observe et observera à court et moyen terme à l'échelle de l'agglomération. La forme urbaine oblige le projet à un traitement très différencié des zones traversées. Guinaw Rail, zone irrégulière, ajoute à la complexité de l'intervention. Le verdict des études de faisabilité et d'impact est unanime : le fonctionnement optimal de l'autoroute exige une restructuration de tout le secteur compris entre la zone industrielle et Pikine. Ce sont des terrains inondables où près de 65% de l'habitat sont d'origine spontanée. L'intérêt de l'opération va bien au-delà du secteur qu'elle couvre : elle gommera une enclave qui, depuis trop longtemps, gêne la connexion entre les diverses parties de l'agglomération.

[201] Terme que l'on entend de plus en plus pour désigner les fortunes qui se seraient vite constituées sous le gouvernement libéral et qui laissent planer des soupçons de corruption ou d'activités douteuses.

La restructuration envisagée concerne 310 000 habitants, soit plus de 11% de la population de l'agglomération. Dans ce nombre, 9 à 14 000 personnes devront être déplacées et relogées ailleurs pour libérer l'emprise de l'autoroute. A fur et à mesure que celle-ci avance, que les échangeurs se multiplient et se rapprochent du secteur (celui de Pikine est terminé), la conscience du moment fatidique s'affirme, ne laissant plus planer le moindre doute sur la réalisation du projet.

Pourtant dans l'esprit des habitants, la menace court depuis si longtemps qu'on n'y croyait plus. Le temps passant et l'absence de matérialisation les avaient convaincus qu'il s'agissait de ces *« projets dont on parle tant et qu'on ne voit jamais »*. Ils s'étaient presque fait une raison. Aussi, à l'annonce du dernier projet autoroutier, les doutes avaient refait surface. Mais à présent les craintes des uns et les attentes des autres s'expriment. La cohésion se fissure, dévoilant les intérêts corporatistes et soulignant la différence des statuts résidentiels.

Certes, propriétaires et locataires considèrent la restructuration comme la solution définitive au mal récurrent que sont les inondations[202], mais les retombées ne sont pas les mêmes pour les uns et pour les autres. Les propriétaires obtiennent à terme la régularisation foncière de leurs parcelles ; ils profitent aussi de ce projet pour demander l'implantation d'équipements comme des écoles, des dispensaires, des terrains de jeux (réclamés par des groupes de jeunes lors des entretiens menés par le cabinet Buursink) ; ils entrevoient un bénéfice économique, leur patrimoine s'appréciant grâce à la valorisation du foncier par l'autoroute et la restructuration ; enfin, ils espèrent qu'une partie au moins de la main-d'œuvre sera recrutée parmi les jeunes du secteur, fortement touchés par le chômage, le sous-emploi et l'inemploi. Chez les locataires, certains avaient déjà commencé à chercher à se loger ailleurs, les inondations de cette année ont accéléré le mouvement. Le prix du loyer dans le secteur restait abordable dans cette poche de pauvreté ; à la fin de la restructuration, il est très probable que les loyers augmenteront. Il n'est pas alors sûr qu'on y retrouve la même catégorie sociale de locataires.

Les acteurs économiques ont aussi manifesté des craintes et des inquiétudes. Il s'agit des maraîchers, des mécaniciens, des menuisiers, etc. Toutes ces activités qui avaient trouvé là une bonne localisation devront voir ailleurs. Il ne sera pas facile pour les maraîchers de bénéficier de nouveau de la proximité des marchés de gros et de demi-gros de Pikine ; pas

[202] Dans le secteur, il suffit de quelques dizaines de millimètres de pluie pour que les habitations soient sous les eaux. Cette année 2010, comme les années précédentes, les habitants n'ont pas été épargnés. Ce qui fait que leur attitude face au projet a été très conciliante.

plus qu'il ne le sera pour les chefs d'atelier de réparation automobile de tirer profit, comme c'est le cas actuellement, de la proximité de la RN 1. En outre, pour eux, la concurrence risque d'être rude face aux sociétés de dépannage mieux structurées. Toute la problématique pour ces *groupes vulnérables* (ils sont ainsi désignés) a trait aujourd'hui à la relocalisation de leurs activités, mais il n'est pas certain qu'ils obtiennent gain de cause. Seules les gargotières, parmi les acteurs économiques, pensent tirer leur épingle du jeu : il leur restera toujours une clientèle issue du lot de travailleurs de la zone industrielle toute proche et il faudra bien nourrir les ouvriers des chantiers qui seront ouverts avec la construction de l'autoroute et la restructuration urbaine. En définitive, ce sont les solidarités économiques, fonctionnelles et territoriales tissées avec le temps qui se défont ; d'autres apparaîtront. Comme toujours, il y aura des gagnants et des perdants. C'est le rôle du politique de gérer ces mutations.

Les élus locaux du secteur ont été jusque-là assez exemplaires. Tout en mettant en avant les effets attendus de l'autoroute - fluidité du trafic, réduction de la pollution, fin des embouteillages, amélioration de la mobilité urbaine, réduction des temps de trajet, ils ont interpellé les promoteurs du projet sur la nécessité d'aménager le site de recasement avant d'y reloger les familles déplacées. Ils insistent aussi sur l'importance de tenir compte autant que possible des solidarités de voisinage au moment de l'attribution des parcelles ; ils soulignent encore que cette attitude doit prévaloir dans le secteur à restructurer. Tout cela n'est pas de trop pour que l'acceptation sociale du projet soit effective et aboutisse à une collaboration plus active des populations. Et c'est parce que le volet social et environnemental a été bien pris en compte que l'Etat du Sénégal a bien pu convaincre des bailleurs comme l'AFD et la BAD.

La même volonté et plus de courage doivent animer le politique pour trouver une solution durable au problème du logement. Le redéploiement vers l'est, s'il doit avoir une incidence sur les prix du foncier, ne le fera qu'à long terme. La temporalité des demandeurs de logement ou de parcelles est plus pressante. Il ne fait aucun doute que la BHS ne peut, à elle seule, financer des programmes de grande envergure à l'échelle de l'agglomération ; il ne fait, non plus, aucun doute que les sociétés immobilières, publiques ou privées, n'ont pas la taille critique – leurs capacités financières et techniques sont insuffisantes – pour satisfaire la demande. La vérité est que les leviers sur lesquels l'administration et les politiques s'appuient sont obsolètes : la BHS, issue de la réforme du début des années 80, et l'attribution de segments particuliers de marché à la SNHLM et la SICAP n'ont aucune influence décisive sur les prix et sur l'orientation générale du marché. On ne peut prétendre agir efficacement sur le

marché actuel avec des instruments pensés dans des contextes d'il y a trois ou cinq décennies et qui n'ont pas été adaptés ou réformés depuis cette époque.

Les esprits aussi doivent se libérer. Il est curieux d'entendre des acteurs majeurs débiter des slogans qui, pour être porteurs pour le politique, sont des non-sens dans la pratique : « un travailleur, un toit », « une famille, un toit »[203]. Tout le monde ne peut pas être propriétaire, tous les travailleurs ne peuvent pas être propriétaires. Mais on s'obstine à poursuivre les cessions gratuites ou à taux préférentiels de terrains, pensant faire du social alors que dans les faits ce sont les couches moyennes supérieures et « nanties » qui en profitent le plus. Avec le renchérissement du foncier, le manque à gagner est énorme pour l'Etat et les effets escomptés en termes de prix du logement assez modestes.

Dans le contexte actuel, ni la BHS ni les sociétés immobilières ne peuvent rendre le marché moins discriminant. Il faudra bien oser repenser et le financement du logement et la réorganisation des acteurs du secteur de l'habitat car la demande, elle, ne laisse aucun répit. Modifier le statut des deux sociétés, les fusionner pour avoir la taille critique, puis les cantonner dans des segments précis englobant « le grand nombre », lequel pour une fois pourrait être défini à l'aide de seuils de revenus bien précis qui permettraient d'écarter les revenus les plus importants comme les plus bas, serait salutaire. Il faudra cependant veiller à mettre en place des crédits adaptés, « grand nombre » ne signifiant pas groupe socio-économique homogène. L'ouverture du marché du logement social aux entreprises étrangères est aussi une piste à explorer à la condition que les matériaux utilisés (ciment, etc.) et la main-d'œuvre restent locaux.

La coopérative a montré également ses limites. Ce n'est pas tant l'outil qu'il faut incriminer que la façon dont il est utilisé. Pour espérer un impact plus important, un audit sur l'état réel des coopératives serait un préalable bienvenu. Instaurer la contractualisation permettra ensuite d'offrir de la visibilité aux différentes parties, un contrat soumettant les parties à des échéanciers précis : cotisations mensuelles fixes et obligatoires d'un côté, engagement sur une date précise de remise du logement ou de l'attribution d'une parcelle de l'autre. C'est aujourd'hui une des meilleures façons de limiter les effets néfastes du temps sur la coopérative. Cela permettra en même temps de mettre fin à une situation éthiquement intenable, à savoir le financement du logement des « nantis » par les couches populaires, notamment par leurs dépôts à la BHS.

[203] Ces slogans font allusion à l'accession à la propriété. Comme s'il s'agissait d'un droit…

L'appareil statistique actuel, malgré des efforts depuis peu, est défaillant en matière d'immobilier. La très grande différence entre le prix réel (le prix de revient final payé par l'acquéreur) et le prix officiel en est une preuve incontestable. Cette différence n'est pas seulement due à la spéculation : on ne peut plus ignorer, quand on détermine les prix, la valeur prise par le foncier et l'immobilier du fait des aménagements récents, ni l'impact de la hausse des matériaux de constructions. Il faudra bien reconnaître aussi toute la chaîne d'acteurs et tous les frais afférents à leur intervention. C'est peut-être aussi l'occasion de considérer avec moins de condescendance le travail des acteurs informels comme les courtiers et de s'inspirer de leurs bonnes pratiques. On pourrait, par exemple, redéfinir le rôle des chefs et délégués de quartiers pour qu'ils soient mis à contribution dans la collecte d'informations. L'appareil statistique ne pourra prétendre être un support efficace de la politique de l'habitat que le jour où ses chiffres seront moins déconnectés des transactions quotidiennes. Ainsi pourra-t-il également jouer un rôle important dans le recouvrement fiscal (taxes foncières, taxe d'habitation), assurer la fiabilité des projections des besoins en logements, équipements et infrastructures qui, autrement, risquent d'être biaisées.

Cela suppose également des services départementaux d'urbanisme mieux dotés en moyens humains et techniques, un travail régulier et continu de sensibilisation et des lois qui s'appliquent. De plus, dans la philosophie ou l'idéologie qui sous-tendent l'urbanisme réglementaire, on gagnerait bien à s'intéresser aux aspects anthropologiques de la propriété et de l'habiter : malgré les apparences, il s'agit d'une dimension éminemment économique. C'est en étant au plus près du terrain que les décisions les plus sensées pourront être prises et les solutions les plus adéquates, trouvées.

L'un des mérites de l'alternance politique a été de mettre le doigt sur une confusion qui avait fini par assimiler, dans la pratique, politique d'aménagement et politique du logement, la première ayant été le parent pauvre jusqu'à l'avènement de Wade. Mais l'obstination de celui-ci dans une approche « économiciste », au pire, accroît le risque d'oublier quelques priorités garantes du succès de ses projets, ou au mieux de les découpler des Grands Travaux. La mesure, l'échelle et la bonne gouvernance doivent occuper une place de choix dans les agendas des politiques urbaines. Cela fait une génération depuis que la réflexion sur le développement urbain et le coût de l'urbanisation a été menée et mise en œuvre. Aujourd'hui les potentialités, les promesses et les risques incitent à penser que les conditions sont réunies pour un nouveau moment fondateur, avec beaucoup de mieux d'Etat et non du moins d'Etat. Il est aussi indispensable de prendre garde d'ignorer, au-delà des

jolies maquettes et des lignes futuristes des tours d'affaires, que la ville réelle est et demeure la condition de la ville projetée et de la ville virtuelle.

Bibliographie.

A.C.C.T., Agence de coopération culturelle et technique, (1986), *Habitat social urbain dans les pays en développement*, Notes et Documents, Série synthèses de session n° 5 E.I Bordeaux, 241 p.

ACQUIER J-L. (1971), *Ngor, village de la grande banlieue de Dakar : traditions et mutations*, Institut de géographie, Bordeaux, 250 p. [Maîtrise de recherche de géographie tropicale]

ADM, Agence de développement municipal, (1998), *Manuel de procédures de l'Agence de Développement Municipal*, P.A.C., Dakar, 198 p.

- 1999, *Programme d'Appui aux Communes, rapport définitif de l'audit urbain, financier et organisationnel*, Dakar, 123 p.

AFRIQUE MUNCIPALE (1998), *Promouvoir le développement local*, n° 11, Cotonou, juin-juil., 21 p.

ALLAIN R. (2004), *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement, architecture de la ville*, Paris, Armand Colin, Coll. U, 254 p.

ANDS, Agence nationale de démographie et de statistiques, (2006), *Sénégal. Résultats du troisième Recensement Général de la Population et de l'Habitat 2002*, Dakar, Ministère de l'Economie et des Finances, 125 p.

- 2006, *Dakar, situation économique et sociale 2005*, Dakar, Ministère de l'Economie et des Finances, 255 p.
- 2007, *Dakar, situation économique et sociale 2006*, Dakar, Ministère de l'Economie et des Finances, 227 p.

ANTOINE P., BOCQUIER P. (1999), « L'insertion urbaine en Afrique. », *Chronique du CEPED*, janv.- mars, Paris, 4 p.

ANTOINE P et *al* (1995), *Les familles dakaroises face à la crise*, CEPED, Paris, 209 p.

ANTOINE P., DIOP A. B. (dir.) (1995), *La ville à guichets fermés. Itinéraires, réseaux et insertion urbaine*, Dakar, IFAN/ORSTOM, 360 p.

ANTOINE P., OUEDRAGO D., PICHE V. (ed) (1998), *Trois générations de citadins au Sahel ; trente ans d'histoire sociale à Dakar et Bamako,* l'Harmattan, Paris, Coll. « villes et entreprises », 276 p.

APIX (2006), *Evaluation environnementale et sociale de l'emprise du tracé de l'autoroute Dakar-Diamniadio*, Vol. 1, projet de rapport final, Dakar, 187 p.

- 2006, *Plan d'action de réinstallation. Autoroute (l') à péage Dakar-Diamniadio. Tronçon 2 Patte d'Oie-Pikine*, Dakar, 75 p.
- 2007, *Autoroute à péage Dakar-Diamniadio*, Dakar, 8 p.
- 2007, *Nouvel aéroport international Blaise Diagne*, Dakar, 6 p.

ARSAC A. (1971), *Avant projet pour un programme de 1300 logements à Liberté 6*, Paris, SCET international, 3 p., 12 plans H.T.

Collectif (1994), *Encyclopédie d'économie spatiale. Concepts-Comportements-Organisations*, Paris, Economica, 427 p.

AUTHIER J-Y. (2001), *Du domicile à la ville, vivre en quartier ancien*, Paris, Economica-Anthropos, Coll. Villes, 214 p.

AUTHIER J.-Y., BACQUE M.-H., GUERIN-PACE F. (ed), (2007), *Le quartier. Enjeux scientifiques, actions politiques et pratiques sociales,* Paris, La Découverte, Coll. Recherche, 293 p.

AUVRAY M-P. (1992), *L'enjeu municipal à Dakar*, Paris X-Nanterre, 77 p. [Mémoire de D.E.A]

AVELINE-DUBACH A. (2008), *Immobilier. L'Asie, la bulle et la mondialisation*, Paris, CNRS-éditions, 319 p.

BADIANE A. (1986), *« Le problème de l'habitat social à Dakar »* in ACCT, *Habitat social urbain dans les pays en développement,* Notes et documents, Bordeaux, pp. 170-186

BADIANE A. *et al* (1995), *Pauvreté urbaine et accès à la justice en Afrique. Impasses et alternatives*, Paris, l'Harmattan, 419 p.

BANQUE MONDIALE (1982), *Stratégie pour le secteur urbain en Afrique de l'ouest*, Washington, 17 p.

- 1982, *Evaluation of shelter program for the urban poor. Principal findings*. World Bank staff working papers n° 457, 132 p.
- 1983, *Sénégal : mémorandum sur le secteur urbain*, Washington, VI-58 p., rapport n°4537-se.
- 1988, *Municipal and housing development project*, Staff appraisal report, report n° 6984-se, Washington, 144 p.
- 1993, *Urban management and rehabilitation project*, Performance report audit, report n° 11830, Washington, 42 p.
- 1997, *Republic of Senegal urban development and decentralization program*, Staff Appraisal Report, Washington, 25 p.

BARTHES R. (1991), *L'aventure sémiologique*, Paris, Seuil, Coll. Points Essai, 359 p. [1ère éd.]

BCEOM-SONED, Société nouvelles des études de développement en Afrique, (1986), *Plan directeur d'urbanisme de Dakar. Rapport justificatif,* Dakar, Ministère de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement, 255 p., tabl., fig., graph., plans H.T.

BEAUJEU-GARNIER J. (1980), *Géographie urbaine,* Paris, Armand Colin, 360 p.

BELLANGER F. (2000), *Habitats. Questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat,* Paris, l'Aube, Coll. Société et Territoire, 228 p.

BERMILS B., BOUINOT J. (1995), *La gestion stratégique des villes : entre compétition et coopération*, Paris, Armand Colin, 208 p.

BERTRAND M. (1998), « Villes africaines, modernités en questions », *Revue Tiers Monde*, tome XXXIX, n°136, pp. 885-904.

- (1999), « Emigrés internationaux maliens face aux marchés fonciers bamakois : connivences et concurrences », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 15, n° 3, pp. 63-83.
- « Mondialisation, marché foncier et dynamique sociale à Bamako, Mali », in *Villes et citadins dans la mondialisation*, Paris, Karthala, pp. 151-167

BERDOULAY V., SOUBEYRAN O. (2002), *L'écologie urbaine et l'urbanisme : aux fondements des enjeux actuels*, Paris, La Découverte/Syros

BIAU V., TAPIE G. (dir.) (2009), *La fabrication de la ville : métiers et organisations*, Marseille, Editions Parenthèses, Coll. Eupalinos, Série *Architecture et urbanisme*, 217 p.

BIJL J. (1974), *L'habitat du grand nombre. Etude socio-technique d'un programme d'exigence pour l'habitat de la population économiquement faible de la région du Cap-Vert au Sénégal*, IFAN, Dakar, Pag. Div.

BODY-GENDROT S., LUSSAUT M., PAQUOT Th. (2000), *La ville et l'urbain, l'état des savoirs,* Paris, éd. La Découverte, 441 p.

BOUINOT J. (2002), *Les villes compétitives : les clefs de la nouvelle gestion urbaine*, Paris, Economica/La lettre du Financier territorial, Coll. Gestion, Série : Politique Générale, Finances et marchés, 180 p.

BOUTINET J-P. (2001), *Anthropologie du projet*, Paris, PUF, Coll. Psychologie d'aujourd'hui, 351 p.

BREJON P., RAOUST M., GRELAT A. (1986), *Méthodes de conception climatique des bâtiments au Sénégal*, recueil des communications, 16-17-18 juin, Plan Construction, Paris, 228 p.

BRUNET R., FERRAS R., THERY H. (1992), *Les mots de la géographie, dictionnaire critique,* Montpellier-Paris, Reclus/La Documentation française, 470 p. [2ème éd. revue et corrigée]

BRUYELLE P. (2000), *Les très grandes concentrations urbaines*, Paris, Sedes, Coll. Dossiers et Images Economiques du Monde, 318 p.

BURGEL G. (1993), *La ville aujourd'hui*, Paris, Hachette Pluriel, 224 p.

- 2004, « Athènes, capitale olympique», in *Historiens et géographes* n° 388, pp. 343-362.
- 2006, *La revanche des villes*, Paris, Hachettes-Littérature, 239 p.

BURGEL G. *et al* 1994, *Pobia. Etude d'un village crétois. Architectures,* Paris-Nanterre, Université de Paris X, LGU, 124 p.

CAMARA B-G. (1987), *Aspects sociaux de l'implantation d'une nouvelle zone urbaine à Dakar : le cas des Parcelles assainies*, ENDSS, 66 p. [Mémoire de fin d'études]

CANEL P. *et al* (1990), *Construire la ville africaine. Chronique du citadin-promoteur*, Paris, Karthala-ACCT,

« Capitales de la couleur. Dakar, Abidjan, Lagos, Douala, Kinshasa », *Autrement*, 1984, H.S. n° 9, Paris, 311 p.

CETUD, Centre des études sur le transport urbain à Dakar, (2001), *Enquête sur la mobilité, les transports et les services urbains à Dakar,* Dakar, Syscom, 201 p.

CHAPIN Jr. F-S., GODSCHALK D-R., KAISER E-J. (1995), *Urban Land Use Planning*, Chicago, Chicago University Press, 493 p. [4ème ed].

CHOAY F. (1979), *L'urbanisme, utopies et réalités. Une anthologie*, Paris, Seuil, Coll. Points Essai, 448 p. [1ère éd., 1965].

- 1986, *La règle et le modèle. Sur la théorie de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil.

CHOAY F., MERLIN P. (dir.) (2000), *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, Paris, PUF, 3ème éd. revue et augmentée, 902 p.

CNP, Conseil national du patronat, FBTP, Fédération du bâtiment et des travaux publics, SPEBTP, Syndicat professionnel des entrepreneurs du bâtiment et des travaux publics (1997), *Etude sur les perspectives d'organisation et de développement du secteur BTP*, Dakar, 94 p.

COLLECTIF (1984), *Cambérène. Etude d'aménagement d'un village traditionnel dans la région du Cap-Vert*, ENPC, Paris, 120 p. [Mémoire ingéniorat]

COLLECTIF (1995), *Les jeunes et le développement local urbain au Sénégal : impacts, implications, perspectives*, rapport final, 136 p.

COLLECTIF (1998), *Dictionnaire de la Science Politique et des Institutions politiques*, Paris, Armand Colin, Coll. Cursus Sciences Politiques, 3ème éd., 288 p.

COLLECTIF (1992), *Gestion (la) sociale urbaine dans les pays en développement*, C.MU Recherche, n°3, décembre, 57 p.

COLLECTIF (2002), *Lire les territoires*, Tours, Université François Rabelais, Coll. Perspectives « Ville et Territoire » n°3, 300 p.

COLLECTIF (2009), *Dictionnaire de l'aménagement et du territoire. Etat des lieux et prospective*, Paris, Belin, 317 p.

COUR DES COMPTES (2004), « la liquidation de la SOTRAC », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2002-2003, Dakar, pp. 69-82.

- 2004, « la Société Immobilière du Cap-Vert », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2002-2003, Dakar, pp. 82-93.
- 2005, « Agence autonome des travaux routiers », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2004, Dakar, pp. 41-56.
- 2005, « Chap. IV. Banque (la) de l'habitat du Sénégal », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2004, Dakar, pp. 123-135.
- 2005, « Chap. VI. Conseil (le) exécutif des transports urbains de Dakar », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2004, Dakar, pp 147-168.
- 2007, « Chap. XI. Région (la) de Dakar », in COUR DES COMPTES, le rapport public 2006, Dakar, pp.149-167.

CROUSSE E., LE BRIS E., LE ROY E. (1986), *Espaces disputés en Afrique. Pratiques foncières locales*, Paris, Karthala, 426 p.

CROZIER M., FRIEDBERG E. (1992), *Acteur (l') et le système*, Paris, Seuil, Coll. Points Essais, 3ème éd., 508 p.

DELRIEU C., PAULAIS Th., SAIDANE S. (1981). *Banque mondiale et l'urbanisation dans les pays en voie de développement: le cas de l'habitat,* ENPC, Paris, 144 p.

DEMORGON M., DEPAULE J-C., PANERAI P. (2005), *Analyse urbaine*, Marseille, Editions Parenthèses, Coll. Eupalinos, Série *Architecture et urbanisme*, 189 p.

DERYCKE P-H. (2000), « Economie », in F. Choay et P. Merlin (dir.), *Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement*, pp. 292-293.

DERYCKE P.-H., HURIOT J.-M., PUMAIN D. (ed) (1996), *Penser la ville. Théories et modèles*, Paris, Anthropos, Coll. Villes, 335 p.

DI MEO G. (2001), *Géographie sociale et territoires*, Paris, Nathan Université, Coll. Géographie, 320 p.

DIAGNE A. (1986), *Situation et perspectives de la politique d'urbanisation au Sénégal*, Séminaire du Ministère de l'urbanisme et de l'habitat, Saly Portudal, 11-13 juil., Dakar, D.U.A., 42 p.

DIAGNE M. (1988), *Les transformations dans l'habitat économique à Dakar,* Paris, 123 p., [Mémoire DESS].

DIAL F-B. (2008), *Mariage et divorce à Dakar. Itinéraires féminins, Préface de Philippe Antoine*, Paris, Karthala, Coll. Hommes et Sociétés, 197 p.

DIANE F. et FALL A. (2008), *Existe-il une bulle immobilière à Dakar ?*, Dakar, DPEE, Document d'Etude n°10, Ministère de l'Economie et des Finances, 37 p.

DIOP M.-C. (dir.) (2002), *Le Sénégal à l'heure de l'information, technologies et société*, Paris, Karthala, 390 p.

DIOP M., DIOUF M. (1993), « Pouvoir central et pouvoir local. La crise de l'institution municipale au Sénégal », in *Pouvoirs et cités d'Afrique noire. Décentralisations en question*, Paris, Karthala, pp.101-125.

DIOP Y. et DIANDY I. (1990), *Bilan foncier de l'opération « parcelles assainies » de Cambérène-Dakar*, Dakar, ENSUT, 77 p. + annexes.

DOBRUSZKES F., ROUGET Y. (2002), « Le mythe du développement économique induit par les grandes infrastructures de transport », in C. Vandermotten, dir., *Le développement durable des territoires*, Editions de l'Université de Bruxelles, pp. 85-90.

DPA, Direction des parcelles assainies (1988), *Rapport sur le plan d'urbanisme détaillé des parcelles assainies de Malika-Keur Massar*, Dakar, Mission d'assistance technique de la République Populaire de Corée, SnHLM, 22 p.

- 1990, *Correspondance n° 234 MPC/DP/SU*, DPA-Banque Mondiale, 5 mars
- 1990, *Demande de financement pour une tranche de 4 000 logements du deuxième projet Parcelles Assainies de Dakar*, 29 p., mai.
- 1997, *Convention d'ouverture de crédit par la BHS au profit de la SN-HLM. 919 logements et locaux commerciaux à Hann-Maristes*, 10 p.
- 2003, *Commission d'attribution des Parcelles assainies de Keur Massar, Tableau de bord des sections, Liste des sections demandeurs de Parcelle Assainie (parcelles de 150 m^2)*, mars, n.p.

DPS, Direction de la prévision et de la statistique (2004), *Rapport de synthèse de la deuxième enquête sénégalaise auprès des ménages (ESAM II)*, Dakar, Ministère de l'Economie et des Finances, 260 p.

- 1997, *Enquête sur les dépenses des ménages de la capitale (EDMC), mars-juin 96*, Dakar, 40 p.
- 1992, *RGPH 1988. Rapport Régional : résultats définitifs*, Dakar, 56 p., sept.
- 1986, *Enquête démographique et de santé (EDS I)*, Dakar, MEFP, 173 p.
- 1993, *EDS II*, Dakar, MEFP, 284 p.
- 1997, *EDS III*, Dakar, MEFP, 236 p.

Droit Foncier Domanial et Immobilier du Sénégal, textes mis à jour, annotés et commentés. Jurisprudence des cours et tribunaux, Editions Juridiques Africaines, EDJA, 1997, 360 p.

DUA (DUH), Direction de l'urbanisme et de l'architecture (1971), *Opérations Parcelles assainies. Demande de financement au FED*, Dakar, MTPUT, 94 p., janv.

DUA, Direction de l'urbanisme et de l'architecture (1992), *Zone d'aménagement concerté de MBAO-GARE, synthèse des études*, Dakar, MUH, 87 p.

- 1999, *Rapport de présentation et règlement du plan directeur d'urbanisme de détail de Diamniadio*, Dakar, MUH/SONED-Afrique, 29 p. + annexes.

DUBRESSON A. (1975), « Les travailleurs Soninkés et Toucouleurs dans l'ouest parisien », *Cahiers ORSTOM Série Sciences Humaines, XII*, 2, pp. 189-208.

DUFOURNAUD C-M., WHITE R-R. (1985), « un modèle interrégional des interactions entre l'urbanisation et l'environnement : le cas du Sénégal.», *Canadian Journal of Regional Science*, vol 8, n°2, juin, pp. 181-199.

DULUCQ S., SOUBIAS P. (eds), (2004), *L'espace et ses représentations en Afrique,* Paris, Karthala, 256 p.

DUMONT G-F. (1992), *Démographie. Analyse des populations et démographie économique*, Paris, Dunod, 244 p.

DURAND-LASSERVE A. (1986), *L'exclusion des pauvres dans les villes du Tiers-Monde,* Paris, l'Harmattan, Coll. Villes et entreprises, 198 p.

DURANG X. (2001), « L'espace domestique de la ville africaine. L'exemple du quartier musulman de Yaoundé », *Annales géographiques*, vol.110, n°620, pp. 364-382

EBEN SALEH M. A. (1998), « The impact of Islamic and Customary Laws on Urban form Development in Southwestern Saudi Arabia », *Habitat International*, vol.22, n°4, pp. 537-556.

ECOLE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DE DAKAR (1981), *Essai de typologie de l'habitat à Dakar,* Dakar, 89 p.

ELIAS N. (1997), *La société des individus*, Paris, Fayard, Coll. Agora, 301 p. [1ère éd.fr., 1991]

EQUIPE RUL-12 (1975a), *Habitat (l') du grand nombre V. Dagoudane Pikine. Caractéristique d'un développement urbain,* IFAN, Dakar, 102 p.

EQUIPE RUL-12 (1975b). *Habitat (l') du grand nombre VI. Sam et Diamegueune-Yeumbeul. Habitation et autres équipements,* IFAN, Dakar, 204 p.

FALL A. S. (1991), « Autre (une) « famille » ? : les réseaux féminins de voisinage en ville », *in* Conférence « femme, famille, population», 24-29 avril 1991, UEPA, vol.2, Dakar, pp. 54-68.

FASSASSI M.-A. (1997), *L'architecture en Afrique noire. Cosmoarchitecture,* Paris, l'Harmattan, 2ème éd., 185 p.

FASSIN D. (1996). « Expérience (l') des villes. Des périphéries de Dakar et de Quito aux banlieues de Paris », *Enquête, n°4,* pp.71-92, (la ville des sciences sociales).

FAURÉ Y-A. (1994), *Petits entrepreneurs en Côte d'Ivoire : des professionnels en mal de développement*, Paris, Karthala, 385 p.

FERRIER J-P. (1998), *Le contrat géographique ou l'habitat durable des territoires*, Lausanne, éd. Payot, 251 p.

FIGARI S. (2000), « Spécial Dakar », *Marchés Tropicaux et Méditerranéens*, n°2861, Paris, pp. 1723-1759, sept.

FIJALKOW Y. (2007), *Sociologie des villes*, Paris, La Découverte, Coll. Repères, 125 p. [3ème éd.]

GAYE M. (1992), « Importance du secteur de l'autoproduction du cadre de vie dans le développement urbain à Dakar », ENDA, Dakar, Mexico, 10 p. Forum international préparatoire pour la CNUED Rio 1992.

GUEYE C. (2002), *Touba, la capitale des Mourides*, Paris, Karthala, IRD, ENDA, 550 p.

GUIBBERT J-J. (2005), « Une autre gouvernance existe-t-elle ? Eclairages sénégalais », in Coll J-C., et Guibbert J-J., *Aménagement (l') au défi de la décentralisation en Afrique de l'ouest*, pp.227-242.Toulouse, PUM, 305 p.

GODARD X. (ed) (1994), *Les transports dans les villes du Sud. La recherche d'une solution durable*, Paris Karthala, 365 p.

GOODMAN A-S., HASTAK M. (2006), *Infrastructure Planning Handbook: Planning, Engineering, and Economics,* Mc Graw Hill Editions.

HAAS de H. (2006), « Migration, remittances and regional development in Southern Morocco », *Geoforum*, n°37, pp.565-580

HAERINGER Ph. (1985), « Vingt cinq ans de politique urbaine à Abidjan », *Politique Africaine, 17,* pp. 20-40.

- 1990 a, *Aujourd'hui dans cent ans. Essais sur les mégapoles du Sud,* 35 p.
- 1990 b, « L'évolution des modèles d'urbanisation majoritaires dans les mégapoles du sud », *Prospective des déséquilibres mondiaux*, (tome 2 : Contributions scientifiques à l'ouvrage : *2 100 Récit du prochain siècle*, Payot, 1990), GRET, 1991.
- 1991, « Des interprétations visuelles pour communiquer », *Villes en parallèle* n°17-18, Nanterre, pp. 55-59.
- 1999, *Economie (l') invertie. Mégapolisation, pauvreté majoritaire et nouvelle économie urbaine*, Paris, 2001, PLUS, n° 50, Déc., 56 p.
- 2004, « Abidjan avant la guerre civile et après les trente glorieuses », in G. Wackermann (dir.), *L'Afrique*, Paris, Ellipses, pp. 90-102.
- 2006, « Villes et mondialisation. Relations probables et improbables », in G. Wackermann (dir), *La mondialisation*, Paris, Ellipses, pp. 145-155.

HAERINGER Ph. (dir) (1984), De Caracas à Kinshasa. Bonnes feuilles de la recherche urbaine à l'ORSTOM (1978-83), Paris, éd. de l'ORSTOM

- 2002, *La refondation mégapolitaine. Une nouvelle phase de l'histoire urbaine*, tome 1 : L'Eurasie post-communiste, Paris, Centre de prospective et de veille scientifique (Ministère de l'Equipement) et IRD, 327 p.

HALL E. T. (1978), *La dimension cachée*, Paris, Seuil, Coll. Points Essai, 250 p. [1ère éd. Fr., 1971]

HARTWIG G. (1958), « Maison (la) transformable de la société immobilière du Cap-Vert », *Bulletin d'informations du BCEOM, n°5, 1er trimestre*, Paris, p. 2-12, PL.

HAVARD P., DAVANTURE F. (1988), *Habitat économique vertical*, Ecole d'Architecture et d'urbanisme de Dakar, Dakar, 95 p

HUGON Ph. (1993), « La crise des systèmes urbains et l'ajustement structurel », *Afrique contemporaine*, 168, octobre-décembre.

HUGON Ph., MARIE A. (éds) (1993), *Villes d'Afrique,* n° spécial, *Afrique contemporaine, 168,* Paris, La documentation française, 272 p.

IRIT S. (1998), « Using the home for income-generation. The case of Kumasi », *Cities*, vol.15, n°6, pp. 417-427.

JACOBIN P., SECK F., NDIAYE A. (1976), « Acteurs et forces sociales : la dynamique du changement dans un quartier de Dakar », *Environnement Africain*, vol. II, n°1-2, pp. 21-36.

JAGLIN S. et DUBRESSON A. (ed) (1993), *Pouvoirs et cités d'Afrique Noire. Décentralisations en questions*, Paris, Karthala

JENKINS P., WILKINSON P. (2002), « Assessing the growing impact of the global economy on urban development in southern african cities », *Cities*, Vol.19, n°1, pp.33-47.

KANE C. (1999), *Représentations spatiales et mobilités des jeunes à Dakar*, Utrecht, Urban Research Centre, 231 p.

LAMIZET B. (2002), *Le sens de la ville*, Paris, l'Harmattan, Coll. Villes et Sociétés, 242 p.

LANGLEY Ph. (1967), *Notes sur l'habitat urbain. Vol.1 : Nimjatt et Dagoudane Pikine*, Dakar, collège d'aménagement du territoire, Ministère du Plan et du Développement, 87 p., fig., PL.

LAUMIERE F., LERICHE F., SIINO C. (2005), *Métropolisation et grands équipements structurants*, Toulouse, PUM, Coll. Villes et Territoires n°16, 305 p.

LAURENT O. (1972), « Dakar et ses banlieues », in *La croissance urbaine en Afrique noire et à Madagascar*, 1970, Bordeaux., CNRS, Paris, pp. 763-784 (Colloques internationaux du centre national de la recherche scientifique).

LEFEBVRE H. (2000), *La production de l'espace*, Paris, Anthropos, 485 p. [4ème éd.]

LEIMDORFER F., MARIE A. (eds) (2003), *L'Afrique des citadins, sociétés civiles en chantiers*, Paris, Karthala, 406 p.

LELIEVRE E., LEVY-VROELANT C. (ed) (1992), *Ville (la) en mouvement : habitat et habitants*, Paris, l'Harmattan, 357 p.

LE BRIS E. (ed) (1999), Espaces publics municipaux, *Politique Africaine*, n° 74, juin

LE BRIS E. (ed) (1996), *Villes du Sud sur la route d'Istanbul*, Paris, ORSTOM, 289 p.

- 2005, « Décentralisation (la) : émergence d'un nouvel espace de politique au niveau local ou fragmentation du politique ? », in Coll J-C. et Guibbert J-J., *Aménagement (l') au défi de la décentralisation en Afrique de l'ouest*, Toulouse, pp.61-75.

LE BRIS E., OSMONT A., MARIE A., SINOU A. (1987), *Famille et résidence dans les villes africaines : Dakar, Bamako, Saint-Louis, Lomé*, Paris, l'Harmattan, Coll. Villes et Entreprises 268 p.

LE PETIT B., TOPALOV C. (ed) (2001), *Ville (la) des sciences sociales*, Paris, Belin, 410 p.

LEVY J. (1999), *Le tournant géographique. Penser l'espace pour lire le monde*, Paris, Belin, 400 p.

LEVY J., LUSSAULT M. (dir.) (2003), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1034 p.

- 2000, *Logiques de l'espace, esprit des lieux*. Géographies à Cerisy, Paris, Belin, 352 p.

LYNCH K. 2005, *L'image de la cité*, Paris, Dunod, 222 p. [réédition]

MANGIN D., PANERAI P. (2005), *Analyse urbaine*, Marseille, Editions Parenthèses, Coll. Eupalinos, Série *Architecture et urbanisme*, 185 p.

MAIRIE DE GUEDIAWAYE (1996), *Guédiawaye, un projet de ville pour tous*, 76 p.

MARCUSE P., VAN KEMPEN R. (dir.) (2003), *Globalizing Cities: a new spatial order?* , Londres, Blackwell, 318 p. [3ème éd.]

MARFAING L., SOW Ma., (1999), *Les opérateurs économiques au Sénégal : entre le formel et l'informel, 1930-1996*, Karthala, Coll. Hommes et Sociétés, 297 p.

MARIE A. (ed) (1997), *Afrique (l') des individus. Itinéraires citadins dans l'Afrique contemporaine,* Karthala, Paris, Coll. Hommes et sociétés, 438 p.

- 2005, *La coopération décentralisée et ses paradoxes. Dérives bureaucratiques et notabiliaires du développement du local en Afrique,* Paris, Karthala, 229 p.

MARTIN V. (1962), *Recensement démographique de Dakar (1955). Etude socio-démographique de la ville de Dakar*, Haut commissariat de la république en A.O.F., 2 vol., 126+69 p

MARTUCELLI D. (1999), *Sociologies de la modernité*, Paris, Gallimard, Coll. Folio-essais, 709 p.

MARTY F., TROSA S., VOISIN A. (2006), *Les partenariats public-privé*, Paris, La Découverte, Coll. Repères, 122 p.

MASSIAH G., TRIBILLON J-F. (1987), *Ville en développement*, Paris, l'Harmattan, 264 p.

MBAYE Nd. (1987), *L'accession à la propriété en milieu urbain au Sénégal : problèmes et perspectives*, Lyon, Mém. 2ème cycle DHEPS SCI.Soc., 183 p.

MBEMBE A. (2000), *De la postcolonie, essai sur l'imaginaire politique dans l'Afrique contemporaine*, Paris, Karthala, 293 p.

MBOW L.S. (1992 a), *« Les politiques urbaines : gestion et aménagement »*, in DIOP M-C. (dir) *Sénégal, trajectoire d'un état*, Dakar, CODESRIA, pp. 205-231.

MBOW L.S. (1992 b), *Dakar, croissance et mobilités urbaines*, Université de Paris X [Thèse d'état en géographie]

MERSADIER Y. (1957), « Budgets familiaux africains. Etude chez 136 familles de salariés dans 3 centres urbains du Sénégal », *Etudes Sénégalaises, n°7,* 102 p., fig., graph., photo., tabl.

MEYER M-D., MILLER E-J. (2001), *Urban Transportation Planning*, Mc Graw Hill 2ème édition, 642 p.

MINVIELLE E. et SOUIAH S.A. (2003), *L'analyse statistique et spatiale. Statistique, cartographie, télédétection, SIG*, Nantes, Editions du Temps, Coll. Outils et Méthodes en géographie, 284 p.

MONDADA L. (2000), *Décrire la ville, la construction des savoirs urbains dans l'interaction et dans le texte*, Paris, Economica-Anthropos, Coll. Villes, 284 p.

MORICONI-EBRARD F. (1994), *Geopolis, pour comparer les villes du Monde*, Paris, Economica-Anthropos, Coll. Villes, 246 p.

NIANG El H. S. (1983), *Projets d'aménagements urbains en Afrique de l'ouest et organisation d'associations coopératives d'épargne-logement : les parcelles assainies du Sénégal*, Paris, EHESS, 167 p. [Mémoire SCI. Soc]

NJOH J.A. (2006), « African cities and regional trade in historical perspective : implications for contemporary globalization trends », *Cities*, vol.23, n°1, pp. 18-29.

NOIN D., THUMERELLE P-J. (1995), *L'étude géographique des populations*, Paris, Masson, Coll. Géographie, 126 p. [2ème édition revisitée]

NZUZI L. (1989), *Urbanisme et aménagement en Afrique noire*, Préface de Jacqueline Beaujeu-Garnier, Paris, Sedes, 237 p.

OFFNER J-M. (1993), « Les effets structurants du transport : mythe politique, mystification scientifique », *L'Espace Géographique*, n°3, 1993, pp 233-242.

PLAN Directeur d'Urbanisme de Dakar 2001, Livre Blanc, oct. 1982.

PLAN Directeur d'Urbanisme de Dakar 2025, Livre Blanc, août 2002.

OHLM, Office des Habitations à Loyer Modéré, 1969. *Habitat HLM dans les régions. Répertoire des différents types de logements économiques*, Dakar, 64 p.

OSMONT A. (1973), « La formation d'une communauté locale à Dakar » in *Cahiers d'études africaines*, vol XIII, n° 5, pp. 497-510

- 1980, « Modèles culturels et habitats : études de cas à Dakar », *Anthropologie et Sociétés (Canada), vol.4, n°1,* p. 97-114.
- 1985, *« Du programme à la réalité : banalisation d'une opération d'aménagement foncier à Dakar »* in Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement, *Politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat,* Colloque international Stratégies urbaines dans pays en voie de développement, 25-28 septembre, Paris, Institut de l'habitat, 20 p.
- 1995, *La Banque mondiale et les villes. Du développement à l'ajustement*, Paris, Karthala, Coll. Homme et Société, 309 p.

OSTROWETSKY S. (1983), *L'imaginaire bâtisseur. Les villes nouvelles françaises,* Paris, Librairie des Méridiens, 345 p.

PAQUOT Th. (ed) (2001), *Le quotidien urbain. Essai sur le temps des villes*, Préface d'Edmond Hervé, Paris, La Découverte/Institut des villes, 192 p.

PEZEU-MESSABUAU J. (1983), *La maison, espace social*, Paris, PUF, Coll. Espace et Liberté, 252 p. [1ère éd.]

- 1993, *La maison, espace réglé espace rêvé,* Paris, Géographiques Reclus, 154 p.

PGU (1997), *« Les caractéristiques de l'habitat »*, in PGU, *la pauvreté à Dakar,* Dakar, pp. 56-67.

PHI, Planification Habitat Information (1974), « Essai de typologie de l'habitat à Dakar », *Planification Habitat Information, n°78, Octobre,* p.45-100, photos, PL.

PIERMAY J.-L. (1993), *Citadins et quête du sol dans les villes d'Afrique centrale*, Paris, l'Harmattan, 579 p.

- 2002, « Des confins aux villes-frontières : l'innovation à la marge ». Recherches menées à Strasbourg, Table ronde « les confins du handicap à l'innovation ? », Rencontres scientifiques franco-sud-africaines de l'innovation territoriale, janv., 8 p.

PIERMAY J.-L., SARR C. (ed) (2007), *Villes sénégalaises, une invention aux frontières du monde,* Paris, l'Harmattan, 264 p.

PILLAY A., NAUDE W.A. (2006), « Financing low-income housing in South Africa: Borrower experiences and perceptions of banks », *Habitat International*, vol.30, pp. 872-885.

POLESE M., WOLFE J. M. (ed) (1995), *L'urbanisation des pays en développement,* Paris, Economica, 529 p.

POUBEL M. (1969), « Des logements en Afrique Noire », *Construction et Aménagement, n°37, septembre,* Paris, p. 54-91.

RAGON M. (1991), *Histoire de l'architecture et de l'urbanisme*, Paris, Seuil, Coll. Points Essai, [1ère éd.], 3 vol. (t. 1 : *Idéologies et Pionniers, 1800-1910*, 374 p ; t. 2 : *Naissance de la Cité Moderne, 1900-1991*, 348 p ; t. 3 : *De Brasilia au post-modernisme, 1940-1991*, 402 p)

RAYNALT M. (1973), *Problèmes de l'habitat urbain dans les pays du tiers-monde*, Paris, ENPC, 160 p., PL.[travail de fin d'études].

RENARD V. (2003), « L'improbable convergence des systèmes fonciers : de la difficulté de transférer des outils de politiques foncières d'un pays à un autre », *Etudes foncières*, n°100.

- 2002, « Les dynamiques économiques des villes du XXIème siècle : dérive des marchés immobiliers et fragmentation urbaine.», *Communication à l'Académie des Sciences Morales et Politiques*, 25 mars, 12 p.
- 2001, « Recherche urbaine et coopération avec les pays en développement. A la recherche d'un nouveau paradigme ». CNRS-ADEF, 12 p.

COMBY J., RENARD V. (1996), *Les politiques foncières*, Paris, PUF, coll. « Que sais-je ? ».

RENAUD M-M. (1967), *Etude d'un quartier nouveau, le grand Dakar,* Dakar, FLSH, 124 p. + annexes. [Thèse Lettres et Sciences Humaines]

REP. DU SENEGAL (1993), *RAPID III, méthodologie et données de base*, Dakar, MEFP, DPRH, 60 p.

REP. DU SENEGAL (1998), *Code des collectivités locales du Sénégal*, Dakar, 103 p.

REP. DU SENEGAL (2003 a), *Audition des responsables du PAMU par la Commission de l'urbanisme, de l'habitat, de l'équipement et des transports de l'Assemblée nationale*, MIET, CETUD, 45 p. + annexes .

REP. DU SENEGAL (2003 b), *CRD spécial. Circulation en sens unique alterné aux heures de pointe*, MIET, Hôtel de ville de Dakar, 17 p.

REP. DU SENEGAL (2006), *Loi de finances. Gestion*, Dakar, MINT, n.p.

REP. DU SENEGAL (2007), *Evaluation quantitative du DSRP-I (2003-2005)*, Dakar, 45 p.

RONCAYOLO M. (1990), *La ville et ses territoires,* Paris, Gallimard, Coll. Folio, 278 p.

- (1996), *Les grammaires d'une ville. Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille,* Paris, EHESS, 507 p.

STANISIERE N. (1999), *Projet de ville de Pikine : un concept pour le développement local au Sénégal*, Champs-sur-Marne, IFU, 137 p. [mémoire de DESS]

SALEM G. (1998), *La santé dans la ville, géographie d'un petit espace dense : Pikine (Sénégal)*, Paris, Karthala /ORSTOM, 365 p.

SALL B. (1996), « Les groupes problématiques comme forme socialisée du besoin d'Etat », *Politique Africaine* n°61, pp. 29-34.

SCET, Société Centrale pour l'Equipement du Territoire- Coopération (1964), *Dakar, plan d'aménagement de la zone de Fass,* Paris, 30 p., 6 PL.

SCET, Société Centrale pour l'Equipement du Territoire (1975), *Zones d'habitat SICAP II. Note de travail n°1 : résultats de l'enquête sur les lotissements SICAP. Note de travail n°2 : proposition de programme,* Paris, SCET-International, 2 vol. 52-82 p., tabl., PL., cartes.

SECK A. (1970), *Dakar, métropole ouest-africaine,* Mémoires de l'Institut Fondamental d'Afrique Noire, Coll. Mémoires de l'IFAN, Dakar, 516 p.

SECK M. (1980), *Travaux d'études et de recherches : le quartier des castors à Dakar : étude géographique,* université de Dakar, 217 p. [Mémoire de maîtrise].

SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (dir.) (1998), *Logement et habitat : l'état des savoirs,* Paris, La Découverte, Coll. Textes à l'appui, 411 p.

SEGAUD M., BRUN J., DRIANT J-C. (2003), *Dictionnaire de l'habitat et du logement,* Paris, Armand Colin, 451 p.

SDU, Service départemental d'urbanisme de Dakar (1997-2006), *Tableau de bord : permis de construire*.

SDU, Service départemental d'urbanisme de Guédiawaye (1997-2006), *Tableau de bord : permis de construire.*

SDU, Service départemental d'urbanisme de Pikine (2000-2006), *Tableau de bord : permis de construire.*

SINOU A. (1993), *Comptoirs et villes coloniales du Sénégal, Saint-Louis, Gorée, Dakar,* Karthala/ORSTOM, Paris, 364 p.

SOGUE O. (1989), *Analyse critique du système d'attribution des parcelles assainies et prêt-construction HLM aux acquéreurs par la SN-HLM au Sénégal*, Dakar, CRDI, 43p + annexes.

SOUAMI T., VERDEIL E. (2006), *Concevoir et gérer des villes, milieux d'urbanistes du sud de la méditerranée,* Paris, Economica-Anthropos, Ifpo, IFU, 229 p.

SOUIAH S.A. et TOUTAIN S. (2005), *Analyse (l') démographique et spatiale*, Nantes, Editions du Temps, Coll. Outils et méthodes en géographie, 286 p.

SOUMARE M. (2005), « Le « Projet de Ville de Pikine ». Un processus de planification stratégique participative au Sénégal », in *Aménagement (l) au défi de la décentralisation en Afrique de l'ouest*, Toulouse, PUM, pp. 243-250

SOW F. (1983), « Lire la ville africaine contemporaine : Pikine, Sénégal », in *Lectures de la ville africaine contemporaine*, Actes colloque de Dakar, Dakar, Prix Aga Khan d'architecture, pp. 51-66

SOW M. (1999), *Cadre de vie de l'agglomération dakaroise et gestion : un état de la question,* Dakar, UCAD-FLSH, 98 p. [mémoire de maîtrise de géographie, sous la direction Paul Ndiaye].

- 2002, Essai de politique alternative de la ville : le projet de ville de Guédiawaye, ville-laboratoire de la banlieue de Dakar, Paris X-Nanterre, 112 p. + annexes [Mémoire de D.E.A., sous la direction de Philippe Haeringer]
- 2006, « Alternance politique et territoire : le redéploiement de Dakar », *Eurorient* n° 23, Orients urbains. De la mer de Chine aux rives de la Seine, Philippe Haeringer (dir.), pp.125-140.

STREN R-E., WHITE R-R. (1990), *Villes africaines en crise, gérer la croissance urbaine au sud du Sahara*, Paris, l'Harmattan, 341 p.

SUKUMAR G. (2001), « Institutional potential of housing cooperatives for low-income households: The case of India », *Habitat International*, vol.25, pp.147-174.

TALL S. M. (2009), *Investir dans la ville africaine : les émigrés et l'habitat à Dakar,* Dakar-Paris, CREPOS-Karthala, 286 p.

TRAISNEL J-P. (1985), *Rapport de mission en Afrique de l'ouest ; Sénégal-Mali-Haute-Volta,* PIRSEM-CNRS, Paris, 37 p.

VERNIERE M. (1973), « Campagne, ville, bidonville, banlieue : migrations intra-urbaines vers Dagoudane Pikine, ville nouvelle de Dakar (Sénégal) », C. de l'ORSTOM. Série Sciences Humaines, vol. X, n° 2-3, pp. 217-243, fig., cartes, photo., tabl.

- 1973, « Pikine, « Ville nouvelle » de Dakar, un cas de pseudo-urbanisation », *L'Espace géographique*, tome 2, n° 2, avril-juin, pp. 107-126.

- 1973, *Volontarisme d'état et spontanéisme populaire dans l'urbanisation du Tiers-monde, Formation et évolution des banlieues dakaroises : le cas de Dagoudane-Pikine*, Paris, C.N.R.S., L.A 94, ORSTOM, 225 p. [Thèse de doctorat de 3ème cycle].

- 1977, « les oubliés de l' « haussmanisation » dakaroise, crise du logement populaire et exploitation rationnelle des locataires », in *L'espace géographique*, Tome 6, n° 1, janv.-mars, pp. 5-23.

VENNETIER P. (1991), *Les villes d'Afrique tropicale,* Paris, Masson, 224 p. (2ème ed.)

- (ed) (1989), *La péri-urbanisation dans les pays tropicaux*, CEGET, Bordeaux, 384p.

VERPRAET G. (1994), *La socialisation urbaine*, Paris, l'Harmattan, 253 p.

- 2005, *Les professionnels de l'urbanisme. Socio-histoire des systèmes professionnels de l'urbanisme,* Paris, Economica-Anthropos, Coll. Villes, 226 p.

VILLES EN DEVELOPPEMENT (1997), « Villes et finances publiques », *Villes en développement*, n°36, juin, pp. 1-7.

VANDERMOTTEN (C.) (dir.) (2002), *Le développement durable des territoires,* Bruxelles, Editions de l'Université de Bruxelles, 231 p.

VILLE DE DAKAR, *Budget Municipal, 2003, 2004 2005 2006.*

VILLE DE GUEDIAWAYE, *Budget Municipal, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006.*

VILLE DE PIKINE, *Budget Municipal 2003, 2004, 2005, 2006.*

WADE A. (2003), « Le financement entre récession économique et crise de projets politiques », Préface in Ben Hammouda, Kassé M. (dir.), *Le Nepad et les enjeux du développement en Afrique*, Paris, Maisonneuve et Larousse, pp. 9-13.

WADE M., GALLE M., SNELDER R. (1976), « Habitat traditionnel adapté: un environnement urbain auto-planifié », *Environnement Africain,* vol. II, n°1-2, pp. 65-73.

YAPI-DIAHOU A. (2005), « Migration et décentralisation en Afrique. A la recherche des animateurs du jeu local » in Coll J.L., Guibbert J.J. (ed), L'aménagement au défi de la décentralisation en Afrique de l'ouest, Toulouse, PUM, Coll. « Villes et Territoires », pp. 77-97.

- 2001, « Politique urbaine en Afrique : les normes en question », in Winter G. « Inégalités et politiques publiques en Afrique : pluralité et des normes et jeux d'acteurs » Paris, Karthala-IRD, pp. 225-241.
- 2000, Baraques et pouvoirs dans l'agglomération abidjanaise, Paris, l'Harmattan, 456 p.
- 1990, « L'Etat et les municipalités en Côte d'Ivoire : un jeu de cache-cache ? » *Politique Africaine 40*, pp. 51-59
- 1987, « Tous les moyens sont bons ; mille et une fois pour passer de l'illégalité à la légalité. Le cas d'un quartier spontané d'Abidjan », *in* N. HAUMONT et A. MARIE (éds), *Politiques et pratiques dans les pays en voie de développement,* Paris, l'Harmattan, t.2, pp. 166-183.

ZUINDEAU B. (dir.) (2000), *Développement durable et territoire,* Villeneuve d'Ascq, P.U.S., 289 p.

PRESSE

Le Soleil du :

- 02 nov. 2002. Dossier : Loyers à Dakar : l'arbitraire, maître du marché.
- 26 oct.2003
- 02 déc. 2004 : « Distribution-Maisons de la Sicap : grogne contre l'opacité »
- 28 janv.2005. Dossier : L'immobilier à Dakar : la cote de la pierre ne cesse de grimper.

Sud Quotidien : 13 oct. 2003

Annexes.

Annexes 1 : Guide d'entretien auprès des chefs de ménage.

Caractéristiques chef de ménage :

- Sexe
- Age
- Situation matrimoniale
- Statut d'occupation
- Nombre de personnes dans le foyer
- Nombre d'hébergés
- Quartier de résidence
- Parcours résidentiel

Caractéristiques du logement

- Type de logement
- Taille de la parcelle
- Nombre de pièces
- Hiérarchie des pièces
- Ameublement des pièces
- Moyen d'acquisition de la parcelle et/ou du logement
- Années d'acquisition et début de construction
- Durée de la construction
- Coût de la construction
- Modes de financement
- Blocages et freins
- Coopératives d'habitat

Transformations du logement

Si oui

- Motivations
- Types de modifications
- Durée des transformations
- Coût et financement
- Blocages et freins

Si non

- Raisons
- Types de transformations souhaitées si moyens disponibles.

Pratiques et usages dans l'espace domestique

- Polyfonctionnalité des pièces
- Usage de la véranda, rez-de-chaussée, étage, terrasse, etc.
- Religion, tradition et espace domestique
- Image du logement

Sociabilités

- Relations de voisinage
- Typologie des relations
- Implications dans les activités de quartier
- Associations
- Pratiques socio-spatiales.

Annexe 2 : Guide d'entretien auprès des émigrés.

Caractéristiques du chef de ménage

- Age
- Sexe
- Profession
- Statut matrimonial
- Statut d'occupation
- Origine géographique au Sénégal.
- Ville de résidence

Emigration

- Raisons de l'émigration
- Année d'émigration
- Parcours migratoire

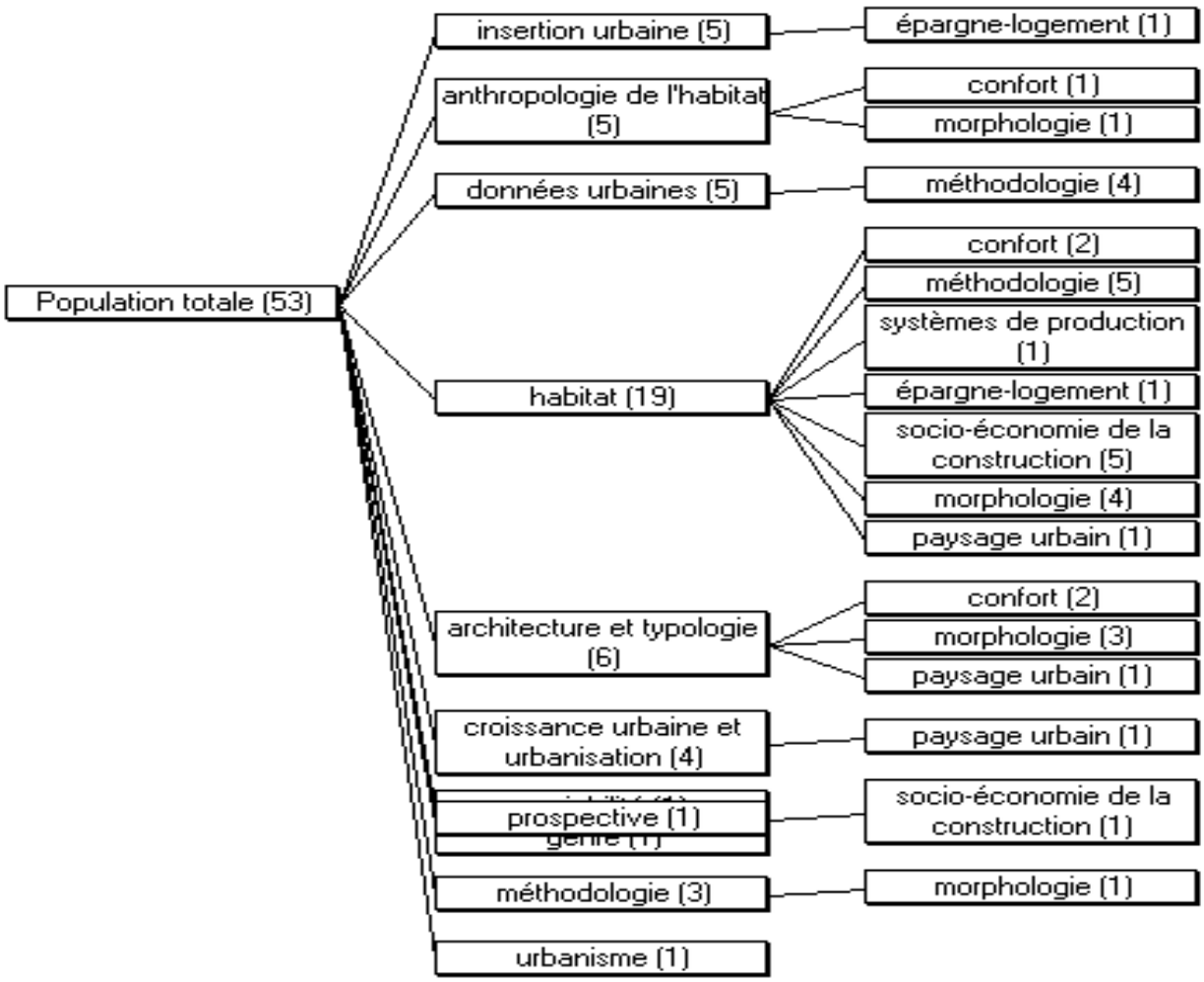
Investissement foncier et immobilier

- Type d'investissement
- Motivations
- Rôle de la parentèle
- Lieu
- Nombre d'investissements réalisés

Annexe 3 : Guide d'entretien auprès des chefs d'atelier de menuiserie.

1. **Organisation de l'entreprise**
2. **Organisation du travail**
3. **Production et commercialisation**
4. **Les menuisiers et la conjoncture immobilière**
5. **Informalité et développement de l'entreprise**
6. **Perspectives**

Annexe 4 : Arbre de la recherche documentaire au C.D.U.



Annexe 5 : Centralités.

Les indices de centralités tels que calculés dans le Plan Directeur montrent des manquements importants. En choisissant uniquement comme critères le nombre de services, d'infrastructures, et activités, le classement établi laisse de côté leur hiérarchisation et la différenciation spatiale qui s'en suit. De fait, les paliers obtenus, bien qu'intéressants, offrent un intérêt limité dans la compréhension des dysfonctionnements du système de transports. La présence de l'île de Gorée dans le quatrième palier et celle de Rufisque dans le deuxième palier position en disent beaucoup sur les limites des indicateurs de base.

Annexe 6 : Urbanisme réglementaire : permis de construire.

L'histoire coloniale urbaine a légué au Sénégal un corpus juridique réglementant les divers actes d'urbanisme et comprenant des textes aboutis, inspirés fortement du droit d'urbanisme français.

Le Code d'Urbanisme précédent datait de 1966. S'il a été revu, corrigé et enrichi puis adopté d'après la loi n°88-05 du 20 Juin 1988 (modifié de nouveau en 2008), cet aggiornamento qui a justifié par l'incapacité du Code antérieur à prévenir la formation de quartiers insalubres.

L'Article 69 de ce Code stipule que l'acte de construire ou de modifier des constructions existantes est soumis à une autorisation administrative préalable : une autorisation de construire ou permis de construire, qui revêt un caractère obligatoire à partir d'un seuil de 5 000 habitants. Cependant, des dispositions permettent de dépasser cette contrainte démographique. Ainsi, un décret peut exiger ces documents dans certaines localités soumises à une forte extension urbaine, démographique ou par l'importance accordée à leurs fonctions urbaines. Le permis de construire ne dépend pas seulement de la valeur économique de la construction.

Cette obligation s'applique aussi bien aux particuliers, aux collectivités locales, aux services publics qu'aux sociétés concessionnaires. Chez les particuliers, la demande peut être présentée par le propriétaire ou « par son mandataire ou par toute autre personne intéressée aux travaux, agissant au nom de la personne qui fait construire et avec son autorisation » [art.90 du Code]. D'un point de vue technique, les plans, dessins, croquis, calculs et notes techniques sont à signer par leurs auteurs, qui ont obligation de mentionner leurs qualités. Financièrement, les travaux dont le montant dépasse 10 millions de F CFA (15 000 €) doivent être présentés obligatoirement par « un homme de l'art ».

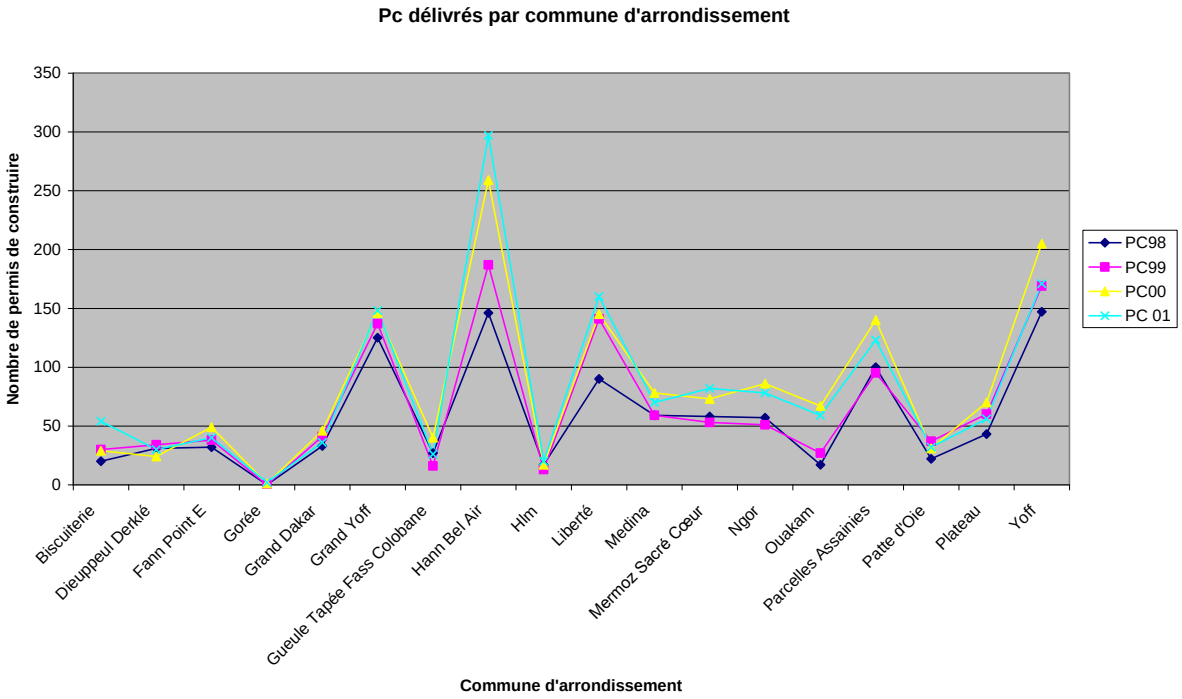
La délivrance de l'autorisation peut être le fait de plusieurs acteurs, allant du Ministre de l'Urbanisme au chargé de l'Urbanisme (département) en passant par le Gouverneur (région). Son instruction amène à vérifier la compatibilité du projet avec les règles et servitudes en rapport avec le respect des dispositions législatives et réglementaires relatives aux normes de sécurité, de santé, d'hygiène et d'environnement. C'est une fois les conditions requises satisfaites que le permis est attribué.

Pour autant, cette attribution ne donne pas un blanc-seing, le permis est susceptible d'être retiré si, une année après la délivrance, les travaux ne sont pas entrepris, ou si « les travaux sont interrompus pendant au moins une année ».

A la suite du permis de construire, un certificat dit de conformité est délivré, conditionné au respect des dispositions du projet de construction ou de transformation. Si besoin est, les autorités ordonnent les modifications qu'elles jugent nécessaires. L'importance du certificat de conformité et mésestimé, voire radicalement ignorée par la majorité des populations, car c'est lui, et lui seul, qui valide en définitive le permis

de construire. En effet, au bout de trente-six mois après le début des travaux, sa non délivrance rend caduque le permis de construire.

Annexe 7 : Evolution des permis de construire par commune d'arrondissement 1998-2001.



Source : Service Départemental d'Urbanisme de Dakar.

Table des matières.

Résumés. 3
Dédicace. 5
Remerciements. 6
Sigles. 7
Sommaire. 10

INTRODUCTION : UNE NOUVELLE PHASE URBAINE ?

I. Problématique. **12**
1. *Une brève histoire de Dakar : de sa création à la fin de l'époque coloniale.* ***12***
2. *Dakar, de l'Indépendance à la fin des années 80.* ***15***
3. *D'inventions, d'utopie et de refondation.* ***19***
4. *Acteurs, territoires et échelles.* ***26***

II. Observations et enquêtes de « terrain ». **27**
1. *Interroger la forme urbaine.* ***28***
2. *Interroger les chefs de ménage. 30*
3. *Interroger les professionnels.* ***34***

III. Recherche documentaire. **36**
1. *Recherche documentaire au Centre de Documentation sur l'Urbanisme et à Paris X-Nanterre.* ***36***
2. *Recherche documentaire à Dakar.* ***37***

IV. Plan. **38**

PREMIERE PARTIE : DE NOUVELLES APPROCHES AU NIVEAU INSTITUTIONNEL.

Chapitre 1 : Deux expérimentations-témoins. 40
I. Les Parcelles Assainies : maturation d'un programme. 40
1. *Naissance d'un concept. 40*
2. *Le concept revisité. 42*
3. *La ville dessinée. 44*

II. La Zone d'Aménagement Concerté : le nouvel outil. 50
1. *Maîtriser le cours de l'urbanisation. 50*
2. *Des symptômes à la prophylaxie. 51*
3. *Resserrer l'écart par le haut. 52*
4. *L'assiette foncière, quand politique veut...52*
5. *Du plan d'urbanisme à la zone d'aménagement concerté. 53*
6. *L'échéancier et le juste prix. 57*

Chapitre 2 : Une décentralisation intégrale. 59
I. La Banque mondiale et la rationalisation de la gestion urbaine : de l'expérience accumulée au nouvel agenda. 59

II. La gestion de proximité : l'argument du gouvernement sénégalais. 61
1. *Dans le sillage de Rio ? 61*
2. *De nouveaux territoires. 63*

Chapitre 3 : La croissance économique par les infrastructures. 65
I. Wade et l'alternance libérale : de nouvelles thèses pour de nouvelles ambitions. 65

II. Les Grands Travaux. 68
Conclusion de la première partie. 71

DEUXIEME PARTIE : UN ESPRIT NOUVEAU DANS LES ESPACES DOMESTIQUES.

Chapitre 4 : Une transition citadine accomplie. 74
I. Les chefs de ménages dakarois. 74
1. Keur Massar : deux vagues de peuplement. 74
1.1 Des familles modestes. 74
1.2 Un quartier de locataires. 75
2. Gazelle : au nom du père... 76
2.1 Jeunesse et polarisation socioprofessionnelle des chefs de ménage. 76
2.2 La propriété : un effet générationnel. 77
3. Yoff : un village traditionnel dans l'agglomération. 79
4. Sicap : un symbole à l'épreuve du temps. 82
5. Hlm Grand Yoff : cité planifiée (promotion publique) des années 90. 83
5.1 Les HIm : la classe moyenne à l'œuvre. 84
5.2 Quand la promotion immobilière laisse peu de place à la spéculation. 85
6. Nord Foire : quartier résidentiel (promotion privée) récent. 86
6.1 Des chefs de ménage plutôt jeunes. 86
6.2 Propriété et niveau de revenu. 87
II. Biographies et histoire urbaine. 87
1. Décohabitation et parcours ascendant dans les quartiers récents. 87
2. Inertie résidentielle et ancrage territorial dans les quartiers anciens. 95
III. Des absents omniprésents : les émigrés. 99
1. Partir : de la nécessité à la pression. 99
2. Déterminants de la localisation des constructions des émigrés. 105
3. Au-delà de l'économie et du symbole. 106
4. Investissements immobiliers, pays d'accueil et réalités sénégalaises. 110

Chapitre 5 : Le logement ou la réinvention de la conception et de l'art d'habiter. 115
I. Typologie du logement : la verticalisation, une tendance forte. 115
1. Disparition des matériaux précaires. 115
2. Les maisons à étages. 116
3. Les maisons basses à toiture-terrasse. 118
4. Les maisons basses à toiture-charpente. 120
II. Dans le bureau de M. Thiaw ou l'« invention négociée ». 121
III. Des logements de plus en plus transformés. 123
1. Les motivations des transformateurs. 123
2. Une entreprise individuelle. 125
3. La hauteur plébiscitée. 126
4. Les cités récentes, siège dominant des transformations. 129
IV. Un espace domestique en mutation. 130
1. 150 m^2, la norme de moins en moins respectée. 130
2. Augmentation des logements de 5 à 7 pièces. 132
3. Vers un espace physique plus normé. 133
4. Traditions, religion et espace domestique. 137

V. Les usages du logement. 139

1. *Clivage temporel dans l'occupation des logements. 139*
2. *Démocratisation, diversification et accumulation des équipements électroménagers. 141*
3. *Plus de meubles et mieux distribués. 143*
4. *Une polyfonctionnalité des pièces en régression. 147*
5. *Usage des vérandas, cour, espace familial et terrasse. 148*

VI. L'image du logement. 150
1. *Trois référentiels. 151*
2. *Au-delà de l'image. 152*

Chapitre 6 : Pratiques socio-spatiales de voisinage : entre individu, communauté et classe sociale. 163

I. Une sociabilité élargie et sélective. 163
1. *Des déterminants bien ancrés. 163*
2. *« Dis-moi où est ton quartier.. » 166*

II. Vie communautaire : des chefs de ménage partagés. 168
1. *Les déterminants de l'implication dans la vie de quartier. 168*
2. *Associations (organisations communautaires de base) et les activités mobilisatrices.169*
3. *Hiérarchie des lieux : le quartier investi. 174*

Conclusion de la deuxième partie. 179

TROISIEME PARTIE : L'EPREUVE DES LIMITES.

Chapitre 7 : Croissance spatiale, accroissement démographique et services urbains. 182

I. Des terrains de plus en plus viabilisés. 182
1. *L'habitat s'empare des espaces vacants et agricoles. 182*
2. *L'accélération des années 90. 183*
3. *Parcelles Assainies de Malika : quand le foncier a « gelé » la ville dessinée. 187*

II. Des Dakarois de plus en plus nombreux. 190
1. *Une démographie encore vigoureuse. 190*
2. *Une primatie débordante. 192*

III. Etalement, densification et congestion. 194
1. *Une croissance mal mesurée... 194*
2. *...aux réalités du terrain. 197*
3. *De fortes densités inégalement réparties. 204*
4. *La congestion, première conséquence de l'étalement-densification. 207*

IV. Des internautes sans courant. 211
1. *De l'effort d'équipement... 211*
2. *...aux pénuries et délestages. 211*

Chapitre 8 : Renchérissement du foncier et de l'immobilier. 215

I. Une bulle immobilière ? 215
II. La banque sociale entre vertus et spéculations. 218
III. Les sociétés immobilières : la tentation opportuniste. 221
1. *Un fait structurel : le logement social, un déficit chronique. 221*
2. *Une logique conjoncturelle : focalisation accrue sur le logement de standing et sur l'urbanisme commercial. 222*

3. L'autre côté du miroir : la Sicap vue par la Cour des Comptes. 225
IV. Un marché locatif tendu : entre conflits et discriminations. 231
1. Cherté des loyers, la faute aux courtiers ? 232
2. Tensions entre propriétaires et locataires. 234
3. Prime aux célibataires, aux émigrés et aux familles réduites. 235
V. Coopératives d'habitat : le dernier refuge pour les autochtones ? 239
1. Un outil classique pour un marché évolué. 239
2. Coopératives et promoteurs privés : les leçons de la ZAC. 240
3. Coopératives et Parcelles Assainies de Keur Massar : une base de réflexion pour une réforme. 244
4. Evolution et limites de la coopérative. 249

Chapitre 9 : Une rationalisation insuffisante et malmenée. 252
I. Des failles aux limites du processus de décentralisation. 252
1. Finances locales : une mégapolisation sous-exploitée. 252
2. De Washington à Dakar : un bilan diversement apprécié. 259
3. L'espace public phagocyté. 262
4. Le péché originel : gérer la ville sans la ville. 264
II. L'espace instrumentalisé, l'aménagement « économicisé». 267
1. L'économiste contre le planificateur spatial. 267
2. Du « régime de visibilité » aux tentations du pouvoir. 269

Chapitre 10 : Espace domestique et Economie populaire urbaine : la difficile mutation capitalistique. Le cas des menuisiers-ébénistes. 274
I. Une conjoncture favorable. 274
II. Logique commerciale, concurrence appréciée. 277
III. Des ambitions au risque des freins structurels. 279
1. Moderniser, professionnaliser. 279
2. Une informalité résiliente. 280

Conclusion de la troisième partie. 282

CONCLUSION GENERALE : METROPOLISATION, REFONDATION EN POINTILLÉS : PROMESSES ET RISQUES D'UN NOUVEAU TERRITOIRE. 286

Bibliographie. 296
Annexes. 310
Table des matières. 315
Table des tableaux. 319
Tables des figures. 320
Table des cartes. 321
Table des photos. 321
Table des annexes. 321

Table des tableaux

Tableau 18: Comparaison des différents types d'interventions architecturales et urbanistiques….....24

Tableau 19: Comparaison présence des parcelles de grande taille et classement par ordre d'importance des superficies de quelques unités de voisinage……48

Tableau 20. Emprise des différentes occupations du sol……...54

Tableau 21: Taille des parcelles dans les quartiers étudiés…….....132

Tableau 22: Hiérarchie physique des pièces du logement……..136

Tableau 23: Densité d'occupation des logements……140

Tableau 24: Comparaison inter-quartiers pour deux appareils électroménagers et en fonction de l'équipement général…….....143

Tableau 25: Classement des pièces meublées en fonction du rang dans quatre quartiers……...144

Tableau 26: Existence de relations de voisinage d'après les chefs de ménage et selon les quartiers…….167

Tableau 27: Nature des relations en fonction des quartiers……...167

Tableau 28: Implication dans la vie de quartier en fonction du statut matrimonial des chefs de ménage……...169

Tableau 29: Adhésion des chefs de ménage selon le type d'association et le quartier…….....170

Tableau 30: La participation des chefs de ménage aux activités selon le quartier……..170

Tableau 31: Types d'activités par quartier…….173

Tableau 32: Lieux les plus fréquentés dans chaque quartier par les chefs de ménage…….....178

Tableau 33. Evolution de l'occupation du sol de 1980 à 2001……..182

Tableau 34. Quantités de ciment écoulées à Dakar et dans le reste du Sénégal, 1991-1995……...184

Tableau 35: Indice de croissance des ventes de ciments à Dakar 1991-1995……...184

Tableau 36: Réserves foncières pour les principales opérations immobilières au début de 1993……...185

Tableau 37: Répartition des types de construction dans la zone de Malika en 1988……....189

Tableau 38: Armature urbaine sénégalaise……...193

Tableau 39: Populations observées et attendues……...194

Tableau 40: Typologie des quatre principales villes de la presqu'île face à l'étalement-densification.....205

Tableau 24 : Valeur du mètre carré proposée par les promoteurs dans le secteur de Mbao (littoral sud)……216

Tableau 25: Prix du mètre carré proposée par les promoteurs à Keur Massar (littoral nord, parcelles de 150 m^2)……217

Tableau 26 : Pourcentage d'éligibilité par coopérative selon les trois options…….....241

Tableau 27: Pourcentage de coopératives éligibles par type…….247
Tableau 28 : Comparaison entre Dakar et les villes emblématiques de la refondation mégapolitaine.....288

Table des figures.

Figure 1: La fréquence des parcelles de 200 à 300 m^2 dans chaque unité de voisinage……. …… 48
Figure 2: Répartition en pourcentage des différentes emprises……..55
Figure 3: Répartition des surfaces attribuables dans chaque secteur en fonction de l'occupation du sol……..56
Figure 4: Répartition des usages des terrains constructibles dans les tranches du secteur sud……..56
Figure 5. Histogrammes de l'évolution en pourcentage de l'occupation du sol de 1980 à 2001……..183
Figure 6: Pyramide des âges de la population dakaroise (1988)……..192
Figure 7: Pyramide des âges de la population dakaroise (2000)……..192
Figure 8: Evolution des permis de construire dans le département de Guédiawaye (1997-2006)……..195
Figure 9: Evolution des permis de construire dans le département de Pikine (2000-2006)……....196
Figure 10: Evolution des permis de construire dans le département de Dakar (1997-2006)……...196
Figure 11 : Diagramme radar du prix moyen du mètre carré (en F CFA).....……..217
Figure 12: Plan masse de la première phase du programme Mbao Villeneuve ……..……227
Figure 13: Répartition de la 1ère tranche du secteur sud de la ZAC de Mbao Gare ……...242
Figure 14: Répartition des surfaces allouées aux coopératives .....……243
Figure 15: Diagramme-radar de la typologie des coopératives postulant à la première tranche des Parcelles Assainies de Keur Massar .....……....246
Figure 16: Arbre des types de coopératives et du virement ou non de leurs épargnes…..……....……247
Figure 17: Evolution des composantes des recettes ordinaires au cours des exercices 2004-2006 à Pikine ….. 254
Figure18: Contribution des composantes des recettes fiscales ordinaires, exercices cumulés 2004-2006 à Pikine.....254
Figure 19: Contribution des composantes des impôts locaux pour les exercices cumulés 2004-2006 à Pikine …….....…….....255
Figure 20 : Evolution des composantes des impôts locaux au cours des exercices 2003-2006 à Guédiawaye …….....…….....256
Figure 21: Contribution aux impôts locaux pour les exercices cumulés 2003-2006 à Guédiawaye …….....…….....256
Figure 22: Evolution des composantes des recettes ordinaires au cours des exercices 2003 à 2006 à Dakar …….....…….....257

Figure 23: Contribution des composantes des recettes fiscales ordinaires, exercices cumulés 2003-2006 à Dakar ……257

Table des cartes.

Carte 1 : La presqu'île du Cap-Vert et les principes villes du Sénégal…….9
Carte 2 : Dakar, croissance spatiale (1862-1986)…….17
Carte 3 : Typologie de l'habitat vers 1986 (Pikine, Dakar et Guédiawaye)…….18
Carte 4 : Localisation des six quartiers…….29
Carte 5 : Localisation des parcelles de taille comprise entre 200 et 300 m^2…….49
Carte 6 : Keur Massar, deux vagues de peuplement…….90
Carte 7 : Hlm Grand-Yoff, origine géographique du peuplement…….93
Carte 8 : Nord-Foire, origine géographique du peuplement…….94
Carte 9 : Evolution spatio-temporelle des surfaces bâties…….186
Carte 10 : Parcelles assainies de Malika, situation foncière…….188
Carte 11 : Densité moyenne des communes d'arrondissement de Dakar, Pikine et Guédiawaye…….205
Carte 12 : Localisation des agences bancaires et guichets automatiques de la SGBS (Société Générale de Banques du Sénégal)…….210
Carte 13 : Effets des marchés fonciers et immobiliers : vers un ordre séquentiel de l'habitat ?.....225
Carte 14 : Découpage communal et potentiel fiscal ou Guédiawaye, le parent pauvre…….253

Table des photos

Architecture…….154
Espace domestique…….155
Transformations du logement…….157
Urbanisme réglementaire…….200
Hann-Maristes…….206
Mbao et le périurbain…….228
Urbanisme commercial…….230
Infrastructures routières…….272

Table des annexes

Annexe 1 : Guide d'entretien auprès des chefs de ménage…….310

Annexe 2 : Guide d'entretien auprès des émigrés…….....……...311
Annexe 3 : Guide d'entretien auprès des chefs d'atelier de menuiserie…….....…….312
Annexe 4 : Arbre de la recherche documentaire au CDU…….....……..312
Annexe 5 : Centralités…….....…….313
Annexe 6 : Urbanisme réglementaire : permis de construire…….....……..313
Annexe 7 : Evolution des permis de construire par commune d'arrondissement 1998-2001….....314